



Αν υπάρχει ένα συμπέρασμα από αυτή την κρίση αυτό είναι ότι -και -«οι τιμές των ακινήτων μπορεί να κατρακυλήσουν». Πολύ συχνά, οι άνθρωποι θεωρούν –κυρίως σε περιόδους οικονομικής ευφορίας- ότι σε αντίθεση με τις μετοχές και τα ομόλογα οι τιμές των κατοικιών δεν κινδυνεύουν από φαινόμενα φούσκας. Η πρόσφατη κρίση απέδειξε ότι ενώ η μακροπρόθεσμη τάση είναι αυξητική , για ορισμένες επιμέρους χρονικές περιόδους- τα ακίνητα είναι εξίσου εκτεθειμένα στην κρίση . Η αιτία είναι απλή: τα ακίνητα δεν μπορούν να είναι εξαίρεση στο νόμο της φύσης που λέει ότι «οτιδήποτε ανεβαίνει στην συνέχεια πέφτει ». Γιατί όμως πέφτουν οι τιμές των ακινήτων;

### Τα αίτια

Η τιμή των κατοικιών, όπως και η τιμή οποιουδήποτε αγαθού ή υπηρεσίας σε μια ελεύθερη αγορά, προσδιορίζεται από την προσφορά και την ζήτηση. Όταν η ζήτηση αυξάνεται ή όταν μειώνεται η προσφορά ,τότε οι τιμές ανεβαίνουν. Στην διάρκεια της πρώτης επταετίας του 2000 λόγω της απουσίας μιας φυσικής καταστροφής που θα μπορούσε να μειώσει την προσφορά, οι τιμές αυξάνονται λόγω της εξέλιξης της ζήτησης η οποία είχε ξεπεράσει τις τρέχουσες τάσεις της προσφοράς. Εξίσου σημαντικό είναι ότι η προσφορά κατοικιών καθυστέρησε να αντιδράσει στην αύξηση της ζήτησης, γιατί χρειάζεται πολύς χρόνος για να χτίσεις ένα σπίτι αλλά και λόγω της περιορισμένης προσφοράς γης. Έτσι, εάν υπάρχει μια ξαφνική ή παρατεταμένη αύξηση της ζήτησης, οι τιμές είναι σίγουρο ότι θα αυξηθούν. Ποιες είναι η αιτία της αύξησης της ζήτησης;

1. Η ανάκαμψη εν γένει της οικονομικής δραστηριότητας και ευημερίας,
2. Η αύξηση του πληθυσμού ή του τμήματος του πληθυσμού που εισέρχεται στην αγορά στέγης.

3. Το χαμηλό γενικό επίπεδο των επιτοκίων

4. Καινοτόμα προϊόντα ενυπόθηκων δανείων με χαμηλές αρχικές μηνιαίες πληρωμές που κάνουν τα σπίτια πιο προσιτά.

5. Εύκολη πρόσβαση σε δανεισμό.

6. Υψηλής απόδοσης δομημένα ενυπόθηκα ομόλογα.

7. Μια πιθανή κακή εκτίμηση του κινδύνου από δανειστές και επενδυτές ενυπόθηκων ομολόγων που επεκτείνει τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων προς τους δανειολήπτες.

8. Κερδοσκοπία από μεσίτες, κατασκευαστές, τράπεζες ακόμα και επενδυτές.

Όλες αυτές οι μεταβλητές μπορούν να συνδυάζονται για να προκαλέσουν μια φούσκα στην αγορά κατοικίας. Το πιο σημαντικό; Τείνουν να τρέφονται η μία από την άλλη..

Και έσπασε...

Η φούσκα θα σκάσει όταν η ανάληψη υπερβολικών κινδύνων γίνεται διάχυτη σε όλο το σύστημα στέγασης. Αυτό όμως τις περισσότερες φορές συμβαίνει ενώ η προσφορά στέγης εξακολουθεί να αυξάνεται. Με άλλα λόγια, μειώνεται τη ζήτηση ενώ η αυξάνεται η προσφορά. Αποτέλεσμα ;Πτώση των τιμών. Η θρυαλλίδα μπορεί να είναι:

1. Μια αύξηση των επιτοκίων

2. Η κάμψη της γενικής οικονομικής δραστηριότητας που οδηγεί σε λιγότερο διαθέσιμο εισόδημα, απώλεια θέσεων εργασίας και / ή λιγότερες διαθέσιμες θέσεις εργασίας, που μειώνει τη ζήτηση για κατοικίες.

3. Η ζήτηση έχει εξαντληθεί. Η ουσία είναι ότι, «καταλύτης» των εξελίξεων είναι η χρηματοδότηση .

## ΑΥΡΙΟ

Πάρα πολλοί αγοραστές χρησιμοποιούν οι πρόσφατες επιδόσεις των τιμών ως σημείο αναφοράς για τις προσδοκίες τους τα επόμενα αρκετά χρόνια. Αυτό είναι λάθος! Ρυθμιστής των εξελίξεων είναι η πραγματική οικονομία και ειδικότερα η οικονομική δραστηριότητα, η απασχόληση, η πιστωτική επέκταση και τα επιτόκια καθώς και οι αντικειμενικές συνθήκες της ζήτησης και προσφοράς . Αν η οικονομία πάρει μπροστά τότε και η ζήτηση θα αρχίσει να αυξάνεται και μαζί με αυτή και οι τιμές. Πότε θα πιάσουν τα επίπεδα του 2007 , όταν αγοράσατε το σπίτι σας; Μα αν υπήρχε απάντηση θα ήμουν προφήτης.