



Η ρεαλιστική προσέγγιση της επόμενης μέρας της αγοράς κατοικίας δεν μπορεί να μη λαμβάνει υπόψη της ορισμένες από τις βασικές παραδοχές καθώς και το γενικότερο περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την οικονομική κρίση. Η πρώτη παραδοχή αφορά στα χαρακτηριστικά της αγοράς την περίοδο 200-2010 και τις διαφοροποιήσεις σε σύγκριση με την δεκαετία του '80 η οποία μπορεί να χαρακτηριστεί δεκαετία σταθμός για την εικόνα της αγοράς κατοικίας. Αναλυτικά:

1. οι μεταβολές τιμών που καταγράφηκαν στην διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας ήταν ηπιότερες σε σύγκριση με την δεκαετία του '80.
2. η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας την τρέχουσα δεκαετία βασίστηκε κατά κύριο λόγο στην τραπεζική χρηματοδότηση και για τον λόγο έχει σημαντικά υψηλότερο βαθμό ευαισθησίας στις μεταβολές του γενικότερου οικονομικού περιβάλλοντος σε αντίθεση με την δεκαετία του '80 όταν οι αγορές έγιναν με αυτοχρηματοδότηση μέσω των αποταμιεύσεων και πωλήσεων άλλων περιουσιακών στοιχείων και δευτερευόντως από έσοδα από υπεραξίες μετοχών . Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η ανάκαμψη της αγοράς επηρεάζεται πλέον σε σημαντικά υψηλότερο βαθμό σε σχέση με το παρελθόν από την πιστωτική πολιτική δηλαδή το ύψος των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες και το ύψος των επιτοκίων.
3. η αγορά κατοικίας σήμερα χαρακτηρίζεται από συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς σε αντίθεση με την δεκαετία του '80 όταν καταγράφηκαν σαφείς ενδείξεις υπερβάλλουσας ζήτησης.
4. ο ρόλος του κράτους στην διαμόρφωση των συνθηκών λειτουργίας των τραπεζών και στις δύο περιόδους ήταν ιδιαίτερα σημαντικός αλλά παρήγαγε εντελώς διαφορετικά αποτελέσματα. Συγκεκριμένα την δεκαετία του '80 μέσω επιλογών φορολογικής πολιτικής αλλά και διοχέτευσης κεφαλαίων σε συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού συνέβαλλε στην δημιουργία περιβάλλοντος υπερβάλλουσας ζήτησης . Αντίθετα , την τελευταία δεκαετία συνέβαλλε στην δημιουργία συνθηκών υπερβάλλουσας προσφοράς.

5. η αγορά στην σημερινή συγκυρία κινείται με υψηλό απόθεμα αδιάθετων κατοικιών γεγονός που εμποδίζει την σύντομη ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας.

6. η μεγέθυνση της αγοράς και τις δύο περιόδους βασίστηκε στην ανάδειξη νέων αγορών . Στην περίπτωση της δεκαετίας του '80 οι αγορές αυτές ήταν εκείνες των γειτονικών προαστείων που βρίσκονται βόρεια, ανατολικά και νότια στο κέντρο της πρωτεύουσας . Αντίθετα στην δεκαετία του '80 καταγράφηκε έκρηξη στην αγορά που είχε ως κέντρο τον Δυτικό τομέα της Αττικής.

7. η μεγέθυνση της αγοράς την δεκαετία του '80 στηρίχτηκε κατά κύριο λόγο στα μεσαία εισοδήματα –έτσι ερμηνεύεται και ο υψηλός ρυθμός αυτοχρηματοδότησης- ενώ στην τρέχουσα δεκαετία κεντρικό ρόλο είχαν τα χαμηλά εισοδήματα.

8. οι δημογραφικές εξελίξεις που είχαν καταγραφεί στην διάρκεια της δεκαετίας του '80 σε συνδυασμό με τα σχετικά χαμηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης ήταν οι γεννεσιουργές αιτίες της ανόδου . Αντίθετα , στην διάρκεια της τρέχουσας δεκαετίας τα μεν ποσοστά ιδιοκατοίκησης διαμορφώθηκαν σε ένα από τα υψηλότερα ποσοστά της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενώ η φυσική κίνηση του πληθυσμού δεν δικαιολογεί την σημειωθείσα αύξηση του επιπέδου της προσφοράς.

Τα οκτώ αυτά σημεία σκιαγραφούν το γενικότερο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς και –ως ένα βαθμό – σκιαγραφούν τις προϋποθέσεις για την ανάκαμψη της.