



Η ελληνική αγορά ακινήτων εδώ και μισό αιώνα βασίσθηκε σε μία και μοναδική συνταγή : « πολλοί μικροί παραγωγοί κατασκεύαζαν πολυκατοικίες και πουλούσαν». Ίσως ήταν η μοναδική οργανωμένη αγορά που αγνοούσε πρακτικές όπως : έρευνα αγοράς, στοχεύμενες στρατηγικές προβολής και προώθησης προϊόντων και μελέτη των αναγκών του καταναλωτή-αγοραστή. Η εμπιστοσύνη του έλληνα στο ακίνητο, που διαμορφώθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες λόγω του υψηλού πληθωρισμού και των έντονων συναλλαγματικών διακυμάνσεων . Ο αγοραστής που είχε και υψηλή ροπή προς αποταμίευση αναζητούε ένα καταφύγιο για να «ασφαλίσει» την περιουσία του και έτσι στράφηκε στο ακίνητο. Η ανάγκη αυτή λειτούργησε ως σιωπηλή εγγύηση για τον κατασκευαστή όσον αφορά στην απορρόφηση(πώληση) του προϊόντος του (κατοικία). Ίσως είναι η πρώτη φορά στην σύγχρονη ελληνική οικονομική ιστορία που η οικονομική κρίση έχει χαρακτηριστικά ανάλογα με εκείνα των ανεπτυγμένων οικονομικά χωρών δηλαδή : χαμηλό πληθωρισμό, πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης και της αποταμίευσης , αύξηση της ανεργίας και πιστωτική στενότητα. Και όλα αυτά σε συνθήκες πρωτογενούς συναλλαγματικής σταθερότητας (λόγω ευρώ). Τι σημαίνουν όλα αυτά; Απλώς ότι η αγορά έχει αλλάξει και ότι αν θα πρέπει να ψάξουμε να βρούμε μία συνταγή για την αντιμετώπιση της κρίσης το πρώτο βήμα που επιβάλλεται να κάνουμε είναι να εφαρμόσουμε πολιτικές του παρελθόντος. Στην ελληνική αγορά το 90% των ελληνικών νοικοκυριά έχουν στην ιδιοκτησία τους τουλάχιστον ένα ακίνητο . Επίσης , η προσφορά αποταμιευτικών και επενδυτικών προϊόντων μηδενικού κινδύνου δεν περιορίζεται μόνο στο ακίνητο αλλά περιλαμβάνει μία σειρά προϊόντων. Τέλος ο έλληνας αποταμιευτής γνωρίζει πολύ καλά να μετρά τους κινδύνους και τις αποδόσεις. Το συμπέρασμα είναι ότι η ανάκαμψη θα πρέπει να κινηθεί σε άλλους δρόμους και να ανακαλύψει αγορές τις οποίες μέχρι πρότινος τις αγνοούσε. Για παράδειγμα η επιθυμία συγκεκριμένων κοινωνικών , εθνολογικών και οικονομικών ομάδων να αποκτήσουν πρώτη κατοικία δεν μπορεί να περάσει ανεκμετάλλευτη. Επίσης , η ανάγκη για αναβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης εκατοντάδων χιλιάδων νοικοκυριών είναι μία πραγματικότητα την οποία δεν μπορεί να αμφισβητήσει κανείς. Το ίδιο ισχύει και για την ποιοτική αναβάθμιση του αποθέματος κατοικιών που η ηλικία τους ξεπερνά τα 30 έτη. Τέλος κανείς δεν μπορεί να αγνοήσει το αδιέξοδο χιλιάδων δανειοληπτών που βρίσκονται σε αδυναμία να εξυπηρετήσουν τον δανεισμό τους. Ανάλογα παραδείγματα υπάρχουν πολλά και όλα οδηγούν σε ένα συμπέρασμα : η σημερινή κρίση της αγοράς ακινήτων δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με γενικότητες και με εκβιαστικές παρεμβάσεις όπως για παράδειγμα η αύξηση των αντικειμενικών αξιών. Για να ξεπεραστεί το αδιέξοδο πρέπει να υπάρξουν στοχευμένες πολιτικές που θα στοχεύουν σε συγκεκριμένες ομάδες καταναλωτών