

Ολλανδία, Δανία, Ιρλανδία και Ισπανία.Και οι τέσσερις χώρες έζησαν μια έκρηξη των τιμών των ακινήτων μεταξύ 2000 και 2007 χάρη στην πτώση των επιτοκίων δανεισμού και την προθυμία των επενδυτών να δανειστούν προκειμένου να αποκτήσουν ένα ακίνητο. Στη συνέχεια ακολούθησε η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση, που οδήγησε σε κατάρρευση της αγοράς ακινήτων, ιδίως στην περίπτωση της Ιρλανδίας, όπου οι ονομαστικές τιμές είχαν υποχωρήσει κατά 48,9% από το αποκορύφωμά τους, και της Ισπανίας (30,1%). Σύμφωνα με μελέτη του ΔΝΤ, η μεγάλη υποχώρηση της τιμής των ακινήτων είχε συνέπεια τη μείωση της μέσης ζήτησης και της κατανάλωσης, κάτι που σε συνδυασμό με άλλους αρνητικούς παράγοντες (π.χ. κρίση δημοσίου χρέους της Ευρωζώνης) έχει προκαλέσει σημαντικά παραγωγικά κενά στις τέσσερις χώρες της τάξεως του 5% και 4% για Ισπανία και Ολλανδία και 2% και 3% για Δανία και Ιρλανδία. Σύμφωνα με τους οικονομολόγους του ΔΝΤ, η εσωτερική ζήτηση και στις τέσσερις περιπτώσεις ήταν πολύ πιο ασθενής απ' ό,τι σε ανάλογα επεισόδια του παρελθόντος. Ενας παράγοντας που προκάλεσε τη σοβαρή εξασθένηση της κατανάλωσης (και των επενδύσεων) ήταν το πολύ υψηλότερο επίπεδο χρέους με το οποίο μπήκαν στην κρίση τα νοικοκυριά σε αυτές τις χώρες σε σχέση με ανάλογες κρίσεις του παρελθόντος. Παράλληλα, την περίοδο της ανόδου της αγοράς κατοικίας πριν από την κρίση του 2008-2009 αυξήθηκε και στις τέσσερις χώρες το ιδιωτικό χρέος, ενώ στη συνέχεια μειώθηκε μόνο λίγο και μέχρι σήμερα παραμένει σε σημαντικά υψηλότερο επίπεδο απ' ό,τι πριν από το 2000. Το γεγονός ότι η απομόχλευση δεν έχει προχωρήσει σε σημαντικό βαθμό και ότι θα συνεχιστεί για αρκετό καιρό ακόμη θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ανάπτυξη των τεσσάρων οικονομιών. Η κρίση της αγοράς ακινήτων επηρέασε αρνητικά και τις τράπεζες, ιδίως τις ιρλανδικές και τις ισπανικές. Ας μην ξεχνάμε ότι η Ιρλανδία σχεδόν χρεοκόπησε εξαιτίας των δανείων που είχαν δώσει οι τράπεζές της, ενώ και η Ισπανία δανείστηκε το 2012 περίπου 40 δισ. ευρώ από την Ευρωζώνη ώστε να μπορέσει να αναδιαρθρώσει τις προβληματικές της τράπεζες. Η ραγδαία οικοδομική δραστηριότητα, που είχε προηγηθεί σε Ιρλανδία και σε Ισπανία, οδήγησε σε μεγαλύτερη μείωση των τιμών των ακινήτων στις δύο χώρες, σε μεγαλύτερη αύξηση της ανεργίας και σε μεγαλύτερη κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας. Με τη σειρά τους αυτοί οι παράγοντες οδήγησαν σε μεγαλύτερη αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Οσον αφορά το μέλλον, αυτό θα είναι γεμάτο δυσκολίες για τους Ολλανδούς, Δανούς, Ιρλανδούς και Ισπανούς πολίτες που έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο. Δύο από τους σημαντικότερους παράγοντες για την υπέρβαση κρίσεων στην αγορά ακινήτων, μάλλον δεν είναι διαθέσιμα: η αύξηση του ονομαστικού εισοδήματος και ο σχετικά υψηλός πληθωρισμός. Η ιρλανδική οικονομία άρχισε μόλις πρόσφατα να αναπτύσσεται ύστερα από

χρόνια μεγάλης ύφεσης, όπως και η ισπανική και σε μικρότερο βαθμό η ολλανδική. Παράλληλα, από τον περασμένο Δεκέμβριο ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη είναι αρνητικός.