

## Οι νόμοι της ελεύθερης αγοράς

**Σε μια ελεύθερη** αγορά, όπως αυτή που βιώνουμε τώρα στην αγορά των ακινήτων της Κύπρου, η ζήτηση βρικόκεται αυτι-

μέωτη με την προσφορά. Στην Δεμεσό, συγκεκριμένα, η προσέλευση πολλών εκατοντάδων ξένων υπαλλήλων που ζουν και εργάζονται στην πόλη, η άφιξη με-

ρικών εκατοντάδων φοιτητών στο THEILAK και οι αμοιβάτες απαιτήσεις των γραφείων κατά την παροχή στεγαστικών δαρελών (που προκάλεσαν πολλούς δυνητικούς αγοραστές να καταφύγουν σε ενοικιο)

δημιούργησε τη σημαντικά υψηλότερη ζήτηση κατοικιών προς ενοίκιαση. Την ίδια στιγμή, η στασιμότητα στην κατα-

σκευαστικά δραστικότητα κατά τα έτη 2012-2015 περίοδος σηματοδότησε την προ-

σφορά. Όπως είδαμε και στη Δεμεσό, όταν η ζήτηση είναι υψηλότερη από την προσφορά, οι τιμές αυξάνονται. Αυτό έχει διηκό αποτέλεσμα: α) οι υψηλότερες τιμές οδηγούν τους καταναλωτές να α-

γοράζουν λιγότερο (μελώνοντας έτσι τη ζήτηση) και β) οι εταιρείες παράγουν πε-

ρισσότερο. Επιπρόσθετα μου να επεκταθώ σε αυτό το διηκό αποτέλεσμα:

α) Οι καταναλωτές αγοράζουν λιγότερο. Στην δική μας περίπτωση, λόγω της από-

τομης αύξησης των ενοικίων, θα πρέπει να αναμείνωμε ότι η ζήτηση ενοικίου θα μειωθεί και θα φτάσει σε μια ισορροπία.

Καθώς η αγορά θα εξισορροπηθεί, οι τιμές ενοικίων θα σταθεροποιηθούν,

και θα αρχίσουν να μειώνονται μόνο αφού το σημείο β) πιο κάτω συμβεί.

β) Οι εταιρείες παράγουν περισσότερο. Τους τελευταίους 18 μήνες, τα ενοικία στη Δεμεσό έχουν αυξηθεί κατά μέσο

όρο 30 με 50% (ανάλογα με την περιοχή και τον δείκτη που βλέπουμε) ενώ, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, οι τιμές αγοράς έχουν αυξηθεί μόνο κατά 3 με 4%. Ο συν-

δυσμός των δύο σημαίνει ότι οι αποδόσεις ενοικίου (με βάση την τιμή αγοράς) έχουν αυξηθεί δραματικά.

**Παράδειγμα**  
Αξία Ακινήτου (Janουάριος 2017): €300.000

Ετήσιο ενοίκιο το 2017: €12.000 (€1.000 τον μήνα)

Ετήσια απόδοση: 4%

Αύξηση τιμής κατά 4% επισήμως αξία ακινήτου τον Ιούλιο 2018: €312.000

Ετήσιο ενοίκιο τον Ιούλιο 2018: €18.000 (€1.500 τον μήνα)

Ετήσια απόδοση: 5,8%

Αυτή η αύξηση άνωθεν της απόδοσης έχει ως αποτέλεσμα πολλοί ιδιώτες και θεσμικοί επενδυτές να προτιμούν ότι πλύνουν «η αγορά ακινήτων για ενοίκιαση φαίνεται απόλυτα λογική», ιδιαίτερα σε ένα περιβάλλον με πολύ χαμηλά επιτόκια

σε παρακόσμιο επίπεδο. Το ενδιαφέρον των επενδυτών αυτήν την αγορά περι-

σότερων ακινήτων οδηγεί τις εταιρείες ανάπτυξης να να κτίζουν περισσότερο,

και έτσι θα πρέπει να αναμείνωμε ότι οι τιμές αγοράς θα αυξηθούν. Οι υψηλές αποδόσεις ενοικίου αποτελούν πάντοτε έσοδα για αύξηση των τιμών.

Όταν το α) και το β) συντρέχουν, συμβαίνουν τα ακόλουθα:

- Η ζήτηση ενοικίου μειώνεται λόγω των αυξημένων τιμών

- Όταν η ζήτηση ενοικίου μειώνεται, μειώνονται και οι αποδόσεις ενοικίου

- Οι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα σε υψηλότερες τιμές

- Όταν οι τιμές αγοράς αυξάνονται και οι αποδόσεις μειώνονται, το ενδιαφέρον για αγορά μειώνεται και έτσι μειώνεται και η ζήτηση

- Όταν η ζήτηση μειώνεται, οι εταιρείες αναπτύχουν λιγότερο

Αυτό που περιγράφεται πιο πάνω είναι αυτό που συμβαίνει αυτή τη στιγμή στη Δεμεσό - και την Κύπρο γενικότερα - και αυτό που θα ακολουθήσει τα επόμενα περίπου πέντε χρόνια. Αυτό είναι ένα τέλειο παράδειγμα για το πώς λειτουργούν οι ελεύθερες αγορές και ένα καλό παράδειγμα ότι οι ελεύθερες αγορές, και συγκεκριμένα ο τομέας των ακινήτων, είναι κυκλικές και πώς μια αναπτυσσόμενη αγορά φτάνει (με τον χρόνο) τα εσωτερικά της όρια. Σ' αυτό το σημείο, παρουσιάζεται η «ατέλεια» του όμορφου αυτού συστήματος της ελεύθερης αγοράς, και είναι εδώ που απαιτείται ο περιορισμένος κρα-

τικός παρεμβατισμός. Κρατικός παρεμβατισμός για να δημιουργηθούν προτεραιότητες για αυτούς που δεν μπορούν πλέον να πληρώσουν τα αυξημένα ενοίκια, και για να επιταχυνθεί η κατασκευή (μέσω κινήτρων) κατοικιών οι οποίες, αφού η αγορά το απαιτεί, θα διατεθούν για ενοίκιο, μειώνοντας έτσι τις τιμές των ενοικίων. Και γ' αυτό, ως Παγκόσμιος Συνέσπιος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης

της, συγκαίρωμε την κυβέρνηση για την άμεση αντίδρασή της και τη δημιουργία σχεδίου παροχής Προσπίης Κατοικίας, αλλά και τη Βουλή που επανεξετάζει το νομοσχέδιο για τους κατοίκους του Ενοικιοστασίου. Το τελευταίο θα αυξηθεί κατακόρυφα την εμπιστοσύνη των ιδιοκτητών ακινήτων προς την αγορά (αφού πλέον δεν θα νιώθουν ότι θα «τηλωρηθούν») από ένα κακοήθες ροπή ο οποίος δεν θα πληρώσει αλλά θα «κρυφτεί» το ακίνητο τους για 5-10 χρόνια και έτσι, θα διαθέσουν τις κατοικίες τους προς ενοίκιαση, αυξάνοντας έτσι την προσφορά, μειώνοντας έμμεσα τις τιμές ενοικίων.

Ο Γάλλος Μισρής είναι ιδρυτής και διευθυντής του Ομίλου Imperio, Αναπτυχτική Πρόεδρος του Παγκόσμιου Συνέσπιου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης της και Οικολόγος, μέλος του Δ.Σ. του ΚΕΕΕ και Πρόεδρος της Επιτροπής Ακινήτων του ΚΕΕΕ.