

Η στεγαστική αγορά της Ολλανδίας το 2017.

Το 2017 ο όγκος συναλλαγών στις μεταβιβάσεις κατοικίας άγγιξε την κορυφή του με 244.000 μεταβιβάσεις. Οι τιμές μεταβίβασης κατοικιών αυξήθηκαν το 2017 και αναμένεται να συνεχίσουν να αυξάνονται δυναμικά. Η μείωση της ανεργίας μαζί με τους αυξανόμενους μισθούς και τα διαθέσιμα εισοδήματα θα κάνουν πιο προσιτή οικονομικά την ιδιοκατοίκηση, ιδιαίτερα με επιτόκια που είναι πιθανό, όπως αναμένεται, να μείνουν χαμηλά. Στο πλαίσιο αυτό, η ζήτηση θα παραμείνει ενεργή. Την ίδια στιγμή, η προσφορά κατοικιών προς πώληση συρρικνώνεται και δεν ανταποκρίνεται επαρκώς στις ανάγκες των αγοραστών. Επιπλέον, η κατασκευή νέων κατοικιών δεν συμβαδίζει με τη ζήτηση. Συνεπώς, η στεγαστική αγορά θα περιοριστεί στα επόμενα χρόνια ακόμα περισσότερο.

Η αισιοδοξία σχετικά με τη στεγαστική αγορά, οι θετικές προοπτικές της οικονομίας και τα χαμηλά επιτόκια συνεχίζουν να αυξάνουν τον όγκο συναλλαγών. Όμως η ανοδική ορμή χαλαρώνει καθώς το τρίτο τρίμηνο του 2017, ένα σύνολο 61.400 κατοικιών άλλαξε χέρια, μόνο 1% περισσότερο από το τρίτο τρίμηνο του 2016 που αποτελεί μια σημαντικά μικρότερη αύξηση από αυτήν του 16% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο.

Ένας κύριος λόγος για την επιβράδυνση στις συναλλαγές είναι η έλλειψη προσφοράς. Λιγότερα από 90.000 σπίτια ήταν στην αγορά το Νοέμβριο του 2017 συγκριτικά με τα 138.000 ένα χρόνο πριν. Η μεγαλύτερη μείωση συμβαίνει στις μεγάλες πόλεις, όπου η προσφορά σχεδόν μειώθηκε στο μισό το προηγούμενο έτος. Οι πωλητές είναι διστακτικοί στο να βάλουν το ακίνητό τους στην αγορά πριν να έχουν βρει ένα νέο σπίτι πρώτα. Αυτό είναι δύσκολο όχι μόνο εξαιτίας της έλλειψης κατοικιών, αλλά και εξαιτίας της ασυμφωνίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

Η συρρικνωμένη στεγαστική αγορά έχει αναγκάσει τους αγοραστές να λαμβάνουν δράση γρήγορα για να εξασφαλίσουν το σπίτι που θέλουν. Το τρίτο τρίμηνο του 2017, ο μέσος χρόνος για σπίτια πωληθέντα από μέλη της Ολλανδικής Ένωσης Μεσιτών και Εκτιμητών-NVM ήταν λιγότερο από δύο μήνες. Στο ζενίθ της κρίσης, στα μέσα του 2013, αυτός ήταν σχεδόν έξι μήνες. Επιπροσθέτως, οι αγοραστές οφείλουν να προσφέρουν περισσότερα για να πετύχουν το κλείσιμο συμφωνίας. Το 40% των ακινήτων πωλούνται τώρα στην αιτούμενη τιμή ή σε τιμή πάνω από αυτή.

Η σφικτότητα στη στεγαστική αγορά πυροδοτεί περαιτέρω αυξήσεις τιμών. Το Νοέμβριο 2017, οι τιμές κατοικίας ήταν κατά 8,2 % υψηλότερες σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Το συνολικό επίπεδο τιμών είναι τώρα μόνο 3,7 % κάτω από το ρεκόρ τον Αύγουστο του 2008. Αλλά οι περιφερειακές διαφορές έχουν ενισχυθεί. Στο Randstad της κεντρικής Ολλανδίας (περιοχή που περιλαμβάνει τις τέσσερις μεγάλες πόλεις Άμστερνταμ, Ρότερνταμ, Χάγη, Ουτρέχτη) οι τιμές είναι πίσω στα αρχικά τους επίπεδα ή ακόμα υψηλότερα. Οι τιμές στις μεγαλύτερες πόλεις επίσης αυξάνονται πιο γρήγορα από αλλού. Εντός των πόλεων, η επιθυμία για κατοικία μέσα στο κέντρο της πόλης είναι ιδιαίτερα έντονη. Έτσι, οι τιμές για αυτά τα -συχνά προπολεμικά- ακίνητα παρουσιάζουν την πιο γρήγορη αύξηση.

Οι έντονες αυξήσεις τιμών σχετίζονται με την έλξη της πόλης όπου υπάρχουν άφθονες δυνατότητες εργασίας. Αυτό οφείλεται στην παρουσία εταιριών καθώς αυτές τυπικά προτιμούν αστικές τοποθεσίες έτσι ώστε να επωφεληθούν από την καλή υποδομή, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και την εκτεταμένη δεξαμενή πιθανών εργαζομένων.

Η κατασκευή νέων σπιτιών υπολείπεται της ζήτησης. Ως προς τις νεόδμητες κατοικίες, η συνολική έλλειψη κατοικιών στην Ολλανδία έφτασε τις 139.000 το 2016. Αυτή η έλλειψη

εκτιμάται πως θα αυξηθεί στα 206.000 σπίτια το 2020, πριν αρχίσει σταδιακά να μειώνεται. Οι μεγαλύτερες ελλείψεις παρατηρούνται στις μεγάλες πόλεις.

Η κατασκευή νέων κατοικιών χρειάζεται να αυξηθεί γρήγορα αλλά αυτό είναι δύσκολο να γίνει εν μέρει εξαιτίας έλλειψης εργαζομένων στις κατασκευές. Κατά τη διάρκεια της κρίσης, κατασκευαστικές εταιρίες απέλυσαν μεγάλο αριθμό προσωπικού για να επιβιώσουν και πολλοί απολυμένοι εργαζόμενοι τώρα έχουν βρει εργασία σε άλλους τομείς. Ένας άλλος λόγος αποτελεί το γεγονός ότι εκδόθηκαν πολύ λίγες άδειες κατασκευής κατά τη διάρκεια της κρίσης.

Εκτός από την έλξη της πόλης και την αργή ανταπόκριση της κατασκευή νέων κατοικιών, υπάρχει ένα άλλο φαινόμενο που ανεβάζει τις τιμές κατοικιών στην Ολλανδία: η επιστροφή του ιδιώτη επενδυτή. Παραδοσιακά, η ολλανδική στεγαστική αγορά κυριαρχούνταν από ιδιοκτήτες κατοικιών και στεγαστικές Ενώσεις. Σε αντίθεση με τις ιδιόκτητες κατοικίες και την κοινωνική στέγαση, οι ιδιωτικές ενοικιάσεις δεν χρηματοδοτούνται, έτσι ώστε η ζήτηση - και συνεπώς η προσφορά - σε αυτόν τον τομέα να είναι μέτρια. Αυτή η έλλειψη ενδιαφέροντος στις ιδιωτικές ενοικιάσεις ενδυναμώνεται από το γεγονός ότι οι εργαζόμενοι είναι υποχρεωμένοι να παραχωρούν ένα μεγάλο μέρος των πιθανών τους οικονομιών σε συνταξιοδοτικά ταμεία.

Η τάση προς μία πιο ευέλικτη αγορά εργασίας σημαίνει ότι δίνεται στους εργαζόμενους περισσότερη ευθύνη για τη σύνταξή τους, έτσι ώστε οι αποταμιεύσεις παραμένουν όλο και περισσότερο σε ιδιωτικά χέρια. Σε αντίθεση με τους θεσμικούς επενδυτές, οι ιδιώτες προτιμούν να επενδύουν σε ενοικιαζόμενα ακίνητα κοντά στο σπίτι τους, σε οικείο περιβάλλον. Ωστόσο, και εδώ είναι αισθητή μία αλλαγή. Με τα επιτόκια ακόμα να παραμένουν σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, οι θεσμικοί επενδυτές στρέφουν επίσης τις βλέψεις τους σε σχετικά ασφαλείς επενδύσεις κατοικίας. Τα ολλανδικά συνταξιοδοτικά ταμεία απέκτησαν περίπου 17.000 ακίνητα το 2017, 35% περισσότερα από το 2016 ενώ το σχετικό ποσό που καταβλήθηκε ανήλθε σε 3,5 δις ευρώ.

Η επιστροφή των επενδυτών συνέβαλε στις αυξήσεις τιμών. Οι επενδυτές δεν ανεβάζουν απλώς τις τιμές στο τμήμα ιδιόκτητων κατοικιών, αλλά επίσης αυξάνουν την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Είναι ακριβώς αυτό το τμήμα που βρίσκεται τώρα σε τόσο μεγάλη ζήτηση. Πολλά νοικοκυριά μεσαίων εισοδημάτων δεν δικαιούνται κοινωνική στέγαση, αλλά έχουν έλλειψη σε μέσα ώστε να αγοράσουν δικό τους σπίτι. Η μεγάλη ζήτηση έχει οδηγήσει στην όξυνση των αυξήσεων στις τιμές ενοικίου.

Παρόλο που οι τιμές που έχουν εκτοξευθεί, η στέγαση παραμένει ιστορικά προσιτή οικονομικά, χάρη στα χαμηλά επιτόκια. Ένας άλλος επιβοηθητικός παράγοντας είναι η πρόσφατη αύξηση στα διαθέσιμα εισοδήματα. Διεθνείς δείκτες εμπιστοσύνης δείχνουν αισιοδοξία στην παγκόσμια οικονομία. Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες αναζωογονούνται και αρχίζουν να επενδύουν ξανά. Αυτό έχει οδηγήσει σε αύξηση του ΑΕΠ, του παγκόσμιου εμπορίου και της αγοράς εργασίας. Η Ολλανδία συγκεκριμένα επωφελείται από αυτή τη θετική δυναμική. Αυτό δε θα αλλάξει σύντομα, καθώς η κυβέρνηση σχεδιάζει να αυξήσει τις δαπάνες έτσι ώστε να προσδώσει στην οικονομική δραστηριότητα περαιτέρω άνθηση. Επίσης σημαντική είναι η συμβολή της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Από τότε που ξεκίνησε το πρόγραμμα αγοράς περιουσιακών στοιχείων, η ΕΚΤ έχει ήδη διοχετεύσει κατά πολλά δισεκατομμύρια ευρώ στο χρηματοοικονομικό σύστημα.

Η έντονη συναλλακτική δραστηριότητα και οι τιμές που εκτοξεύτηκαν στα ύψη έδωσαν ώθηση στα νέα ενυπόθηκα δάνεια κατά το 2017. Μέχρι το τέλος του Νοέμβρη 2017,

συνολικά τα νέα ενυπόθηκα δάνεια έφτασαν τα 99 δις ευρώ, πολύ υψηλότερα από τα 37 δις ευρώ που καταγράφηκαν το 2013.

Όσοι αλλάζουν σπίτι είναι οι κύριοι οδηγητές αυτής της αύξησης. Αυτοί είναι υπεύθυνοι για περισσότερα από τα μισά νέα ενυπόθηκα δάνεια, ενώ όσοι αγοράζουν σπίτι για πρώτη φορά αναλογούν μόνο σε ένα τέταρτο των νέων δανείων και αυτοί που βάζουν υποθήκη για δεύτερη φορά αποτελούν περίπου το ένα πέμπτο. Η επαναχρηματοδότηση των ενυπόθηκων δανείων έγινε δημοφιλής χάρη στα χαμηλά επιτόκια και στη δυνατότητα αφαίρεσης τόκων από το φόρο εισοδήματος.

Τα ανεξόφλητα ποσά των ενυπόθηκων δανείων παραμένουν περιορισμένα, παρά το μεγάλο όγκο των νέων ενυπόθηκων δανείων. Στο τέλος του δεύτερου τριμήνου του 2017 ήταν 671 δις ευρώ, δηλαδή 6 δις ευρώ ή 1% περισσότερο από ό, τι ένα χρόνο νωρίτερα. Αυτή η περιορισμένη αύξηση στα ανεξόφλητα ποσά ενυπόθηκων δανείων αποδίδεται εν μέρει σε υψηλότερες εθελοντικές πληρωμές (τμηματικές ή ολικές πρόωρες εξοφλήσεις) και σε πιο γενναιόδωρες φορολογικές απαλλαγές στο φόρο εισοδήματος. Άλλοι παράγοντες είναι ο αυξανόμενος μέσος όρος ηλικίας των αγοραστών κατοικίας και η αυξημένη δραστηριότητα ιδιωτών επενδυτών στη στεγαστική αγορά. Οι μεγαλύτεροι σε ηλικία αγοραστές κατοικίας τείνουν να καταβάλουν μεγαλύτερα ποσά σε μετρητά όταν αγοράζουν ένα σπίτι. Το ίδιο ισχύει και για τους επενδυτές, αν και λιγότερο από πριν.