



435.000 ευρώ για 50 τετραγωνικά σε κεντρική τοποθεσία στο Μόναχο; Συνηθισμένη περίπτωση. 950.000 ευρώ για ένα εξοχικό στην ειδυλλιακή λίμνη Άμερζεε, νότια της βαυαρικής πρωτεύουσας; Αυτονόητο. Αλλά ακόμη και στο θρυλικό Κρόιτσμπεργκ, την άλλοτε εναλλακτική συνοικία του Βερολίνου, οι τιμές πώλησης των ακινήτων φτάνουν σε δυσθεώρητα ύψη, κάτι που επιβαρύνει αντιστοίχως και τους ενοικιαστές. Σε μία γειτονιά που πριν από 15-20 χρόνια προσέφερε φθηνή στέγη, θεωρείται πλέον συνηθισμένο ενοίκιο γύρω στα 1.800 ευρώ για ένα άνετο διαμέρισμα πέντε δωματίων.

Σύμφωνα με τελευταία στοιχεία για την αγορά ακινήτων στη Γερμανία, που αφορούν το τρίτο τρίμηνο του 2018 και δημοσιεύει σήμερα η εφημερίδα *Süddeutsche Zeitung* του Μονάχου, οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 12% μέσα σε έναν χρόνο. Το Μόναχο παραμένει η πιο ακριβή πόλη της Γερμανίας στην αγορά ακινήτων, ενώ αυξημένες τιμές καταγράφουν επίσης το Βερολίνο, το Αμβούργο, η Στουτγάρδη, η Φρανκφούρτη, το Ντίσελντορφ και η Κολωνία. Οι τιμές των ενοικίων στις επτά μεγαλύτερες πόλεις της Γερμανίας θα συνεχίσουν να αυξάνονται", δηλώνει στη *Süddeutsche Zeitung* ο Μιχαέλ Φόιγκτλεντερ, συνεργάτης του Ινστιτούτου της Γερμανικής Οικονομίας (IW) στην Κολωνία. Το ίδιο πιστεύει ο Ράινερ Μπράουν, επικεφαλής της εταιρίας συμβούλων *Empirica*, ο οποίος μάλιστα εκτιμά ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις θα γίνουν στο Βερολίνο, ενώ το Μόναχο θα αρχίσει να σταθεροποιείται.

Από την άλλη πλευρά, υποστηρίζει, πόλεις όπως το Μόναχο και η Στουτγάρδη θα μειώσουν αισθητά τις τιμές τους μέσα στα επόμενα πέντε χρόνια ή και νωρίτερα. Ο Μπράουν

αιτιολογεί τη θεωρία του ως εξής: "Πολλοί έχουν επενδύσει σε ακίνητα μόνο και μόνο γιατί ήθελαν να εκμεταλλευθούν τους ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους των στεγαστικών δανείων τα τελευταία χρόνια. Υπολογίζουν ότι οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται συνεχώς, αν και οι τιμές των ενοικίων δεν ακολουθούν τους ίδιους αυξητικούς ρυθμούς. Αλλά όταν ανέβουν και πάλι τα επιτόκια ή επιβραδυνθεί η ανάπτυξη της οικονομίας, οι τιμές των ακινήτων μπορεί να μειωθούν ακόμη και κατά 30%".

Αυτή τη στιγμή πάντως ο Μπράουν είναι ο μόνος που διατυπώνει μία τέτοια πρόβλεψη. Οι περισσότεροι αναλυτές εκτιμούν ότι τα ακίνητα αποτελούν περιζήτητη επένδυση ελλείψει αξιόπιστων εναλλακτικών λύσεων- κάτι που προφανώς οφείλεται και στην πολιτική χαμηλών επιτοκίων που ακολουθούν οι γερμανικές τράπεζες. Επιπλέον εμφανίζονται όλο και περισσότεροι αγοραστές από το εξωτερικό, οι οποίοι συμβάλουν στην άνοδο των τιμών. Και παρότι κατασκευάζονται ή ανακαινίζονται όλο και περισσότερες κατοικίες, η προσφορά δεν μπορεί ακόμη να καλύψει την ζήτηση.