



Του Γιάννη Λόφου.

Τις περισσότερες φορές ακόμα και οι πιο δύσκολες καταστάσεις στην βάση τους είναι απλές. Για παράδειγμα οι περισσότεροι έλληνες αναρωτιούνται για το μέλλον της αγοράς ακινήτων και είναι λογικό αφού το 75% του πλούτου τους είναι σε ακίνητα. Δεν χρειάζεται όμως να πάνε σε καφετζούδες αφού οι ίδιοι μπορούν να δώσουν την απάντηση :Το μέλλον καθορίζεται από το περιεχόμενο της τσέπης. Για να το πούμε απλά , η μεταβολή της ζήτησης ή της προσφοράς καθορίζεται από απλούς οικονομικούς κανόνες Προσπαθήσαμε λοιπόν να καταγράψουμε αυτούς τους κανόνες και να τους εφαρμόσουμε στην περίπτωση της ελληνικής οικονομίας.

Από πού έρχεται το χρήμα...

Η βασική παραδοχή της οικονομίας είναι : Εισόδημα= Κατανάλωση +Αποταμίευση. Για να το πούμε απλά, το εισόδημα που έχει ένα νοικοκυριό είτε το καταναλώνει είτε το αποταμιεύει. Στην περίπτωση ,που το εισόδημα ενός νοικοκυριού περιορίζεται ,αυτό οδηγεί είτε σε μείωση της κατανάλωσης είτε σε μείωση της αποταμίευσης είτε και των δύο. Τι ισχύει σήμερα στην ελληνική οικονομία; Το εισόδημα έχει μειωθεί αισθητά επομένως για να υπάρχει ισοσκελισμένος οικογενειακός προϋπολογισμός μειώνεται η κατανάλωση ή η αποταμίευση. Δηλαδή αγοράζουμε λιγότερα και δεν αποταμιεύουμε ή περιορίζουμε την ήδη υφιστάμενη αποταμίευση που έχουμε. Δηλαδή δημιουργείται μία «μαύρη τρύπα» που για να κλείσει θα πρέπει να αντληθούν χρήματα ακόμα και μέσω ρευστοποίησης περιουσιακών στοιχείων όπως τα ακίνητα (τα οποία στην πραγματικότητα δεν είναι τίποτε άλλο παρά ... αποταμιεύσεις) .Με δεδομένο ότι , τα συμπτώματα αυτά πλήττουν τα χαμηλά και τα μεσαία εισοδήματα που σήμερα αποτελούν την συντριπτική πλειοψηφία των ελλήνων τότε το πρόβλημα αυτό , αφορά την οικονομία γενικότερα. Ετσι σήμερα, αυξάνεται ο αριθμός εκείνων που ρευστοποιούν ακίνητα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να αντιμετωπίσει τις τρέχουσες οικονομικές του ανάγκες. Αυτό ερμηνεύει, σε σημαντικό βαθμό :

-την ύπαρξη μεγάλου αριθμού νεόδμητων αδιάθετων κατοικιών.

-την αύξηση της προσφοράς μεταχειρισμένων κατοικιών.

Που πηγαίνει το χρήμα...



Είμαστε λοιπόν στο σημείο του να «τρώμε από τα έτοιμα» και να περιορίζουμε την κατανάλωση. Τι σημαίνει αυτό; Λιγότερα αυτοκίνητα αλλά και λιγότερα σπίτια. Τι σχέση έχουν τα αυτοκίνητα με τα σπίτια θα σκεφθείτε; Το κοινό τους στοιχείο είναι ότι και τα δύο αποτελούν επένδυση η οποία χρηματοδοτείται από την αποταμίευση. Και όχι μόνο θα απαντήσετε. Φυσικά και για αυτό υπάρχουν οι τράπεζες που χορηγούν δάνεια προκειμένου εμείς, οι απλοί άνθρωποι, να έχουμε την δυνατότητα να αποκτήσουμε ένα σπίτι, ένα αυτοκίνητο ή ένα καλύτερο εργαλείο για να κάνουμε τη δουλειά μας. Δηλαδή και στην περίπτωση της αγοράς σπιτιού που είναι επένδυση ισχύει ότι: $\text{Επένδυση} = \text{Αποταμίευση} + \text{Δανειακά Κεφάλαια}$. Τι ισχύει σήμερα; Για τους λόγους που εξηγήσαμε παραπάνω η αποταμίευση μειώνεται ή εξαλείφεται ενώ οι τράπεζες εμφανίζονται απρόθυμες –και σε λίγο καιρό αδύναμες- να χορηγήσουν δάνεια. Αυτή λοιπόν είναι η βασική αιτία που η ζήτηση περιορίζεται αφού ακόμα και αν κάποιος πιστεύει ότι η αγορά ενός ακινήτου είναι μία καλή οικονομική επιλογή αδυνατεί να την υλοποιήσει λόγω ανεπάρκειας χρηματικών πόρων.

Μα υπάρχουν και τα μελλοντικά εισοδήματα θα πει κάποιος. Τώρα το πράγμα αρχίζει να μπαίνει στην σφαίρα της ψυχολογίας. Σίγουρα, η έννοια της προσδοκίας είναι καθοριστική για την πορεία μίας αγοράς καθώς υπαγορεύει πολλές αποφάσεις και κυρίως την προεξόφληση μελλοντικών εισοδημάτων. Αν είναι θετική η προσδοκία δηλαδή ο άνθρωπος πιστεύει ότι το «αύριο θα είναι καλύτερο» από το σήμερα τότε προχωρά σε οικονομικές κινήσεις με τις οποίες δεσμεύει μελλοντικό του εισόδημα. Με την κίνηση αυτή, ουσιαστικά επηρεάζει την ζήτηση είτε θετικά είτε αρνητικά. Με το σημερινό κλίμα, πιστεύετε ότι υπάρχουν πολλοί που θα «δέσμευαν» μελλοντικά τους εισοδήματα για την αγορά σπιτιού; Η προσδοκία φυσικά δημιουργείται από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον και κυρίως από παράγοντες όπως: την ανεργία, την εμπορική δραστηριότητα και τις επενδύσεις.

Η πραγματικότητα της αγοράς ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τρίτη, 25 Οκτώβριος 2011 21:20 - Τελευταία Ενημέρωση Τρίτη, 25 Οκτώβριος 2011 21:19

Εκρηκτικό κοκτέιλ...

Όλα αυτά σημαίνουν ότι η αυξημένη προσφορά δεν μπορεί να καλυφθεί -για τις αιτίες που προαναφέρομε- από την περιορισμένη ζήτηση και αυτό έχει ως αποτέλεσμα:

-την μείωση των τιμών πώλησης

-την συρρίκνωση των συναλλαγών

-την στροφή σε εναλλακτικούς τρόπους κάλυψης στεγαστικών αναγκών πχ ενοικιαζόμενες κατοικίες.

Και αυτοί που έχουν...



Μα όλοι οι έλληνες προχωρούν σε «τεντωμένο σχοινί»; Σαφώς όχι αλλά και αυτοί που δεν αντιμετωπίζουν οικονομικό πρόβλημα προχωρούν σε αποφάσεις έχοντας υποψη τους τρεις παραμέτρους:

-την ελαχιστοποίηση του κόστους επένδυσης δηλαδή θέλουν να αγοράσουν όσο το δυνατόν φθηνότερα. Και για αυτό περιμένουν χαμηλότερες τιμές

-την ελαχιστοποίηση του επενδυτικού κινδύνου δηλαδή θέλουν κλίμα οικονομικής

Η πραγματικότητα της αγοράς ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τρίτη, 25 Οκτώβριος 2011 21:20 - Τελευταία Ενημέρωση Τρίτη, 25 Οκτώβριος 2011 21:19

σταθερότητας. Και για αυτό περιορίζουν την επενδυτική τους δραστηριότητα.

-την μεγιστοποίηση της απόδοσης των χρημάτων τους δηλαδή συνυπολογίζουν, μεταξύ των άλλων : τη φορολογία, το κόστος αγοράς, την απόδοση της επένδυσης, τον επενδυτικό κίνδυνο και τις αποδόσεις άλλων ομοειδών επενδύσεων . Και για αυτό επενδύουν στο εξωτερικό πχ καταθέσεις, αγορές ακινήτων στο Λονδίνο κα

Συμπέρασμα...

Επειδή , τις τελευταίες μέρες σκέπτομαι ότι δεν χρειάζεται η «αρνητική σκέψη» , αφήνω εσάς να αξιολογήσετε τα δεδομένα και να βγάλετε τα δικά σας συμπεράσματα.