



Ο ECONOMIST, μία πενταετία πριν ξεκινήσει η μεγάλη οικονομική κρίση είχε ξεκινήσει τη δημοσίευση άρθρων τα οποία είτε λίγο είτε πολύ εμφάνιζαν την παγκόσμια αγορά κατοικίας ως φούσκα η οποία αργά ή γρήγορα θα ξεφούσκωνε. Τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο, εμφανίζονταν τέτοιες έρευνες και σε άλλα έντυπα-λιγότερο ή περισσότερο έγκυρα- που υιοθετούσαν αυτή τη θέση.

Σήμερα, με την εμπειρία της κρίσης στην πλάτη έχει αρχίσει να αναπτύσσεται μία άλλη άποψη -την οποία πρεσβευει και το realestatenews.gr- η οποία θεωρεί ότι η μεγάλη κρίση που πλήττει την παγκόσμια οικονομία δεν ήταν κρίση της αγοράς κατοικίας αλλά κρίση χρέους και διαχείρισης του που προκάλεσαν οι τράπεζες και οι κεντρικές κυβερνήσεις αλλά και οι κεντρικές τράπεζες οι οποίες στην συνέχεια αποδείχθηκαν απρόθυμες και ανίκανες να το διαχειριστούν. Αντίθετα οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά κατοικίας είναι υγιείς και μπορούν να εξασφαλίσουν μία σταθερά υψηλή ζήτηση .

Για να το πούμε διαφορετικά, η αλματώδης και συνεχής άνοδος των τιμών σε Μ. Βρετανία ,ΗΠΑ , Ισπανία και Ιρλανδία δεν ήταν η αιτία για την οικονομική κατάρρευση που ακολούθησε αλλά το πρόσχημα . Δηλαδή , η αγορά ακινήτων χρησιμοποιήθηκε ως όχημα απο τις τράπεζες και τα funds προκειμένου να δημιουργηθούν νέα προϊόντα που θα εξασφάλιζαν υψηλές αποδόσεις και οι κεντρικές κυβερνήσεις όχι μόνο δεν έλεγχαν τον άκρατο καιροσκοπισμό και την πλεονεξία αλλά την συντηρούσαν και την ενίσχυαν. Τι σημασία έχει αυτό;

Οι υποστηρικτές της άποψης αυτής θεωρούν ότι στην θέση της αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να είναι οποιαδήποτε άλλο αγαθό απο τον χρυσό μέχρι το πετρέλαιο και απο το νικέλιο μέχρι το κακάο. Επομένως το πρόβλημα δεν εντοπίζεται στο κατα πόσο η αγορά κατοικίας είναι προβληματική απο μόνη της αλλά στο πόσο εκτεθειμένη και εξαρτημένη είναι απο το τραπεζικό σύστημα και κατα πόσο οι κυβερνήσεις και οι κεντρικές τράπεζες είναι διατεθειμένες να προστατεύσουν το δημόσιο συμφέρον. Για να το πούμε πιο απλά , αν η αιτία της κρίσης ήταν η αγορά ακινήτων η διαδικασία ανάκαμψης θα είναι πολυετής επίπονη και θα εξαρτάται κυρίως απο παράγοντες όπως οι δημογραφικές εξελίξεις. Αντίθετα , αν τα βασικά στοιχεία της αγοράς κατοικίας όπως η ζήτηση παραμένουν ισχυρά, τότε η ανάκαμψη μπορεί να είναι όχι μόνο σύντομη αλλά και διατηρήσιμη. Υπάρχει όμως και κάτι ακόμα . Οι πολιτικές για την ανάκαμψη της αγοράς αλλά και η διατηρησιμότητα της ανάκαμψης αυτής θα πρέπει να στοχεύουν στο να διορθωθούν τα πραγματικά προβλήματα που προκάλεσε την κρίση. Και στην προκειμένη περίπτωση στις τράπεζες.

Ας πάρουμε για παράδειγμα την αγορά κατοικίας των ΗΠΑ που πυροδότησε την κρίση. Εκεί, τα προβλήματα δεν προκλήθηκαν απο τις τιμές των κατοικιών αλλά απο την πίεση που άσκησαν στην αγορά οι τράπεζες και τα πιστωτικά ιδρύματα μέσω των πλειστηριασμών. Η πίεση αυτή είχε με την σειρά της ως αποτέλεσμα να αλλάξουν οι όροι της αγοράς δηλαδή η προσφορά και έτσι να οδηγηθεί η αγορά σε συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς. Ακόμα και το επίπεδο των τιμών θα μπορούσε να παραμείνει ανεπηρέαστο αφού ακόμα και στο υψηλότερο τους σημείο εμφανίζονταν άνθρωποι διατεθειμένοι να καταβάλλουν το τίμημα για να αγοράσουν αλλά και επιχειρήσεις που αναλάμβαναν τον επενδυτικό κίνδυνο της κατασκευής και προσφοράς νέων κατοικιών. Όλα αυτά δείχνουν ότι η αγορά ακινήτων στις ΗΠΑ, αφεαυτής ήταν ισχυρή και θα μπορούσε να συντηρήσει για πολύ καιρό ακόμα την ανοδική πορεία. Αυτή που αποδείχτηκε προβληματική ήταν η τραπεζική αγορά και η διαχείριση του χρέους που έκανε είτε με την έκδοση ομολόγων είτε με τους πλειστηριασμούς.

Ανάλογο είναι και το συμπέρασμα απο την ελληνική κρίση της αγοράς κατοικίας. Το 2008, όταν το επίπεδο των τιμών είχε φθάσει σε ιστορικά υψηλά επίπεδα ο αριθμός των μεταβιβάσεων ακινήτων είχε φθάσει σε επίπεδα ρεκορ. Αυτό σημαίνει ότι η ζήτηση ήταν ισχυρή και ότι υπήρχαν άνθρωποι διατεθειμένοι να αγοράσουν σε αυτά τα επίπεδα των τιμών και ενδεχομένως και σε υψηλότερα. Αν και το ελληνικό τραπεζικό σύστημα δεν επηρέασε σε πρώτη φάση το επίπεδο της προσφοράς εντούτοις η πολιτική που ακολούθησε οδήγησε σε συρρίκνωση της ζήτησης. Στη συνέχεια το ελληνικό δημόσιο με την φορολογική πολιτική που ακολούθησε επιδείνωσε ακόμα περισσότερο το πρόβλημα οδηγώντας την ζήτηση για κατοικία στο σημερινό αδιέξοδο.

Ο ρόλος των κεντρικών Κυβερνήσεων και των τραπεζών κυριαρχεί και στο μοντέλο της Ισπανίας και της Ιρλανδίας ενώ στην περίπτωση της Μεγάλης Βρετανίας με την πολιτική που ακολούθησε η κυβέρνηση Μπράουν η ευθύνη αφορά κυρίως τις τράπεζες.