



Μικρότερη του αναμενόμενου ήταν η μείωση των τιμών των κατοικιών στην ελληνική αγορά το 2011, καθώς -σύμφωνα με την ετήσια ευρωπαϊκή έρευνα για την αγορά κατοικίας του RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)- η κάμψη δεν ξεπέρασε το 5% σε σχέση με το 2010, όταν αντίστοιχα η μείωση των τιμών είχε διαμορφωθεί σε 7%. Κάτι ανάλογο συνέβη και σε άλλες αγορές, όπου η οικονομία αντιμετωπίζει επίσης σοβαρά προβλήματα, όπως στην Πορτογαλία (-1%), την Ιταλία (2%) και την Ουγγαρία (-1,5%). Κατά την έκθεση του RICS, η συγκράτηση των τιμών σε σχέση με άλλες χώρες, όπως π.χ. η Ιρλανδία, όπου η κάμψη πέρυσι άγγιξε το 17% και πλέον οι τιμές είναι 50% χαμηλότερες από την αρχή της κρίσης στην αγορά κατοικίας, ερμηνεύεται με διάφορους τρόπους.

Όπως επισημαίνεται, εξαιρουμένης της Ελλάδας, οι εν λόγω χώρες δεν αντιμετωπίζουν πρόβλημα υπερπροσφοράς νέων κατοικιών. Επιπλέον, τα ιστορικά χαμηλά επίπεδα των τραπεζικών επιτοκίων επιτρέπουν σε σημαντικό βαθμό την αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων. Αντίστοιχα, τονίζεται ότι το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της κτηματαγοράς έχει ορισμένα χαρακτηριστικά σε Ελλάδα, Ιταλία και Πορτογαλία, που την καθιστά ανθεκτική στη μείωση των τιμών. Για παράδειγμα, οι κατασχέσεις είναι μια δύσκολη, ακριβή και μακροχρόνια διαδικασία, με αποτέλεσμα, ακόμα κι αν ο αριθμός των δανειοληπτών που αδυνατούν να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους είναι υψηλός, δεν υπάρχει μεγάλη προσφορά κατοικιών προς πώληση ώστε να ασκηθεί και πίεση για μείωση των τιμών.

Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, καθώς το γεγονός αυτό παραδοσιακά περιορίζει τις υποχρεωτικές πωλήσεις (π.χ. λόγω οικονομικής ανάγκης) σε περιόδους οικονομικής κρίσης. Αυτό πάντως που είναι σαφές στην ελληνική αγορά κατοικίας είναι η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας και των αγοραπωλησιών. Όπως προκύπτει, η Ελλάδα κατατάσσεται στην τρίτη θέση πανευρωπαϊκά με βάση τη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας την πενταετία 2007-2011. Η υποχώρηση διαμορφώθηκε σε 75%, έναντι κάμψης 86% στην Ιρλανδία και 89% στην Ισπανία. Συνολικά στην Ε.Ε., η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας διαμορφώθηκε σε 44%. Η μόνη ευρωπαϊκή χώρα με θετικό πρόσημο ήταν η Ελβετία με άνοδο 36%. Σύμφωνα με την έκθεση, η υιοθέτηση αυστηρότερων κριτηρίων δανειοδότησης από τις τράπεζες έχει μειώσει σημαντικά τη ζήτηση στην ευρωπαϊκή αγορά κατοικίας, χωρίς όμως η πτώση των τιμών να ήταν ανάλογη. Αιτία, η επιφυλακτικότητα των κατασκευαστών να μειώσουν σημαντικά τις απαιτήσεις τους, ως αποτέλεσμα της όχι υπερβάλλουσας προσφοράς κατοικιών προς πώληση.

Γιατί αντέχουν οι τιμές

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τρίτη, 13 Μάρτιος 2012 14:57 - Τελευταία Ενημέρωση Παρασκευή, 20 Απρίλιος 2012 08:16
