



Το ελληνικό παράδοξο με τις τιμές ακινήτων έχει ήδη προκαλέσει ερωτήματα για την πορεία των. Ήδη πολλοί ξένοι οικονομολόγοι αναζητούν το λόγο για τον οποίο η πτώση των τιμών κατοικιών είναι ανεξήγητα χαμηλότερη από την ένταση της ύφεσης ενώ αναρωτιούνται αν η τάση αυτή θα συνεχιστεί.

Σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις στη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών των κατοικιών την περίοδο της τρέχουσας κρίσης εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (άνω του 80%), ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων οικογενειακού χαρακτήρα που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών (περίπου 12-14 χιλιάδες) και οι οποίες πριν από την τρέχουσα κρίση είχαν αποκομίσει σημαντικά κέρδη που τους επέτρεψαν να μείνουν μακριά από τον τραπεζικό δανεισμό, καθώς και η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων. Στην ανθεκτικότητα των τιμών συμβάλλουν επίσης το αυξανόμενο κόστος κατασκευής και κυρίως των υλικών κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κ.λπ.), η κατά παράδοση υψηλή εμπιστοσύνη των νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία, αλλά και οι κοινωνικές αντιλήψεις των ελληνικών νοικοκυριών, τα οποία δεν αντιμετωπίζουν την κατοικία ως επενδυτικό αγαθό αλλά αντίθετα τη μεταβιβάζουν από την μία γενιά στην άλλη (γονική παροχή ή κληρονομιά από τους γονείς προς τα παιδιά).

Στον περιορισμό του κινδύνου απότομης μεταβολής των τιμών των κατοικιών, εκτός των άλλων έχει συμβάλει τόσο η απαγόρευση των πλειστηριασμών των κατοικιών που αποτελούν την πρώτη κατοικία νοικοκυριών (αντικειμενικής αξίας έως 200 χιλιάδες ευρώ) όσο και η απροθυμία των ιδίων των εμπορικών τραπεζών να εκπλειστηριάσουν τα ακίνητα που αποτελούν εξασφαλίσεις επισφαλών δανείων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης.