



Τα χαμηλά επίπεδα των επιτοκίων , η δυσκολία πρόσβασης σε τραπεζικό δανεισμό , η πτώση των τιμών αγοράς αλλά και ενοικίων , η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνση στην ιδιοκτησία είναι μερικά από τα νέα στοιχεία που θα συνθέτουν το παζλ της αγορά το επόμενο δωδεκάμηνο . Με τα σημερινά δεδομένα της αγοράς δεν είναι λίγοι οι αναλυτές εκείνοι που υποστηρίζουν ότι για να επανέλθει η αγορά σε συνθήκες ετήσιων αυξήσεων των τιμών των κατοικιών ανάλογες με εκείνες της περιόδου 2004-2006 θα πρέπει να δημιουργηθούν συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης κάτι που δεν είναι άμεσα ορατό (sic). Το πιο πιθανό είναι η συνεχιστεί η πτώση των τιμών και το 2011 με οριακά υψηλότερους ρυθμούς. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών από το 2011 αποτελεί ένα πρόσθετο επιχείρημα για την απόκτηση ακινήτου την περίοδο αυτή. Φυσικά ο αντίλογος είναι ότι παράλληλα με την πτώση των τιμών σημειώνεται και πτώση των ενοικίων. Στο σημείο αυτό κρίσιμη παράμετρος είναι η χρηματοδότηση. Αν η χρηματοδότηση γίνει με δανεισμό πέραν από την δυσκολία πρόσβασης θα πρέπει να υπολογίσετε και μία άλλη παράμετρο. Αυτό που μπορεί να θεωρηθεί ως δεδομένο είναι ότι τα επιτόκια του ευρώ βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα και δεν πρόκειται να διατηρηθούν για πολύ . Επομένως αυτός που θέλει να αγοράσει και έχει πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό θα πρέπει να γνωρίζει ότι δύσκολα τα γενικό επίπεδο των τιμών θα υποχωρήσει θεαματικά ενώ αντίθετα είναι πολύ πιθανό στο εγγύς χρονικό διάστημα να χρειαστεί να δανειστεί με πολλαπλάσιο κόστος απο το σημερινό. Εδώ όμως υπάρχει και ένα στοιχείο που πολλοί το αγνοούν. Δηλαδή στην περίπτωση που πέσουν οι τιμές των κατοικιών αλλά αυξηθεί ανάλογα το κόστος χρηματοδότησης το όφελος που θα έχει ο αγοραστής απο την μία πλευρά θα αντισταθμιστεί απο το κόστος-απώλειες -που θα έχει απο την άλλη.