



Η έκφραση «φούσκα ακινήτων» έχει γίνει πλέον οικεία στα αυτιά μας, την ακούμε και την διαβάζουμε στις οικονομικές στήλες των εφημερίδων σε σχέση με τις ΗΠΑ, την Ισπανία και την Ιρλανδία. Το τελευταίο διάστημα έχει προστεθεί και η Κίνα. Το ερώτημα που τίθεται είναι πότε θα σκάσει αυτή η φούσκα και εκεί. Γιατί το κόστος αγοράς ακινήτων αρχίζει να ξεφεύγει προς τα πάνω, όπως καταγράφεται τουλάχιστον στο Πεκίνο, στη Σαγκάη, στη Σενζέν, στη Χανγκζού. Το τετραγωνικό έχει διπλασιαστεί μέσα σε δύο χρόνια. Σύμφωνα με το τμήμα ερευνών της Ντόιτσε Μπανκ οι τιμές ακινήτων το 2009 έχουν αυξηθεί κατά 25% και το 2010 κατά 18%. Για να περιοριστούν οι συνέπειες από τη χρηματοπιστωτική κρίση η κινεζική κυβέρνηση ψήφισε ένα πακέτο ύψους 460 δις ευρώ, από το οποίο ένα μεγάλο τμήμα του πήγε στον τομέα ακινήτων. Αυτό έδωσε ώθηση στον κατασκευαστικό τομέα, που απασχολεί ένα ποσοστό της τάξης του 15 με 20% του εργατικού δυναμικού. Η αγοραπωλησία ακινήτων έχει αναχθεί σε εθνικό σπορ για τους Κινέζους. Αγοράζουν δυο και τρία σπίτια πιστεύοντας ότι θα αυξηθεί η αξία τους. Γύρω στα 64 εκατομμύρια κατοικίες περιμένουν ενοίκους και οι ειδικοί προειδοποιούν ότι οι συνθήκες μοιάζουν πολύ με αυτές των ΗΠΑ το 2007 πριν σκάσει η φούσκα ακινήτων. Και τότε κανείς δεν πίστευε τι θα ακολουθούσε. Όμως ο Μάρκουσ Τάουμπε από το Πανεπιστήμιο του Ντούιζμπουργκ έχει άλλη άποψη.

«Στις ΗΠΑ στο διάστημα πριν κορυφωθεί η κρίση, ζήσαμε άλλες καταστάσεις», λέει. «Δόθηκαν στεγαστικά δάνεια σε όποιον περνούσε από το δρόμο. Η κινεζική αγορά ακινήτων είναι πιο υγιής». Σε αντίθεση με τους Αμερικανούς οι Κινέζοι διαθέτουν τις περισσότερες αποταμιεύσεις στον κόσμο. Το μεγαλύτερο μέρος των αγορών γίνεται με αποταμιευμένο κεφάλαιο και λιγότερο με δάνεια, γράφει σε ανάλυση ο Στέφαν Ντικ, εμπειρογνώμων της Ντόιτσε Μπανκ για την Κίνα. Που σημαίνει ότι σε περίπτωση κατάρρευσης της στεγαστικής αγοράς οι τράπεζες δεν θα ανησυχούσαν και πολύ για τα λεγόμενα «σάπια» δάνεια. Θα πλήττονταν όμως η οικοδομή και η ιδιωτική κατανάλωση. Κίνδυνος σε τοπικό επίπεδο «Ένας άλλος σημαντικός παράγων είναι η επιρροή που αποκτούν οι τοπικές κυβερνήσεις μέσω των εισπράξεων από τις πωλήσεις ακινήτων», υποστηρίζει ο Ντικ. «Πολλές τοπικές κυβερνήσεις κερδίζουν τεράστια ποσά από την πώληση γης σε εταιρείες ακινήτων. Τα έσοδα μπορεί να φτάνουν μέχρι και 40%». Η κεντρική κυβέρνηση για να σταματήσει αυτήν την εξέλιξη σχεδιάζει την ανέγερση 36 εκατομμυρίων σπιτιών.

Με αυτήν την γιγαντιαία επένδυση θέλει να αφαιρέσει το χαλί κάτω από τα πόδια των σπεκουλαδόρων στον στεγαστικό κλάδο, και να εμποδίζει την απώλεια εσόδων από τις τοπικές κυβερνήσεις και τη διόγκωση των χρεών σε τοπικό επίπεδο. «Παρατηρούμε ότι ο κίνδυνος να σπάσει η φούσκα ακινήτων έχει μάλλον τοπικές διαστάσεις», λέει ο Μάρκουσ

Η περίπτωση της Κίνας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τετάρτη, 20 Ιούλιος 2011 17:45 - Τελευταία Ενημέρωση Τετάρτη, 20 Ιούλιος 2011 13:38

Τάουμπε από το Πανεπιστήμιο του Ντούιζμπουργκ. «Υπάρχουν πόλεις στα δάχτυλα του ενός χεριού όπου ο τομέας ακινήτων έχει πάρει υπερβολικές διαστάσεις, ενώ σε άλλες περιοχές είναι ακόμη υπό έλεγχο. Από την άλλη πλευρά η κυβέρνηση πήρε εδώ κι ένα χρόνο μέτρα που τώρα δείχνουν να επενεργούν». Ανάμεσα στα μέτρα είναι η αύξηση των στεγαστικών επιτοκίων και του ορίου συμμετοχής με ίδιο κεφάλαιο. Το αποτέλεσμα είναι να πέσουν οι τιμές των ακινήτων το περασμένο Απρίλιο κατά 5% σε σχέση με πέρυσι το ίδιο χρονικό διάστημα, η πτωτική τάση συνεχίστηκε και τον Μάιο.