



Σχεδόν τα πάντα που σχετίζονται σήμερα την αγορά ακινήτων είναι προβληματικά. Οι επενδύσεις σε κατοικίες είναι 80% λιγότερες σε σύγκριση με το 2005 και πολύ κοντά στα χαμηλότερα επίπεδα της μεταπολεμικής περιόδου. Οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων έχουν πέσει στο ναδίρ και σίγουρα είναι πολύ χαμηλότερες από εκείνες που εμφανίζουν τα επίσημα στοιχεία καθώς στα τελευταία περιλαμβάνονται οι αναχρηματοδοτήσεις. Εκτιμάται ότι τα «πραγματικά» στεγαστικά που χορηγούνται είναι μόλις του 15% των στεγαστικών που δόθηκαν στα «χρυσά χρόνια» της προηγούμενης δεκαετίας. Και φυσικά κανείς δεν μπορεί να παραβλέψει ότι άνω του 10% των στεγαστικών δανείων βρίσκονται σε προσωρινή ή περιστασιακή καθυστέρηση. Την ίδια στιγμή, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας είναι πλέον εξοντωτική, ενώ η κρατική πολιτική στήριξης της στέγης είναι ουσιαστικά ανύπαρκτη.

Αποτέλεσμα, όλων αυτών είναι οι πωλήσεις να είναι μειωμένες 70% σε σύγκριση με το 2005 και το ενδιαφέρον των υποψήφιων αγοραστών-ακόμα και εκείνων που έχουν την απαραίτητη ρευστότητα να είναι ανύπαρκτο. Το παράδοξο; Οι τιμές πώλησης των κατοικιών εξακολουθούν να ανθίσταται αφού οι σωρευτικές απώλειες δεν ξεπερνούν κατά μέσο όρο το 12% από τότε που ξεκίνησε η κρίση. Το ενδιαφέρον είναι ότι αν γίνει αναγωγή της μέσης τιμής του τετραγωνικού μέτρου μίας νέας κατοικίας σε όρους ακαθάριστων αμοιβών, τότε το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι σήμερα απαιτείται οριακά περισσότερος χρόνος εργασίας για να αγοράσει ένα τετραγωνικό μέτρο σπιτιού σε μία μέση περιοχή. Αν όμως στον υπολογισμό του μέσου εισοδήματος ληφθεί υπόψη το ένα εκατομμύριο των ανέργων τότε ο απαιτούμενος χρόνος εργασίας για την αγορά ενός τετραγωνικού μέτρου κατοικίας έχει αυξηθεί 20% περίπου σε σύγκριση με το 2005.

Όλα αυτά συνθέτουν σύμφωνα με τις απόψεις οικονομολόγων το «ελληνικό παράδοξο» δηλαδή παρά το γεγονός ότι η προσφορά αυξάνεται και τα εισοδήματα συρρικνώνονται οι τιμές παραμένουν υψηλές. Και όμως δεν πρόκειται για παράδοξο. Στο σύνολο των 7.000.000 κατοικιών που αποτελούν το συνολικό απόθεμα της χώρας το 10-12% έχει προσημείωση ή υποθήκη. Από την άλλη πλευρά, οι περισσότεροι κατασκευαστές είχαν χρηματοδοτήσει με δικά τους κεφάλαια τις οικοδομές και επομένως δεν πιέζονται για άμεση ρευστοποίηση. Αν ληφθεί, υπόψη ότι η κατοχή αυτών των ακινήτων δεν συνεπάγεται κάποιο φορολογικό κόστος, τότε για αυτούς οι αδιάθετες κατοικίες τους είναι μία μορφή αποταμίευσης. Αυτός είναι ο βασικός λόγος που δεν παρατηρούνται βίαιες ρευστοποιήσεις νέων κατοικιών. Από την άλλη πλευρά, οι τιμές των νέων κατοικιών διαμορφώνουν το επίπεδο τιμών και για τις υφιστάμενες. Η αλήθεια είναι ότι και τις τράπεζες δεν τις βολεύει μία κατάρρευση του επιπέδου τιμών καθώς σε μία τέτοια προοπτική οι κεφαλαιακές τους

ανάγκες θα είναι σημαντικά μεγαλύτερες και για αυτό το λόγο δεν πιέζουν περισσότερο την αγορά. Τέλος, δεν θα πρέπει να υποβαθμιστεί και ο ρόλος της οικογένειας που είναι υποβοηθητικός και αυτό σημαίνει ότι περιορίζονται στο ελάχιστο οι βίαιες ρευστοποιήσεις.

Όλοι οι παράγοντες αυτοί μπορεί να αποτρέπουν την κατάρρευση των τιμών αλλά δεν συμβάλλουν στην επανεκκίνηση της οικοδομής με ότι αυτό σημαίνει για την διάρκεια και την ένταση της ύφεσης. Ήδη, η πτώση της οικοδομής έχει κοστίσει στην ελληνική οικονομία 4 ποσοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ και όλα δείχνουν ότι τα χειρότερα είναι μπροστά αφού οι κατασκευαστές έχουν προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα της αγοράς. Το δημόσιο από την πλευρά του έχει συμβάλλει στο να συμπιέσει στο ελάχιστο τη ζήτηση είτε με την υπερφορολόγηση είτε με την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής ενώ οι τράπεζες παρακολουθούν μάλλον αποστασιοποιημένες την πορεία της αγοράς ακινήτων. Το αποτέλεσμα; Μία αγορά στην «κατάψυξη» ...