



Κινδυνεύουν να απαξιωθούν ακόμα περισσότερο τα ακίνητα; Όλα δείχνουν ότι το «μαρτύριο» της ακίνητης περιουσίας μόλις τώρα αρχίζει καθώς τους επόμενους μήνες ιδιοκτήτες και επαγγελματίες θα πρέπει να αντιμετωπίσουν μία χιονοστιβάδα συσσωρευμένων «απειλών». Οι κίνδυνοι που απειλούν με περαιτέρω επιδείνωση την πορεία της αγοράς θα προέρχονται από τρία «μέτωπα» και συγκεκριμένα:

Πρώτον: Την εισοδηματική συρρίκνωση και το «στέγνωμα» των ιδιοκτητών και επαγγελματιών από ρευστότητα.

Σήμερα όπως γνωρίζουν όλοι, το ρευστό κυριαρχεί. Η έλλειψή του, επηρεάζει αρνητικά τη ζήτηση και αυξάνει τη προσφορά. Μέχρι τώρα, το πρόβλημα αντιμετωπίζονταν κυρίως με αποταμιεύσεις. Αυτή ήταν μία από τις αιτίες για τις οποίες η πτώση των τιμών στις κατοικίες υπολείπονταν από την μείωση του ΑΕΠ. Όμως, η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης, η συρρίκνωση των εργασιών και του εισοδήματος οδηγούν όλο και πιο πολλούς Έλληνες σε κρίση ρευστότητας. Παράλληλα επηρεάζουν και την δυνατότητα των ανθρώπων να εξυπηρετούν και άλλες υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει στο παρελθόν πχ δάνεια. Οι συνέπειες της κρίσης ρευστότητας είναι :

1η . Άμεση ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων.

2η .«Πάγωμα» πληρωμών.

3η.Επανακαθορισμός των προτεραιοτήτων στα στοιχεία του ενεργητικού ( ακίνητα και κινητά περιουσιακά στοιχεία) νοικοκυριών και επιχειρήσεων .

Δεύτερον: Την ποιοτική υποβάθμιση :

Αν και οι περισσότεροι υποβαθμίζουν τη σημασία των συνθηκών που επικρατούν σε μία περιοχή , η αλήθεια είναι ότι η ποιοτική αξιολόγηση μίας περιοχής είναι ένας από τους πλέον σημαντικούς παράγοντες για την διαμόρφωση των τιμών. Με τα δεδομένα που υπάρχουν σήμερα , όλες οι ενδείξεις οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τους επόμενους 18 μήνες θα υπάρξει κατακόρυφη αύξηση της εγκληματικότητας αλλά και υποβάθμιση των συνθηκών ζωής τόσο στο κέντρο της Αθήνας όσο και σε συνοικίες του. Ανάλογα φαινόμενα αναμένονται τόσο στην Θεσσαλονίκη όσο και στα άλλα αστικά κέντρα της χώρας . Σύμφωνα με εκτιμήσεις τουλάχιστον 1.000.000 κατοικίες είτε βρίσκονται είτε θα βρεθούν στην μέγγενη της ποιοτικής υποβάθμισης. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι στις ήδη υποβαθμισμένες το περιβάλλον θα επιδεινωθεί ακόμα περισσότερο ενώ τα φαινόμενα, θα αρχίσουν να μεταδίδονται και σε άλλες περιοχές. Έτσι , οδηγούμεθα με μαθηματική ακρίβεια σε αύξηση της προσφοράς που θα επηρεάσει το επίπεδο των τιμών.

Τρίτον : Καθαρές ταμειακές ροές από την ιδιοκτησία ενός ακινήτου.

Από εκτιμήσεις που έχουν γίνει προκύπτει ότι τουλάχιστον το 20% του αποθέματος των κατοικιών προσφέρονται για ενοικίαση. Η κρίση ρευστότητας, σε συνδυασμό με το κόστος κατοχής είναι οι σημαντικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη από κάθε ιδιοκτήτη-επενδυτή προκειμένου να αξιολογήσει την επένδυση του . Όμως, η πτώση των ενοικίων , ή αύξηση του ποσοστού των ενοικιαστών που βρίσκονται σε αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων τους και –κυρίως-η αύξηση του φορολογικού κόστους , έχουν ήδη καταστήσει -σε πολλές περιπτώσεις-την διατήρηση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων ως μη συμφέρουσα. Η διαπίστωση αυτή οδηγεί πολλούς ιδιοκτήτες στην απόφαση να ρευστοποιήσουν τα ακίνητα εκείνα στα οποία το κόστος είναι μεγαλύτερη από την πρόσοδο. Στις οικονομικές κρίσεις που είχαν καταγράψει στο παρελθόν , το φαινόμενο δεν ήταν τόσο έντονο καθώς το περιορισμένο φορολογικό κόστος επέτρεπε σε πολλούς ιδιοκτήτες να κρατούν κλειστά τα ακίνητα τους και να περιμένουν μέχρι να επανέλθουν οι μέρες της ευμάρειας. Σήμερα όμως τα πράγματα έχουν αλλάξει καθώς : ΦΑΠ, χαράτσι και τεκμήρια μετατρέπουν την επιλογή αυτή σε «μαύρη τρύπα» του οικογενειακού προϋπολογισμού. Με δεδομένα όλα αυτά , η ρευστοποίηση είναι η μοναδική ρεαλιστική διέξοδος.

Το νέο περιβάλλον που διαφαίνεται ότι θα διαμορφωθεί , θα χαρακτηριστεί από αύξηση της προσφοράς και μείωση της ζήτησης καθώς όχι μόνο δεν υπάρχει πρόθεση από την πλευρά της πολιτείας για να τονωθεί αλλά αντίθετα όλες οι επιλογές που κάνει συντείνουν στην συρρίκνωση της .