



Η σύγκριση είναι αποκαλυπτική. Στην Ιρλανδία η κρίση είχε ως αποτέλεσμα οι τιμές να υποχωρήσουν σχεδόν 50% ενώ στην Ελλάδα οι απώλειες στην χειρότερη περίπτωση δεν ξεπερνούν το 12%. Τελικά η ελληνική αγορά ακινήτων είναι λιγότερο εκτεθειμένη στην κρίση;

Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα σε αντίθεση με το αντίστοιχο της Ιρλανδίας αλλά και της Δυτικής Ευρώπης έχει μικρή ιστορία στην στεγαστική πίστη. Στην πραγματικότητα, η συντριπτική πλειοψηφία των στεγαστικών δανείων που έχουν χορηγηθεί αφορούν στην αγορά α' κατοικίας ενώ περιορισμένα είναι τα δάνεια για αναχρηματοδότηση ή για χρηματοδότησης καταναλωτικών αναγκών με εγγυήσεις ακίνητα του δανειολήπτη. Στις ΗΠΑ και στην Ευρώπη, η χρηματοδότηση είχε –και έχει– εντελώς διαφορετική φιλοσοφία. Στόχευε στην αξιοποίηση του ακινήτου ως «μηχανή» ρευστότητας προκειμένου είτε να χρηματοδοτηθεί η αγορά ακριβότερου ακινήτου είτε η κατανάλωση. Δηλαδή η άνοδος των τιμών των ακινήτων ήταν ικανή και αναγκαία συνθήκη προκειμένου οι μεν καταναλωτές να δανείζονται περισσότερο, οι δε τράπεζες να πωλούν περισσότερα δάνεια. Αυτή η θεμελιώδης διαφορά αποτελεί την σημαντικότερη γραμμή άμυνας που έχει η ελληνική αγορά ακινήτων.

Η δεύτερη γραμμή άμυνας αφορά την ίδια την δομή της αγοράς. Συγκεκριμένα στην αγορά της Ιρλανδίας σχεδόν το σύνολο του αποθέματος των κατοικιών έχουν κάποιο βάρος. Στην Ελλάδα, αν και δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία το ποσοστό των κατοικιών με προσημείωση ή υποθήκη δεν ξεπερνά το 15%. Το γεγονός αυτό καθιστά λιγότερο ευάλωτη την ελληνική αγορά σε σύγκριση με τις αντίστοιχες των ΗΠΑ και των χωρών της Δυτ. Ευρώπης. Φυσικά σε λιγότερο από 20 χρόνια το ποσοστό των ακινήτων που φέρουν βάρη από δάνεια έχει αυξηθεί επτά φορές αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι η ελληνική αγορά είναι εξίσου ευαίσθητη με τις αγορές που βρίσκονται σήμερα σε κατάσταση ...νευρικής κρίσης.

Η τρίτη γραμμή άμυνας συνδέεται με την φιλοσοφία διαχείρισης της κρίσης από το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Δηλαδή αν η στρατηγική που θα ακολουθήσουν οι τράπεζες θα βασίζεται στις βραχυπρόθεσμες ανάγκες τους για ρευστότητα ή αν θα προτιμήσουν μία πιο συντηρητική στρατηγική βασισμένη στην διευκόλυνση των δανειοληπτών που βρίσκονται σε αδυναμία εξυπηρέτησης του δανεισμού τους. Στην μία περίπτωση απλώς θα επιταχύνουν την κρίση στην άλλη θα την επιβραδύνουν και ενδεχομένως να την αποτρέψουν.