



Έπεσε και το τελευταίο «προπύργιο» της κτηματαγοράς, η γη που διαχρονικά αποτελούσε σταθερή αξία για τους επενδυτές σε ακίνητα. Η ανύπαρκτη ζήτηση και η ελεύθερη πτώση τιμών συνθέτουν τα βασικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης αγοράς, που, μέχρι πρότινος, έδειχνε να αντιστέκεται στο «τσουνάμι» της κρίσης. Πλέον, οι ιδιοκτήτες οικοπέδων είναι αντιμέτωποι με αδιέξοδο: Είτε θα πρέπει να βάλουν «πωλητήριο», σε τιμή πολύ χαμηλότερη συγκριτικά με την αρχικά ζητούμενη, είτε να... κάνουν υπομονή, πληρώνοντας φόρους για απρόσοδα ακίνητα. Ποιος αγοράζει γη; Το ερώτημα αυτό θέτουν παράγοντες του real estate, μιας και ο παραδοσιακός νόμος της προσφοράς και της ζήτησης έχει παντελώς ανατραπεί: η έλλειψη ελεύθερων και αξιόλογων εκτάσεων δεν συνεπάγεται πια ότι αυτού του είδους τα ακίνητα είναι περιζήτητα. Σε σχέση με το peak του 2009, οι αξίες γης έχουν υποχωρήσει από 30% έως 50%, σύμφωνα με στοιχεία κτηματομεσιτών. Την ίδια στιγμή, το ρίσκο χώρας συμπιέζει ακόμη περισσότερο τις τιμές πώλησης και αυτό σημαίνει ότι ο υποψήφιος αγοραστής οικοπέδου θα πληρώσει σήμερα ακριβότερα, σε σχέση με έξι μήνες μετά. Ένας, επίσης, από τους μεγαλύτερους «εχθρούς» των οικοπέδων είναι τα ξενοίκιαστα κτήρια γραφείων, τα οποία είτε μπορούν να μισθωθούν σε χαμηλές τιμές είτε μπορούν να τροποποιηθούν βάσει των αναγκών του χρήστη. Άρα για ποιο λόγο να αγοράσει κάποιος οικόπεδο; Με την αρχή «κανείς δεν ζημιώθηκε, αγοράζοντας γη» να αποτελεί απαράβατο αξίωμα για τον μέσο Έλληνα ιδιοκτήτη, όσοι πωλούν οικόπεδα ζητούν, κατά βάση, πολύ υψηλές τιμές και ως αποτέλεσμα δεν καταφέρνουν να βρουν αγοραστή.