



Η κρίση στην οικοδομή θα κρατήσει τουλάχιστον μία τριετία καθώς η ύφεση θα ταλαιπωρεί την αγορά τουλάχιστον έως το τέλος του 2015. Στις σημερινές συνθήκες οικονομικής κρίσης που χαρακτηρίζεται από την συρρίκνωση της ζήτησης και από το πιστωτικό αδιέξοδο, η ζήτηση δεν φαίνεται να μπορεί να απορροφήσει την υπερβάλλουσα προσφορά. Αυτή είναι η βασική αιτία της κατακόρυφης πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας για την οποία σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις το 2012 θα είναι η χειρότερη χρονιά από την δεκαετία του '70.

Αυτά τόνιζαν κορυφαία στελέχη εταιριών που ασχολούνται με την αγορά κύριας κατοικίας στην Αττική και στην Θεσσαλονίκη επισημαίνοντας ότι όλες οι ενδείξεις που υπάρχουν σχετικά με την πορεία της ζήτησης οδηγούν στο συμπέρασμα και αυτή κινείται στα χαμηλότερα επίπεδα της τελευταίας 30ετίας με τάσεις περαιτέρω επιδείνωσης. «Από το 2001 μέχρι το 2008 η ζήτηση υπερκάλυπτε την προσφορά με αποτέλεσμα οι τιμές να έχουν έντονη ανοδική πορεία. Από το 2009 η τάση αυτή ανατράπηκε και πλέον ακόμα και αυτή περιορισμένη προσφορά δεν μπορεί να απορροφηθεί. Ήδη η δραστηριότητα στον κλάδο έχει μειωθεί σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, στα 23.14 εκατ. m<sup>2</sup> το 2011, από 102,24 εκατ. m<sup>2</sup> το 2005 και από 59,41 εκατ. m<sup>2</sup> το 1999, χωρίς ωστόσο να διαφαίνονται ενδείξεις σταθεροποίησης έστω και στα σημερινά χαμηλά επίπεδα. Ανάκαμψη στον κλάδο δεν είναι δυνατή σε ένα οικονομικό περιβάλλον όπως αυτό που επικρατεί που προσδιορίζουν τις οικονομικές εξελίξεις στη χώρα συνέβαλαν στο εξαιρετικά χαμηλό επίπεδο της καταναλωτικής και επιχειρηματικής εμπιστοσύνης.

Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι στην αγορά υπάρχει ένα βαρίδι εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων το οποίο σε συνδυασμό με την υποχώρηση της ζήτησης συμπιέζει και το επίπεδο των τιμών. Το πρόβλημα επιδεινώνεται αφού στην πραγματικότητα η προσφορά είναι πολύ μεγαλύτερη αφού στα νεόκτιστα ακίνητα θα πρέπει να προστεθούν και τα μεταχειρισμένα τα οποία προσφέρονται προς πώληση και τα οποία εξακολουθούν να αυξάνονται. Με απλά λόγια η αγορά της κύριας κατοικίας είναι εγκλωβισμένη στις συμπληγάδες πέτρες των υπέρμετρων προσδοκιών του παρελθόντος. Το σίγουρο είναι ότι οι συνθήκες της ζήτησης δεν ευνοούν την διαδικασία ανάκαμψης καθώς η αγορά έχει να αντιμετωπίσει :

-Την επιφυλακτικότητα για την φορολογική πολιτική.

-Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης γεγονός που σημαίνει ότι τα περιθώρια διεύρυνσης της ζήτησης είναι ακόμα πιο περιορισμένα σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες.

-Τους αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης με συρρίκνωση της αποταμίευσης και τα υψηλά ποσοστά ανεργίας.

Από την άλλη πλευρά , οικονομικοί αναλυτές επισημαίνουν και ορισμένους ποιοτικούς δείκτες οι οποίοι δεν δίνουν περιθώρια αισιοδοξίας για την πορεία μεγέθυνσης της αγοράς κατοικίας στα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα , τόνιζαν ότι ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάπτυξη της αγοράς κύριας κατοικίας είναι :

-Η γήρανση του πληθυσμού . Ο πληθυσμός της χώρας θα κινηθεί στα επίπεδα των 11,2 εκατομμυρίων κατοίκων έως το 2040 (εκτιμήσεις ΕΣΥΕ).

-Η φυσική κίνηση του πληθυσμού. Ο αριθμός των γάμων έχει περιορισθεί αισθητά σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει ότι το 1961 τελέσθηκαν 70.914 γάμοι, το 1971 περί του 73.000 γάμους , το 1981 κινήθηκαν στα επίπεδα των 71.000 περίπου , το 1991 υποχώρησε στις 65.500 και το 2001 στις 57.000 περίπου.

Σε ένα τέτοιο περιβάλλον επισήμαιναν κορυφαίοι οικονομικοί αναλυτές η προσφορά νεότευκτων κατοικιών θα πρέπει να κινηθεί τουλάχιστον για μία τριετία σε μηδενικά επίπεδα, ώστε να απορροφηθεί η υπερβάλλουσα προσφορά.