



Δεν είναι λίγοι που αναρωτιούνται τι πρέπει να γίνει για να ανατραπεί η σημερινή ζοφερή κατάσταση της αγοράς ακινήτων . Τα στοιχεία για την εξέλιξη των τιμών την περίοδο 2009-2010 είναι αποκαλυπτικά. Η πτώση των τιμών οφείλεται αποκλειστικά από την «αποχή» από την αγορά των χαμηλών κυρίως εισοδηματικών στρωμάτων και της μεσαίας τάξης που αναζητούσαν είτε πρώτη κατοικία είτε αναβάθμιση των στεγαστικών τους συνθηκών. Αποκαλυπτικό είναι το γεγονός ότι το σύνολο των περιοχών της Δυτικής Αθήνας περιλαμβάνεται στην λίστα με τις περιοχές με τις μεγαλύτερες απώλειες. Ανάλογη είναι και η πορεία των τιμών και σε περιοχές της κεντρικής και της δυτικής Μακεδονίας που έχουν πληγεί από την ανεργία. Μάλιστα αν συσχετιστούν τα ποσοστά ανεργίας με την εξέλιξη των τιμών κατοικιών τότε τα συμπεράσματα είναι αποκαλυπτικά: η υποχώρηση της ζήτησης είναι μεγαλύτερη σε περιοχές με μεγάλη ανεργία. «Ακόμα και σε οικογένειες που δεν έχουν πληγεί από την ανεργία η πρόθεση αγοράς κατοικίας δεν υφίσταται» τόνιζε χαρακτηριστικά στατιστικός που ασχολείται μελέτες προσδοκιών. Οι περισσότεροι συνδέουν την σημερινή κατάσταση με την πολιτική των τραπεζών να περιορίσουν στο ελάχιστο τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων.

Κάποιοι άλλοι πιστεύουν ότι η απάντηση στο ερώτημα κρύβεται στην ψυχολογία που έχει επικρατήσει στην αγορά και η οποία υπαγορεύει στους υποψήφιους αγοραστές να τηρούν στάση αναμονής προσδοκώντας για το εγγύς μέλλον χαμηλότερες τιμές και χαμηλότερο κόστος χρήματος. Υπάρχουν και κάποιοι που θεωρούν ότι το πρόβλημα της αγοράς είναι πρόβλημα ρευστότητας , αφού σε περιόδους οικονομικής κρίσης η διακράτηση ρευστότητας περιορίζει στο ελάχιστο την ανασφάλεια που προέρχεται είτε από την προοπτική της ανεργίας είτε ακόμα και από το φυσιολογικό ενδεχόμενο της ταμειακής ρευστότητας που ήδη προβληματίζει εκατοντάδες χιλιάδες επαγγελματίες και επιχειρηματίες. Σε όλες αυτές τις απόψεις , που καταγράφονται τους τελευταίους μήνες ήλθε να ακουστεί και μία ακόμα . Πρόκειται για την έλλειψη συγκροτημένης και στοχευμένης πολιτικής η οποία θα έχει αποκλειστικό στόχο την αναθέρμανση του ενδιαφέροντος για την αγορά ακινήτων.

Οι υποστηρικτές της άποψης αυτής προβάλλουν ως επιχείρημα το παρελθόν . Λένε συγκεκριμένα , ότι πριν από 20 χρόνια ένα συνδυασμός φορολογικής και πιστωτικής πολιτικής που συνδύαζε την παροχή φορολογικών κινήτρων για την απόκτηση κατοικίας αλλά και την ευκολότερη και φτηνότερη χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας από συγκεκριμένες ομάδες υποψήφιων αγοραστών είχε ως συνέπεια όχι μόνο την αναθέρμανση της αγοράς αλλά και την θεαματική αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα και κατασκευές . Τότε , για μία ακόμα φορά η οικοδομή μετατράπηκε σε ατμομηχανή της οικονομίας που «παρέσυρε» όχι μόνο την ίδια αλλά και δεκάδες κλάδους της βιομηχανίας και του εμπορίου. Το σίγουρο είναι ότι τουλάχιστον μέχρι στιγμής δεν έχουν υπάρξει ενδείξεις ότι μελετάται

ένα τέτοιο ενδεχόμενο. Αντίθετα , όλα δείχνουν ότι η οικοδομή και η αγορά ακινήτων κινούνται χωρίς προσανατολισμό σχεδόν έρμαιο της κρίσης. Και όμως η κατάσταση ενδεχομένως να ήταν πολύ διαφορετική αν διαφαίνονταν μία σαφής βούληση να στηριχτεί η οικοδομή αντιμετωπίζοντας τα καίρια προβλήματα που εμποδίζουν την ανάκαμψη της.

Το πρώτο αφορά στην διοχέτευση ρευστότητας σε αυτή. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί αφενός με το άνοιγμα της τραπεζικής χρηματοδότησης και αφετέρου με την «αποκάλυψη» κεφαλαίων τα οποία υπάρχουν και τα οποία εξακολουθούν να παραμένουν επιμελώς κρυμμένα και αφετέρου με την παροχή κινήτρων για την χρηματοδότηση επιλεγμένων κατηγοριών υποψήφιων αγοραστών. Αν οι δύο αυτές επιλογές συνδυάζονταν με την διαμόρφωση ενός σταθερού και απλού φορολογικού πλαισίου που θα εξασφαλίζει για κάποιο χρονικό διάστημα την ηρεμία που προσφέρει η σιγουριά της ασφάλειας για το αύριο τότε το δίχως άλλο θα εμφανίζονταν πολλοί περισσότεροι αγοραστές σε σχέση με αυτούς που υπάρχουν σήμερα. Άλλωστε αυτό για το οποίο είναι όλοι σίγουροι είναι, ότι χρήματα για επενδύσεις στα ακίνητα υπάρχουν.

Επομένως το ζητούμενο είναι να εμφανιστούν στην αγορά με την εκδήλωση ζήτησης αφού είναι πλέον κοινή διαπίστωση ότι ο σκόπελος που καλείται να ξεπεράσει η κτηματαγορά αφορά στην ζήτηση και όχι στην προσφορά.