



Σε κατάσταση νευρικής κρίσης βρίσκεται πλέον η αγορά ακινήτων καθώς είναι πλέον κοινή διαπίστωση ότι οι συναλλαγές έχουν περιορισθεί σημαντικά σε σύγκριση με την προηγούμενη χρονιά . Το «πάγωμα» των συναλλαγών αφορά τόσο την αγορά κατοικίας όσο και τα επαγγελματικά ακίνητα. Δεν είναι λίγοι οι αναλυτές εκείνοι οι οποίοι προβλέπουν ότι σύντομα θα αρχίσουν να καταγράφονται μεγαλύτερες «απώλειες» στο επίπεδο των τιμών. Στην αγορά κατοικίας οι αλλαγές που έχουν καταγραφεί το τελευταίο οκτάμηνο μπορούν να χαρακτηριστούν ως πρωτόγνωρες για την ελληνική αγορά καθώς σημειώνεται: Πρώτον: Πτώση των τιμών σε πολλές περιοχές αστικών κέντρων . Από τις πρώτες εκτιμήσεις για την πορεία του δείκτη τιμών ακινήτων προκύπτει ότι σε πολλές περιοχές που το επίπεδο των τιμών είναι λίγο υψηλότερο από τον μέσο όρο καταγράφηκαν από τον Ιανουάριο μέχρι τον Ιούνιο μειώσεις τιμών που ξεπερνούν το 5%. Η μεγαλύτερη υποχώρηση καταγράφηκε στα καινούργια διαμερίσματα καθώς για αυτά η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη . Επισημαίνεται μάλιστα , ότι στα καινούργια διαμερίσματα η υποχώρηση των τιμών μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 5%. Δεύτερον : Στροφή των υποψήφιων αγοραστών στα διαμερίσματα «μέσης» ηλικίας καθώς πωλούνται 20-30% φθηνότερα από τα αντίστοιχα καινούργια. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι , πολλοί αναλυτές υποστηρίζουν ότι η πτώση του επιπέδου τιμών θα ήταν πολύ μεγαλύτερη αν στα μεταχειρισμένα διαμερίσματα που βρίσκονται στην ίδια περιοχή δεν είχε καταγραφεί άνοδος των τιμών. Τρίτον: Υποχώρηση του επιπέδου τιμών της γης. Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμοι στατιστικοί δείκτες για την πορεία της αγοράς γης εντούτοις οι συμφωνίες αντιπαροχής δίνουν μία αίσθηση για την πορεία της αγοράς γης. Εργολάβοι υποστήριζαν ότι στην διάρκεια του δωδεκαμήνου έχει καταγραφεί υποχώρηση των τιμών της αντιπαροχής που κινείται σε μέσα επίπεδα στο 5% περίπου. «Η υποχώρηση των τιμών θα ήταν πολύ μεγαλύτερη στην περίπτωση που οι κατασκευαστές ήταν εκτεθειμένοι σε δανεισμό. Στην περίπτωση αυτή θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι η αγορά κινδυνεύει με φαινόμενα ντόμινο. Τα σημαντικά κέρδη που αποκόμισαν οι επιχειρήσεις του κλάδου τα προηγούμενα χρόνια επέτρεψαν στους επιχειρηματίες να αποφύγουν τον τραπεζικό δανεισμό και την έκθεση τους στον επιτοκιακό κίνδυνο» επισήμανε τραπεζίτης που ρωτήθηκε σχετικά με την στάση των κατασκευαστών και την επίπτωση που μπορεί να έχει στην αγορά ο περιορισμός του δανεισμού τους. Σε κάθε περίπτωση όμως η αγορά κατοικίας εμφανίζει χαρακτηριστικά που δεν είχαν καταγραφεί τουλάχιστον τα τελευταία 40 χρόνια. «Όταν κάναμε λόγο για κρίση στην αγορά πριν 20 χρόνια εννοούσαμε σταθερότητα των τιμών. Σήμερα βρισκόμαστε μπροστά σε φαινόμενα υποχώρησης των τιμών» επισήμανε χαρακτηριστικά βετεράνος μεσίτης ο οποίος δραστηριοποιείται στην αθηναϊκή αγορά από τις αρχές της δεκαετίας του '70.