



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. 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. Με άλλα λόγια, όσο βρίσκεται σε εξέλιξη η ανέγερση ακινήτου, η αξία της επένδυσης απομειώνεται εξαιτίας του country risk, γεγονός που αποθαρρύνει τους επενδυτές. 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. Για παράδειγμα, για οικόπεδο ενάμιση στρέμματος σε κεντρική λεωφόρο με συντελεστή δόμησης 2, ο ιδιοκτήτης του δεν θα μπορούσε να αξιώσει σήμερα περισσότερο από 800.000 ευρώ. Ωστόσο, ζητάει τουλάχιστον 1,5 εκατ. ευρώ, τιμή που δύσκολα θα συναντήσει το αγοραστικό ενδιαφέρον. Βασικό κριτήριο της τιμής ενός οικοπέδου είναι η αξία μίσθωσης ή πώλησης των νεόδμητων και μεταχειρισμένων στην ίδια περιοχή. Επομένως, το τίμημα αγοράς γης είναι συνακόλουθο της πτώσης των τιμών, δηλαδή συρρικνώνεται διαρκώς. Τα παραπάνω γίνονται αντιληπτά, εάν ληφθεί υπόψη ότι οι τιμές μίσθωσης επαγγελματικών χώρων βρίσκονται σε διαρκή πτώση: πρόσφατα κτήριο 800 τ.μ. μισθώθηκε προς 5.000 ευρώ (το μήνα)