



Δεν είναι λίγοι εκείνοι που προσπαθούν να διαμορφώσουν ένα σκηνικό κατάρρευσης για την ελληνική αγορά ακινήτων. Και όμως πέφτουν έξω. Σίγουρα τόσο η αγορά κύριας όσο και εξοχικής κατοικίας κινείται σε περιβάλλον υπερβάλλουσας προσφοράς. Απο την άλλη πλευρά, η μείωση είναι αισθητά μειωμένη αλλά και αγοραστικό ενδιαφέρον εκδηλώνεται και -λιγότερες- συμφωνίες αγοράς πραγματοποιούνται. Απο την άλλη πλευρά το επίπεδο των τιμών παραμένει υψηλό αφού οι απώλειες που έχουν καταγραφεί δεν έχουν δημιουργήσει αρνητικές αξίες. Δηλαδή, η αξία των κατοικιών εξακολουθεί να κινείται σε υψηλότερα επίπεδα απο το ύψος του στεγαστικού δανείου που έχουν πάρει οι ιδιοκτήτες τους. Πρόκειται για ένα φαινόμενο, που σημειώνεται για τρία χρόνια στην αγορά των ΗΠΑ και το οποίο είχε ως άμεση επίπτωση την αύξηση της προσφοράς κατοικιών και συνακόλουθα πτώση των τιμών. Δεν είναι τυχαία άλλωστε η σχετική αρθρογραφία σε έγκυρα οικονομικά έντυπα σύμφωνα με την οποία οι τιμές των κατοικιών θα φτάσουν στα επίπεδα του 2005 μετά απο 20 χρόνια! Αντίθετα στην ελληνική αγορά η υποχώρηση των τιμών είναι λελογισμένη και η επανάκτηση των απωλειών μπορεί να αποδειχθεί υπόθεση μικρότερη απο 12 μήνες. Τι σημαίνουν όλα αυτά; Σε καμία περίπτωση δεν δικαιολογείται πανικός και ακόμα περισσότερο συμπεριφορές που συνδέονται με μία ενδεχόμενη κατάρρευση. Φυσικά τα σημερινά επίπεδα ανεργίας τα οποία όπως όλα δείχνουν θα αυξηθούν ακόμα περισσότερο στην διάρκεια του επόμενου δωδεκαμήνου αλλά και η άρνηση των τραπεζών να επιταχύνουν τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων δεν δίνουν περιθώρια αισιοδοξίας για μια σύντομη ανάκαμψη της αγοράς αν δεν ανατραπεί κυρίως η φορολογική πολιτική η οποία είναι το δεύτερο μεγαλύτερο εμπόδιο μετά την έλλειψη ρευστότητας. Σύμφωνα με εκτιμήσεις οικονομικών αναλυτών το πιο πιθανό είναι μέχρι το τέλος του χρόνου θα καταγραφεί επιτάχυνση της πτώσης των τιμών κατα 2-3 ποσοστιαίες μονάδες. Οι ίδιοι υποστηρίζουν ότι απο τις αρχές του χρόνου θα αρχίσουν να εκδηλώνονται τάσεις σταθεροποίησης της αγοράς στα χαμηλότερα επίπεδα και σταδιακά θα αρχίσουν να εκδηλώνονται οι πρώτες ενδείξεις ανακαμψης.