



Θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ελληνικό «θαύμα». Η υποχώρηση των τιμών κατοικιών σε σχέση με το μέγεθος της ύφεσης είναι ένα φαινόμενο σχεδόν μοναδικό στην σύγχρονη οικονομική ιστορία . Όλα τα στοιχεία που αφορούν τις κρίσεις στη παγκόσμια αγορά ακινήτων από την δεκαετία του 1920 (κρίση της Φλόριντα) μέχρι σήμερα δείχνουν ότι σε περιόδους παρατεταμένης ύφεσης η πτώση των τιμών κατοικιών είναι σημαντικά μεγαλύτερη σε σύγκριση με τους ρυθμούς υποχώρησης του ΑΕΠ. Σύμφωνα με τις απόψεις κορυφαίων οικονομικών αναλυτών, η ανθεκτικότητα των τιμών κατοικιών οφείλεται , κατά κύριο λόγο στην περιορισμένη έκθεση του οικοδομικού κλάδου στον τραπεζικό δανεισμό.

Ένα σημαντικό ποσοστό των νέων κατοικιών που οικοδομήθηκαν από το 2000 μέχρι σήμερα χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια των κατασκευαστών . Εκτιμάται μάλιστα ότι σωρευτικά από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 μέχρι σήμερα, το ποσοστό των οικοδομών που ανεγέρθησαν με δανειακά κεφάλαια δεν υπερβαίνει το 18% των συνολικών επενδύσεων σε κατοικίες της ίδιας περιόδου. Μάλιστα τα δανειακά κεφάλαια χρησιμοποιήθηκαν κατά κύριο λόγο στην ανέγερση εξοχικών κατοικιών και σε μικρότερο ποσοστό στην αγορά κύριας κατοικίας. Αυτό , σημαίνει ότι σήμερα η πλειονότητα των κατασκευαστών δεν πιέζεται να προχωρήσει σε δραστική μείωση των τιμών των νέων κατοικιών ώστε να χρηματοδοτήσει δανειακές της υποχρεώσεις.

Από την άλλη πλευρά, η συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας δεν προκαλεί πιέσεις για κεφάλαια προκειμένου να χρηματοδοτηθούν νέες επενδύσεις. Αυτό άλλωστε γίνεται φανερό και από τις εκτιμήσεις για την εξέλιξη των επενδύσεων σε κατοικίες , σύμφωνα με τις οποίες το 2012 θα σημειωθεί νέο ιστορικό χαμηλό των τελευταίων 30 χρόνων. Παράλληλα, ένας μεγάλος αριθμός κατασκευαστών θεωρεί ότι το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών είναι ένα ασφαλής τρόπος για την διασφάλιση των χρημάτων τους , σε περιόδους κρίσης αν και αυτή που βρισκόμαστε σήμερα.

Πρέπει να σημειωθεί, ότι το φορολογικό κόστος διακράτησης των κατοικιών δεν έχει αυξηθεί αφού διευρύνθηκε το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την απαλλαγή από ΦΠΑ των αδιάθετων από κατασκευαστές κατοικιών. Όλα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα , οι τιμές των νέων κατοικιών να παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες και αυτό να παρασύρει –ως ένα βαθμό- και το επίπεδο των τιμών στις υφιστάμενες κατοικίες.

Στην πραγματικότητα, όλες οι μεγάλες πτώσεις των τιμών που καταγράφηκαν στην σύγχρονη οικονομική ιστορία προήλθαν αρχικά από την έκθεση των κατασκευαστών στον τραπεζικό δανεισμό και στην συνέχεια από τον υψηλό δανεισμό των νοικοκυριών . Ακόμα και στην σύγχρονη οικονομική κρίση , η θεαματική πτώση των τιμών που καταγράφηκε σε Ισπανία και Ιρλανδία συνδέεται άμεσα με τον υψηλό δανεισμό των κατασκευαστικών εταιριών.