



Τελικά , το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών θα αποτελέσει το μεγαλύτερο βαρίδι για την ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας, καθώς την τελευταία διετία όχι μόνο δεν περιορίζεται αλλά μέρα με την μέρα αυξάνεται. Στην πραγματικότητα, η απορρόφηση συναρτάται απο τρεις παράγοντες:

-απο την ροή τροφοδότησης της αγοράς με νέες κατοικίες

-απο την εξέλιξη των συναλλαγών

-απο την προσφορά μεταχειρισμένων διαμερισμάτων και τις προτιμήσεις των υποψήφιων αγοραστών.

Η πορεία της προσφοράς νέων κατοικιών παρά το γεγονός ότι καταγράφει πτώση δεν μηδενίζεται. Τι σημαίνει αυτό; Μπορεί την τελευταία τετραετία ο αριθμός των νέων κατοικιών που εισέρχονται προς πώληση στην αγορά να μειώνεται αλλά παρόλα αυτά δεν παύει να είναι μερικές δεκάδες χιλιάδες. Για φέτος εκτιμάται ότι σε φάση διάθεσης θα εισέλθουν άνω των 55.000 κατοικιών. Αυτό πρακτικά οδηγεί , στην παρούσα συγκυρία σε αύξηση των αδιάθετων κατοικιών.

Προκειμένου να απορροφηθεί το απόθεμα αυτό θα πρέπει να αυξηθεί τουλάχιστον κατα 50% ο ρυθμός των μεταβιβάσεων. Στην αγορά όμως παρατηρείται πτώση κατά 50-60% σε σύγκριση με το 2007. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι αν η αγορά εξακολουθήσει να καταγράφει τους σημερινούς ρυθμούς μεταβολής των αγοραπωλησιών τότε για να απορροφηθεί το απόθεμα στην καλύτερη περίπτωση απαιτείται μία τριετία και με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των μεταχειρισμένων κατοικιών θα παραμείνει περίπου στα σημερινά επίπεδα . Όμως στην αγορά καταγράφεται αύξηση του αριθμού των προσφερόμενων για πώληση μεταχειρισμένων κατοικιών με παράλληλη πτώση των τιμών τους γεγονός που τις καθιστά πιο ελκυστικές για τους υποψήφιους αγοραστές.

Ουραγοί στην ανάκαμψη οι περιοχές με αδιάθετο απόθεμα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Κυριακή, 19 Σεπτέμβριος 2010 14:08 -

Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι ιδιαίτερα σημαντική είναι και η χωροταξική κατανομή του αποθέματος κατοικιών. Απο τα στοιχεία προκύπτει ότι ιδιαίτερα υψηλή συσσώρευση καταγράφεται στις αγορές της Ανατολικής και Δυτικής Αττικής , στην Δυτική Θεσσαλονίκη καθώς και σε περιφερειακές αγορές μεγάλων αστικών κέντρων της περιφέρειας. Η διαπίστωση αυτή οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στις συγκεκριμένες αγορές η ανάκαμψη θα σημειωθεί σε δεύτερη φάση αφού θα έχει προηγηθεί η αγορά ωρίμων περιοχών με περιορισμένο απόθεμα νέων κατοικιών.