



Η ΚΡΙΣΗ στην αγορά ακινήτων έπληξε την οικονομία των ΗΠΑ με τη σφοδρότητα μιας ισχυρής επιδημίας. Πέντε εκατομμύρια άνθρωποι, εκ των 76 εκατ. που έχουν στεγαστικό δάνειο, έχασαν τα σπίτια τους από κατασχέσεις ή πλειστηριασμούς από το 2006 έως και σήμερα, ενώ επιπλέον 14 εκατ. αυτή τη στιγμή αποπληρώνουν στεγαστικό δάνειο, η αξία του οποίου είναι μεγαλύτερη από την αξία του σπιτιού που έχουν αγοράσει με αυτό. Σύμφωνα με τον Mark Zandi, επικεφαλής οικονομολόγο στη Moody's Analytics, περίπου 7,4 τρισ. δολάρια έχουν χαθεί από την αξία της αγοράς ακινήτων των ΗΠΑ, ενώ στον κατασκευαστικό κλάδο έχουν εξαφανιστεί περίπου δύο εκατ. θέσεις εργασίας. Στο τέλος του 2011 ο δείκτης S&P/CaseShiller National US Home Price Index διαμορφώθηκε σε ιστορικό χαμηλό επίπεδο και βρέθηκε κατά 33,8% χαμηλότερα σε σύγκριση με το υψηλότερό του επίπεδο, το οποίο είχε αγγίξει στο β'Α τρίμηνο του 2006. Η εικόνα είναι ακόμη πιο απωθητική σε άλλοτε ιδιαίτερα εύπορες αγορές ακινήτων, όπως αυτές των Las Vegas, Phoenix και Miami, με τις τιμές σε αυτές να έχουν υποχωρήσει κατά 61%, 55% και 51% αντίστοιχα. Όλοι έχουν πονέσει από αυτή την κατάσταση.

Η αρνητική πορεία της αγοράς ακινήτων οδήγησε ένα βήμα πριν από μια δεύτερη μεγάλη ύφεση και έπληξε κάθε τμήμα της πραγματικής οικονομίας. Παρά το γεγονός ότι τα μηνύματα που στέλνει εξακολουθούν να είναι δυσάρεστα, υπάρχουν ενδείξεις ότι ο «πάτος» βρίσκεται πολύ κοντά και ότι υπάρχουν αρκετές πιθανότητες οι τιμές ακινήτων στις ΗΠΑ να αρχίσουν εκ νέου να ενισχύονται την άνοιξη του 2013. Σαφώς η αμερικανική οικονομία είναι σε καλύτερη κατάσταση απ'Α ό,τι στο πρόσφατο παρελθόν. Υπάρχει δημιουργία θέσεων εργασίας για τρεις διαδοχικούς μήνες, γεγονός το οποίο στηρίζει και την ανάκαμψη της καταναλωτικής εμπιστοσύνης. Τα σχεδόν μηδενικά επιτόκια των στεγαστικών δανείων αλλά και η πτώση των τιμών έχουν καταστήσει αρκετά διαμερίσματα και μονοκατοικίες περισσότερο προσιτά στους αγοραστές. Βέβαια, την ίδια ώρα οι προϋποθέσεις για να λάβει κάποιος στεγαστικό δάνειο έχουν καταστεί πιο «σκληρές». Ένα μέτρο για να αποτυπωθεί η κατάσταση είναι ο δείκτης National Association of Realtors Housing Affordability Index, ο οποίος μετρά την αγοραστική ικανότητα μιας μέσης οικογένειας προκειμένου να αποκτήσει ένα «μέσο» σπίτι. Ο δείκτης βρέθηκε στις 206 μονάδες τον Ιανουάριο, δηλαδή με άλλα λόγια μια μέση οικογένεια έχει τα διπλά κεφάλαια από όσα χρειάζεται για να αγοράσει ένα «μέσο» σπίτι. Τον Ιούλιο του 2006, στο αποκορύφωμα της φούσκας των ακινήτων, ο συγκεκριμένος δείκτης βρισκόταν στις 102,7 μονάδες. Σημαντικό μερίδιο στην πτώση των τιμών των ακινήτων έχουν οι πλειστηριασμοί, καθώς σε αυτούς ένα σπίτι πωλείται –τις περισσότερες φορές– στο 70% ή και χαμηλότερα σε σύγκριση με την τιμή που θα «έπιανε» εάν πουλιόταν «κανονικά». Οι πλειστηριασμοί σε συνδυασμό με την ύπαρξη αρκετών προς πώληση μονοκατοικιών και διαμερισμάτων μειώνει σημαντικά τη γενικότερη αξία των ακινήτων. Προκειμένου να εξαχθούν περισσότερο ασφαλή συμπεράσματα, μπορεί κάποιος να εξετάσει τον δείκτη Home Price Index της CoreLogic, ο οποίος διαχωρίζει τις τιμές των ακινήτων μεταξύ αυτών που έχουν πωληθεί κανονικά στην αγορά και μεταξύ αυτών που

έχουν πωληθεί λόγω πλειστηριασμών. Εν συνόλω οι τιμές ακινήτων στις ΗΠΑ υποχώρησαν κατά 4,7% το 2011 σε ετήσια βάση. Εάν εξαιρεθούν οι πωλήσεις λόγω πλειστηριασμών, η πτώση στις τιμές διαμορφώνεται στο 0,9%. Μάλιστα, βάσει του παραπάνω δείκτη, τον Δεκέμβριο του 2011 και σε μηνιαία βάση οι τιμές ακινήτων ενισχύθηκαν κατά 0,2%, ενώ τον Ιανουάριο του 2012 η άνοδος (πάντα σε μηνιαία βάση) έφθασε στο 0,7%. Αποτελεί αυτό ένδειξη ότι θα έρθουν καλύτερες ημέρες; Ναι, απαντά ο Karl Case, καθηγητής στο Wellesley College και ένας εκ των δημιουργών του δείκτη Case-Shiller, ο οποίος δημιουργήθηκε το 2002.

«Εάν κοιτάξει κάποιος ανά γειτονιές σε μια ευρύτερη περιοχή θα δει αρκετές διαφορές. Για παράδειγμα, στην περιοχή της Βοστώνης υπάρχουν γειτονιές όπως αυτές των Back Bay και Beacon Hill που οι τιμές ακολουθούν καλή πορεία. Υπάρχουν όμως και γειτονιές όπως αυτή του Fall River όπου οι τιμές υποχωρούν και αυτό έχει ως αποτέλεσμα να καταγράφεται πτώση για το σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής της Βοστώνης». Αυτή η διπλή εικόνα της αγοράς υπάρχει και σε άλλες περιοχές πέραν της Βοστώνης. Για παράδειγμα, οι τιμές ακινήτων στη γειτονιά του Nob Hill στο Σαν Φρανσίσκο ποτέ δεν υποχώρησαν όμως άλλες γειτονιές «είδαν» τις τιμές τους να καταρρέουν. Το ίδιο ισχύει και στη Santa Monica αλλά και στο Miami. Ταυτόχρονα όμως υπάρχουν περιοχές που οι τιμές έχουν πέσει τόσο πολύ ώστε δεν υπάρχουν άλλα περιθώρια υποχώρησης και η μόνη προοπτική που υπάρχει είναι να αρχίσουν σταδιακά να ανακάμπτουν. Βέβαια κανείς δεν θα πρέπει να είναι υπεριοptιστής, καθώς η κατάσταση δεν είναι και η καλύτερη. Σε πλήρη αντίθεση με τις αγορές μετοχών που οι αυξομειώσεις τιμών είναι συνεχείς, στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων οι τάσεις (είτε ανοδικές είτε καθοδικές) διατηρούνται για μεγάλο χρονικό διάστημα. Οι τιμές έχουν την τάση να παραμένουν σε μια σταθερή πορεία, ενώ την ίδια ώρα οι δανειστές μετατρέπουν την παροχή στεγαστικών δανείων όλο και πιο δύσκολη. Το να πάρεις αυτή τη στιγμή στεγαστικό δάνειο, με τον όγκο των χαρτιών που καλείσαι να συμπληρώσεις και τις άλλες χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται, είναι σαν να πηγαίνεις για οικονομική... κολονοσκόπηση. Αντίθετα, στις εποχές των παχιών αγελάδων, οι τράπεζες παρείχαν στεγαστικά δάνεια με απίστευτη ταχύτητα. «Παρ'Α ότι θεωρώ ότι η κατάσταση στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ είναι καλύτερη από το παρελθόν, πιστεύω –λόγω των κατασχέσεων και των πλειστηριασμών– ότι οι τιμές μπορεί να υποχωρήσουν κατά 5% φέτος, πριν η αγορά πιάσει πάτο και αρχίσει να ανακάμπτει από την άνοιξη του 2013», υποστηρίζει ο Zandi της Moody's Analytics.

Υπάρχουν άλλοι που είναι πιο αισιόδοξοι. Έντεκα αναλυτές που συμμετείχαν σε έρευνα της Federal Reserve Bank of Philadelphia υποστήριξαν ότι κατά μέσο όρο ο δείκτης Case-Shiller θα υποχωρήσει μόλις κατά 0,2% φέτος και κατόπιν θα σημειώσει άνοδο 1,3% το 2013.

Ακόμη και εάν επαληθευτεί η εκτίμηση του Barron's για ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων την άνοιξη του 2013, η άνοδος των τιμών θα είναι σταδιακή. Η ψυχολογία των αγοραστών,

μετά τη φούσκα των ακινήτων, είναι ιδιαίτερα ευμετάβλητη. Η άποψη ότι η αγορά ενός σπιτιού αποτελεί μια καλή επένδυση έχει πάψει να είναι πιστευτή. Την ίδια ώρα αρκετοί πωλητές, πρόθυμοι να πουλήσουν «όσο-όσο» περιμένουν με το... δάκτυλο στη σκανδάλη για να επιτύχουν τον στόχο τους, μόλις δουν έστω και μια αμυδρή ανάκαμψη στην αγορά. Σύμφωνα με ένα μοντέλο που έχει δημιουργήσει η Goldman Sachs, εάν υπάρξει αύξηση τιμής κατά 30% σε ορίζοντα 10ετίας, η πραγματική απόδοση από την επένδυση σε ένα σπίτι δεν θα ξεπεράσει το 1%. Εάν, μάλιστα, αλλάξει το φορολογικό καθεστώς και οι δόσεις των στεγαστικών δανείων πάψουν να αποτελούν αντικείμενο «δικαιολογίας» για μείωση της φορολόγησης, τότε οι αποδόσεις θα υποχωρήσουν ακόμη περισσότερο. Εμείς, όμως, ως Barron's As επιμένουμε ότι τα θετικά είναι περισσότερα από τα αρνητικά. Υπάρχουν αρκετές ενδείξεις που μας καθιστούν συγκρατημένα αισιόδοξους. Στην «ουρά» για πώληση μέσω πλειστηριασμών υπάρχουν αυτή τη στιγμή 3,7 εκατ. σπίτια, σύμφωνα με στοιχεία της Moody's Analytics. Στο α'Α τρίμηνο του 2011 ο αντίστοιχος αριθμός έφθανε στα 4,53 εκατ. σπίτια. Η πτώση αποδίδεται κυρίως στο ότι έχουν μειωθεί σημαντικά οι κατασχέσεις σπιτιών το τελευταίο διάστημα. Ο Zandi εκτιμά ότι θα υπάρξει περαιτέρω πτώση τουλάχιστον κατά 700.000 σπίτια, χάρη και στην αλλαγή στη νομοθεσία των ΗΠΑ που καθιστά λίγο πιο δύσκολη την όλη διαδικασία της κατάσχεσης για τις τράπεζες. Επίσης πιστεύει ότι η ζήτηση για αγορές ακινήτων σε περιοχές που έχουν δεχθεί τα ισχυρότερα χτυπήματα, όπως οι Nevada, Arizona, California και Florida, θα αυξηθεί. Ο Mark Fleming, οικονομολόγος της CoreLogic, εκτιμά ότι το μέγεθος της «σκιώδους αγοράς ακινήτων» –δηλαδή ο αριθμός των σπιτιών που δεν έχουν ακόμη πωληθεί μέσω πλειστηριασμών– δεν ξεπερνά τα 1,6 εκατ. Όπως εκτιμά τέτοιου είδους μεταβιβάσεις αντιστοιχισαν στο 28% των συνολικών πωλήσεων ακινήτων στις ΗΠΑ τον Δεκέμβριο και σε καμία περίπτωση δεν θα φθάσουν στο 33% που είχαν αγγίξει τον Φεβρουάριο του 2011 (πρόκειται για το μεγαλύτερο ποσοστό που έφθασαν ποτέ στην ιστορία).

Η κυβέρνηση Ομπάμα ευελπιστεί ότι η αγορά ακινήτων θα βελτιωθεί σημαντικά το επόμενο διάστημα. Το ίδιο ευελπιστούν και οι κάτοχοι σπιτιών. Εάν αυτό επαληθευθεί, δεδομένης και της ανάκαμψης της οικονομίας, μπορεί να οδηγήσει τον Μπαράκ Ομπάμα σε μία δεύτερη θητεία στον Λευκό Οίκο. Αλλά για όσους ανήκουν στην περίφημη γενιά των baby boomers και ευελπιστούσαν ότι πωλώντας ένα ακίνητο που έχουν στην κατοχή τους θα μπορούσαν να εξασφαλίσουν τα προς το ζην, η συμβουλή μας είναι μία: «Μην παρατήσετε τη δουλειά σας»...