



Σίγουρα βρισκόμαστε σε μία μοναδική περίοδο. Τα επιτόκια του ευρώ βρίσκονται για σχεδόν δύο χρόνια σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, τα ελληνικά επιτόκια στα στεγαστικά δάνεια είναι και αυτά σε πρωτοφανή χαμηλά επίπεδα -αν και η Τράπεζα της Ελλάδος καταγράφει οριακές αυξήσεις- ενώ την ίδια στιγμή οι τιμές την αγορά ακινήτων υποχωρούν τουλάχιστον τους 24 τελευταίους μήνες. Και το αγωνιώδες ερώτημα πολλών αναλυτών είναι τι θα γίνει όταν η ΕΚΤ ξεκινήσει να αυξάνει τα επιτόκια της; Θα καταρρεύσει η αγορά; ή μήπως υπάρχει περίπτωση να σημειωθεί ανάκαμψη με υψηλά επιτόκια; Η απάντηση είναι απλή: η άνοδος των επιτοκίων δεν θα σημάνει κατάρρευση της αγοράς με την προϋποθεση φυσικά ότι τα κρίσιμα μεγέθη της οικονομίας θα έχουν βελτιωθεί. Δηλαδή αν η ανεργία μειωθεί και η ανάπτυξη επανέλθει σε θετικούς ρυθμούς τότε το πιθανότερο είναι ότι η αγορά κατοικίας θα "αδιαφορήσει" για το κόστος του χρήματος. Αν και αυτό ακούγεται κάπως παράδοξο η διεθνής εμπειρία έχει να προσφέρει αρκετά παραδείγματα.

Για παράδειγμα την περίοδο 1979-1981 στις ΗΠΑ η Fed αύξησε το κόστος του χρήματος και τα επιτόκια εκτινάχθηκαν από 11% τον Ιούνιο του 1979 σε πάνω από 16% μέχρι τον Απρίλιο του 1980. Η επίπτωση στις τιμές των κατοικιών; Ο όγκος των πωλήσεων αυξήθηκε περισσότερο από 15% από το 1979 έως το 1981. Το 1987, στα τέλη Απριλίου και στις αρχές Μαΐου πάλι στις ΗΠΑ το κόστος των στεγαστικών δανείων αυξήθηκε σχεδόν μιάμιση εκατοστιαία μονάδα σε 10,47% αλλά οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 9% το έτος αυτό. Πιο πρόσφατο παράδειγμα; το 2003, όταν η αύξηση των επιτοκίων όχι μόνο δεν κάθησε την αγορά αλλά σημειώθηκε έκρηξη των τιμών καθώς το ΑΕΠ το ΗΠΑ επιταχύνθηκε από 1,8% το 2002 σε 3,6% το 2004. Αμέσως μετά την άνοδο των επιτοκίων καταγράφηκε έκρηξη των τιμών κατά 42%.

Τι σημαίνουν όλα αυτά, η αύξηση των επιτοκίων δεν πάντα συνώνυμο της καταστροφής ούτε η πτώση τους συνώνυμο της ανάκαμψης. Αυτό που επηρεάζει περισσότερο την αγορά κατοικίας είναι η συνολικότερη πορεία η οποία σίγουρα εξαρτάται και από τα επιτόκια. Η απασχόληση, τα εισοδήματα και η οικονομική ανάπτυξη "αποφασίζουν" για το μέλλον της αγοράς.