



Ενώ όλο και περισσότεροι αναρωτιούνται για την επόμενη μέρα της αγοράς ακινήτων κανείς δεν μπορεί να έχει μία πειστική απάντηση . Τα σενάρια πολλά και ξεκινούν από την κατάρρευση και καταλήγουν στην άμεση ανάκαμψη. Το ένα δεδομένο αφορά στη στάση των τραπεζών.

Οι πρόσφατες δηλώσεις Τρισέ για το ενδεχόμενο τα πιστωτικά ιδρύματα να αντιμετωπίσουν προβλήματα ρευστότητας δεν μπορούν να αγνοηθούν. Αυτό σημαίνει ότι τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα δεν θα πρέπει να περιμένουν τόνωση της ζήτησης μέσω των στεγαστικών δανείων. Αντίθετα το πιθανότερο είναι ότι τουλάχιστον για το 2010 οι χορηγήσεις θα περιορισμένες. Απο την άλλη πλευρά οι εκτιμήσεις των αναλυτών κάνουν λόγο για σταθερότητα των επιτοκίων τουλάχιστον για το 2010.

Από την άλλη πλευρά αυτό που θα πρέπει να θεωρηθεί ως δεδομένο είναι η σημαντική συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος. Το κατα πόσο αυτό μπορεί να επηρεάσει την προσφορά είναι άγνωστο. Αν ληφθεί ως βάση η πορεία της αγοράς από το φθινόπωρο του 2008 μέχρι σήμερα η μεταβολή της προσφοράς θα είναι σε επίπεδα που δεν θα καθορίσουν το γενικό επίπεδο των τιμών. Αντίθετα η ελληνική αγορά φαίνεται ότι εξακουθεί μα εμφανίζει υψηλό βαθμό ευαισθησίας στις μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος δηλαδή στην φορολογία και στην πολιτική ανασφάλεια.

Η εμπειρία της δεκαετίας του '80 (από το 1980 μέχρι το 1984) με το κύμα πωλήσεων που προκάλεσε ο φόβος των «εθνικοποιήσεων του ΠΑΣΟΚ » είναι παροιμιώδης. Φυσικά σήμερα δεν είναι οι εθνικοποιήσεις αλλά η άποψη της κυβέρνησης για τον «καιροσκοπικό χαρακτήρα» της αγοράς ακινήτων. Ίσως το καθεστώς επιτροπείας στο οποίο βρίσκεται η ελληνική οικονομία αποτρέψει την περαιτέρω αποδόμηση της αγοράς ακινήτων. Μόνο τυχαίο δεν θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι ΗΠΑ και Μ.Βρετανία εφάρμοσαν πολιτικές ανακόπης της ύφεσης και ανάκαμψης της αγοράς κατοικίας εφαρμόζοντας πολιτικές αναθέρμανσης της ύφεσης με βάση φορολογικές απαλλαγές (ΗΠΑ) και μέτρα περιορισμού των κατασθέσεων. Το αποτέλεσμα ήταν να σημειωθεί αύξηση των τιμών και των συναλλαγών όχι φυσικά στα επίπεδα του 2007 αλλά αποδείχθηκαν ικανά να μιλούν οι περισσότεροι για "δειλή" ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας.