



**ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.**

Μαδρίτη, 17 Οκτωβρίου 2019

Ευκαιρίες επένδυσης στην ισπανική αγορά ακίνητης περιουσίας

Μία νέα κρίση στην ισπανική αγορά ακίνητης περιουσίας είναι κάτι που πολλοί ειδικοί της αγοράς έχουν προβλέψει και, ως αποτέλεσμα, η ανησυχία των υποψήφιων επενδυτών έχει αρχίσει να αποτυπώνεται στις κινήσεις και την συμπεριφορά τους. Πλέον, παρατηρείται σημαντική αύξηση των επενδύσεων στις σταθερές ενοικιάσεις, το οποίο ερμηνεύεται ως στρατηγική πρόσκαιρης κερδοφορίας.

Η κρίση του 2008 στον τομέα της ακίνητης περιουσίας στην Ισπανία αποτελεί μία κατάσταση που μνημονεύεται από πολλούς αναλυτές, κυρίως για το μέγεθος και την έκταση που είχε λάβει. Οι τράπεζες, εκείνο το διάστημα, ενέκριναν τη δανειοδότηση και χρηματοδοτούσαν κάθε φάση του κύκλου κατασκευής ακινήτων ενώ ευρύτερα κυριαρχούσε το εσφαλμένο, όπως απέδειξε η συνέχεια, αξίωμα, σύμφωνα με το οποίο η επένδυση στα ακίνητα αποτελεί πάντα ασφαλής και επικερδής επιλογή. Οι συνέπειες της φερόμενης κρίσης, μετά από μία δεκαετία, δεν έχουν ακόμα ξεπεραστεί πλήρως και ο φόβος για επανάληψή της είναι έντονος.

Ωστόσο, σε καμία περίπτωση δεν πρόκειται για ταυτόσημη κρίση. Πλέον, οι τράπεζες, σύμφωνα με τους κανόνες που έχει θεσπίσει η Τράπεζα της Ισπανίας, δεν χρηματοδοτούν ακίνητα. Η μόνη παρέκκλιση συναντάται σε συγκεκριμένες αδειοδοτημένες εταιρείες, οι οποίες θα πρέπει να έχουν καταγράψει ένα απαιτούμενο ύψος πωλήσεων. Επίσης, ένα ακόμη σημείο που διαφοροποιεί την ισχύουσα κατάσταση από την τελευταία του 2008 είναι ο αργός ρυθμός κατασκευής νέων κατοικιών που δεν καταφέρνει να ανταποκριθεί στην υφιστάμενη υπερβάλλουσα ζήτηση. Χαρακτηριστικά, μόνο στην κοινότητα της Μαδρίτης γίνεται λόγος για ανάγκη αύξησης των νέων κατασκευών κατά 6.000 ετησίως, την ίδια στιγμή που τελικά προστίθενται 4.000 κατοικίες τον χρόνο.

Παραμερίζοντας την αρχική ανησυχία για το τι έπεται, γίνεται αντιληπτό ότι οι επενδύσεις στα ακίνητα δεν θα επηρεαστούν σε καταλυτικό βαθμό. Παρά την επιβράδυνση στην ανάπτυξη της ισπανικής οικονομίας, δεν υφίσταται ούτε προβλέπεται στο άμεσο μέλλον η ανισορροπία και η νευρική κατάσταση που έφερε η κρίση του 2008. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ειδικών αναμένεται βελτίωση των συνθηκών άνω του 2% και πάνω από τον μέσο ευρωπαϊκό όρο μέσα στα επόμενα 2-3 χρόνια και μάλιστα, με πολύ χαμηλό πληθωρισμό. Παράλληλα, τα επιτόκια θα διατηρηθούν σε χαμηλά επίπεδα, απουσίας πρόβλεψης για κάποια μελλοντική αύξηση.

Η ζήτηση κατοικιών στη Μαδρίτη, καθώς επίσης και σε άλλες πόλεις που παραδοσιακά συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον, όπως η Βαρκελώνη ή η Βαλένθια, θα συνεχίσει να μεγεθύνεται, τη στιγμή που ο ρυθμός αύξησης της προσφοράς προκρίνεται ως ανεπαρκής. Οι τιμές εκτιμάται ότι θα παραμείνουν στα υφιστάμενα επίπεδα και δεν πρόκειται να σημειώσουν την άνοδο των προηγούμενων ετών. Τέλος, εάν οι χρηματοοικονομικές αγορές γνωρίσουν υψηλή μεταβλητότητα, πολλοί θα είναι οι επενδυτές που θα υποστούν σημαντικές απώλειες στα χαρτοφυλάκιά τους. Οι



**ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.**

ειδικοί αναμένουν ότι ο τομέας της ακίνητης περιουσίας θα λειτουργήσει για τους τελευταίους, σε αυτή την περίπτωση, ως ασφαλιστική δικλείδα στην αβεβαιότητά τους.

Είναι ξεκάθαρο ότι οι αγορές βρίσκονται σε ένα απρόβλεπτο μακροοικονομικό περιβάλλον (Brexit, εμπορικός πόλεμος, πολιτική αστάθεια). Ωστόσο, η βασική πραγματικότητα δεν επηρεάζεται, συνεπώς, οι Ισπανοί οικονομικοί αναλυτές κρίνουν εφικτή την επίτευξη σωστών επενδυτικών επιλογών που θα λειτουργούν προστατευτικά για τα κεφάλαια των υποψήφιων επενδυτών που θα έχουν εντοπίσει αξιόλογες ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων, γεγονός το οποίο πιθανότατα ισχύει και για την αγορά ακινήτων στη χώρα μας.