



Ποια θα είναι η επόμενη μέρα στην αγορά ακινήτων; Οι τιμές πώλησης θα κατρακυλήσουν-μέχρι σήμερα υποχωρούν ; Τα μισθώματα θα καταβαρυνθούν –μέχρι σήμερα αντέχουν; ή για μία ακόμα φορά η ελληνική αγορά θα αποδειχθεί ισχυρότερη από τις βολές που δέχεται από το εξωτερικό περιβάλλον; Το μόνο σίγουρο είναι ότι σε μία αγορά που υπακούει στους κανόνες της προσφοράς και της ζήτησης κανείς δεν μπορεί να προσδιορίσει με ακρίβεια το μέλλον. Όσοι ισχυρίζονται ότι γνωρίζουν ή είναι υπερφίαλοι ή παραπλανούν συνειδητά εαυτούς και αλλήλους.

Το πρώτο δεδομένο είναι ότι η μεσαία τάξη βρίσκεται στο επίκεντρο της κρίσης και θα αργήσει πολύ να επανέλθει στην αγορά. Τι σημαίνει αυτό; Πολύ απλά ότι για τα επόμενα χρόνια ο δημόσιος υπάλληλος δεν θα αναζητήσει εξοχικό. Επίσης σημαίνει ότι για τα επόμενα χρόνια ο αυτοαπασχολούμενος θα είναι πολύ επιφυλακτικός στο να εκτεθεί φορολογικά με την αγορά ενός καλύτερου σπιτιού. Επίσης σημαίνει ότι ο μικρομεσαίος θα κοιτά με σκεπτικισμό οποιαδήποτε επένδυση στο ελλαδικό χώρο.

Το δεύτερο δεδομένο είναι ότι η σήμερα η ελληνική αγορά κατοικίας είναι άμεσα συνδεδεμένη με την υπόλοιπη οικονομία. Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι περισσότερες από 300.000 κατοικίες φέρουν σήμερα βάρη (προσημείωση ή υποθήκη) καθώς επίσης και ένας σημαντικός αριθμός επαγγελματιών ακινήτων.

Το τρίτο δεδομένο είναι ότι σε ένα παγκοσμιοποιημένο οικονομικό περιβάλλον ο έλληνας αποταμιευτής έχει να επιλέξει ανάμεσα σε πληθώρα επενδυτικών επιλογών σε ολόκληρο τον κόσμο. Ακόμα και ο φίλος μου ο Πέτρος που έχει σχέση με την οικονομία όσο έχω εγώ με την αστροφυσική ανακάλυψε τις επενδύσεις σε αμερικάνικες μετοχές εταιριών υγείας!!!

Τι σημαίνουν όλα αυτά ; Πολύ απλά ότι δεν υπάρχουν ασφαλή δεδομένα και κανείς δεν μπορεί να προσδιορίσει ούτε με σχετική ασφάλεια τα μελλούμενα αφού όλα είναι ρευστά και τα δεδομένα ανατρέπονται από την μία στιγμή στην άλλη. Τα μοναδικά δεδομένα είναι οι συνθήκες της αγοράς όπου σήμερα: -Το αδιάθετο απόθεμα των κατοικιών παραμένει υψηλό αφού η ζήτηση έχει πέσει στο ναδίρ. Τρανταχτή απόδειξη η επιβράδυνση στο ρυθμό χορήγησης στεγαστικών δανείων.

Δύσκολη η επόμενη μέρα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Οκτώβριος 2011 10:52 -

-Το 15% περίπου του αποθέματος των κατοικιών επηρεάζονται πλέον από τις μεταβολές του γενικότερου οικονομικού κλίματος αφού οι ιδιοκτήτες-χρήστες τους καλούνται κάθε μήνα να πληρώσουν την δόση του στεγαστικού τους δανείου. Πριν από 25 χρόνια το αντίστοιχο ποσοστό δεν ξεπερνούσε το 2%. Κάθε αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης οδηγεί σε εμπλουτισμό της λίστας των δανείων σε καθυστέρηση. Κάθε αναστολή λειτουργίας επιχείρησης επηρεάζει τη ζήτηση και προκαλεί μεγαλύτερα οικονομικά αδιέξοδα.

-Το σύνολο σχεδόν των εταιριών που αναπτύσσουν επαγγελματικά ακίνητα είτε χρηματοδοτούν την δραστηριότητα τους από τραπεζικό δανεισμό είτε έχουν εισηγμένες μετοχές στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Και οι δύο αυτές πηγές είναι ερμητικά κλειστές.

-Η πιστωτική ασφυξία επηρεάζει τόσο τις μισθώσεις όσο και την εξυπηρέτηση των συμβολαίων ληζινγκ ακινήτων. Πρόκειται για μία βραδυφλεγή βόμβα την ύπαρξη της οποία ελάχιστοι έχουν συνειδητοποιήσει.