



Καταλύτης για την ευημερία όλων των Ευρωπαίων είναι η ακίνητη περιουσία. Αυτό αποκαλύπτουν στοιχεία της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, σύμφωνα με τα οποία:

- A. Η αξία της ακίνητης περιουσίας των Ευρωπαίων ξεπερνά τα 19,8 τρισ. ευρώ, (υπολογισμοί του 2003).
- B. Η αξία της ακίνητης περιουσίας των πολιτών των χωρών-μελών της Ε.Ε., αντιπροσωπεύουν το 60% του συνολικού τους πλούτου.
- Γ. Μεγάλο μέρος της ακίνητης περιουσίας χρηματοδοτήθηκε από δανεισμό.

Αναλυτικά, στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης «Η ακίνητη περιουσία αντιστοιχεί στο 60% περίπου του συνολικού πλούτου των νοικοκυριών και μπορεί να επηρεάζει σημαντικά τις αποφάσεις των νοικοκυριών όσον αφορά την κατανάλωση, τις επενδύσεις και τα χαρτοφυλάκιά τους». Παράλληλα, «οι εκτιμήσεις για την ακίνητη περιουσία των νοικοκυριών της ζώνης του ευρώ (χωρίς αποσβέσεις) εμφανίζουν αύξηση από 3,7 τρισεκ. ευρώ το 1980 σε 19,8 τρισεκ. ευρώ το 2003, δηλ. μέσο ετήσιο ρυθμό ανόδου 7,6% για ολόκληρη την περίοδο».

Φαίνεται ότι η ακίνητη περιουσία στη ζώνη του ευρώ διήλθε δύο ευρέων κύκλων στην περίοδο μετά το 1980, με κορυφώσεις την περίοδο 1989-90 και πιθανόν το 2002.

Από την έρευνα της ΕΚΤ προκύπτει επίσης ότι «τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία των νοικοκυριών μείον τις υποχρεώσεις αυξήθηκαν σχετικώς σταθερά ως ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος στη ζώνη του ευρώ την περίοδο 1995-2000 και ανήλθαν σε 535% περίπου του διαθέσιμου εισοδήματος το 2000. Η αύξηση της καθαρής αξίας των νοικοκυριών οφείλεται κυρίως στις ευνοϊκές εξελίξεις στη χρηματιστηριακή αγορά και στην επακόλουθη άνοδο του χρηματοοικονομικού πλούτου των νοικοκυριών στην ίδια περίοδο, ενώ η ακίνητη περιουσία των νοικοκυριών παρέμεινε αρκετά σταθερή έναντι του διαθέσιμου εισοδήματος μέχρι το 1998. Έπειτα, η καθαρή αξία των νοικοκυριών αυξήθηκε έντονα στη ζώνη του ευρώ, φθάνοντας το 650% περίπου του διαθέσιμου εισοδήματος το 2005. Η εξέλιξη αυτή αντανakλά κυρίως την έντονη δυναμική της αγοράς κατοικιών και τις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών που παρατηρήθηκαν τα τελευταία επτά έτη, στοιχεία που προκάλεσαν την εμφανή άνοδο της αξίας της ακίνητης περιουσίας των νοικοκυριών από το 310% του διαθέσιμου εισοδήματος περίπου το 1998 σε σχεδόν 445% το 2005. Το χρέος των νοικοκυριών κατέγραψε επίσης σχετικά σταθερή άνοδο στη ζώνη του ευρώ από το 1995, αλλά η αύξηση παρέμεινε σημαντικά χαμηλότερη από εκείνη της ακίνητης περιουσίας και του χρηματοοικονομικού πλούτου των νοικοκυριών. Ας σημειωθεί όμως ότι τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις δεν κατανέμονται ομοιόμορφα μεταξύ των νοικοκυριών.»