



Η συρρίκνωση των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων που άρχισε να παρατηρείται από το 2008, συνεχίστηκε το 2011 με σχετικά ελεγχόμενο ρυθμό, αλλά τείνει να επιταχυνθεί στους πρώτους μήνες του 2012, εν μέσω ενός εξαιρετικά δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος με μεγάλη ύφεση στην οικονομία, πτώση των εισοδημάτων και σημαντικά αυξημένη αβεβαιότητα που ενισχύει τις αρνητικές μεσοπρόθεσμες προσδοκίες των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων για την απασχόληση, τα μελλοντικά τους εισοδήματα και το μέλλον της χώρας στη ΖτΕ. Η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από τη μεγάλη πτώση της προσφοράς και της ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων και κατοικιών, αλλά από την αύξηση της προσφοράς παλαιών ακινήτων. Προκύπτει έτσι υπερβάλλουσα προσφορά οικιστικών ακινήτων που εκδηλώνεται με το σημαντικό και αυξανόμενο απόθεμα αδιάθετων και προς πώληση ακινήτων και αφετέρου από την πολύ χαμηλή ζήτηση.

Η μείωση της ζήτησης στην ελληνική αγορά ακινήτων αντανακλά κατά κύριο λόγο την πτώση του οικονομικού κλίματος σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα. Η πτώση της ζήτησης και της προσφοράς στην αγορά νέων κατοικιών αντικατοπτρίζεται και στην πτώση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, των οποίων το υπόλοιπο μειώθηκε κατά -3,4% τον Μάρτ. '12. Επίσης, στην πτώση της ζήτησης ακινήτων έχει συμβάλει και η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών κατά τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, καθώς σημειώνεται αισθητή αύξηση των δανείων σε καθυστέρηση.

Από την πλευρά της προσφοράς η αγορά εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από σημαντικό απόθεμα αδιάθετων και προς πώληση κατοικιών. Σημειώνεται η μείωση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στην αγορά οικιστικών ακινήτων στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης (2007: -5,8%, 2008: -17,3%, 2009: -26,5%, 2010: -23,3%, 2011: -37,7%), η οποία διαμορφωνόταν συμμετρικά με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων. Το 2008 το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών διαμορφωνόταν στις 120 χιλ. και αυξήθηκε σταδιακά στις 180 χιλ. το 2011. Η κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων στο 1ο 3μηνο '12 κατά -54,1% σε ετήσια βάση, εκτιμάται ότι αύξησε το πλεονάζον απόθεμα στις 200 χιλ.