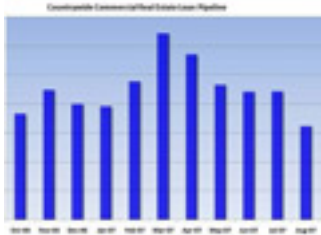


Η αγορά κατοικίας το 2009 και οι προοπτικές για το 2010

Συντάχθηκε απο τον/την

Δευτέρα, 22 Μάρτιος 2010 16:40 -



Για το σύνολο του 2009, οι τιμές των διαμερισμάτων εκτιμάται ότι μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,0% στην Αθήνα, 6,2% στη Θεσσαλονίκη, 2,9% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 1,7% στις λοιπές περιοχές της χώρας

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, η ελληνική αγορά κατοικιών χαρακτηρίζεται από σχετική ανθεκτικότητα των τιμών. Επιπλέον, εκτιμάται ότι δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τρία τελευταία έτη. Η υποχώρηση αυτή ήταν κυρίως αποτέλεσμα της συνεχούς αποκλιμάκωσης των ρυθμών μεταβολής των τιμών των κατοικιών μετά το 2006, αλλά και της σχετικής σταθερότητας του ρυθμού μεταβολής των ενοικίων (μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή: 4,5% το 2007, 3,9% το 2008 και 3,6% το 2009). Η μείωση του λόγου των τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί με συγκρατημένους ρυθμούς και τα αμέσως επόμενα τρίμηνα ως αποτέλεσμα, και πάλι, της μικρής περαιτέρω αποκλιμάκωσης των τιμών των κατοικιών.

Σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης και υπερβάλλουσα προσφορά χαρακτηρίζουν την ελληνική αγορά ακινήτων τα δύο τελευταία έτη. Η επιφυλακτική στάση των νοικοκυριών όσον αφορά την αγορά κατοικίας είναι κυρίως αποτέλεσμα της αυξημένης αβεβαιότητας για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, η οποία επιτείνεται τους τελευταίους μήνες από την αβεβαιότητα όσον αφορά τις γενικότερες προοπτικές της οικονομίας και την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών προβλημάτων της χώρας. Επιπλέον, οι αυξημένες προσδοκίες των νοικοκυριών για χαμηλότερα επίπεδα τιμών των κατοικιών στο μέλλον, πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων, ως αποτέλεσμα της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης, εκτιμάται ότι έχει και αυτή συμβάλει στη μείωση της ζήτησης κατοικιών εκ μέρους των νοικοκυριών.

Από την πλευρά της προσφοράς στην αγορά κατοικιών, το πλεονάζον απόθεμα που εκτιμάται ότι είχε δημιουργηθεί τα τελευταία έτη, φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η μείωση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2007 και το 2008

ήταν πολύ ταχύτερη από την αντίστοιχη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων. Πράγματι, ο αριθμός των νέων αδειών μειώθηκε κατά 5,3% το 2007 και κατά 15,6% το 2008, έναντι μείωσης κατά 3,0% και 5,8%

του αριθμού των ακινήτων που έγιναν αντικείμενο συμβολαιογραφικών πράξεων τα ίδια έτη. Σημειώνεται ακόμη ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών μειώθηκε κατά 5,0% το 2007, 17,1% το 2008 και 27,6% το 2009

Η σταδιακή απορρόφηση του πλεονάζοντος αποθέματος στην αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι συνεχίστηκε και το 2009. Για τις περιοχές της χώρας οι οποίες έχουν ήδη ενταχθεί στο

Η αγορά κατοικίας το 2009 και οι προοπτικές για το 2010

Συντάχθηκε απο τον/την
Δευτέρα, 22 Μάρτιος 2010 16:40 -

Εθνικό Κτηματολόγιο, ο αριθμός των συναλλαγών που καταγράφηκαν από την “Κτηματολόγιο ΑΕ” λόγω αγοραπωλησίας ακινήτων μειώθηκε το 2009 κατά 16,0% (20,6%, 27,4%,9,5% και 6,9% για το α', β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα). Επιπλέον, από τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών–Πειραιώς–Αιγαίου και Δωδεκανήσου για το 2009 προκύπτει σαφής μείωση (περίπου 40%) όλων των συμβάσεων αγοραπωλησίας ακινήτων. Η μείωση αυτή ήταν σχετικά μεγαλύτερη για τα νεόδμητα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας (άνω των 100 τετραγωνικών μέτρων) που συνήθως βρίσκονται στις ακριβές περιοχές, έναντι των μεταχειρισμένων και μικρότερης επιφάνειας διαμερισμάτων, τα οποία σε σημαντικό πλέον βαθμό αγοράζονται από οικονομικούς μετανάστες.

Ο αριθμός των συναλλαγών οικιστικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος μειώθηκε κατά 39,6% το 2009, έναντι μείωσης 21,7% το 2008 (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα.Ελαφρά μεγαλύτερη ήταν η αντίστοιχη μείωση τόσο για το δείκτη όγκου (με βάση το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων, μείωση κατά 41,2% το 2009) όσο και, κυρίως, το δείκτη της συνολικής αξίας (μείωση 42,1%) των εν λόγω συναλλαγών.

ΠΗΓΗ:ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ