



Σε μια πρωτοφανή ύφεση που είναι πολύ πιθανόν να είναι εντονότερη απο αυτή των πρώτων χρόνων της δεκαετίας του '80 μπαίνει η αγορά ακινήτων χωρίς κανένα σωσίβιο. Σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις η ζήτηση θα κινηθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα , η οικοδομική δραστηριότητα είναι πολύ πιθανόν να σημειώσει υποχώρηση σε ποσοστό της τάξης του 30% ενώ σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις θα καταγραφεί αύξηση της προσφοράς σε σπίτια ηλικίας 5-10 ετών.

Σύμφωνα με οικονομικούς αναλυτές, η ζήτηση θα πληγεί απο τρεις πλευρές και συγκεκριμένα:

α.Απο την μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των μεσαίων και χαμηλών στρωμάτων που συντήρησαν την προηγούμενη χρονιά την έστω και συρρικνωμένη αγορά. Σημαντικός παράγων είναι και η αύξηση της ανεργίας αλλά και η αρνητική προσδοκία.

β.Η ακόμα περαιτέρω συρρίκνωση των τραπεζικών πιστώσεων για αγορά κατοικίας. Ενώ το 2009 , η πιστωτική επέκταση ήταν περί το 3% για το 2010 εκτιμάται ότι θα κινηθεί σε μηδενικά -και ενδεχομένως αρνητικά- επίπεδα. Παράλληλα θα υπάρξει μία αύξηση του κόστους χρήματος τόσο για τα ήδη υφιστάμενα δάνεια όσο και για τα καινούργια.

γ.Η καθιέρωση τεμνηρίων και η οριστική κατάργηση του "πόθεν έσχες" που θα αποθαρύνει τα υψηλά εισοδήματα να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων. Απο την άλλη πλευρά η διαμόρφωση επιτοκίων για καταθέσεις σε υψηλά επίπεδα σε συνδυασμό με την φορολογική ασυλία που εξασφαλίζει η συγκεκριμένη επένδυση σίγουρα θα αποτρέψει πολλούς απο την εκδήλωση αγοραστικού ενδιαφέροντος.

Η οικοδομική δραστηριότητα αναμένεται να συρρικνωθεί πέραν του 22% που ήταν οι αρχικές προβλέψεις και αυτό γιατί η μείωση του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα κινηθεί ενδεχομένως άνω του 2% ενώ απο την άλλη πλευρά η αδυναμία απορρόφησης του ήδη υφιστάμενου αδιάθετου αποθέματος λειτουργεί αποτρεπτικά στην ανάκαμψη των επενδύσεων σε κατοικία.

Οικονομικοί αναλυτές διατύπωναν την εκτίμηση ότι δεν αποκλείεται η παραγωγή να πέσει και κάτω απο το ψυχολογικό φράγμα των 50.000 κατοικιών.

Όσο αφορά την προσφορά αυτή αναμένεται να είναι αυξημένη απο τι εξής πηγές:

α. απο εκείνους που αδυνατούν να εξυπηρετήσουν τον δανεισμό τους

β. απο εκείνους που θα αναγκαστούν να ρευστοποιήσουν ακίνητα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να εξυπηρετήσουν οικονομικές τους ανάγκες.

γ.απο εκείνους που θα θεωρήσουν ότι η διακράτηση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων σε ένα αρνητικό φορολογικό περιβάλλον δεν ενδείκνυται.