



Δεν είναι λίγοι εκείνοι που πιστεύουν ότι η αγορά ακινήτων , έχει σχεδόν μηδενικό κίνδυνο. Παρόλα αυτά η εμπειρία των τελευταίων 80 ετών μάλλον του διαψεύδει. Στις τρεις από τις τέσσερις μεγάλες «φούσκες» που έσκασαν την περίοδο αυτή , οι τιμές των ακινήτων –κυρίως της κατοικίας-κατέρρευσαν συμπαρασύροντας στην ύφεση και στην ανασφάλεια τη παγκόσμια οικονομία. Συγκεκριμένα

- Κατά τη διάρκεια της Μεγάλης Ύφεσης , ο δείκτης Dow Jones Industrial Average μειώθηκε σχεδόν κατά 90% κατά την περίοδο Σεπτέμβριος 1929-Ιούλιος 1932 και οι τιμές των κατοικιών κατέρρευσαν.

- Κατά τη διάρκεια της ιαπωνικής οικονομικής φούσκας στη δεκαετία του 1980, η εύκολη πίστωση και η ραγδαία αύξηση της μόχλευσης τροφοδότησε την κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων και το χρηματιστήριο. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990, ο δείκτης Nikkei βυθίστηκε κατά 80% και οι τιμές ακινήτων έπεσα πάνω από το 90%.

- Η «dot-com» κατάρρευση του 2000-2002 προκάλεσε απώλειες στον χρηματιστηριακό δείκτη NASDAQ σχεδόν το 80%.

- Η κατάρρευση της αγορά κατοικίας των ΗΠΑ που ξεκίνησε το 2006 είχε αποτέλεσμα την κατά 30% συνολική μείωση των τιμών από τότε μέχρι σήμερα.

Τι σημαίνουν όλα αυτά; Πολύ απλά, ότι η αγορά ακινήτων μπορεί να μη είναι τόσο ευαίσθητη όσο οι χρηματιστηριακές αγορές αλλά οι επιπτώσεις από μία κατάρρευση είναι πολύ πιο ισχυρές και μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας σε σύγκριση με όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις. Έτσι, τα παιγνίδια με την συγκεκριμένη αγορά οδηγούν τις περισσότερες φορές σε 10ετείς υφεσιακούς κύκλους οι οποίοι τις περισσότερες φορές ξεπερνώντας μόνο με παρεμβάσεις τόνωσης της ζήτησης για κατοικίες.