



Πριν τρία χρόνια όλοι όσοι ασχολούνταν με την αγορά ακινήτων ήταν χαρούμενοι και προσδοκούσαν ότι έρχονταν ακόμα καλύτερες μέρες . Οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξάνονταν με ρυθμούς ρεκόρ και σε αυτό συνέβαλλαν και οι αυξήσεις των τιμών κατοικιών που κινούνται σε μέσα ετήσια επίπεδα άνω του 10%. Τα σχέδια για την κατασκευή εμπορικών κέντρων ανακοινώνονταν με πρωτόγνωρους ρυθμούς , ενώ η ζήτηση για γραφειακούς χώρους εξακολουθούσε να είναι υψηλοί αφού ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ ήταν η καλύτερη απόδειξη για τον δυναμισμό της ελληνικής οικονομίας. Όλοι –ή σχεδόν όλοι- περίμεναν την ώρα της συγκομιδής των κερδών από τις υπεραξίες .

Άλλωστε για το μόνο που δεν χρειάζονταν να ανησυχούν ήταν για το πού θα βρουν τα κεφάλαια. Οι τράπεζες ξεχείλιζαν από χρήμα το οποίο το δάνειζαν με το χαμηλότερο επιτόκιο των τελευταίων 40 ετών. Το μέσο επιτόκιο των νέων δανείων το Δεκέμβριο 2005 ήταν 5,73% ενώ πριν πέντε μόλις χρόνια για κάθε μονάδα δανεικού κεφαλαίου πλήρωναν επιτόκιο 16,21% !!! Αν τα προαναφερόμενα μπορούν να συνθέσουν το παζλ της ευημερίας , τότε οι σημερινές επιδόσεις της ελληνικής αγοράς ακινήτων το παζλ της κρίσης στον κλάδο .

Αν ο αριθμός των νέων κατοικιών που βρίσκονται σε στάδιο ανέγερσης μπορεί να θεωρηθεί ως δείκτης του κλίματος που επικρατεί στην αγορά τότε η αγορά κατοικίας βρίσκεται στα χειρότερα επίπεδα απο την δεκαετία του '60 και αυτό επιβεβαιώνεται και απο τον ρυθμό καταναλωσης τιμμέντου. Σύμφωνα με τις απόψεις οικονομικών αναλυτών η προσαρμογή της προσφοράς νέων κατοικιών συνδέεται με την περιορισμένη ζήτηση σε συνδυασμό με το μεγάλο αριθμό αδιάθετων κατοικιών. Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται και από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος που καταγράφουν την πορεία των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων. Συγκεκριμένα απο το φθινόπωρο του 2010 ο ρυθμός αύξησης χορηγήσεων στεγαστικών δανείων ήταν αρνητικός. Για να υπάρχει ένα μέτρο σύγκρισης στο τέλος Αυγούστου 2007 ο ρυθμός μεταβολής ήταν 15,5% περίπου. Συγκεκριμένα την περίοδο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2008 είχαν χορηγηθεί στεγαστικά δάνεια 5,5 δις. ευρώ ενώ στο αντίστοιχο οκτάμηνο 2008 η μεταβολή των υπολοίπων των στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 500 εκατ. ευρώ. Η σύγκριση των μεγεθών αντανakλά με τον καλύτερο τρόπο την περιορισμένη ζήτηση που χαρακτηρίζει αυτή την περίοδο την αγορά κατοικίας .Φυσικά είναι οι τράπεζες που έχουν κατεβάσει ρολά αλλά υπάρχει και η επιφυλακτικότητα των υποψηφίων αγοραστών που συνδέεται με την ανεργία, τις αρνητικές προσδοκίες αλλά και με την επερχόμενη αύξηση του κόστους δανεισμού.

«Η στροφή σε μεταχειρισμένες κατοικίες μικρότερου εμβαδού επιβεβαιώνει ότι το μεγαλύτερο εμπόδιο που θα πρέπει να αντιμετωπίσει ώστε η οικοδομή να βρεθεί σε τροχιά ανάκαμψης είναι εκείνο των αρνητικών προσδοκιών . Αυτό άλλωστε επιβεβαιώνεται και από τις μελέτες που αφορούν στην καταγραφή των οικονομικών προσδοκιών» επισήμαιναν οικονομικοί αναλυτές.

Σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία , η υποχώρηση των πωλήσεων σηματοδοτεί αύξηση της ζήτησης για ενοικιαζόμενες κατοικίες. Τα τελευταία στατιστικά στοιχεία όμως του τιμαρίθμου δείχνουν ότι και η αγορά ενοικίων είναι παγωμένη. Τα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ κατέγραφαν αύξηση των τιμών των ενοικίων τον Σεπτέμβριο 2008 κατά 4,1% ενώ σήμερα κινείται σε επίπεδα χαμηλότερα του 2%. «Οι περισσότεροι δεν παίρνουν το ρίσκο να βελτιώσουν τις συνθήκες στέγασης τους προτιμώντας την ασφάλεια και την σταθερότητα που προσφέρει η συνήθεια. Οι περισσότερες ενοικιάσεις κατοικιών είναι αποτέλεσμα ανάγκης και όχι επιλογής» τόνιζαν χαρακτηριστικά μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά κατοικίας των βορείων προαστίων.