



Τελικά στη ελληνική αγορά ακινήτων οι τιμές δεν έχουν καταρρεύσει και τα αίτια είναι πολλά. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα σε αντίθεση με το αντίστοιχο των ΗΠΑ, αλλά της Δυτικής Ευρώπης έχει μικρή ιστορία στην στεγαστική πίστη. Στην πραγματικότητα, η συντριπτική πλειοψηφία των στεγαστικών δανείων που έχουν χορηγηθεί αφορούν στην αγορά α' κατοικίας ενώ περιορισμένες είναι τα δάνεια για αναχρηματοδότηση ή για χρηματοδότησης καταναλωτικών αναγκών με εγγυήσεις ακίνητα του δανειολήπτη. Στις ΗΠΑ και στην Ευρώπη, η χρηματοδότηση είχε –και έχει – εντελώς διαφορετική φιλοσοφία. Στόχευε στην αξιοποίηση του ακινήτου ως «μηχανή» ρευστότητας προκειμένου είτε να χρηματοδοτηθεί η αγορά ακριβότερου ακινήτου είτε η κατανάλωση. Αυτή η θεμελιώδης διαφορά αποτελεί την σημαντικότερη γραμμή άμυνας που έχει η ελληνική αγορά ακινήτων.

Η δεύτερη γραμμή άμυνας αφορά την ίδια την δομή της αγοράς. Συγκεκριμένα στις αγορές οι οποίες έχουν πληγεί από την κρίση σχεδόν το σύνολο του αποθέματος των κατοικιών έχουν κάποιο βάρος. Στην Ελλάδα, αν και δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία το ποσοστό των κατοικιών με προσημείωση ή υποθήκη δεν ξεπερνά το 15%. Το γεγονός αυτό καθιστά λιγότερο ευάλωτη την ελληνική αγορά σε σύγκριση με τις αντίστοιχες των ΗΠΑ και των χωρών της Δυτ. Ευρώπης. Φυσικά σε λιγότερο από 20 χρόνια το ποσοστό των ακινήτων που φέρουν βάρη από δάνεια έχει αυξηθεί επτά φορές.

Η τρίτη γραμμή άμυνας συνδέεται με την φιλοσοφία διαχείρισης της κρίσης από το ελληνικό τραπεζικό σύστημα και κυρίως με το καθεστώς των πλειστηριασμών.

Όσο όμως ισχυρές και αν αποδειχθούν οι γραμμές άμυνας κανείς δεν μπορεί να πάει κόντρα στην οικονομία. Αυτό σημαίνει ότι μία οικονομία σε κατάσταση κρίσης και έλλειψης εμπιστοσύνης δημιουργεί και προκαλεί παρενέργειες που πλήττουν το σύνολο των οικονομικών δραστηριοτήτων της. Ίσως αυτός είναι ο πραγματικός κίνδυνος που πρέπει να διαχειριστούν τόσο το τραπεζικό σύστημα όσο και οι φορείς που χαράζουν και υλοποιούν την οικονομική πολιτική ώστε να θωρακίσουν την αγορά