



Πότε θα ανακάμψει η αγορά κινήτων; Η απάντηση στο ερώτημα αυτό συναρτάται άμεσα απο 10 παραμέτρους που επηρεάζουν την πορεία της αγοράς κατοικίας.

1ο σημείο. Οι συνθήκες δανεισμού . Το ύψος των επιτοκίων αλλά και οι όροι και προϋποθέσεις χορήγησης των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν την ζήτηση για αγορά ακινήτων.

2ο σημείο. Οι συνθήκες προσφοράς. Η ελληνική αγορά κατοικίας βρίσκεται από το 2008 σε περιβάλλον υπερβάλλουσας προσφοράς. Υπολογίζεται μάλιστα ότι ο αριθμός των αδιάθετων κατοικιών ξεπερνά τις 100.000. Η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας είναι μία σαφής ένδειξη ότι η αγορά αναζητά νέο σημείο ισορροπίας.

3ο σημείο. Το διεθνές οικονομικό περιβάλλον. Αν και ο βαθμός εξάρτησης της ελληνικής αγοράς ακινήτων σε σύγκριση με τις αντίστοιχες αγορές των περισσότερων χωρών της Ε.Ε. είναι πολύ μικρός εντούτοις ένα αρνητικό διεθνές οικονομικό περιβάλλον επηρεάζει τόσο την εγχώρια ζήτηση όσο και την ζήτηση από το εξωτερικό.

4ο σημείο. Το κλίμα προσκοδιών. Ένα υποτιμητικό κλίμα καθυστερεί τις αποφάσεις για αγορά κατοικίας γεγονός που επηρεάζει αρνητικά την ζήτηση

5ο σημείο Η πορεία των χρηματιστηρίων. Η σχέση της αγοράς των μετοχών με την αγορά ακινήτων είναι ιδιαίτερα στενή. Τις περισσότερες φορές τα κέρδη από τις μετοχές κατευθύνονται στην αγορά ακινήτων. Παράλληλα μέσω των χρηματιστηρίων αντλούνται κεφάλαια τα οποία χρηματοδοτούν επενδύσεις σε ακίνητα. Αυτά ισχύουν σε περιόδους χρηματιστηριακής ευεξίας. Σε περιόδους κρίσης συμβαίνει το ακριβώς αντίθετο. Δηλαδή τα ακίνητα είτε χρηματοδοτούν απευθείας χρηματιστηριακές χασούρες είτε χρησιμοποιούνται –εμμέσως με την υποθήκευση τους – για την άντληση δανειακών κεφαλαίων. Η πτώση των τιμών κάνει δυσκολότερη την πρόσβαση σε κεφάλαια και ταυτόχρονα αποφέρει και λιγότερα κεφάλαια. Αν σε όλα αυτά προστεθεί και το κλίμα των αρνητικών προσδοκιών τότε το συμπέρασμα είναι οφθαλμοφανές: Μειωμένη ζήτηση

6ο σημείο: Τα επισφαλή στεγαστικά δάνεια και η πολιτική των τραπεζών στην διαχείριση των προβληματικών δανείων.

7ο σημείο. Μικρό ποσοστό ακινήτων με βάρη στο σύνολο του αποθέματος.

8ο σημείο. Περιορισμένη παρουσία των ξένων στην αγορά. Δηλαδή το ποσοστό των αλλοδαπών φυσικών και νομικών προσώπων που έχουν ακίνητα (κατοικίες και επαγγελματικά ακίνητα) στην ελληνική αγορά είναι περιορισμένο. Η εσωστρέφεια , της ελληνικής αγοράς επομένως μπορεί να λειτουργήσει ως ανάχωμα τόσο στην βίαιη αύξηση της προσφοράς όσο και μείωση της ζήτησης.

9ο σημείο. Περιορισμένη παρουσία των θεσμικών. Οι επιχειρήσεις ακινήτων που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο είναι πολύ λίγες ενώ η ίδια ακριβώς εικόνα ισχύει και για τους ξένους θεσμικούς που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά . .

10ο.σημείο.Οι ελληνικές τράπεζες δεν είναι εκτεθειμένες σε στεγαστικά δάνεια υψηλού ρίσκου ενώ οι έλληνες υπερασπίζονται μέχρι τελευταίας ρανίδας το ...κεραμίδι τους.