



Σε κατάσταση νευρικής κρίσης βρίσκεται πλέον η αγορά ακινήτων καθώς είναι πλέον κοινή διαπίστωση ότι οι συναλλαγές έχουν συνεχίσει να περιορίζονται με αποτέλεσμα να καταγράφεται "νεκρική ακαμψία" στην αγορά . Το χειρότερο είναι ότι και αυτές οι περιορισμένες συμφωνίες πραγματοποιούνται υπο καθεστώσ πίεσης -κυρίως-του πωλητή και αυτό δεν επιτρέπει να μιλάμε σήμερα για αγορά.

Το «πάγωμα» των συναλλαγών αφορά τόσο την αγορά κατοικίας όσο και τα επαγγελματικά ακίνητα. Δεν είναι λίγοι οι αναλυτές εκείνοι οι οποίοι προβλέπουν ότι σύντομα θα αρχίσουν να καταγράφονται «ραγδαίες απώλειες» στο επίπεδο των τιμών. Στην αγορά κατοικίας οι αλλαγές που έχουν καταγραφεί το τελευταίο οκτάμηνο 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 προκύπτει ότι σε πολλές περιοχές που το επίπεδο των τιμών είναι λίγο υψηλότερο από τον μέσο όρο καταγράφηκαν από τον Ιανουάριο μέχρι τον Ιούνιο μειώσεις τιμών που ξεπερνούν το 15%. Η μεγαλύτερη υποχώρηση καταγράφηκε στα καινούργια διαμερίσματα καθώς για αυτά η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη . Επισημαίνεται μάλιστα , ότι στα καινούργια διαμερίσματα η υποχώρηση των τιμών μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 15%.

Δεύτερον : Στροφή των υποψήφιων αγοραστών στα διαμερίσματα «μέσης» ηλικίας καθώς πωλούνται 20-30% φθηνότερα από τα αντίστοιχα καινούργια. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι , πολλοί αναλυτές υποστηρίζουν ότι η πτώση του επιπέδου τιμών θα ήταν πολύ μεγαλύτερη αν στα μεταχειρισμένα διαμερίσματα που βρίσκονται στην ίδια περιοχή δεν είχε καταγραφεί άνοδος των τιμών.

Τρίτον: Υποχώρηση του επιπέδου τιμών της γης. Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμοι στατιστικοί δείκτες για την πορεία των τιμών της γης εντούτοις μεσίτες και εργολάβοι υποστηρίζουν ότι στην πραγματικότητα δεν υπάρχει αγορά αφού οι συμφωνίες είναι ελάχιστες και οι περισσότερες από αυτές γίνονται σε συνθήκες έντονης πίεσης από την πλευρά του πωλητή.

"Νεκρική ακαμψία" στην αγορά

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Οκτώβριος 2011 09:52 -

«Η υποχώρηση των τιμών θα ήταν πολύ μεγαλύτερη στην περίπτωση που οι κατασκευαστές ήταν εκτεθειμένοι σε δανεισμό. 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 και πολύ φοβόμαστε ότι στην "επόμενη γωνία" είναι κρυμμένη η κατάρρευση» επισήμανε χαρακτηριστικά βετεράνος μεσίτης ο οποίος δραστηριοποιείται στην αθηναϊκή αγορά από τις αρχές της δεκαετίας του '70.