



Η κρίση στην οικοδομή θα κρατήσει τουλάχιστον μία τριετία και θα διαρκέσει –σύμφωνα με τις πιο αισιόδοξες εκτιμήσεις -τουλάχιστον έως το τέλος του 2015. Η κορύφωση της κρίσης αναμένεται το 2014 (το 2013 αναμένονται αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης). Όμως η ανάκαμψη για την αγορά ακινήτων θα καθυστερήσει αφού ήδη «κουβαλά» ένα απόθεμα μερικών εκατοντάδων χιλιάδων αδιάθετων κατοικιών στο οποίο μέρα με τη μέρα προστίθενται και νέα. Ικανή και αναγκαία συνθήκη για την ανάκαμψη είναι η απορρόφηση αυτού του αποθέματος. Στις σημερινές συνθήκες οικονομικής κρίσης, η ζήτηση δεν φαίνεται να μπορεί να απορροφήσει την υπερβάλλουσα προσφορά. Και έτσι η οικοδομή και η αγορά ακινήτων έχει μπει σε ένα φαύλο κύκλο απαξίωσης. Η δημιουργία αυτού του αποθέματος είναι συνέπεια πολλών παραγόντων. Για την αδυναμία απορρόφησης το μεγαλύτερο ποσοστό «ευθύνης» θα πρέπει να αποδοθεί στην **συνειδητή πολιτική απαξίωσης** που ακολουθήθηκε τους τελευταίους 28 μήνες απο τη πολιτική ηγεσία της χώρας. Όμως για την δημιουργία του υπεύθυνες είναι οι "προσδοκίες". Η ελληνική αγορά κατοικίας μπορεί να θεωρηθεί ως μία τυπική περίπτωση εφαρμογής της θεωρίας των προσδοκιών καθώς οι θετικές προσδοκίες προκάλεσαν συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης και οι αρνητικές υπερβάλλουσας προσφοράς.

Από το 2001 μέχρι το 2004 έμπαιναν κάθε χρόνο , στην αγορά της Αττικής από 5,5 έως 6 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα νέων ακινήτων –κυρίως κατοικίες- και 3,6 έως 3,9 εκατομμύρια μέτρα στην ευρύτερη αγορά της Θεσσαλονίκης. Η ζήτηση υπερκάλυπτε την προσφορά με αποτέλεσμα οι τιμές να έχουν έντονη ανοδική πορεία. Το 2005 προστέθηκαν στην αγορά 8,5 εκατ. τετραγωνικά μέτρα στην Αττική και 5,4 εκατ. τετραγωνικά μέτρα στην Θεσσαλονίκη. Τις επόμενες δύο χρονιές δηλαδή το 2006 και το 2007 , η προσφορά κινήθηκε στα «φυσιολογικά» επίπεδα των 5,5-6,4 εκατ. τετραγωνικών μέτρων στην Αττική και 3,3 -4 εκατ. τετραγωνικών μέτρων στην Θεσσαλονίκη. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι στην αγορά δημιουργήθηκε απόθεμα μερικών εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων το οποίο σε συνδυασμό με την υποχώρηση της ζήτησης που άρχισε να εμφανίζεται το 2009 ξεκίνησε να συμπιέζει και το επίπεδο των τιμών. Το πρόβλημα στην συνέχεια επιδεινώνεται καθώς το απόθεμα διευρύνθηκε . Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η μεγέθυνση και η χρονική διεύρυνση της ύφεσης επιτάχυνε και την προσφορά προς πώληση των ήδη υφιστάμενων κατοικιών.

Το σίγουρο είναι ότι οι συνθήκες της ζήτησης δεν ευνοούν την διαδικασία ανάκαμψης καθώς η αγορά έχει να αντιμετωπίσει :

-Την ύφεση που τροφοδοτείται από την συρρίκνωση των εισοδημάτων (μείωση μισθών και συντάξεων, συρρίκνωση των επιχειρηματικών κερδών , αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης)

-Την ανεργία

-Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης γεγονός που σημαίνει ότι τα περιθώρια διεύρυνσης της ζήτησης είναι ακόμα πιο περιορισμένα σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες.

Αλλά και οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές δεν είναι ιδιαίτερα αισιόδοξες εξαιτίας κυρίως των δημογραφικών εξελίξεων :

-Επιταχύνεται η γήρανση του πληθυσμού . Ο πληθυσμός της χώρας θα κινηθεί στα επίπεδα των 11,2 εκατομμυρίων κατοίκων έως το 2040 (εκτιμήσεις ΕΣΥΕ).

-Επιδεινώνεται η φυσική κίνηση του πληθυσμού. Ο αριθμός των γάμων έχει περιορισθεί αισθητά σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει ότι το 1961 τελέστηκαν 70.914 γάμοι, το 1971 περί του 73.000 γάμους , το 1981 κινηθήκαν στα επίπεδα των 71.000 περίπου , το 1991 υποχώρησε στις 65.500 και το 2001 στις 57.000 περίπου.

Σε κάθε περίπτωση, ανάκαμψη δεν μπορεί να γίνει χωρίς την ενεργή παρουσία του κράτους το οποίο όμως θέτει μία σειρά αντικινήτρων που ξεκινούν από την αύξηση της φορολογίας και καταλήγουν στην παντελή έλλειψη στεγαστικής πολιτικής.