



Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο οι επενδύσεις σε οικόπεδα και σπίτια βρέθηκαν στην καρδιά της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, με αποτέλεσμα σήμερα η ιδιοκατοίκηση να ξεπερνά συνολικά το 80% και στις αγροτικές περιοχές να φθάνει το 97%. Για τους Έλληνες, εξάλλου, οι αγορές ακινήτων αποτελούν παραδοσιακά την πλέον διαδεδομένη επένδυση στην οποία τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις τους. Τα προηγούμενα χρόνια μάλιστα οι αποδόσεις των ακινήτων ήταν πολύ υψηλότερες από αυτές των καταθέσεων ή του Χρηματιστηρίου. Μια επένδυση π.χ. 100 ευρώ σε ακίνητα στο τέλος του 1995 μετατρέπεται, , σε 304,8 ευρώ στο τέλος του 2008 έναντι 241,3 ευρώ των καταθέσεων και 209,7 ευρώ των μετοχών. Με τη χώρα μας όμως, σε παρατεταμένη ύφεση οι προοπτικές σύνθλιψης εμφανίζονται πλέον πολύ πιο ισχυρές απο εκείνες της ορατής ανάκαμψης. Η αύξηση της προσφοράς ,η συρρίκνωση της ζήτησης , η έλλειψη χρηματοδότησης , οι συνεχείς μειώσεις εισοδημάτων και η αύξηση της ανεργίας πιέζουν τις τιμές, ενώ σε όλους τους τομείς των ακινήτων παρατηρούνται επιθετικές μειώσεις των ενοικίων και μεγάλη αύξηση στα αδιάθετα ακίνητα. Σύμφωνα με μελέτη της Alpha Bank, πάλι, η αγορά αρχίζει να εμφανίζει χαρακτηριστικά υποτίμησης καθώς ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη των ενοικίων υποχωρεί με επιταχυνόμενο ρυθμό. Για ορισμένους, κλειδί για την κτηματαγορά θα αποτελέσει η ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών, προκειμένου να δοθεί ρευστότητα στο σύστημα ώστε οι τιμές να ισορροπήσουν μερικώς. Αν και σε ορισμένες περιπτώσεις οι τιμές, για όσους διαθέτουν μετρητά, είναι χαμηλότερες από το κόστος κατασκευής τους, τα δεδομένα δείχνουν πως η εν λόγω αγορά δύσκολα μπορεί να πάρει την ανιούσα πριν η πραγματική οικονομία αρχίζει να ανακάμπτει.