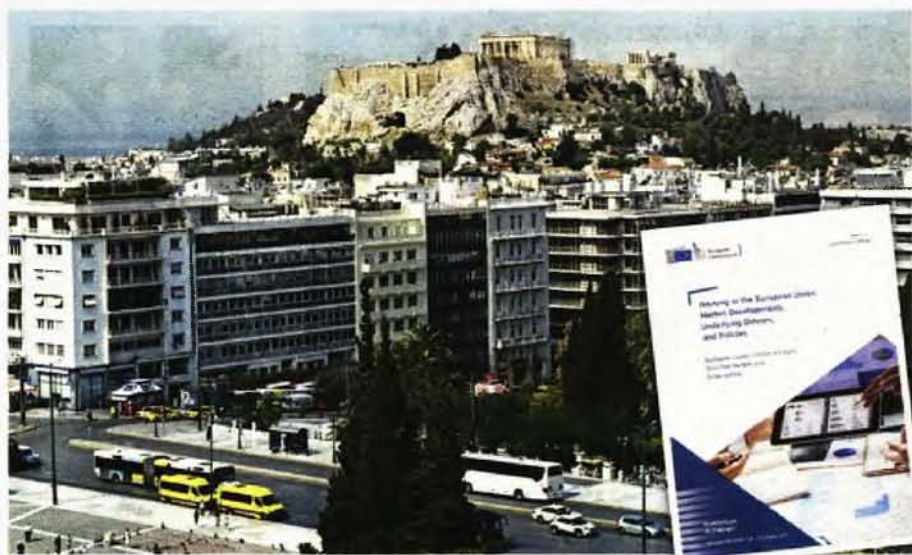


ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



Καμπανάκι της Κομισιόν για κίνδυνο «φούσκας» στην κτηματαγορά

ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ Ε.Ε. ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΥΠΕΡΕΚΤΙΜΗΣΗ 20%

ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ GOLDEN VISA ΚΑΙ ΤΟ AIRBNB

ΝΑ ΤΡΟΦΟΔΟΤΕΙ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΕΣ ΔΙΑΘΕΣΕΙΣ

ΤΟΥ ΜΑΚΗ ΝΤΟΒΟΛΟΥ

Κίνδυνο «φούσκας» στις τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα και σε μια σειρά άλλες χώρες της Ε.Ε., η οποία αν ακάσει θα επιφέρει ευρύτερες οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, προειδοποιεί, εμμέσως πλην σαφώς, έκθεση του τμήματος οικονομικών και χρηματοοικονομικών υποθέσεων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την κατάσταση στην αγορά κατοικίας στην Ε.Ε.

Όπως επισημαίνεται στη μελέτη, στο τέλος του 2024 οι τιμές των κατοικιών ήταν υψηλότερες από τα επίπεδα που δικαιολογούν τα δεδομένα στην αγορά σε πολλές χώρες της Ε.Ε. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία, η Επιτροπή εκτιμά ότι η μέση υπερεκτίμηση των τιμών είναι υψηλότερη στην Πορτογαλία κατά περίπου 35%, ενώ η Ελλάδα βρίσκεται στην τρίτη θέση σχετικής λίστας, με τις τιμές των ακινήτων να είναι υψηλότερες κατά 20% σε σχέση με τις τιμές που θα έπρεπε να ήταν αν λειτουργούσαν ομαλά οι δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης στην αγορά κατοικίας. Επίσης, οι τιμές των κατοικιών εκτιμάται ότι είναι υπερτιμημένες σε εύρος από 10% έως 20% στο Λουξεμβούργο, στην Ολλανδία, στην Αυστρία, στην Τσεχία, στη Σουηδία και τη Λατοβία.

Όπως γίνεται αντιληπτό από τα στοιχεία, η αγορά κατοικίας στη χώρα μας έχει γίνει πεδίο εκδήλωσης έντονων κερδοσκοπικών διαθέσεων, κάτι το

οποίο διευκόλυνε η πολιτική της κυβέρνησης με την Golden Visa και τις βραχυχρόνιες τύπου Airbnb. Επίσης, η μελέτη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής δείχνει ότι η άνοδος των τιμών των ακινήτων δεν οφείλεται μόνο στη βελτίωση της οικονομίας, όπως υποστήριξε ο πρωθυπουργός, ο οποίος τον Φεβρουάριο του 2024, μιλώντας στη Βουλή, είχε υποστηρίξει: «Τα ακίνητα σήμερα έχουν αυξηθεί σημαντικά και αυτό είναι και μία ένδειξη... ότι ο ασθενής δεν χρειάζεται πια φάρμακο. Αυτό σημαίνει ότι ο ασθενής θεραπεύτηκε και η οικονομία πηγαίνει καλά».

Όμως, σύμφωνα με τη μελέτη, όταν η αύξηση των τιμών των κατοικιών παίρνει τα χαρακτηριστικά «φούσκας», η μετέπειτα απότομη πτώση των τιμών έχει σημαντικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, ενώ επιτείνει την οικονομική ύφεση. Και αυτό διότι η εκτόξευση των τιμών των κατοικιών ωθεί προς τα πάνω το χρέος των νοικοκυριών, με βάση τις διογκωμένες τιμές των περιουσιακών στοιχείων, και έτσι όταν οι τιμές παίρνουν την κατωύσα, τότε πολλά νοικοκυριά βρίσκονται με ένα χρέος υψηλότερο από την τιμή της κατοικίας το οποίο δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν, εν μέσω μάλιστα ύφεσης, με πολλαπλές αρνητικές επιπτώσεις. Αυτή η αποσταθεροποιητική επίδραση ήταν εμφανής στην παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, όταν η αλληλεπίδραση μεταξύ της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος έπαιξε κεντρικό ρόλο στην ύφεση σε μια σειρά από χώρες.

Απρόσιτη η στέγαση για νέους και χαμηλόμισθους εργαζομένους

Όπως επισημαίνει η μελέτη, ακόμα και να μην έχει πάρει χαρακτηριστικά «φούσκας» η αγορά κατοικίας, η υπερτίμηση των τιμών των κατοικιών έχουν ευρύτερες οικονομικές, κοινωνικές και δημογραφικές επιπτώσεις, επιβραδύνοντας την οικονομική ανάπτυξη μακροπρόθεσμα. Ειδικότερα:

1 Ενώ οι ιδιοκτήτες των κατοικιών επωφελούνται από την αύξηση του πλούτου, τα άτομα στα χαμηλότερα εισοδηματικά κλίμακα μπορεί να χρειαστεί να μειώσουν άλλα έξοδα για να αντέξουν οικονομικά τη στέγαση, οδηγώντας σε χαμηλότερη συνολική κατανάλωση. Οι υψηλότερες τιμές κατοικιών και τα ενοίκια μειώνουν το διαθέσιμο εισόδημα που είναι διαθέσιμο για κατανάλωση και επενδύσεις, ιδίως μεταξύ των νοικοκυριών με χαμηλότερο εισόδημα. Το συνολικό αποτέλεσμα είναι μια μετατόπιση του εισοδήματος από εκείνους που βρίσκονται χαμηλότερα στην κατανομή εισοδήματος και που είναι πιο πιθανό να καταναλώσουν -τροφοδοτώντας την ανάπτυξη- σε εκείνους που βρίσκονται υψηλότερα, οι οποίοι είναι πιο πιθανό να αποταμιεύσουν το εισόδημά τους.

2 Η στέγαση αποτελεί κύριο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών. Οι υψηλές τιμές των κατοικιών μπορεί να εμποδίσουν τα νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα να γίνουν ιδιοκτήτες κατοικιών, με την ανισότητα εισοδήματος να τροφοδοτεί περαιτέρω την ανισότητα πλούτου λόγω των χαμηλότερων ποσοστών ιδιοκατοίκησης. Επίσης, οι αυξημένες τιμές των κατοικιών κάνουν πιο δύσκολη την απόκτηση κατοικίας για άτομα των οποίων οι γονείς δεν ήταν ήδη ιδιοκτήτες κατοικιών. Η έλλειψη προσιτής στέγης, ειδικά εάν ισχύει τόσο για την αγορά όσο και για την ενοίκιαση,

μπορεί να εμποδίσει τους ανέργους ή τους νέους ενήλικες να γίνουν οικονομικά ανεξάρτητοι και να τους αποτρέψει από το να εγκατασταθούν και να δημιουργήσουν οικογένειες. Είναι ενδεικτικό, εξάλλου, ότι σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες οι νέοι ενήλικες μένουν πλέον περισσότερο στο σπίτι των γονιών τους. Μελέτες δείχνουν, επίσης, ότι οι αυξανόμενες τιμές των κατοικιών επηρεάζουν την πρόθεση για απόκτηση παιδιών, με τις αυξήσεις των τιμών να αυξάνουν την πιθανότητα οι ιδιοκτήτες κατοικιών να αποκτήσουν παιδί, ενώ αντίθετα αποθαρρύνουν τους ενοικιαστές. Η μη προσιτή στέγαση έχει επίσης βρεθεί ότι είναι επιβλαβής για την ψυχική υγεία, ειδικά για τους ενοικιαστές και τους νέους. Όσοι δαπανούν υψηλό μερίδιο του εισοδήματός τους για στέγαση αναφέρουν επίσης σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα ικανοποίησης από τη ζωή.

3 Η μη προσιτή στέγη έχει επιπτώσεις στην κινητικότητα του εργατικού δυναμικού και την οικονομική ανάπτυξη. Οι υψηλές τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές λειτουργούν ως αντικίνητρο για τους εργαζομένους από το να μετακινηθούν σε δυναμικές οικονομικές περιοχές. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε ελλείψεις εργατικού δυναμικού σε ταχέως αναπτυσσόμενες περιοχές, παρεμποδίζοντας την ανάπτυξη, την καινοτομία και την παραγωγικότητα. Αυτό γίνεται ιδιαίτερα εμφανές σε ορισμένα επαγγέλματα -εκπαιδευτικοί, εργαζόμενοι έκτακτης ανάγκης, επαγγελματίες υγείας και προσωπικό φροντίδας-, φαινόμενο που είναι έντονο και στη χώρα μας. Μάλιστα, οικονομικές μελέτες δείχνουν ότι η σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική ανάπτυξη μεγάλων αστικών περιοχών.