

Μπορεί οι περισσότεροι να προβλέπουν κατάρρευση της αγοράς κατοικίας για τα επόμενα τρία χρόνια αλλά το πιθανότερο είναι ότι οι προβλέψεις αυτές θα διαψευστούν. Αιτία; Ο φόβος και η ανασφάλεια των κατασκευαστών σχετικά με την πορεία της χώρας ή για να το πούμε καλύτερα για το αν η χώρα θα χρεωκοπήσει ή αν θα παραμείνει στο ευρώ. Στην ελληνική αγορά ακινήτων υπάρχουν αυτή την στιγμή περί τις 120-140.000 νέα διαμερίσματα τα οποία ανήκουν στην συντριπτική τους πλειοψηφία σε κατασκευαστές . Οι περισσότεροι από αυτούς έχουν αυτοχρηματοδοτήσει την κατασκευή τους από κέρδη προηγούμενων ετών. Παράλληλα διαπιστώνουν ότι , η ανέγερση νέων κατοικιών είναι λάθος επενδυτική επιλογή αφού πολύ δύσκολα θα απορροφηθούν από την αγορά. Τι σημαίνει αυτό; Ότι 120-140.000 νέες κατοικίες είναι «παγωμένες» στην αγορά καθώς οι επιχειρήσεις που είναι ιδιοκτήτες τους ούτε πωλούν ούτε χρειάζονται κεφάλαια για να χρηματοδοτήσουν νέες κατασκευές.

Αυτή είναι μία από τις αιτίες για τις οποίες οι εκπτώσεις που παρέχουν είναι μετρημένες και σε καμία περίπτωση δεν είναι συμβατές με το μέγεθος της ύφεσης. Υπάρχει όμως μία βαθύτερη αιτία που εμποδίζει πολλούς από τους κατασκευαστές να συμπιέσουν την τιμή. Στην πραγματικότητα για αυτούς οι αδιάθετες οικοδομές είναι ένας τρόπος επένδυσης καθώς θεωρούν ότι με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζονται και από την ύφεση αλλά και από μία ενδεχόμενη απομάκρυνση από το ευρώ και τις πληθωριστικές πιέσεις που θα προκληθούν εξαιτίας της εξέλιξης αυτής. Θεωρούν λοιπόν, ότι η διατήρηση του χαρτοφυλακίου των κατοικιών , στην πραγματικότητα είναι μία «αμυντική στάση» απέναντι σε κάθε αρνητική εξέλιξη της οικονομίας. Υπάρχει όμως και κάτι ακόμα: οι οικονομολόγοι το χαρακτηρίζουν ως «τιμή αντικατάστασης» και είναι το έσοδο που έχει κάποιος από μία επένδυση και το οποίο θα του επιτρέψει να την αντικαταστήσει με μία ίδια . Για να το πούμε πιο απλά, οι κατασκευαστές γνωρίζουν ότι ακόμα και αν ρευστοποιήσουν το απόθεμα κατοικιών τα χρήματα που θα εισπράξουν δεν θα αρκούν για να κατασκευάσουν ένα ίδιο χαρτοφυλάκιο ή ότι οι εκτιμούν ότι οι αποδόσεις που θα έχουν από την ρευστότητα θα ήταν μικρότερες από τις υπεραξίες που θα είχαν μετά από ένα εύλογο χρονικό διάστημα. Υπολογίζουν επίσης ότι ακόμα όμως και αν αρκούσαν για την αντικατάσταση , πάλι θα έμπαιναν στην ανασφάλεια της πώλησης , η οποία θα μεγαλώνει μέρα με την μέρα. Από την άλλη πλευρά, σε περίπτωση ρευστοποίησης : η απόδοση, ο φορολογικός κίνδυνος από την ρευστότητα που θα έχουν αλλά και ο λεγόμενος «νομισματικός κίνδυνος» καθιστούν- με ορίζονταν πενταετίας- την διατήρηση του αποθέματος κατοικιών πιο συμφέρουσα οικονομική επιλογή σε σύγκριση με την ρευστοποίηση.

Σίγουρα σε όλα αυτά υπάρχουν εξαιρέσεις. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι οι εξαιρέσεις καθορίζουν την συνολική συμπεριφορά μίας αγοράς. Σίγουρα, οι νέες κατοικίες ορίζουν το

επίπεδο των τιμών ενώ ο περιορισμένος αριθμός συναλλαγών που πραγματοποιούνται δεν επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τις στατιστικές μετρήσεις. Με δεδομένα λοιπόν όλα αυτά , το πιο πιθανό είναι ότι η πτώση των τιμών την επόμενη τριετία δεν θα διαφέρει σημαντικά από τους σημερινούς ρυθμούς καθώς θα υπάρχουν θύλακες αντίστασης που θα αποτρέπουν την κατάρρευση.