

Μία απο τις πιο δύσκολες περιόδους για την αγορά κατοικίας ήταν η δεκαετία του ΄80 που ξεκίνησε με κατακόρυφη καθήλωση της ζήτησης και κατέληξε σε κατακόρυφη άνοδο των τιμών και της οικοδομής. Ποιά ήταν η συνταγή; Το realestatenews.gr παρουσιάζει την πορεία της αγοράς τότε για να διαπιστώσετε τι δεν κάνουμε για να φτάσουμε στην ανάκαμψη:

Η έκρηξη της αγοράς κατοικίας κατά την δεκαετία του ΄80 θα πρέπει να αξιολογηθεί κυρίως ως αποτέλεσμα συγκεκριμένων και στοχευμένων πολιτικών δράσεων που σχεδιάστηκαν και υλοποιήθηκαν σε κεντρικό πολιτικό επίπεδο και δευτερευόντως στην χρηματοπιστωτική αγορά που ήταν το βασικό αίτιο της έκρηξης που σημειώθηκε στην διάρκεια της περιόδου 1997-2008. Ιδιαίτερα σημαντικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι η πορεία των τιμών δεν επηρεάστηκε από την πρόσφορά . Σύμφωνα με τα στοιχεία των Εθνικών Λογαριασμών ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των επενδύσεων σε κατοικίες ήταν 4% (τιμές του 1970). Το 1990 , όταν δηλαδή το γενικό επίπεδο των τιμών κατοικιών έφτασε στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων δεκαετιών οι επενδύσεις σε κατοικίες ήταν στα υψηλότερα επίπεδα της δεκαετίας. Η παράλληλη αυτή πορεία υποδηλώνει την δυναμική της ζήτησης η οποία απορρόφησε το σύνολο των προσφερόμενων ακινήτων . Με δεδομένο δεν είναι δυνατόν , λογω έλλειψης διαθέσιμων στοιχείων να καταγραφεί με απόλυτους αριθμούς το σύνολο της προσφοράς δεν θα απείχε πολύ από την πραγματικότητα να χρησιμοποιηθεί ο όρος ότι η αγορά κατοικίας την περίοδο 1986 -1990 κινήθηκε σε συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης που προκλήθηκαν από εξωγενείς παράγοντες.

Αν και η διεθνής βιβλιογραφία αναφέρει ότι η σχέση των τιμών πώλησης των κατοικιών με την αντίστοιχη των τιμών των ενοικίων είναι αντιστρόφως ανάλογη εντούτοις η αγορά κατοικίας της Αττικής δεν φαίνεται να επιβεβαιώνει αυτή την διαπίστωση. Συγκεκριμένα τα στοιχεία της ΕΣΥΕ που καταγράφουν την εξέλιξη των τιμών των ενοικίων (ειδικός δείκτης για τον υπολογισμό του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ) εμφανίζουν αύξηση των τιμών των ενοικίων που υπερβαίνει το 200%. Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι την περίοδο 1986-1990 ο ρυθμός αύξησης των τιμών των ενοικίων σαφώς υπολείπονταν του ρυθμού μεταβολής των τιμών των κατοικιών . Αν και οποιαδήποτε ερμηνεία της συγκεκριμένης συμπεριφοράς είναι παρακινδυνευμένη εντούτοις μπορεί να υποστηριχθεί η άποψη ότι , η έκρηξη της αγοράς κατοικίας την περίοδο 1986-1990 δεν μπορεί να ερμηνευτεί με αμιγώς οικονομικούς όρους . Αντίθετα πρόκειται για μία συμπεριφορά που συνδέεται με την αναβάθμιση των συνθηκών στέγασης των νοικοκυριών . Η ανάγκη αυτή , είναι απόλυτα συνεπής από την πορεία μεγεθών που καταγράφουν την εξέλιξη της αξίας των περιουσιακών στοιχείων αλλά και του διαθεσίμου εισοδήματος των νοικοκυριών.

Η αύξηση του πλούτου σε συνδυασμό με στοχευμένες πολιτικές που επικεντρώνονταν σε ομάδες πληθυσμού κυρίως της μεσαίας τάξης επέτρεψαν την χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας κυρίως με ίδια κεφάλαια και δευτερευόντως με τραπεζικό δανεισμό. Η υπόθεση αυτή επιβεβαιώνεται και από την μελέτη των στοιχείων που αφορούν τις σχετικές τιμές ανά περιοχή. Συγκεκριμένα η μεταβολή του εύρους της απόκλισης της μέσης τιμής πώλησης της κατοικίας ανά περιοχή από την μέση τιμή του συνόλου της Αττικής αποτελεί ένα ασφαλές εργαλείο προσέγγισης όχι μόνο των συνθηκών ζήτησης για κατοικίες στην κάθε αγορά αλλά και για τυχόν εσωτερικές ανακατατάξεις που σημειώνονται στο σύνολο της αγοράς (κινητικότητα αγοράς).