



Πέραν της υπερφορολόγησης, ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της αγοράς ακινήτων είναι το τεράστιο απόθεμα σπιτιών χωρίς αγοραστή. Τα αδιάθετα προς πώληση ακίνητα (κατοικίες) σύμφωνα με εκτιμήσεις κυμαίνονται μεταξύ 160.000 και 180.000.

Την ίδια στιγμή ο αριθμός των συναλλαγών παρουσιάζει μεγάλη πτώση που κυμαίνεται στο 40% περίπου το 2012 σε σχέση με το 2011, όταν έχει προηγηθεί μείωση συναλλαγών 30% το 2011 σε σχέση με το 2010.

Ταυτόχρονα οι χρηματοδοτήσεις στεγαστικών δανείων βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στο συγκεκριμένο τομέα να φθάνουν το 20%.

Η κατάσταση όσον αφορά την οικοδομική δραστηριότητα χειροτερεύει για έναν ακόμη χρόνο με τις οικοδομικές άδειες να έχουν υποχωρήσει στις 24.000 ετησίως σε σχέση με πάνω από 90.000 πριν την κρίση, ενώ ένας στους δύο εργαζόμενους στον κλάδο έχει χάσει την εργασία του. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το «κύκλωμα» της κατασκευής να παραμένει ανενεργό, καθώς δεν ανεγείρονται νέα σπίτια. Και εάν ληφθεί υπόψη το ποσοστό ιδιοκατοίκησης του 80%, η ιδιαίτερη ελληνική «κουλτούρα» ως προς την κατοχή κατοικίας, το υψηλό κόστος συναλλαγών, ο μικρός όγκος αγοραπωλησιών σε σχέση με το απόθεμα γίνεται εύλογο γιατί το ελληνικό real estate θα παραμείνει επί μακρόν χωρίς φως στο τούνελ. Ταυτόχρονα, η προσφορά αντιδρά αργά και με σημαντική χρονική υστέρηση στα μηνύματα της ζήτησης (έλλειψη οικοπέδων, χρόνος κατασκευής και έκδοσης αδείας, χρηματοδότηση κλπ). Στα παράδοξα του ελληνικού real estate είναι ότι παρά την πολυετή ύφεση, ο δείκτης ενοικίων (όπως μετράται από την ΕΛΣΤΑΤ) δεν έχει αποκλιμακωθεί σημαντικά, αν και σήμερα η επαναδιαπραγμάτευση των μισθωτηρίων συμβολαίων είναι όχι μόνο συχνότερη αλλά και ευκολότερη. Αλλά και ότι το συνολικό κόστος κατασκευής και κυρίως των υλικών κατασκευής παραμένει υψηλό, γεγονός που δεν διευκολύνει τη διόρθωση.

Ποια προβλέπεται να είναι η επόμενη μέρα στα ακίνητα; Όπως σημειώνεται η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων συνδέεται άμεσα με τη βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα και τις γενικότερες προοπτικές αντιμετώπισης των προβλημάτων της οικονομίας. Ωστόσο, οι οικονομικοί δείκτες δεν επιτρέπουν παρά μόνο συγκρατημένη αισιοδοξία. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια εκτοξεύτηκαν το β τρίμηνο στο 19,9% από 3,6% (το 2005).