



Απροστάτευτη χωρίς τείχη Ποια θα είναι η επόμενη μέρα στην αγορά ακινήτων; Οι τιμές πώλησης θα κατρακυλήσουν ακόμα περισσότερο ; Τα μισθώματα θα απαξιωθούν ; ή για μία ακόμα φορά η ελληνική αγορά θα αποδειχθεί λιγότερο ευάλωτη στις βολές που δέχεται από το εξωτερικό περιβάλλον; Το μόνο σίγουρο είναι ότι σε μία αγορά που υπακούει στους κανόνες της προσφοράς και της ζήτησης κανείς δεν μπορεί να προσδιορίσει με ακρίβεια το μέλλον.

Όσοι ισχυρίζονται ότι γνωρίζουν ή είναι υπερφίαλοι ή παραπλανούν συνειδητά εαυτούς και αλλήλους. Για του λόγου το αληθές δεν έχει κανείς παρά να αντιπαραβάλλει κανείς τις δηλώσεις του κ Βενιζέλου , σύμφωνα με την οποία για να διατηρηθεί η αξία των ακινήτων θα πρέπει να υπάρξει υπερφορλόγηση τους με την έκθεση του ΔΝΤ σύμφωνα με την οποία θα πρέπει να υπάρξουν μέτρα στήριξης για να ανακάμψει η οικονομία.

Το δεύτερο δεδομένο είναι ότι η σήμερα η ελληνική αγορά κατοικίας είναι άμεσα συνδεδεμένη με την υπόλοιπη οικονομία. Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι περισσότερες από 300.000 κατοικίες φέρουν σήμερα βάρη (προσημείωση ή υποθήκη) καθώς επίσης και ένας σημαντικός αριθμός επαγγελματικών ακινήτων.

Το τρίτο δεδομένο είναι ότι σε ένα παγκοσμιοποιημένο οικονομικό περιβάλλον ο έλληνας αποταμιευτής-επενδυτής έχει να επιλέξει ανάμεσα σε πληθώρα επενδυτικών επιλογών σε ολόκληρο τον κόσμο. Τι σημαίνουν όλα αυτά ;

Πολύ απλά ότι δεν υπάρχουν ασφαλή δεδομένα και κανείς δεν μπορεί να προσδιορίσει με σχετική ασφάλεια τα μελλούμενα αφού όλα είναι ρευστά και τα δεδομένα ανατρέπονται από την μία στιγμή στην άλλη. Τα μοναδικά δεδομένα είναι οι συνθήκες της αγοράς όπου σήμερα:

-Το αδιάθετο απόθεμα των κατοικιών παραμένει υψηλό αφού η ζήτηση έχει πέσει στο ναδίρ. Τρανταχτή απόδειξη η επιβράδυνση στο ρυθμό χορήγησης στεγαστικών δανείων.

-Το 15% περίπου του αποθέματος των κατοικιών επηρεάζονται πλέον από τις μεταβολές του γενικότερου οικονομικού κλίματος αφού οι ιδιοκτήτες-χρήστες τους καλούνται κάθε μήνα να πληρώσουν την δόση του στεγαστικού τους δανείου. Πριν από 25 χρόνια το αντίστοιχο ποσοστό δεν ξεπερνούσε το 2%. Κάθε αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης οδηγεί σε εμπλουτισμό της λίστας των δανείων σε καθυστέρηση. Κάθε αναστολή λειτουργίας επιχείρησης επηρεάζει τη ζήτηση και προκαλεί μεγαλύτερα οικονομικά αδιέξοδα.

-Το σύνολο σχεδόν των εταιριών που αναπτύσσουν επαγγελματικά ακίνητα είτε χρηματοδοτούν την δραστηριότητα τους από τραπεζικό δανεισμό είτε έχουν εισηγμένες μετοχές στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

-Το αυξημένο κόστος δανεισμού μπορεί να επηρεάσει τόσο τις μισθώσεις όσο και την εξυπηρέτηση των συμβολαίων ληζινγκ ακινήτων. Πρόκειται για μία βραδυφλεγή βόμβα την ύπαρξη της οποίας ελάχιστοι έχουν συνειδητοποιήσει. Η ελληνική αγορά ακινήτων είναι πλέον απροστάτευτη στις αναταράξεις στην παγκόσμια οικονομία αφού τα τείχη του απομονωτισμού έχουν καταστραφεί.