



Που θα πάνε οι τιμές της κατοικίας το 2011; Οι περισσότεροι πιστεύουν ότι θα καταρρακωθούν αλλά αυτό με τα σημερινά δεδομένα δεν φαίνεται να είναι τόσο πιθανό. Αιτία;

Οι περισσότεροι κατασκευαστές δεν είναι διατεθειμένοι να περιορίσουν τις απαιτήσεις τους αφού , οι περισσότεροι από αυτούς έχουν αυτοχρηματοδοτήσει τις κατασκευές τους ενώ οι πιέσεις που πιθανόν να είχαν με τους οικοπεδούχους με τους οποίους είχαν κλείσει συμφωνίες αντιπαροχής έχουν λυθεί στο μεγαλύτερο βαθμό. Στην περίπτωση μάλιστα που ρυθμιστεί και το θέμα που έχουν με την πληρωμή του ΦΠΑ για διαμερίσματα που έχουν κατασκευάσει αλλά δεν μπόρεσαν να τα πουλήσουν στο διάστημα για το οποίο ισχύει η απαλλαγή τότε οι περισσότεροι από αυτούς δεν θα έχουν κανένα λόγο για να ρίξουν -μαζί- τις τιμές.

Από την άλλη πλευρά υπάρχουν και τα μεταχειρισμένα διαμερίσματα των οποίων οι ιδιοκτήτες πιέζονται να πουλήσουν. Η εμπειρία των δύο τελευταίων μηνών δεν δείχνει ότι η αγορά μεταχειρισμένων κατοικιών έχει καταρρακωθεί. Φυσικά υπάρχουν πάντα υπάρχουν εκείνοι οι ιδιοκτήτες που πουλάνε όσο-όσο λόγω οικονομικών αναγκών αλλά αυτοί δεν είναι η πλειοψηφία. Αντίθετα οι περισσότεροι πωλητές όταν δεν καταφέρουν να πιάσουν την τιμή που επιθυμούν , αποσύρουν το ακίνητο από την αγορά για μερικούς μήνες και μετά επανέρχονται είτε στην ίδια τιμή είτε σε ορικά χαμηλότερη. Μάλιστα , δεν είναι λίγοι εκείνοι που καθορίζουν την ζητούμενη τιμή με βάση αυτές που ισχύουν για τα αντίστοιχα καινούργια διαμερίσματα που προσφέρονται στην αγορά.

Ένα ακόμα επιχείρημα εκείνων που υποστηρίζουν ότι, παρά την ύφεση δεν θα υπάρξει κατάρρευση των τιμών είναι η στάση που υιοθετούν οι ελληνικές τράπεζες . Το σύνολο σχεδόν των τραπεζών προτιμά την αναχρηματοδότηση από την κατάσχεση και αυτό για δύο λόγους: -πρώτον διότι το ελληνικό δίκαιο σε σχέση με το αντίστοιχο στις ΗΠΑ απαιτεί μεγαλύτερο χρόνο για τον εκπλειστηριασμό ενός σπιτιού -δεύτερον μαζικοί πλειστηριασμοί θα προκαλέσουν ακόμα μεγαλύτερο πρόβλημα στις αποτιμήσεις όλων των στεγαστικών δανείων τους αφού θα επιταχύνουν την πτώση των τιμών και επομένως την ανάγκη για κεφαλαιακή ενίσχυση . Για αυτούς λοιπόν τους δύο λόγους οι ελληνικές τράπεζες ακολουθούν μία πιο συγκρατημένη πολιτική σε σύγκριση με τις αντίστοιχες ισπανικές οι οποίες τους τελευταίους μήνες έχουν ξεκινήσει ένα αγώνα δρόμου για να πουλήσουν όσο το δυνατόν περισσότερα από τα σπίτια που έχουν αγοραστεί με στεγαστικά και τα οποία είναι πλέον σε οριστική καθυστέρηση.

Φυσικά , στον κανόνα αυτό υπάρχουν και εξαιρέσεις. Σπίτια που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλή εγκληματικότητα ή σε περιοχές με υψηλό μέσο όρο ηλικίας των ιδιοκτητών τους είναι για ευνόητους λόγους πιο ευάλλωτα. Το ίδιο ισχύει και τις περιπτώσεις περιοχών με υψηλό απόθεμα αδιάθετων νέων κατοικιών.