



Ίσως η σημερινή συγκυρία στην οποία καλείται να κινηθεί η αγορά ακινήτων είναι η πλέον πολύπλοκη των τελευταίων τριάντα χρόνων. Η οικοδομή κινείται σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα, οι συναλλαγές έχουν βαλτώσει, οι τράπεζες εμφανίζονται απρόθυμες να χρηματοδοτήσουν, οι πολίτες εμφανίζονται διστακτικοί στο να επενδύσουν, και οι κατασκευαστές αρνητικοί στο να περιορίσουν τις τιμές. Αν σε όλα αυτά προσθέσει κανείς από την μία πλευρά την αβεβαιότητα που υπάρχει ως προς τις αλλαγές στη φορολογία αλλά και –ενδεχομένως– στην χωροταξία, τότε έχει μία καλή προσέγγιση της κατάστασης που επικρατεί στην αγορά κατοικίας και επαγγελματικών ακινήτων. Το ερώτημα επομένως που ανακύπτει είναι εύλογο: «μπορεί και πώς να αντιστραφεί η αρνητική πορεία;». Η απάντηση είναι θετική αλλά με ορισμένες παραδοχές. Η πρώτη και βασική παραδοχή είναι ότι θα πρέπει να σταματήσει η Κυβέρνηση να υπονομεύει την αγορά ακινήτων, αφού σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές αγορές και τις ΗΠΑ, το πρόβλημα στην Ελλάδα είναι υπόθεση εσωτερικής αγοράς. Με απλά λόγια θα πρέπει όλοι οι συντελεστές της αγοράς –μεσίτες, κατασκευαστές, αγοραστές και πωλητές– να ξέρουν αν το ακίνητο αντιμετωπίζεται ως βασικός τομέας της ελληνικής οικονομίας ή ως μηχανισμός άντλησης εσόδων –φορολογικών και μη. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να προγραμματίσουν τις επιλογές τους και κυρίως να θέσουν τις προτεραιότητες τους. Η δεύτερη παραδοχή είναι να ξεκαθαρίσει όχι μόνο η πολιτική αλλά και ο ορίζοντας της. Σήμερα κανένας δεν γνωρίζει τι του ξημερώνει η επόμενη μέρα. Θα μπορούσε κάποιος να αντιπαραθέσει ότι «είναι θέμα υπομονής». Όμως, η υπομονή σε περιόδους οικονομικής μεγέθυνσης απλώς επιβραδύνουν την εξέλιξη των μεγεθών ενώ αντίθετα σε περιόδους κάμψης –όπως αυτή που ζούμε σήμερα– οδηγούν σε ακόμη μεγαλύτερη μείωση των επενδύσεων, σε ανεργία και σε συρρίκνωση του κύκλου εργασιών με ότι αυτό σημαίνει για την πορεία όλων των μακροοικονομικών μεγεθών της οικονομίας. Η τρίτη αλλά εξίσου σημαντική παραδοχή είναι αν και κατά πόσο θα υπάρξουν καινούργιες πολιτικές για την αγορά.