



Οι τιμές έχουν πλέον σωρευτικές απώλειες πάνω από 12% από το 2009. Οι τράπεζες είναι αρνητικές στην χορήγηση των στεγαστικών δανείων, ενώ η οικοδομή βρίσκεται στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων 30 χρόνων. Υπάρχει τελικά κάποιο καλό σημάδι στην αγορά ; Η απάντηση είναι : Και όμως υπάρχει. Την στιγμή , που οι τιμές πώλησης κατρακυλούν, οι τιμές των ενοικίων καταγράφουν άνοδο . Αυτό σημαίνει ότι η ακαθάριστη απόδοση της επένδυσης αυξάνεται και η επένδυση στην κατοικία γίνεται όλο και πιο συμφέρουσα . Φυσικά υπάρχει η εφορία που ισοπεδώνει τα πάντα και αυτό είναι το μεγάλο πρόβλημα που θα πρέπει να αντιμετωπίσει ένας υποψήφιος επενδυτής. Οι προοπτικές για τις ακαθάριστες αποδόσεις είναι αισιόδοξες αφού οι οικονομολόγοι εκτιμούν ότι τα ενοίκια θα εξακολουθήσουν να αυξάνονται με επιταχυνόμενο ρυθμό για τα επόμενα χρόνια. Φυσικά , η αγορά ενοικίων δεν έχει ομοιογενή συμπεριφορά και αυτό σημαίνει ότι οι αποδόσεις δεν αυξάνονται παντού.

Για παράδειγμα , στα σπίτια μεσαίου εμβαδού οι ονομαστικές ακαθάριστες αποδόσεις με τα σημερινά δεδομένα αγγίζουν και το 5% , σε αντίθεση με τα μεγάλα σπίτια που οι αποδόσεις κινούνται στα επίπεδα από 1% και κάτω καθώς η υποχώρηση των ενοικίων είναι γρηγορότερη από τις απώλειες στις τιμές πώλησης. Κάποιοι οικονομολόγοι μάλιστα θεωρούν ότι οι αρνητικές αποδόσεις στις τιμές των μεγάλων κατοικιών θα είναι η αιτία που θα πιέσει ακόμα περισσότερο τις τιμές προς τα κάτω καθώς σε καμία περίπτωση δεν αναμένεται ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας πριν το 2014 –στην καλύτερη περίπτωση. Αργά ή γρήγορα, οι επενδυτές θα αντιληφθούν ότι η αυξημένες αποδόσεις που προσφέρουν οι κατοικίες σε κάποιες περιοχές αποτελούν ένα πραγματικό δέλεαρ και η διαπίστωση αυτή μπορεί να αποδειχθεί καταλύτης για την ανάκαμψη της αγοράς. Φυσικά , αυτό δεν πρόκειται να γίνει από τη μία στιγμή στην άλλη , αλλά είναι ένα ουσιαστικό κίνητρο για όσους πιστεύουν στην επένδυση σε κατοικία.