

Δεν είναι λίγοι εκείνοι που πιστεύουν ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του λογαριασμού της κρίσης αφορά στην αγορά ακινήτων. Τα επίσημα στοιχεία που φανερώνουν την πραγματική κατάσταση που επικρατεί σήμερα στην αγορά ακινήτων αποκαλύπτουν ότι η κρίση μπορεί να έχει «κτυπήσει» σημαντικά την παραγωγή αλλά και την ζήτηση αλλά η εικόνα της αγοράς δεν έχει καμία σχέση με την αντίστοιχη άλλων χωρών στις οποίες βρίσκεται στα πρόθυρα της κατάρρευσης. Τα πέντε βασικά στοιχεία που καθορίζουν την κατάσταση στην οποία βρίσκεται μία αγορά είναι :

1ο Η οικοδομική δραστηριότητα (επενδύσεις σε κατοικίες) . Απο τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει μία σημαντική υποχωρηση της οικοδομικής δραστηριότητας που ξεπερνά το 20%. Πρέπει να σημειωθεί ότι και για το 2010 οι επενδύσεις σε κατοικίες θα είναι μειωμένες.

2ο Η προσφορά. Αν και το απόθεμα αδιάθετων καινούργιων κατοικιών αυξάνεται εντούτοις πρόσφατες μελέτες αποκαλύπτουν ότι η αγορά έχει προσαρμοσθεί στα νέα δεδομένα. Συγκεκριμένα , η κατασκευή νεόδμητων κατοικιών έφτασε σε επίπεδα ρεκορ το 2005. Την χρονιά αυτή δόθηκε άδεια κατασκευής για 195 χιλιάδες νέες κατοικίες. Απο την ανάλυση των ίδιων στοιχείων προκύπτει ότι στην διάρκεια του προηγούμενου χρόνου εγκρίθηκε η κατασκευή 60 χιλιάδων νέων κατοικιών . Δηλαδή η αγορά έχει συρρικνωθεί. Η προσαρμογή αυτή έχει την θετική της όψη , αφού έτσι παρέχεται η δυνατότητα απορρόφησης με ταχύτερους ρυθμούς του αδιάθετου αποθέματος κατοικιών.

3ο . Η χρηματοδότηση. Τα πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος εμφανίζουν ότι η πιστωτική επέκταση στεγαστικών δανείων κινείται στα επίπεδα του 3%. Εκτιμάται ότι τα δάνεια αυτά καλύπτουν την χρηματοδότηση της αγορά ή της κατασκευής 2.000 περίπου κατοικιών. Το ανησυχητικό είναι ότι η επιβράδυνση του ρυθμού χρηματοδότησης της στεγαστικής πίστης επιταχύνεται .

4ο. Η ζήτηση. Απο το τελευτά τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου μέχρι σήμερα η ζήτηση για αγορά κατοικίας συνεχώς συρρικνώνεται. Ο περιορισμός της τραπεζικής χρηματοδότησης αλλά και οι αρνητικές προσδοκίες είναι τα στοιχεία εκείνα που έχουν επηρεάσει την εξέλιξης της ζήτησης αφού ο αριθμός των εν δυνάμει αγοραστών εξακολουθεί να παραμένει υψηλός.

5ο. Οι τιμές. Σύμφωνα με τα πανεπιστημιακά συγγράμματα σε μία αγορά που βρίσκεται σε κρίση οι τιμές υποχωρούν μέχρι σε ένα επίπεδο που θα εμφανίσουν αγοραστές. Αυτό επιβεβαιώθηκε και στην περίπτωση της αγοράς κατοικίας των ΗΠΑ οπου οι τιμές πώλησης των κατοικιών υποχώρησαν την περίοδο της κρίσης κατά 26% . Στην ελληνική αγορά όμως η κατάσταση είναι εκτελώς διαφορετική αφού όλες οι μετρήσεις που έχουν γίνει εμφανίζουν οριακή υποχώρηση των τιμών πώλησης κατοικιών στην διάρκεια του προηγούμενου έτους 5% περίπου . Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να υπάρξουν πωλητές που θα ρίξουν τις τιμές πώλησης των κατοικιών αλλά η πλειοψηφία δεν είναι ούτε αναγκασμένη αλλά και ούτε διατεθειμένη να ρίξει τις τιμές σε ποσοστά ανάλογα με αυτά που καταγράφονται στην αγορά κατοικίας των ΗΠΑ.