



Οι πιέσεις στις τιμές “μεταφέρονται” πλέον με επιταχυνόμενους ρυθμούς από τα παλιά, στα καινούργια διαμερίσματα, οι ιδιοκτήτες των οποίων, που είναι κατασκευαστές τους, δεν αντέχουν άλλο να τα διατηρούν απούλητα και “χαμηλώνουν” τις απαιτήσεις τους. Για τα επόμενα τρίμηνα, αναμένεται περαιτέρω μικρή διόρθωση των τιμών της αγοράς ακινήτων, ενώ οι συνθήκες που θα διαμορφωθούν εκτιμάται ότι πιθανότατα θα διατηρήσουν περιορισμένο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών. Τα στοιχεία δείχνουν ότι τα στεγαστικά δάνεια σε καθυστέρηση ήταν μόνο 3,6% το 2007, ποσοστό που αυξήθηκε σε 5,3% το 2008, 7,4% το 2009 και 10% το 2010! Εντυπωσιακά μεγάλη είναι και η αύξηση των καθυστερούμενων καταναλωτικών δανείων (από 6% το 2007 στο 20,5% το 2010) αλλά και των επιχειρηματικών (από 4,6% το 2007 σε 8,7% το 2010). Αρχικά, η μείωση των τιμών ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα άνω των 5 ετών (-4,8% το 2009) από ό,τι για τα νέα διαμερίσματα έως 5 ετών (-2% το 2009). Αυτό αντανakλά τη σχετικά μεγαλύτερη “ανθεκτικότητα” που επέδειξαν αρχικά οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές. Ωστόσο, η ανθεκτικότητα των τιμών των νέων διαμερισμάτων πιθανότατα διατηρήθηκε έως το πρώτο τρίμηνο του 2010, αλλά οι τιμές τους μειώθηκαν έκτοτε με ταχύτερο ρυθμό (-5,3%, -5,0% και -8,1% στο δεύτερο, τρίτο και τέταρτο τρίμηνο του 2010 αντίστοιχα) από ό,τι οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (-4,3%, -3,4% και -4,0% στα τρία τελευταία τρίμηνα, αντίστοιχα). Η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο του 2010 ήταν μεγαλύτερη στη Θεσσαλονίκη (-6,9%) και τις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές κυρίως περιοχές (-4,8%), οι οποίες περιλαμβάνουν δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, έναντι της Αθήνας (-2,8%) και των άλλων μεγάλων πόλεων (-4,5%). Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων συνδέεται πλέον άμεσα με τη βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, τον περιορισμό της αβεβαιότητας, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές αντιμετώπισης των προβλημάτων της οικονομίας.