



Είναι γεγονός ότι η ευρύτερη περιοχή του Λονδίνου βρίσκεται στο επίκεντρο σχεδόν κάθε οικονομικής, επιχειρηματικής και πολιτικής δραστηριότητας στη Μεγάλη Βρετανία. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ολοένα και μεγαλύτερη συγκέντρωση ανθρώπων και υπηρεσιών και τη συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση στη στεγαστική αγορά. Τι γίνεται όμως όταν η αυτή η ζήτηση οδηγεί σε εκτόξευση των τιμών των ακινήτων;

Στα οικονομικά υπάρχει **ένας κανόνας**. Είναι αρκετά εύκολο να εντοπίσει κάποιος την ύπαρξη φούσκας σε έναν οικονομικό τομέα. Το δύσκολο όμως είναι, να προβλέψει πότε αυτή θα σκάσει. Για να γίνουμε πιο συγκεκριμένοι, το Λονδίνο αντιμετωπίζει τον κίνδυνο και τις επιπτώσεις μιας μεγάλης στεγαστικής φούσκας. Εδώ και χρόνια, παρατηρείται αύξηση των τιμών στα ακίνητα, η οποία, σύμφωνα με ορισμένους φτάνει σε μη βιώσιμα επίπεδα.

Αν και κάποιοι θεσμικοί παράγοντες προσπαθούν να φανούν καθησυχαστικοί, όλα τα στοιχεία δείχνουν ότι τα επίπεδα τιμών σε συνδυασμό με τα καθηλωμένα εισοδήματα και την υψηλή ανεργία, **δημιουργούν συνθήκες ασφυξίας**.

Η έκδηλη ανησυχία μάλιστα, της επιτροπής οικονομικής σταθερότητας της Τράπεζας της Αγγλίας, η οποία σε εμπιστευτικό έγγραφο κάνει γνωστό ότι παρακολουθεί «με τρόπο» τις αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων και στις υπόλοιπες περιοχές του Ηνωμένου Βασιλείου, δεν αφήνει περιθώρια για εξωραϊσμό της κατάστασης.

Αν και δεν είναι εύκολο να μπούμε στη διαδικασία προβλέψεων, είναι χρήσιμο να παραθέσουμε τα διαπιστωμένα στοιχεία που μας οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η αγορά ακινήτων του Λονδίνου βρίσκεται σε κρίση.

Το ράλι στην αγορά ακινήτων στην περιοχή του Λονδίνου **δεν είναι νέα εξέλιξη**. Έχει επισημανθεί πολλές φορές η εντυπωσιακή αύξηση των τιμών και οι δυσανάλογες διαφορές μεταξύ της πρωτεύουσας και των άλλων περιοχών της Βρετανίας. Σύμφωνα με έρευνα του Building Society, ο ρυθμός αύξησης των τιμών στα σπίτια του Λονδίνου είναι πλέον στο 18%. Η πολυεθνική ελεγκτική εταιρεία Ernst and Young προβλέπει, ότι μέχρι το 2018, η μέση τιμή απόκτησης ακινήτου στην περιοχή του Λονδίνου θα αγγίζει τις 600.000 λίρες, 3,5 φορές δηλαδή, πάνω από το αντίστοιχο ποσό που απαιτείται σε περιοχές της βορειοανατολικής Αγγλίας.

Το ενδιαφέρον στοιχείο της υπόθεσης της φούσκας των ακινήτων στο Λονδίνο είναι ότι η επέλαση των υψηλών τιμών ανά τετραγωνικό, δεν αφορά πλέον μόνο τις παραδοσιακά ακριβές και περιζήτητες περιοχές (Chelsea, Westminster, Hammersmith, Fulham), αλλά επηρεάζει και άλλα κομμάτια της πρωτεύουσας, μέχρι πρότινος υποβαθμισμένα και απαξιωμένα, όπως το Brent, και το Lambeth.

Οι αυξήσεις που διαμορφώνονται στο χώρο των ακινήτων, είναι μεν σημαντικό στοιχείο, αλλά δεν αρκεί για την ύπαρξη φούσκας. Ο «παράγοντας Χ» που λείπει από την εξίσωση, είναι η οικονομική δυνατότητα των κατοίκων. Οι μισθοί του Λονδίνου, αν και κατά τι υψηλότεροι σε σύγκριση με άλλες περιοχές της Αγγλίας, δεν μπορούν να παρακολουθήσουν την ανεξέλεγκτη αύξηση των τιμών στα ακίνητα. Στην πραγματικότητα, βρισκόμαστε στο χειρότερο σημείο ιστορικά. Το άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ τιμών και εισοδημάτων, είναι τεράστιο.

Με βάση στατιστικές, οι «ασφαλείς» τιμές στην αγορά ακινήτων είναι περίπου τρεις μισθοί για την αγορά ενός τετραγωνικού μέτρου κατοικίας. **Εάν το ποσό αυτό αγγίζει τις 4 φορές,** οι αναλυτές μιλούν για επικίνδυνη κατάσταση. Σήμερα, η μέση τιμή απόκτησης ακινήτου στο Λονδίνο είναι τουλάχιστον 8 φορές υψηλότερη του επιπέδου μισθών.

Η Τράπεζα της Αγγλίας, η οποία είναι επιφορτισμένη με τον έλεγχο και τη ρύθμιση της αγοράς στεγαστικών δανείων, εμφανίζεται ανήσυχη. Ο επικεφαλής **Mark Carney** σε πρόσφατη δήλωσή του ήταν αντιφατικός. Ενώ αρχικά διαβεβαίωσε τους πολίτες ότι τα τραπεζικά ιδρύματα της χώρας δεν αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας και διαθέτουν ικανά αποθέματα για να αποκρούσουν μια πιθανή κρίση, στη συνέχεια εξέφρασε τον προβληματισμό του για την αύξηση των "κόκκινων" δανείων. Υποστήριξε δε ότι η φούσκα του στεγαστικού τομέα, είναι και ο σοβαρότερος κίνδυνος της οικονομικής

Ο φόβος των Βρετανών

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 05 Ιούνιος 2014 15:59 -

σταθερότητας που επιδιώκει η χώρα αυτήν την περίοδο.

Παρόλο που είναι δύσκολο να αποτυπώσουμε το χρονικό βάθος της κρίσης των ακινήτων στη Μεγάλη Βρετανία, αυτό που μπορούμε να πούμε με μεγαλύτερη βεβαιότητα είναι, ότι το σημείο μηδέν θα είναι πιο κοντά, όταν η Τράπεζα της Αγγλίας αποφασίσει να προχωρήσει σε αύξηση των επιτοκίων. Είναι δύσκολο να φανταστούμε την ήδη βεβαρυμένη αγορά ακινήτων να αντέχει σε μια τέτοια εξέλιξη.

Πηγή: Premium.paratiritis.gr