



ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ

Μειώθηκαν οι αξίες των ακινήτων λόγω της πανδημίας;

Πολλοί ακαδημαϊκοί και επαγγελματίες αναλυτές ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου και του εαυτού μου, πριν από δύο περίπου χρόνια, εν μέσω του πρώτου lockdown και της γενικότερης αβεβαιότητας της περιόδου, περιμέναμε υποχώρηση των αξιών των ακινήτων, ειδικά των εμπορικών ακινήτων (καταστήματα και γραφεία), και σχετική σταθερότητα στις αξίες των οικιστικών ακινήτων. Οι λόγοι συνοπτικά ήταν η αύξηση των διαδικτυακών αγορών και η εξοικείωση των καταναλωτών με αυτές, η καθιέρωση της εργασίας από το σπίτι για κάποιες μέρες της εβδομάδας και οι νέες συνθήκες της καθημερινότητας.

Αφού λοιπόν η υψίστης υγειονομικής σημασίας πανδημία έγινε μέρος της ζωής μας και έστω και αργά προσαρμοζόμαστε στα νέα δεδομένα, διαπιστώνουμε πως οι προβλέψεις για πτώση δεν επαληθεύτηκαν. Τουλάχιστον, οι δείκτες και μια πρώτη ανάλυση δείχνουν αύξηση. Γιατί όμως συνέβη αυτό; Ποιες είναι οι δυνάμεις της οικονομίας που συγκράτησαν και αύξησαν τις αξίες των ακινήτων;

Ο ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ

Οι κεντρικές τράπεζες έχουν εκτοξεύσει σε πρωτοφανή επίπεδα τη νομισματική κυκλοφορία για να αντιμετωπίσουν την ύφεση και την πανδημία.

Όπως σημειώθηκε πρόσφατα σε άρθρο των Financial Times (με τίτλο «Η πανδημία έχει “μολύνει” τους δείκτες της στατιστικής»), η πανδημία έχει προκαλέσει ένα σοκ στη συμπεριφορά των καταναλωτών, αλλά-

ζοντας δραματικά τις σταθμίσεις των καταναλωτικών συνθηκών και της ζήτησης προϊόντων λόγω των παρατεταμένων lockdowns. Οι αλλαγές λοιπόν αυτές δεν δύνανται να αντικατοπτριστούν ορθά στους δείκτες των στατιστικών υπηρεσιών, με συνέπεια να παρουσιάζουν λανθασμένα αποτελέσματα στους δείκτες τιμών. Για παράδειγμα, τόσο στις ΗΠΑ όσο και στην ΕΕ, δεν εμφανίζονται στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή όσο θα έπρεπε οι αυξήσεις τιμών στα τρόφιμα και σε άλλα βασικά καταναλωτικά είδη, καθώς αυτές οι αυξήσεις εξισορροπούνται από το πάγωμα τιμών σε άλλα προϊόντα και υπηρεσίες των οποίων η κατανάλωση έχει σχεδόν μηδενιστεί λόγω lockdown. Φυσικά, τις παρατηρήσεις του άρθρου των FT δεν χρειάζεται να τις διαβάσει κανείς στους FT, αν επισκέπτεται ο ίδιος το σούπερ μάρκετ εδώ και έναν χρόνο...

ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ

Ανάλογη είναι η κατάσταση και σε ορισμένες πρώτες ύλες, οι οποίες, τόσο λόγω της κατανάλωσης όσο και λόγω της «διαχείρισής» τους στις αγορές, έχουν εκτιναχθεί σε πολύ υψηλές τιμές. Πολύ χαρακτηριστικό παράδειγμα τα κατασκευαστικά υλικά. Ο πληθωρισμός όμως αυτός (cost-push inflation) δεν εξαρτάται μόνο από την ανεργία και τη ζήτηση. Υπάρχει και μια άλλη πλευρά. Η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών ή των φόρων οδηγεί σε αύξηση των τιμών των προϊόντων και οι εργαζόμενοι ζητούν αύξηση των αμοιβών τους, αλλά η αύξηση αυτή οδηγεί σε εκ νέου αύξηση των τιμών. Χαρακτηριστικά θα



ΤΟΥ ΔΡΟΣ ΘΩΜΑ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ

ΙΔΡΥΤΗ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΗΣ ΑΧΙΑ CHARTERED SURVEYORS, ΣΥΝΙΔΡΥΤΗ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΗΣ REAL GEOSOLUTIONS LTD, ΛΕΚΤΟΡΑ ΣΤΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΠΑΝ. ΝΕΑΠΟΛΙΣ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΗ ΚΑΘΗΓΗΤΗ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛ. ΜΗΧ/ΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧ/ΚΩΝ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΤΟΥ Τ.Ε.Π.Α.Κ., ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΟΥ RICS ΚΥΠΡΟΥ ΑΠΟ ΤΟ 2017, ΜΕΛΟΥΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ ΚΑΙ ΜΕΛΟΥΣ ΤΟΥ EUROPEAN BOARD OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL ΑΠΟ ΤΟ 2020

πρέπει να τονιστεί η αύξηση κατά 16 σχεδόν ποσοστιαίες μονάδες στην κατηγορία στέγαση, ύδρευση, ηλεκτρισμός και υγραέριο σε έναν μόλις χρόνο, ενώ 13% ετήσια αύξηση παρουσιάζεται και στις μεταφορές.

ΑΦΑΝΗΣ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ

Αφανής πληθωρισμός είναι ο πληθωρισμός που εμφανίζεται όταν υπάρχουν πληθωριστικές πιέσεις οι οποίες όμως εξουδετερώνονται, με συνέπεια να μην αυξάνονται οι τιμές.

Η εξουδετέρωση αυτή μπορεί να επιτευχθεί με κρατική παρέμβαση, δηλαδή επιδότηση της τιμής ενός προϊόντος ή επιδότηση σε μισθούς ή επιχορηγήσεις χωρίς να παραχθεί έργο κτλ. Μπορεί ακόμη να είναι συνέπεια του ότι σε κάποιες άλλες κατηγορίες (π.χ. υπηρεσίες) υπάρχει μείωση.

Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΠΟΥ ΔΙΔΑΣΚΕΙ

Το όχι και τόσο μακρινό 1985, τα επιτόκια της πληθωριστικής δραχμούλας στην Ελλάδα ήταν 18,5%, ενώ άγγιξαν το 24% το 1990. Το παραπάνω με πολύ απλά λόγια σημαίνει ότι οι καταθέτες έβλεπαν τις καταθέσεις τους να διπλασιάζονται κάθε τρία χρόνια (!!!). Τι όμως συνέβαινε στις αξίες των ακινήτων την ίδια χρονική περίοδο; Οι αξίες τους ανέβηκαν 250% και σε ολίγες περιπτώσεις ακόμη και 300%. Αποτέλεσαν δηλαδή την καλύτερη «ασπίδα» στις πληθωριστικές πιέσεις της τότε εποχής. Συμβαίνει όμως το ίδιο και σήμερα;

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΑΝ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΑΣΠΙΔΑ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑ ΚΑΙΡΟΥΣ ΠΛΗΘΩΡΙΣΤΙΚΕΣ ΠΙΕΣΕΙΣ. ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΠΩΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΜΕΡΕΣ ΜΑΣ ΘΑ ΕΧΟΥΝ ΚΑΙ ΠΑΛΙ ΤΟΝ ΙΔΙΟ ΡΟΛΟ

ΤΟ ΣΗΜΕΡΑ

Το αδιαμφισβήτητο γεγονός είναι ότι αξιοσημείωτη ποσότητα ρευστού έχει διοχετευτεί στην αγορά για να αντιμετωπιστεί η ύφεση, γεγονός που οδηγεί σε πληθωρισμό και υποτίμηση της αξίας του χρήματος. Ως φυσικό επακόλουθο, θα αναμέναμε την αύξηση των καταθετικών επιτοκίων, κάτι που δεν συμβαίνει, αφού οι δείκτες δεν καταγράφουν με ακρίβεια τον πληθωρισμό (βλέπε και αφανής πληθωρισμός παραπάνω).

Η πραγματικότητα όμως ποια είναι; Η προσφορά ενός εργολάβου για μια συμβατική κατοικία 230 τ.μ. πριν από έναν χρόνο ήταν 280 με 320 χιλιάδες ευρώ, ενώ σήμερα για τις ίδιες προδιαγραφές η ίδια ανταγωνιστική (για να αναλάβει την εργασία) προσφορά προσεγγίζει ή και ξεπερνά τις 400 χιλ. ευρώ. Δηλαδή, σε έναν χρόνο και για ανέγερση της ίδιας κατοικίας απαιτείται 30% μεγαλύτερη δαπάνη. Από την άλλη, οι μισθοί παραμένουν σε σταθερά επίπεδα, όπως και τα ποσοστά της ανεργίας. Η αύξηση αυτή του κόστους λοιπόν αποθαρρύνει την περίοδο αυτή την ανέγερση νέων οικοδομών και οι αγοραστές στρέφονται σε υφιστάμενες κατοικίες (resales), μέχρις ότου η αυξημένη ζήτηση για αυτές προσαρμόσει προς τα πάνω τις αξίες.

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τα οικιστικά ακίνητα που μπορούν να εξασφαλίσουν εισόδημα με απόδοση από 4% και πάνω μέσω ενοικίασης και έχουν αξία κάτω από 150 χιλ. ευρώ είναι πλέον «εξαφανισμένα». Αυτό μπορεί να το διαπιστώσει πολύ εύκολα κάποιος μετά από πλοήγηση στα δημοφιλέστερα μεσιτικά portals. Η διαπίστωση είναι πως οι επενδυτές στην κυπριακή αγορά φαίνονται αρκετά «διαβασμένοι» και προστατεύουν τις οικονομίες τους επενδύοντας σε ακίνητα. Όταν λοιπόν ο αναμφισβήτητος πληθωρισμός που υπάρχει μετρηθεί σωστά και προσαρμοστούν οι δείκτες, τα επιτόκια και οι μισθοί, ανάλογα θα αυξηθούν και τα ενοίκια, ως πιο ευαίσθητα στις αλλαγές, και σύντομα θα ακολουθήσει νέα αύξηση στις αξίες των ακινήτων, ενώ τα χρήματά μας θα χάνουν συνεχώς την αγοραστική τους δύναμη στα περισσότερα από τα καταναλωτικά αγαθά και –το πιο σημαντικό– στα είδη πρώτης ανάγκης. Ανάλογη φυσικά είναι και η κατάσταση με τα εμπορικά ακίνητα που μπορούν να ενοικιαστούν. Πρόσφατα μάλιστα έγινα μάρτυρας αγοράς ακινήτων γραφείων για αρκετές δεκάδες εκατομμύρια στο κέντρο της Φρανκφούρτης από στρατηγικό επενδυτή, με απόδοση σχεδόν 1% – κάτι που σημαίνει ότι η αγορά έγινε όχι για την απόδοση, αλλά κυρίως για τις προσδοκίες για κεφαλαιουχική αύξηση και προστασία του κεφαλαίου των επενδυτών.

Τα ακίνητα αποτέλεσαν ιστορικά την καλύτερη ασπίδα στις κατά καιρούς πληθωριστικές πιέσεις. Φαίνεται πως και στις μέρες μας θα έχουν και πάλι τον ίδιο ρόλο.