



Το κλίμα στο Βερολίνο θυμίζει λίγο «μέρες '90». Αυτό τουλάχιστον ισχυρίζονται ορισμένοι αναλυτές της αγοράς κατοικίας οι οποίοι διαβλέπουν συνθήκες δημιουργίας φούσκας, ιδιαίτερα στα ακίνητα που προορίζονται για γραφεία ή εμπορικά καταστήματα. Προς το παρόν δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία που να βεβαιώνουν αυτή την τάση. Ωστόσο ορισμένες μελέτες δείχνουν ότι, όπως και την περίοδο που ακολούθησε την επανένωση της Γερμανίας, έτσι και σήμερα παρατηρείται ανησυχητική άνοδος των τιμών στην αγορά. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ερευνητικής εταιρείας F+B, τα τελευταία πέντε χρόνια καταγράφεται συνολική αύξηση 23% στις τιμές των ακινήτων στο Βερολίνο, ενώ η συμβουλευτική εταιρεία Jones Lang LaSalle εκτιμά ότι η άνοδος των τιμών στη γερμανική πρωτεύουσα έχει ξεπεράσει αθροιστικά το 37,5% τα τελευταία τέσσερα χρόνια. Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία εντός των γερμανικών συνόρων και συνολικά στην ευρωζώνη ευνοεί πράγματι τη δημιουργία μιας φούσκας, αντίστοιχης με αυτή που έσκασε τα προηγούμενα χρόνια στην Ιρλανδία ή στην Ισπανία. Τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού έχουν στρέψει μερίδα των καταναλωτών στα στεγαστικά δάνεια, παρά το γεγονός ότι οι Γερμανοί δεν φημίζονται για το ενδιαφέρον τους για την αγορά κατοικίας. Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης παραμένουν ακόμα σε χαμηλά επίπεδα συγκριτικά με τις χώρες του ευρωπαϊκού Νότου. Αλλωστε, και η πορεία της στεγαστικής πίστης δεν εμπνέει μεγάλη ανησυχία καθώς «τα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν μέτρια άνοδο», όπως αναφέρουν αναλυτές στους «Φαϊνάνσιαλ Τάιμς».

Ωστόσο, η ανοδική τάση της αγοράς αποδίδεται κυρίως στους επενδυτές μεγάλων κατοικιών ή εμπορικών ακινήτων, οι οποίοι αναζητούν ασφαλή καταφύγια αλλά και υψηλές αποδόσεις για τα κεφάλαιά τους καθώς οι αγορές ομολόγων παρουσιάζουν, αφενός, έντονη μεταβλητότητα (και συνεπώς συνιστούν πολύ υψηλό επενδυτικό κίνδυνο) και, αφετέρου, πολύ χαμηλές έως και αρνητικές αποδόσεις (στα ομόλογα που εκδίδει η Γερμανία). Η επένδυση στο real estate προβάλλει επομένως ως ιδανική λύση για αντιστάθμιση του επενδυτικού ρίσκου, τόσο για τους Γερμανούς όσο και για τους ξένους επενδυτές. «Τα επίπεδα τιμών στη Γερμανία είναι πολύ ελκυστικά», δηλώνει στο πρακτορείο Bloomberg ο επικεφαλής οικονομικών μελετών της τράπεζας Swedbank, Χάραλντ Μάγκνους Αντρέασεν. Ο αναλυτής της αγοράς κατοικίας της νορβηγικής Norges Bank σημειώνει ότι η γερμανική αγορά «θα παραμείνει για καιρό βασικός τομέας δραστηριοποίησης» πολλών επενδυτικών ταμείων. Οι πιο ψυχραιμοί ειδήμονες του κλάδου των ακινήτων παρατηρούν ότι δεν υπάρχουν ακόμα ανησυχητικές ενδείξεις ανόδου της αξίας των ακινήτων με χαρακτηριστικά όπως αυτά της αγοράς των ΗΠΑ πριν από την κρίση του 2007. Στην πραγματικότητα πρόκειται για «εξορθολογισμό» των τιμών, που είχαν μείνει στάσιμες για πολλά χρόνια (πριν από το 2010). Αλλωστε η τάση που παρατηρείται στο Βερολίνο και σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Φρανκφούρτη και το Μόναχο αποδίδεται εν μέρει σε αίτια που δεν έχουν σχέση με την οικονομική συγκυρία. Η δημογραφική γήρανση προκαλεί συσσώρευση

Γερμανία : Η φούσκα που έρχεται

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 08 Νοέμβριος 2012 16:59 -

πληθυσμού μεγάλης ηλικίας που προτιμά να έχει μια σταθερή κατοικία, αντίθετα από τους νέους που παραμένουν όπως και οι παλαιότερες γενιές ελάχιστα εθισμένοι στην ιδιοκατοίκηση.