



Σε μια ρεαλιστική προσέγγιση της επόμενης μέρας της αγοράς κατοικίας δεν μπορεί να μη λαμβάνονται υπόψη ορισμένες βασικές για τις επιπτώσεις αλλά και την εμπειρία από την σημερινή κρίση της αγοράς . Η πρώτη παραδοχή αφορά στα χαρακτηριστικά της μεταβολής των τιμών που καταγράφηκαν από το 2008 μέχρι σήμερα .Αναλυτικά:

1. οι μεταβολές τιμών που καταγράφηκαν άρχισαν να επιταχύνονται από το β' εξάμηνο του προηγούμενου χρόνου και η πτώση είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την μεταβολή του πληθωρισμού.

2. η χρηματοδότηση της αγοράς φθίνει καθώς οι τράπεζες είναι ιδιαίτερα φειδωλές στις χορηγήσεις στεγαστικών δάνειων. Η επιδείνωση του επιπέδου τιμών επιταχύνθηκε με την υποχώρηση της πιστωτικής επέκτασης.

3. η αγορά κατοικίας εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς ς.

4. ο ρόλος του κράτους στην διαμόρφωση των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς αποδεικνύεται καθοριστικός καθώς ΟΛΕΣ οι επενδύσεις την ακίνητης περιουσία βρίσκονται σε συνθήκες πρωτόγνωρης φορολόγησης.

5. η αγορά στην σημερινή συγκυρία κινείται με υψηλό απόθεμα αδιάθετων κατοικιών γεγονός που εμποδίζει την σύντομη ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας αφού η ζήτηση προσανατολίζεται στις μεταχειρισμένες κατοικίες.

6. η ανάδειξη νέων αγορών έχει ως διαδικασία σταματήσει και ίσως είναι πρωτόγνωρο φαινόμενο.Ο μεγάλος όγκος των συναλλαγών γίνεται πλέον σε ώριμες αγορές.

7. τα μεσαία εισοδήματα ως πηγή ζήτησης έχουν σταματήσει να έχουν ενεργή παρουσία και αυτό είναι συνέπεια της φορολογικής πολιτικής και της πτώσης της τραπεζικής χρηματοδότησης

8. οι δημογραφικές εξελίξεις (γήρανση , γεννήσεις κ.α) δεν φαίνεται να συμβάλλουν στην αναθέρμανση της ζήτησης για τα επόμενα χρόνια.

9. Η ζήτηση από το εξωτερικό έχει συρρικνωθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα επιδεινώνοντας ακόμα περισσότερο το πρόβλημα.

10. Η κεντρική διοίκηση δεν φαίνεται διατεθειμένη να στηρίξει την αγορά ακινήτων και αυτό ίσως συνδέσει την διαδικασία ανάκαμψης με ακόμα μεγαλύτερη πτώση των τιμών.

Τα δέκα αυτά σημεία σκιαγραφούν το γενικότερο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς και –ως ένα βαθμό – σκιαγραφούν τις προϋποθέσεις για την ανάκαμψη της.