



Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει μία παγκόσμια πρωτοτυπία. Την στιγμή που η οικονομία βρίσκεται σε βαθιά ύφεση με τις επενδύσεις στην οικοδομή να βρίσκονται στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων 20 ετών και οι συναλλαγές έχουν σημειώσει πρωτοφανή για τα ελληνικά δεδομένα κάμψη οι τιμές ανθίστανται καθώς η πτώση τους κινείται με μονοψήφιους ρυθμούς. Σε σύγκριση με την αγορά κατοικίας των ΗΠΑ όπου η ύφεση συνοδεύτηκε από πτώση των τιμών που ξεπερνούσε το 26% η ελληνική αγορά παρουσιάζει μία απίστευτη αντοχή. Όλα δείχνουν μάλιστα ότι η τάση αυτή πολύ δύσκολα θα αντιστραφεί και το β' εξάμηνο και αυτό παρά την υποχώρηση του ΑΕΠ τουλάχιστον κατά 3,5%. Σύμφωνα με εκτιμήσεις αναλυτών η εξέλιξη αυτή συνδέεται τόσο με τα υψηλά ποσοστά απόκτησης κατοικίας με αυτοχρηματοδότηση όσο και στην ελαστική πολιτική των τραπεζών στο θέμα των πλειστηριασμών. «Στις ΗΠΑ κατά την περίοδο της κρίσης προσφέρθηκαν σε πλειστηριασμό τουλάχιστον 5.000.000 κατοικίες προκαλώντας μία τεράστια πίεση στο επίπεδο των τιμών τόσο στα καινούργια όσο και στα μεταχειρισμένα. Αντίθετα στην Ελλάδα οι τράπεζες λόγω και του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου ακολουθούν μία πιο μετριοπαθή πολιτική και αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι πιέσεις από αυτή την αιτία να είναι περιορισμένες. Παράλληλα το γεγονός ότι έχει καθοριστεί ως ελάχιστη τιμή η αντικειμενική αξία έχει ως αποτέλεσμα να έχει θεσπισθεί ένα φράγμα προστασίας σε αντίθεση με την αγορά των ΗΠΑ όπου δεν υπάρχουν τιμές άγκυρες», επισήμανε χαρακτηριστικά και συμπλήρωνε ότι «ένα ποσοστό τουλάχιστον 85% του αποθέματος των κατοικιών δεν έχει βάρη. Από την άλλη πλευρά από το σύνολο των στεγαστικών δανείων το 8% δεν εξυπηρετείται κανονικά και από αυτό ένα πολύ μικρότερο που εκτιμάται ότι δεν ξεπερνά το 1% βρίσκεται σε φάση πλειστηριασμού. Όλα αυτά δημιουργούν βάσιμες προσδοκίες ότι παρά την ύφεση δεν θα υπάρξουν στην ελληνική αγορά φαινόμενα κατάρρευσης.»