

Παράγοντες που επηρεάζουν το Δείκτη Τιμών Ακινήτων: Διεθνή στοιχεία

Ο τομέας των κατοικιών στις περισσότερες χώρες συνθέτει τη βασική κινητήρια δύναμη της οικονομικής ανάπτυξης και αποτελεί ένα δημοφιλές θέμα μελέτης. Από την πλευρά του δημοσίου, η αποδυνάμωση αυτού του τομέα έχει σοβαρές συνέπειες για τη μελλοντική οικονομική διεύρυνση, διότι αποτελεί μεγάλο μέρος των δημόσιων εσόδων (μέσω των φόρων ιδιοκτησίας και των τελών χαρτοσήμου που επιβάλλονται στη συναλλαγή στην αγορά ακινήτων). Από την πλευρά των νοικοκυριών, αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του πλούτου τους, επηρεάζοντας τις καταναλωτικές δαπάνες, καθώς και τις αποφάσεις αποταμίευσης.

Σε πολλές χώρες σε ολόκληρο τον κόσμο (βλ. π.χ. τις περιπτώσεις των ΗΠΑ, του Ηνωμένου Βασιλείου, της Ισπανίας, της Ιρλανδίας, της Ιαπωνίας κ.α.), οι αγορές κατοικιών παρουσίασαν μεγάλες κυκλικές διακυμάνσεις στις τιμές και τους όγκους πωλήσεων, με τους κύκλους αυτούς να χαρακτηρίζονται από αύξηση των τιμών, ακολουθούμενη από πτώση ή συντριβή. Ως εκ τούτου, σε συνδυασμό με τη σημασία της αγοράς κατοικίας που αναφέρθηκε παραπάνω, είναι σημαντικό να προσδιορίσουμε ποιες μακροοικονομικές μεταβλητές και πώς, σχετίζονται με τη δυναμική των τιμών των κατοικιών, χρησιμοποιώντας ένα οικονομετρικό πλαίσιο που να λαμβάνει υπόψη όσο το δυνατόν περισσότερες χώρες.

Στην υπάρχουσα βιβλιογραφία, η πλειοψηφία των μελετών προσδιορίζει τα επιτόκια ως μια από τις σημαντικότερες μεταβλητές που μπορούν να εξηγήσουν τις διακυμάνσεις της αγοράς κατοικίας, το κόστος κατασκευής, τον πληθωρισμό, τις παγκόσμιες μακροοικονομικές κρίσεις, την οικονομική δραστηριότητα (όπως η βιομηχανική παραγωγή και το επίπεδο ανεργίας), τον πληθυσμό και τις αποδόσεις των μετοχών.

Ωστόσο, η πλειοψηφία των μελετών ασχολείται με μία μόνο χώρα ή περιοχή και ως εκ τούτου, δεν απεικονίζουν την πραγματική εικόνα της σχέσης μεταξύ των μακροοικονομικών παραγόντων και της αύξησης των τιμών των κατοικιών για μεγαλύτερο αριθμό χωρών. Ως εκ τούτου, ενδέχεται να οδηγούν σε ατελή εικόνα όσον αφορά τις επιπτώσεις της πραγματικής οικονομίας στην αγορά κατοικίας.

Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να διερευνήσει πώς οι αλλαγές στις βασικές μακροοικονομικές μεταβλητές θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αύξηση των τιμών των κατοικιών, χρησιμοποιώντας ένα δείγμα 24 χωρών μέσω οικονομετρικής ανάλυσης panel data.

Τα βασικά ευρήματα δείχνουν ότι ο πληθωρισμός, η οικονομική ανάπτυξη, οι αποδόσεις των μετοχών και ο πληθωρισμός αποτελούν βασικούς παράγοντες για την αύξηση του δείκτη τιμών κατοικιών. Επιπλέον, το κόστος κατασκευής συνδέεται θετικά με τις τιμές των κατοικιών, ενώ σε αντίθεση με τα παραπάνω, ο δανεισμός (τόκοι) και τα ποσοστά ανεργίας επηρεάζουν δυσμενώς/αρνητικά τις τιμές των κατοικιών.