



Η κρίση περιορίζει και το εμβαδόν των νέων κατοικιών, καθώς στις περιορισμένες νέες οικοδομές ο αριθμός των μικρών διαμερισμάτων έχει αυξηθεί θεαματικά τα δύο τελευταία χρόνια. Από έρευνα που πραγματοποίησε η PROPERTY LTD και η οποία αφορούσε, στο τρόπο με τον οποίο επηρέασε η κρίση την οικοδομική δραστηριότητα προκύπτει ότι, μέχρι και το 2008 το 30% περίπου των νέων κατοικιών αφορούσαν διαμερίσματα με εμβαδόν μέχρι 60 τετραγωνικά μέτρα. Αναλυτικά, στην Αττική, τα μικρά διαμερίσματα αφορούσαν στο 36% της συνολικής προσφοράς, στην Θεσσαλονίκη το 24%, στην Πάτρα το 29,6%, ενώ σε ανάλογα ποσοστά κινήθηκε και η προσφορά καινούργιων κατοικιών στα υπόλοιπα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας.

Από την έρευνα, προέκυψε ότι η αναλογία αυτή ανατράπηκε λόγω κρίσης και φορολογίας καθώς το μέσο ποσοστό των νεοαναγειρόμενων κατοικιών αυξήθηκε κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες και κινείται στο 32-33%. Το φαινόμενο αυτό είναι πιο έντονο σε Αττική (εκτιμάται ότι κινείται σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα από το 40%) και Θεσσαλονίκη (εκτιμάται ότι υπερέβη οριακά το 30%). Εντυπωσιακό είναι το φαινόμενο ότι αυξήθηκε ο αριθμός των μικρών κατοικιών και στις περιοχές της εξοχικής κατοικίας. Το ποσοστό των μικρών κατοικιών στα νησιά του Ιονίου το 2008 ήταν 34% και σήμερα εκτιμάται ότι ξεπερνά το 36%, ενώ σε Κυκλάδες και Δωδεκάνησα από 42% το 2008 σήμερα κινείται στα επίπεδα του 45%.

Κατασκευαστές από τους οποίους ζητήθηκε να σχολιάσουν την εξέλιξη αυτή επισήμαιναν ότι «πρόκειται για μία αναμενόμενη εξέλιξη, καθώς οι δυσκολίες χρηματοδότησης της αγοράς κατοικίας σε συνδυασμό με τις φορολογικές επιβαρύνσεις απομακρύνουν τους εν δυνάμει αγοραστές από τις κατοικίες μεσαίου εμβαδού. Αν συνυπολογίσει κανείς, το κόστος αγοράς, τον ΦΑΠ και τα τεκμήρια είναι απόλυτα αναμενόμενο, οι κατασκευαστές να προσαρμόσουν το προϊόν τους στις νέες συνθήκες της αγοράς. Από την άλλη πλευρά στην αγορά κατοικίας σήμερα είναι υποψήφιοι ιδιοκτήτες με σχετικά χαμηλά εισοδήματα για τους οποίους η προτεραιότητα είναι η κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών για κύρια κατοικία. Αντίθετα, εκείνοι που αγοράζουν για να αναβαθμίσουν τις στεγαστικές τους συνθήκες έχουν εξαφανιστεί. Επομένως, και τα ποσά που διαθέτουν για την αγορά κατοικίας έχουν περιοριστεί».