



Ποιά είναι η «συνταγή» για την ανάκαμψη της αγοράς; Η πρώτη σκέψη που έρχεται στο μυαλό ακόμα και ενός πρωτοετή φοιτητή οικονομικών σπουδών είναι : η ανάκαμψη της ζήτησης για αγορά ακινήτων.

Με απλά λόγια η διαμόρφωση του επιπέδου τιμών σε ένα επίπεδο που θα καταστήσει ελκυστική την αγορά ακινήτου σε όσους μπορούν να την χρηματοδοτήσουν. Παράλληλα , καταλυτική σημάδια έχει η πεποίθηση που διαμορφώνεται στην αγορά ότι η τιμές βρίσκονται σε επίπεδα τέτοια ώστε μία επένδυση να χαρακτηρίζεται ως ευκαιρία. Για να λειτουργήσει αυτός ο κανόνας απαιτείται , πρώτον προσδοκίες οι οποίες για επικερδή τοποθέτηση κεφαλαίων και δεύτερον επαρκής χρηματοδότηση της επένδυσης η οποία στην ελληνική αγορά σημαίνει είτε διοχέτευση κεφαλαίων που είναι επενδεδυμένα σε άλλες μορφής επενδύσεις είτε εύκολη πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό.

Πόσο κοντά βρίσκεται η ελληνική αγορά κατοικίας σε αυτό το οικονομικό περιβάλλον; Μάλλον βρίσκεται αρκετά μακριά αφού ούτε οι τιμές δεν φαίνεται να διαμορφώνονται σε επίπεδα που να θεωρούνται ελκυστικά για τους υποψήφιους αγοραστές ούτε η τράπεζες φαίνονται διατεθειμένες να ακολουθήσουν μία πιο επιθετική πολιτική χρηματοδότησης της κατοικίας. Για όσους πιστεύουν το αντίθετο αρκεί μία βόλτα σε μία τοπική αγορά και μία επίσκεψη σε κάποια τράπεζα. Στην βόλτα θα διαπιστώσουν ότι οι τιμές στις οποίες προσφέρονται τα νεόδμητα ακίνητα κινούνται στα επίπεδα της προηγούμενης χρονιάς . Στην επίσκεψη θα βιώσουν την απροθυμία των τραπεζών να προχωρήσουν στις εκταμιεύσεις δανείων με ρυθμούς ανάλογους των προηγούμενων ετών. Αυτό άλλωστε γίνεται φανερό και με την πολιτική των επιβαρύνσεων όσο και με την πολιτική εκτιμήσεων που ακολουθούν. Το αποτέλεσμα είναι να μη εκταμιεύονται δανεια οι αιτήσεις των οποίων έχουν υποβληθεί τον προηγούμενο Δεκεμβριο.

Τι σημαίνουν όλα αυτά ; Δύο τινά : είτε ότι η κρίση δεν είναι τόσο έντονη όσο εμφανίζεται είτε ότι η ανάκαμψη θα αργήσει πολύ ακόμα. Πάντως και στις δύο περιπτώσεις η αλλαγή του σημερινού σκηνικού στην αγορά ακινήτων δεν πρόκειται να γίνει αν οι μεν αγοραστές δεν σιγουρευτούν ότι η αγορά δεν πάει πιο κάτω και οι τράπεζες δεν συνειδητοποιήσουν ότι η συρρίκνωση της αγοράς κατοικίας μεσοπρόθεσμα δεν συμφέρει ούτε και αυτές τις ίδιες...