

Τι κρίνει την επόμενη μέρα στην κτηματαγορά

ΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ στοιχεία για την κτηματαγορά είναι ενθαρρυντικά – ή τουλάχιστον για ένα μέρος της. Για τα πρωτεύοντα ακίνητα παρατηρούμε ανάκαμψη τόσο στην αγορά των χρηστών (άνοδος ενοικίων) όσο και στην επενδυτική αγορά (μείωση των αποδόσεων). Μπορούμε πλέον να μιλάμε για ανάκαμψη της αγοράς; *Ας δούμε τα δεδομένα:*

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ φαίνεται να ανακάμπτει, δυστυχώς όμως με έναν από τους χαμηλότερους ρυθμούς στην Ευρωζώνη. Σε καμία περίπτωση δεν έχουμε την εκτίναξη που παρατηρήθηκε σε άλλες μεταμνημονιακές οικονομίες, που θα μπορούσε να συμπαρασύρει την κτηματαγορά. Τα διαρθρωτικά προβλήματα της χώρας –όπως το Φορολογικό και το Ασφαλιστικό– δεν έχουν λυθεί, ενώ υπάρχουν ερωτήματα για το πόσο καθαρή θα είναι η έξοδος από τα μνημόνια. Και ενώ η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη της Ευρώπης παρασύρει σε κάποιο βαθμό και την Ελλάδα, η ένταση στο Αιγαίο φέρνει το αντίθετο αποτέλεσμα.

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ επενδυτική αγορά είναι αποδέκτρια ιδιαίτερα υψηλών ροών κεφαλαίων, γεγονός που έχει συμπιέσει τις αποδόσεις. Έτσι οι επενδυτές είναι εκ των πραγμάτων υποχρεωμένοι να κοιτάξουν και περιφερειακές αγορές όπως η Ελλάδα. Αυτός



ΓΡΑΦΕΙ Ο **ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ**
πρόεδρος ULI Greece-Cyprus

είναι ένας από τους λόγους πίσω από την έντονη δραστηριότητα επενδυτικών ταμείων στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένων των ΑΑΕΑΠ, οι μέτοχοι των οποίων είναι κυρίως ξένοι. Η πίεση αυτή για επένδυση φαίνεται να διατηρείται, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα. Το ίδιο ισχύει και για συγκεκριμένα οικιστικά, όπως αυτά γύρω από την Ακρόπολη και σε συγκεκριμένες παραθεριστικές περιοχές. Πρέπει όμως να θυμόμαστε ότι αυτοί οι επενδυτές έχουν συγκεκριμένες απαιτήσεις αναφορικά με την ποιότητα του ακινήτου, όπως επίσης και του εισοδήματος το οποίο αποφέρει. **ΕΝΑΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ** πιο σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας είναι τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ). Έχουν αρχίσει οι πωλήσεις δανείων με εξασφάλιση ακίνητα, ενώ προχωρούν και οι πλειστηριασμοί ακινήτων.

Στην περίπτωση των ΜΕΔ, οι επενδυτές έχουν συνήθως βραχυπρόθεσμο ορίζοντα ρευστοποίησης – της τάξης των τριών με πέντε χρόνων. Στους πλειστηριασμούς μπορούμε να αναμένουμε ότι, ελλείψει ζήτησης, οι τράπεζες θα αγοράζουν τα ακίνητα έναντι του χρέους (το λεγόμενο «credit bid»), οπότε είναι ορατό το ενδεχόμενο οι τράπεζες να φορτωθούν με χιλιάδες ακίνητα. Η διακηρυγμένη πολιτική είναι να ρευστοποιούν σταδιακά για να αποφευχθεί τυχόν υπερπροσφορά. Στην πραγματικότητα, όμως, θα υπάρξει πίεση από τους επόπτες, οι οποίοι αντιτίθενται στη μετατροπή του πιστωτικού κινδύνου σε κίνδυνο ακινήτων. Επιπλέον, οι τράπεζες αργά ή γρήγορα θα αντιληφθούν ότι η διακράτηση ακινήτων δεν είναι ούτε εύκολη, αφού χρειάζεται ένας τεράστιος μηχανισμός διαχείρισης, ούτε χωρίς κόστος, αφού τα έξοδα συντήρησης και η φορολογία θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματά τους. Πρέπει, λοιπόν, να αναμένουμε αυξημένη προσφορά ακινήτων από αυτές τις δύο πηγές, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές. **ΕΝ ΚΑΤΑΚΛΕΙΔΙ**, η πόλωση που παρατηρείται σήμερα στην αγορά μάλλον θα συνεχιστεί. Εκτός και αν υπάρξουν θεαματικές εκπλήξεις, οπότε θα επιταχυνθεί η ανάκαμψη των ακινήτων «επενδυτικής κλάσης», ενώ η ύφεση για τα υπόλοιπα μάλλον θα συνεχιστεί. ●