

Τα ακίνητα στο Χονγκ Κονγκ είναι τα πιο υπερτιμημένα σε όλο τον κόσμο. Υπάρχει, μάλιστα, μεγάλος κίνδυνος να σκάσει η «φούσκα» που έχει δημιουργηθεί. Αυτό αναφέρει η καθιερωμένη ετήσια έκθεση της UBS, η οποία εξετάζει την αγορά ακινήτων σε είκοσι μεγαλουπόλεις. Από αυτές η μοναδική στην οποία υπάρχουν υποτιμημένα ακίνητα είναι το Σικάγο. Εκτός από το Χονγκ Κονγκ υπερτιμημένα ακίνητα υπάρχουν και σε άλλες μεγάλες πόλεις: Μόναχο, Τορόντο, Βανκούβερ, Αμστερνταμ, Λονδίνο, Στοκχόλμη, Παρίσι, Σαν Φρανσίσκο, Φρανκφούρτη και Σιδνεϊ. Στο Λος Αντζελες, στη Ζυρίχη, στο Τόκιο, στη Γενεύη και στη Νέα Υόρκη υπάρχει μικρή υπερτίμηση ακινήτων. Αντίθετα, στη Βοστώνη, στη Σιγκαπούρη και στο Μιλάνο οι τιμές θεωρούνται κανονικές.

Σύμφωνα με τους αναλυτές, υπάρχει μεγάλο εύρος όσον αφορά τις αυξήσεις που παρατηρούνται στις τιμές των ακινήτων στις προαναφερθείσες μεγαλουπόλεις. Τα τελευταία πέντε χρόνια ο μέσος όρος αύξησης φθάνει το 35%. Επίσης, οι αναλυτές υπογραμμίζουν ότι το να δημιουργούνται «φούσκες» στην αγορά ακινήτων διεθνώς είναι συνηθισμένο φαινόμενο. Μάλιστα, επισημαίνουν ότι «φούσκα είναι η εσφαλμένη αποτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου σε μεγάλο βαθμό και για μεγάλο χρονικό .

διάστημα». Ενα από τα χαρακτηριστικά αυτού του φαινομένου έχει να κάνει με το ότι οι τιμές των ακινήτων εμφανίζουν τεράστια απόκλιση από τους μισθούς και τα ενοίκια στην εκάστοτε πόλη.

Επίσης, ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η έντονη οικοδομική δραστηριότητα ή ο τραπεζικός υπερδανεισμός για την ανέγερση κατοικιών ή κτιρίων επαγγελματικής χρήσης.

Οπως επισημαίνει ο Μαρκ Χέφελε, επικεφαλής του τμήματος επενδύσεων στην UBS Global Wealth Management, «πρέπει να είμαστε προσεκτικοί όταν κάνουμε συγκρίσεις». Και προσέθεσε: «Σε αρκετά διεθνή οικονομικά κέντρα υπάρχει κίνδυνος να σκάσει η “φούσκα” στην αγορά ακινήτων, αλλά δεν είναι δυνατόν να συγκρίνουμε τη σημερινή κατάσταση με ό,τι ίσχυε προτού ξεσπάσει η κρίση».

Διεθνές οικονομικό και επιχειρηματικό κέντρο είναι και το Χονγκ Κονγκ όπου παρατηρούνται οι πιο μεγάλες διαφορές στις τιμές. Από το 2012 έως σήμερα, οι τιμές στην αγορά ακινήτων καταγράφουν άνοδο της τάξεως του 10%, ετησίως. Παρότι οι αρμόδιες αρχές έχουν λάβει μέτρα για να αποθερμανθεί η αγορά τα αποτελέσματα δεν είναι θετικά. Μάλιστα, έχει αναφερθεί ότι οι περιορισμοί που θέτουν οι Αρχές δεν αφορούν τους τοπικούς αγοραστές, αλλά τους ξένους. Οσον αφορά τις καναδικές μεγαλουπόλεις, η UBS επισημαίνει ότι οι φόροι που επιβλήθηκαν στους ξένους αγοραστές δεν ανέκοψαν την αύξηση των τιμών στο Βανκούβερ. Αντίθετα, μείωσαν το επενδυτικό ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων στο Τορόντο.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, ο κίνδυνος να σκάσει η «φούσκα» είναι μικρότερος απ’ ό,τι το 2006. Στη Μεγάλη Βρετανία παρατηρείται στασιμότητα στην αγορά ακινήτων του Λονδίνου λόγω της πολιτικής αστάθειας ενόψει Brexit αλλά και της αυξημένης φορολογίας για τους ξένους. Επιπλέον, στη στασιμότητα των τιμών στο Λονδίνο συμβάλλει και το γεγονός ότι υπάρχει ζωηρό ενδιαφέρον από επενδυτές που αγοράζουν ακίνητα με στόχο την ενοικίασή τους. Τέλος, στην Ελβετία οι αυστηρότεροι κανόνες στην αγορά στεγαστικών δανείων σε συνδυασμό με τη διαθεσιμότητα διαμερισμάτων προς ενοικίαση λειτουργούν ανασχετικά ως

προς τη μεγάλη αύξηση των τιμών.