



Την ασφυκτική κατάσταση που επικρατεί στην αγορά ακινήτων επισημαίνουν δύο μελέτες που κυκλοφόρησαν πρόσφατα. Χαρακτηριστικό της κατάστασης που επικρατεί στη βασική ατμομηχανή της οικονομίας είναι η πρόβλεψη της Alpha Bank ότι οι επενδύσεις σε κατοικίες θα διαμορφωθούν σε εξαιρετικά χαμηλό επίπεδο, περί τα 5 δισ. ευρώ σε σταθερές τιμές, το 2011 (σημειώνοντας πτώση κατά 24%), από 6,6 δισ. ευρώ το 2010 και 16,1 δισ. ευρώ το 2006. Χάθηκαν, δηλαδή, μέσα σε δύο χρόνια πάνω από 11 δισ. ευρώ ή το 5% το ΑΕΠ από την οικοδομή και την κτηματαγορά γενικότερα. Η τελευταία έρευνα της εταιρείας συμβούλων επενδύσεων Δανός-all alliance member of BNP Paribas Real Estate επισημαίνει, ότι παρατηρείται υπερβολική προσφορά σε ακίνητα, ενώ η ζήτηση είναι εξαιρετικά χαμηλή. Επίσης, οι νέοι φόροι και το ασταθές οικονομικό περιβάλλον αποτελούν αρνητικό παράγοντα για τις επενδύσεις, ενώ αξιοσημείωτο είναι ότι η έρευνα αναφέρει πως δεν υπάρχει η μείωση των τιμών που όλοι θα περιμέναμε. Είναι μικρότερη απ' ό,τι κανονικά θα έπρεπε και αυτό αφήνει προφανώς περιθώρια για περαιτέρω αποκλιμάκωση. Αν αυτό θα γίνει βίαια ή όχι εξαρτάται από τη γενικότερη πορεία της οικονομίας. Πάντως, το μεγάλο πρόβλημα αυτή την περίοδο είναι η παντελής απουσία αγοραστών για σπίτια ή ενοικιαστών για επαγγελματικούς χώρους. Ετσι, έχει δημιουργηθεί ένα τεράστιο απόθεμα, το οποίο δύσκολα μπορεί να απορροφηθεί όσο οι τράπεζες αδυνατούν να χρηματοδοτήσουν αγορές. Αυτό το «στοκ» εκτιμάται ότι είναι ο κύριος παράγοντας για νέο «σπάσιμο» της φούσκας των τιμών, σε ακόμη μεγαλύτερο ποσοστό αυτή τη φορά.