



Η αύξηση της τιμής των ακινήτων στη Γερμανία είναι εν μέρει υπερβολική, κυρίως στα αστικά κέντρα, προειδοποιεί η κεντρική τράπεζα της χώρας, επισημαίνοντας πως κάπως έτσι ξεκίνησε και η κρίση στην Ισπανία και τις ΗΠΑ. Συγκεκριμένα, οι τιμές των ακινήτων στις επτά μεγαλύτερες γερμανικές πόλεις είναι 20% υψηλότερες σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας. Σε ορισμένες πόλεις, μάλιστα, η αύξηση των τιμών είναι αλματώδης, κάτι που αντικατοπτρίζεται και στο ύψος των ενοικίων. Μόναχο και Αμβούργο είναι δύο από τις πόλεις όπου τα τελευταία χρόνια έχουν «πάρει φωτιά» τα ακίνητα.

Η εξέλιξη αυτή θυμίζει σε πολλούς τις απαρχές της κρίσης στην αμερικανική, την ισπανική και την ιρλανδική αγορά ακινήτων. Και εκεί οι οικονομικές προοπτικές είχαν χαρακτηριστεί «εξαιρετικές» και συνοδεύτηκαν από ένα πρωτοφανές «μπουμ» στα ακίνητα. Στο τέλος, η «φούσκα» έσκασε με τις γνωστές συνέπειες για τις εν λόγω χώρες αλλά και την παγκόσμια οικονομία.

Το προηγούμενο αυτό δικαιολογεί τις επιφυλάξεις της γερμανικής κεντρικής τράπεζας, εκτιμά ο Μίχαελ Φογκτλέντερ από το Ινστιτούτο της Γερμανικής Οικονομίας, IW. Ωστόσο, ο γερμανός καθηγητής δεν συμμερίζεται τους φόβους για μια νέα «φούσκα» στη γερμανική αγορά ακινήτων, καθώς όπως υπογραμμίζει η κατάσταση στη Γερμανία δεν είναι συγκρίσιμη με την κατάσταση στις ΗΠΑ, την Ισπανία και την Ιρλανδία των προηγούμενων ετών.

«Στην Ισπανία, επί παραδείγματι, διπλασιάστηκε και σε πολλές περιοχές τριπλασιάστηκε μέσα σε λίγα χρόνια ο όγκος των στεγαστικών δανείων. Στη Γερμανία, αντίθετα, η αύξηση των στεγαστικών δανείων είναι σταθερή», τονίζει ο Μίχαελ Φογκτλέντερ. Η διάθεση πιστώσεων σε ενδιαφερόμενους με ελάχιστα ίδια κεφάλαια θεωρείται το κύριο αίτιο για το ξέσπασμα των κρίσεων στις ΗΠΑ και την Ισπανία. Σε πολλές περιπτώσεις οι δανειολήπτες διέθεταν μόνο το 10% του κεφαλαίου που απαιτείται για την αγορά μιας κατοικίας. «Κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό στη Γερμανία», υποστηρίζει ο καθηγητής Φογκτλέντερ,

επικαλούμενος το γεγονός ότι το ίδιο κεφάλαιο που πρέπει να διαθέτει στη Γερμανία ένας υποψήφιος αγοραστής ακινήτου είναι πολύ υψηλότερο. Πέραν τούτου, συμπληρώνει, «η σπέκουλα προκαλείται όταν οι προσδοκίες είναι υπερβολικά αισιόδοξες». Με λίγα λόγια, «όταν οι επενδυτές κερδοσκοπούν με την προσδοκία θεαματικής αύξησης της τιμής των ακινήτων που αγόρασαν, τότε δημιουργούνται «φούσκες», αλλά κάτι τέτοιο δεν φαίνεται στον ορίζοντα», διευκρινίζει ο γερμανός οικονομολόγος.

Ο Μίχαελ Φογκτλέντερ παρατηρεί ότι πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων αξιοποιούν στην παρούσα φάση τα χαμηλά επιτόκια προκειμένου να αποπληρώσουν πιο γρήγορα τα δάνεια που έχουν λάβει, ενώ άλλοι επενδύουν πολλά χρήματα για να προστατεύσουν τα κεφάλαιά τους από μια ενδεχόμενη νέα κρίση. Παράλληλα, παρατηρείται και αύξηση των ενοικίων. Για τους ενοικιαστές κατοικιών με χαμηλό εισόδημα, όπως είναι οι συνταξιούχοι, οι φοιτητές και οι άνεργοι, η εξέλιξη αυτή είναι αρνητική, αλλά από την άλλη πλευρά, η αύξηση αυτή είναι και ένδειξη μιας υγιούς αγοράς ακινήτων.

Τα πορίσματα της μελέτης που δημοσιοποίησε η Bundesbank δεν επιτρέπεται να προκαλέσουν πανικό, προειδοποιούν οικονομολόγοι, προσθέτοντας ότι «πράγματι αυξήθηκαν τα τελευταία χρόνια οι τιμές των ακινήτων κατά 5-10% αλλά αυτό συνέβη κυρίως στις μεγάλες και οικονομικά εύρωστες πόλεις: Αμβούργο, Μόναχο, Κολωνία και Φραγκφούρτη. Αντίθετα, σε πολλές πόλεις της ανατολικής Γερμανίας και στην βιομηχανική περιοχή του Ρουρ η αγορά ακινήτων είναι προβληματική λόγω έλλειψης επενδυτών.

Πηγή: Deutsche Welle