

Τρία πράγματα που θα μπορούσαν να συντρίψουν τις τιμές κατοικιών της Κίνας

09/Απρ/2019 10:58

Του **Panos Mourdoukoutas**

Οι τιμές κατοικίας της Κίνας έχουν πάρει φωτιά. Οι μέσες τιμές των νέων κατοικιών σε 70 πόλεις της Κίνας αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 10,4% τον Φεβρουάριο του 2019, επιταχύνοντας σε σχέση με το 10,0% του προηγούμενου μήνα, σύμφωνα με την Tradingeconomics.com.

Αυτό είναι ο 46ος διαδοχικός μήνας αύξησης των τιμών και η μεγαλύτερη αύξηση σε ετήσια βάση από τον Μάιο του 2017.

Η άνοδος των τιμών των κατοικιών είναι σίγουρα καλή είδηση για τους επενδυτές και τους κερδοσκόπους που διοχετεύουν κεφάλαια στον τομέα για να συνεχίσουν το πάρτι. Αλλά είναι άσχημα νέα για τους νέους που θέλουν να αγοράσουν ένα σπίτι και να φτιάξουν μια οικογένεια.

Παρολ'αυτά, υπάρχουν μερικά πράγματα που θα μπορούσαν να συντρίψουν τις τιμές των κατοικιών και του ευρύτερου τομέα ακινήτων.

Ένα απ'αυτά είναι το τέλος του φθηνού δανεισμού, σύμφωνα με τον Tay Bauman, οικονομολόγο και ανώτερο ερευνητή-αναλυτή της Banyan Hill Publishing.

"Όταν παρακολουθείτε οποιοδήποτε φαινόμενο επένδυσης μεγάλης κλίμακας όπως η κινεζική φούσκα ακινήτων, μια από τις πιο χρήσιμες ερωτήσεις που πρέπει να κάνετε είναι "πώς πληρώνεται αυτή", εξηγεί ο Bauman. Η απάντησή του; "Υπάρχουν διαθέσιμα φθηνά δάνεια για να κυνηγήσετε την επένδυση, το οποίο ωθεί την τιμή της ανεξάρτητα από την εγγενή αξία της."

Τι σημαίνει αυτό για το μέλλον των τιμών των ακινήτων;

"Σε αυτή την περίπτωση, οι τιμές θα συνεχίσουν να αυξάνονται όσο είναι διαθέσιμη η πίστη", προσθέτει ο Bauman. "Η κινεζική φούσκα ακινήτων είναι της δεύτερης ποικιλίας και λόγω της κρατικής πολιτικής - η οποία μπορεί να αντιστραφεί ανά πάσα στιγμή".

Δηλαδή, κάθε φορά που η φθηνή πίστη απομακρύνεται.

"Ηκινεζική αγορά ακινήτων δεν είναι μια ελεύθερη αγορά" ζήτησης και προσφοράς ", εξηγεί ο Bauman. "Είναι διαμορφωμένη από νομισματικές και πιστωτικές πολιτικές που χειραγωγούνται από την κινεζική κυβέρνηση για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων πολιτικής. Ένας τέτοιος στόχος ήταν να προωθηθούν οι εγχώριοι οικονομικοί τομείς μέσω της ανάπτυξης ακινήτων και των κατασκευών - ένας τομέας ιδανικά τοποθετημένος για τη δημιουργία εγχώριων θέσεων εργασίας και επενδύσεων".

Αυτό είναι ένας φιλόδοξος στόχος που χρηματοδοτείται από κρατικές τράπεζες. "Για το σκοπό αυτό, η κυβέρνηση έχει παραδοσιακά δώσει εντολή στις κινεζικές τράπεζες να παρέχουν δάνεια σε κινέζους κατασκευαστές ακινήτων", συνεχίζει Bauman. "Από την πλευρά της ζήτησης, οι κινεζικές τοπικές κυβερνήσεις έχουν χρησιμοποιήσει την ανάπτυξη ακινήτων για την επίτευξη των στόχων οικονομικής ανάπτυξης."

HEvi Angelakis, CEO και ιδρύτρια της Golden Key Realty στο Long Island City, της Νέας Υόρκης, συμφωνεί. Στην πραγματικότητα, θεωρεί ότι οι αυστηροί περιορισμοί της κυβέρνησης στον δανεισμό έχουν ήδη επηρεάσει την ικανότητα των τοπικών επενδυτών να χρηματοδοτούν ή να αναχρηματοδοτούν τις επενδύσεις τους.

Ενώ το τέλος του φθηνού χρήματος θα μπορούσε να μειώσει τη ζήτηση για περιζήτητες ιδιοκτησίες, η προοπτική αύξησης των εμπορικών εντάσεων με τις ΗΠΑ θα μπορούσε να επιβραδύνει την κινεζική οικονομία συνολικά. Τα σπίτια είναι ακριβά αντικείμενα στη λίστα αγορών του κόσμου και ως εκ τούτου, είναι τα πρώτα που αφαιρούνται από τη λίστα όταν η οικονομία επιβραδύνεται.

Εντω μεταξύ, υπάρχει το ζήτημα της οικονομικής δυνατότητας - ο λόγος των τιμών των κατοικιών προς το διαθέσιμο εισόδημα. Όσο περισσότερο αυξάνονται οι τιμές των κατοικιών, τόσο λιγότερο προσιτές γίνονται, και τελικά οι τιμές καταρρέουν, καθώς εξαντλούνται οι αγοραστές.

Στην πραγματικότητα, έτσι τελειώνουν όλες οι φούσκες και οι μανίες.

Παρόλα αυτά, η Angelakis δεν ανησυχεί για αυτή την προοπτική. Θεωρεί ότι οι ξένοι επενδυτές θα παρέμβουν για να καλύψουν αυτό το έλλειμμα.

"Μην μπορώντας να αναδιαρθρώσουν ή να πληρώσουν το χρέος τους, πολλοί ντόπιοι θα αναγκαστούν να πουλήσουν τα επόμενα χρόνια, να πλημμυρίσουν την αγορά και να δώσουν τη δυνατότητα για καλύτερες προσφορές σε διεθνείς επενδυτές", λέει η Angelakis. Τα επόμενα 5 χρόνια εκτιμάται ότι τουλάχιστον άλλα 50 δισεκατομμύρια δολάρια ξένου κεφαλαίου θα εισρεύσουν στη χώρα. "

Αλλά αυτό δεν θα σώσει τους κινέζους επενδυτές που εισήλθαν στην αγορά όταν ήταν στο peak της.

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)