



Η σημαντική μείωση της ζήτησης κατοικιών στην τελευταία 2ετία συνοδεύεται από την ακόμη μεγαλύτερη πτώση της προσφοράς νέων κατοικιών (μείωση του αριθμού αδειών των νέων κατοικιών κατά -14,2% σε ετήσια βάση στο 9μηνο '10, μετά την πτώση τους κατά -25,3% στο 9μηνο '09), με αποτέλεσμα την επιβράδυνση της μείωσης των τιμών των κατοικιών. Το ενθαρρυντικό είναι ότι με τα σημερινά δεδομένα όσο αφορά στην οικοδομική δραστηριότητα το αδιάθετο απόθεμα δεν αυξάνεται με τους ρυθμούς των επόμενων χρόνων γεγονός που σημαίνει ότι με την ανάκαμψη της ζήτησης ο απαραίτητος χρόνος απορρόφησης του εκτιμάται ότι κινείται μεταξύ των 24 και 30 μηνών. Αυτό φυσικά ισχύει στην περίπτωση που ο αριθμός των μεταβιβάσεων αυξηθεί τουλάχιστον 20% σε σύγκριση με τα σημερινά ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Πάντως αρνητικός παράγοντας είναι η απροθυμία των τραπεζών να επιταχύνουν την χρηματοδότηση της στεγαστικής πίστης. Αυτό άλλωστε γίνεται φανερό και από το γεγονός ότι η μείωση της ζήτησης κατοικιών που καταγράφεται σήμερα προκύπτει και από την επιβράδυνση του ρυθμού μεταβολής των στεγαστικών δανείων (Σεπτ. '10: +1,0%, Αύγ. '10: +1,6%, Ιουλ. '10: +1,9%, Ιούν. '10: +2,3%, Μάιος '10: 3,0%, Δεκ. '09: +3,7%), παρά το ότι στεγαστικά επιτόκια εξακολουθούν να παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα (με όλες τις επιβαρύνσεις, Σεπτ. '10: 3,93%, Αύγ. '10: 4,02% Ιουλ. '10: 3,96% Ιούν. '10: 3,61%, Μάιος '10: 3,71%, Δεκ. '09: 3,56%)