



Σε τεντωμένο σχοινί βαδίζει πλέον η παγκόσμια αγορά κατοικίας και η προοπτική διπλής ύφεσης είναι πλέον ορατή. Με την ανεργία στα ύψη και τις δυσοίωνες προοπτικές για το ευρώ, η διαφαινόμενη ανάκαμψη στην γερμανική αγορά κατοικίας δεν φαίνεται να αρκεί για να βελτιώσει το κλίμα. Οι εξελίξεις σε ΗΠΑ, Μ.Βρετανία, Ισπανία και Ιρλανδία αλλά και από την Ελλάδα να ακολουθεί από κοντά καθιστά το μέλλον αβέβαιο. Το realestatenews.gr παρουσιάζει την πορεία των αγορών αυτών σύμφωνα με σχετική έρευνα της PROPERTY Ltd

ΗΠΑ

Οι τιμές των κατοικιών στις ΗΠΑ υποχώρησαν και πάλι τον Σεπτέμβριο. Οι τιμές μειώθηκαν κατά 0,8% σε σύγκριση με τον προηγούμενο μήνα σε εποχικά προσαρμοσμένη βάση, σύμφωνα με τον δείκτη του Case-Shiller των 20 μεγάλων πόλεων των ΗΠΑ.

Τα στοιχεία - τα οποία είναι στην πραγματικότητα ένας μέσο όρο των τιμών των κατοικιών κατά τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο - ήταν χαμηλότερο από το αναμενόμενο. Σε γενικές γραμμές, η στεγαστική αγορά είναι πολύ αδύναμη και δεν είναι ανακάμψει τόσο γρήγορα όσο ήλπιζαν, τονίζουν οικονομολόγοι θέλοντας με το τρόπο αυτό να δείξουν την αβεβαιότητα που επικρατεί στην αγορά κατοικίας. Η έρευνα δείχνει ότι το Κλίβελαντ σημειώθηκε η μεγαλύτερη πτώση στις τιμές των κατοικιών (3% σε σχέση με τον προηγούμενο μήνα. Ουάσιγκτον και το Λας Βέγκας ήταν οι μόνες μητροπολιτικές περιοχές στις οποίες οι τιμές σημείωσαν άνοδο. Παρά την πτώση οι τιμές έχουν αυξηθεί κατά 0,6% σε σύγκριση με τον αντίστοιχο περυσινό μήνα. Στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ, ο αριθμός των κατοικιών που εισήλθαν στο στάδιο της κατασκευής, υποχώρησαν αισθητά κατά -11,7% σε μηνιαία βάση τον Οκτ.'10, από -4,2% τον Σεπτ.'10 και 11,6% τον Αύγ.'10. Σε ετήσια βάση η μείωση ήταν -1,9%. Από την άλλη πλευρά, ο αριθμός των νέων κατοικιών για τις οποίες εκδόθηκε άδεια κατασκευής ενισχύθηκε οριακά κατά 0,5% σε μηνιαία βάση τον Οκτ.'10 από -4,2% τον Σεπτ.'10, ενώ σε ετήσια βάση οι άδειες μειώθηκαν κατά -4,5%. Επιπλέον, οι πωλήσεις υπαρχουσών κατοικιών παρουσίασαν μείωση, μεγαλύτερη του αναμενομένου, κατά -2,2% σε μηνιαία βάση τον Οκτ.'10, από 10,0% τον Σεπτ.'10, ενώ σε ετήσια βάση οι πωλήσεις μειώθηκαν κατά -25,9%.

Η υποχώρηση στις πωλήσεις των υπαρχουσών κατοικιών, οφείλεται σε δύο βασικούς παράγοντες. Πρώτον, στις καθυστερήσεις που παρουσιάσθηκαν στους πλειστηριασμούς κατοικιών (μεγάλος όγκος γραφειοκρατικής εργασίας των τραπεζών) και δεύτερον, στα αυστηρότερα πιστωτικά κριτήρια που αποκλείουν ακόμα και εν δυνάμει «καλούς» πελάτες, οι οποίοι έχουν τη δυνατότητα να λάβουν στεγαστικό δάνειο και να το αποπληρώσουν. Τα στοιχεία για την αγορά ακινήτων εξακολουθούν να προκαλούν μεγάλη ανησυχία και αποτελούν πρόσθετο παράγοντα που μπορεί να οδηγήσει σε επιβράδυνση της ανάπτυξης ή/και σε νέα ύφεση την οικονομία των ΗΠΑ. Το αντίξοο οικονομικό κλίμα, η πλεονάζουσα προσφορά ακινήτων έναντι της υποτονικής ζήτησης και η μειωμένη επιθυμία των καταναλωτών να αγοράσουν κατοικίες, θα καθορίσουν την πορεία της αγοράς ακινήτων, όχι μόνο στο βραχυπρόθεσμο διάστημα, αλλά τουλάχιστον για τα επόμενα τρία έτη. Επίσης, εκτιμάται ότι οι τιμές των ακινήτων θα παραμένουν χαμηλές (ενδεχομένως και με νέα πτώση)

Μ.Βρετανία

Οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν εκ νέου τον Νοέμβριο στη Μεγάλη Βρετανία . Σύμφωνα με την Nationwide η μέση τιμή μειώθηκε 0,3% με αποτέλεσμα η μέση αξία της πωλούμενης κατοικίας να είναι μόλις μόνο 0,4% υψηλότερα σε σύγκριση με τον προηγούμενο χρόνο . Η μέση αξία της κατοικίας κινείται πλέον στις 163.398 στερλίνες. Αντίθετα στην αγορά των ενοικίων καταγράφονται ανοδικές τάσεις καθώς περισσότεροι άνθρωποι στρέφονται προς ενοικίαση σπιτιού αντί να προσπαθούν να αγοράσουν . Η Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) αναφέρει ότι η ζήτηση από τους επίδοξους ενοικιαστές ήταν ανοδική. Η πτώση των τιμών των κατοικιών, όπως μετράται από την Nationwide ήταν η τέταρτη συνεχόμενη των τελευταίων πέντε μηνών ενώ οι τιμές τους τελευταίους τρεις μήνες ήταν 1,3% χαμηλότερα από ό, τι τους τρεις προηγούμενους. Ταυτόχρονα η καθοδική τάση δεν φαίνεται να ανατρέπεται τους επόμενους μήνες. Την ίδια στιγμή ο τομέας της μισθώσης ενισχύεται καθώς πολλοί έχουν στραφεί στην αγορά της ενοικίασης, διότι είτε φοβούνται περαιτέρω μειώσεις των τιμών στην αγορά στέγης, είτε επειδή δεν μπορούν να αποκτήσουν την απαραίτητη χρηματοδότηση για να αγοράσουν. Η ζήτηση για ενοικιαζόμενα σπίτια βρίσκεται στα υψηλότερα επίπεδα από το τέλος του 2008 και την προσφορά νέων κατοικιών έχει πέσει για πέμπτο συνεχόμενο μήνα . Και όλα αυτά την στιγμή που η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας περιορίζεται απο τις τράπεζες.

ΙΣΠΑΝΙΑ

Οι κατασχέσεις και εκποιήσεις ακινήτων στην Ισπανία απειλούν να τινάξουν στον αέρα τη αγορά κατοικίας. Σύμφωνα με ιστότοπο που ειδικεύεται στις δημοπρασίες ακινήτων, τα νέα

λογιστικά πρότυπα που ισχύουν στη χώρα της Ιβηρικής υποχρεώνουν τους πιστωτές να διαγράψουν τα υποτιμημένα στοιχεία του ενεργητικού τους. Αυτό σημαίνει ότι ο αριθμός των ακινήτων που κατάσχονται και εκποιούνται μπορεί να τριπλασιαστεί το 2011. Πρόκειται για περίπου 100.000 που είναι τα ακίνητα, σπίτια και διαμερίσματα, και ανήκουν σε τράπεζες και διατίθενται προς εκποίηση. Οι ισπανικές τράπεζες βαρύνονται με «προβληματικά» στεγαστικά και οικοδομικά δάνεια που φθάνουν τα 181 δισ. ευρώ, σύμφωνα με τις καταγραφές της Κεντρικής Τράπεζας της Ισπανίας. Από τις 30 Σεπτεμβρίου οι εμπορικές τράπεζες υποχρεούνται να συμπεριλαμβάνουν πιο γρήγορα στους ισολογισμούς τους την απαξίωση των ακινήτων που κατέχουν, γεγονός που τις αναγκάζει να εκποιήσουν εσπευσμένως τα περιουσιακά αυτά στοιχεία. Περίπου 2.600 μεσιτικά γραφεία και οικοδομικές επιχειρήσεις χρεοκόπησαν τα δύο τελευταία χρόνια, σύμφωνα με την ασφαλιστική εταιρεία Credito y Caucion, την ίδια ώρα που η ανεργία υπερδιπλασιάστηκε από το 2007 και έφθασε στο εφιαλτικό ποσοστό 20%.

ΙΡΛΑΝΔΙΑ

Η μέση τιμή κατοικίας στη Βόρεια Ιρλανδία έχει πέσει κάτω από £ 150.000 για πρώτη φορά στα τελευταία πέντε χρόνια. Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποιήθηκε από το Πανεπιστήμιο του Ulster, ο μέσος όρος των τιμών είναι £ 148.243 - κάτω από £ 163.459 που ήταν το προηγούμενο τρίμηνο. Σύμφωνα με οικονομολόγους ακόμα και οι δυνητικοί αγοραστές αποθαρρύνονται από την αβεβαιότητα για τις οικονομικές προοπτικές. Οι συντάκτες, ο καθηγητής Alastair Adair, Καθηγητής Stanley McGreal και ο Δρ Ντέιβιντ McIlhatton, δήλωσαν ότι η ύφεση σε αριθμούς ανέδειξε τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά. Η σημαντική πτώση στις τιμές των κατοικιών είναι αποτέλεσμα της έλλειψης εμπιστοσύνης στην αγορά. Ενδεχομένως, υπάρχουν ανησυχίες σχετικά με περικοπές των δημοσίων δαπανών και τις επιπτώσεις στις θέσεις εργασίας στον δημόσιο τομέα. Στο Μπέλφαστ η μέση τιμή των κατοικιών μειώθηκε κατά 21,7% σε σχέση με το προηγούμενο έτος πέφτοντας σε £ 138.131.

ΓΕΡΜΑΝΙΑ : Η άλλη όψη

Με την απασχόληση να αυξάνεται και την οικονομία να πηγαίνει σχετικά καλά, οι τιμές των κατοικιών στη Γερμανία αυξήθηκαν και το τρίτο τετράμηνο του 2010. Ο δείκτης τιμών για το σύνολο των ακινήτων σημείωσε αύξηση της τάξης 2,3% το Σεπτέμβριο του 2010 σε σχέση με τον ίδιο μήνα πέρσι. Ήταν ο ένατος συνεχόμενος μήνας φέτος που σημειώθηκαν αυξήσεις στις τιμές. Η μέση τιμή των υπαρχουσών κατοικιών αυξήθηκε 4,5% σε σχέση με πέρσι αγγίζοντας τα 177.000 ευρώ, ενώ η μέση τιμή των διαμερισμάτων και των νεόκτιστων κατοικιών αυξήθηκε περίπου 4%, δηλαδή 140.000 ευρώ και 235.500 ευρώ αντίστοιχα.

Ωστόσο, κάτι που βάζει σε σκέψεις του ειδικούς της αγοράς είναι το γεγονός ότι η αύξηση των τιμών το Σεπτέμβριο ήταν μικρότερη από την αύξηση που καταγράφηκε τους τρεις προηγούμενους μήνες (2,8% τον Ιούνιο, 3,5%, τον Ιούλιο και 4,7% τον Αύγουστο). Οι τιμές κατοικιών στη Γερμανία είχαν μειωθεί αρκετά το πρώτο μισό του 2009, ενώ από το πρώτο μισό του 2010 οι τιμές αυξήθηκαν σε όλο το φάσμα της οικονομίας, η οποία τονώθηκε από τη δυναμική αύξηση των εξαγωγών