



Η κρίση στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, δεν έχει κανένα κοινό στοιχείο με τις ΗΠΑ, την Μεγάλη Βρετανία, την Ισπανία και την Ιρλανδία. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων για την συμπεριφορά των αγορών αυτών κατά την περίοδο της κρίσης. Οι σημαντικότερες διαφοροποιήσεις που καταγράφονται στις αγορές αυτές σε σύγκριση με την ελληνική είναι: -Η πτώση του επιπέδου των τιμών σε όλες τις αγορές αυτές ξεπέρασε το 20% κατά την διάρκεια της κρίσης. Για παράδειγμα στις ΗΠΑ οι τιμές υποχώρησαν πριν αρχίσουν να εμφανίζουν σημάδια στεθεροποίησης 26% ενώ στην Ιρλανδία και στην Ισπανία η πτώση είναι σημαντικά μεγαλύτερη και οι τάσεις αυτές δεν φαίνεται να ανατρέπονται προς το παρόν. Αντίθετα στην Ελλάδα, οι απώλειες των τιμών σύμφωνα με μετρήσεις που έχουν γίνει κινούνται στα επίπεδα του 4% ενώ αθροιστικά στην περίοδο 2007-2009 οι τιμές κατέγραψαν σωρευτική άνοδο της τάξης των 4 ποσοστιαίων μονάδων. -Η κρίση στην αγορά ακινήτων "πέρασε" και στο τραπεζικό σύστημα σε όλες αυτές τις χώρες οδηγώντας πολλά τραπεζικά ιδρύματα σε χρεωκοπία. Ιδιαίτερα έντονα εμφανίστηκε το πρόβλημα στην αγορά των ΗΠΑ όπου χρεωκόπησαν πολλές τοπικής εμβέλειας τράπεζες ενώ χρειάστηκε η παρέμβαση της ομοσπονδιακής κυβέρνησης για να μη καταρρεύσουν οι μεγαλύτερες. Αν και το φαινόμενο δεν ήταν τόσο έντονο στην Ισπανία και στην Ιρλανδία εντούτοις το τραπεζικό σύστημα στις χώρες αυτές εξακολουθεί να κλυδωνίζεται τόσο από τα στεγαστικά δάνεια όσο και από τον δανεισμό σε κατασκευαστικές εταιρίες. Αντίθετα στην Ελλάδα το τραπεζικό σύστημα έχει πληγεί λιγότερο αφού τα μεν στεγαστικά δάνεια εμφανίζουν επισφάλειες στα επιτρεπτά επίπεδα ενώ τα δάνεια στις κατασκευαστικές δεν φαίνεται να προκαλούν ιδιαίτερο πρόβλημα αφού οι μεγάλοι του κλάδου δεν εμφανίζουν προβλήματα ενώ η έκθεση σε δανεισμό στις μικρότερες επιχειρήσεις του κλάδου αντιμετωπίζεται με προγράμματα αναδιάρθρωσης του χρέους. -Οι αποτιμήσεις των ακινήτων που έχουν χρηματοδοτηθεί σε όλες τις χώρες εκτός από την Ελλάδα εξακολουθούν να καλύπτουν την εμπορική αξία των ακινήτων. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι η αύξηση της προσφοράς στην Ελλάδα οφείλεται καθαρά στις εξελίξεις στο οικονομικό.