



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. Στην αγορά κατοικίας οι αλλαγές που έχουν καταγραφεί το τελευταίο εξάμηνο 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 για το 2010 προκύπτει ότι σε όλη την Ελλάδα καταγράφεται πτώση των τιμών. Σε ορισμένες περιοχές ξεπερνά το 10%.

Δεύτερον : Στροφή των υποψήφιων αγοραστών στα διαμερίσματα «μέσης» ηλικίας και «μεγάλης» ηλικίας με αποτέλεσμα η «ψαλίδα» με τα καινούργια να έχει περιοριστεί κατά 4 ποσοστιαίες μονάδες.

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 υποστήριξαν ότι στην διάρκεια του δωδεκαμήνου έχει καταγραφεί υποχώρηση των τιμών της αντιπαροχής που κινείται σε μέσα επίπεδα στο 10% 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.

