



Σήμερα, οι κτηματομεσίτες εκτιμούν ότι ο αριθμός των απούλητων κατοικιών ανέρχεται σε περίπου 200.000. Εάν υπολογιστούν σε αυτά και περίπου 140.000 κατοικίες που εκτιμάται ότι είναι στο κόκκινο λόγω δανείων (το νούμερο ενδέχεται να είναι μεγαλύτερο αλλά σκοπίμως αποκρύπτεται από τις τράπεζες για να μην εγγραφεται στις επισφάλειες), τότε η αγορά θα κατακλειστεί από ένα απόθεμα 340.000 κατοικιών. Τα ακίνητα αυτά θα πλειστηριαστούν με «σκοτωμένες» τιμές γεγονός που εκτιμάται ότι θα συμπαρασύρει προς τα κάτω και τις τιμές των απούλητων διαμερισμάτων που μέχρι σήμερα κρατούν ισχυρές αντοχές εξαιτίας της περιορισμένης έκθεσης σε δανεισμό των κατασκευαστών. Οι κατοικίες με «κόκκινα» δάνεια έχουν ήδη απαξιωθεί καθώς το ύψος των δανείων είναι πολύ μεγαλύτερο από την σημερινή τους αξία. Έτσι, ένα στεγαστικό που παλιά χρηματοδοτούσε το 100% της αξίας ενός σπιτιού που άξιζε για παράδειγμα 250.000 ευρώ, σήμερα αποτιμάται πολύ λιγότερα, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να είναι επενδυτικά χαμένοι. Την ίδια στιγμή, η περιορισμένη ζήτηση αλλά και η άρνηση των τραπεζών να χορηγήσουν στεγαστικά δάνεια έχει φρενάρει σε δραματικά επίπεδα την οικοδομή.

Με βάση τα πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατικής Υπηρεσίας και έκθεσης της Alpha Bank την περσινή χρονιά κατασκευάστηκαν 18.321 καινούριες κατοικίες. Όμως στα τέλη Φεβρουαρίου φάνηκε ο μεγάλος κατήφορος καθώς είχαν χτιστεί μόλις 788 σπίτια! Αν η εικόνα αυτή συνεχιστεί που είναι μαθηματικός βέβαιος, καθώς δεν υπάρχει κανένα στοιχείο που να συνηγορεί στην ανάκαμψη της αγοράς, η φετινή χρονιά θα είναι η χειρότερη των τελευταίων δεκαετιών για την οικιστική ανάπτυξη με περίπου 10.000 νέα σπίτια. Η αγορά συνεχίζει να κλυδωνίζεται από την επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα, με πρόσφατο το νέο σχέδιο για την κλιμακωτή χρέωση στα αγροτεμάχια που γονατίζει κυρίως τα παραθαλάσσια οικόπεδα με κτίσματα. Οι μεσίτες επιβεβαιώνουν την πλήρη κατάρρευση της κτηματαγοράς που σήμερα βρίσκεται στο 20% των πωλήσεων του 2007, με αποτέλεσμα το 80% των συναλλαγών να γίνεται από μισθώσεις.