



Η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από τη μεγάλη πτώση της προσφοράς και της ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων και κατοικιών, αλλά από την αύξηση της προσφοράς παλαιών ακινήτων. Προκύπτει έτσι υπερβάλλουσα προσφορά οικιστικών ακινήτων που εκδηλώνεται με το σημαντικό και αυξανόμενο απόθεμα αδιάθετων και προς πώληση ακινήτων και αφετέρου από την πολύ χαμηλή ζήτηση. Η μείωση της ζήτησης στην ελληνική αγορά ακινήτων αντανakλά κατά κύριο λόγο την πτώση του οικονομικού κλίματος σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα. Η πτώση της ζήτησης και της προσφοράς στην αγορά νέων κατοικιών αντικατοπτρίζεται και στην πτώση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, των οποίων το υπόλοιπο μειώθηκε κατά -3,4% τον Μάρτ. '12 (Μάρτ. '11: -1,3%), από -2,9% σε ετήσια βάση τον Δεκ. '11 από -0,3% τον Δεκ. '10, έναντι αύξησής τους κατά +3,7% τον Δεκ. '09 και +11,2% τον Δεκ. '08. Επίσης, στην πτώση της ζήτησης ακινήτων έχει συμβάλλει και η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών κατά τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, καθώς σημειώνεται αισθητή αύξηση των δανείων σε καθυστέρηση. Από την πλευρά της προσφοράς η αγορά εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από σημαντικό απόθεμα αδιάθετων και προς πώληση κατοικιών. Σημειώνεται η μείωση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στην αγορά οικιστικών ακινήτων στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης (2007: -5,8%, 2008: -17,3%, 2009: -26,5%, 2010: -23,3%, 2011: - 37,7%), η οποία διαμορφωνόταν συμμετρικά με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων.

Το 2008 το απόθεμα των αδιαθέτων κατοικιών διαμορφωνόταν στις 120 χιλ. και αυξήθηκε σταδιακά στις 180 χιλ. το 2011. Η κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων στο 1ο 3μηνο '12 κατά -54,1% σε ετήσια βάση, εκτιμάται ότι αύξησε το πλεονάζον απόθεμα στις 200 χιλ. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος, οι συναλλαγές ακινήτων που έγιναν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος μειώθηκαν κατακόρυφα στις 5.874 στο 1ο 3μηνο '12, από 12.808 στο 1ο 3μηνο '11. Σημειώνεται ότι ο αριθμός των οικιστικών συναλλαγών έπεσαν στις 41.623 συνολικά το 2011 από 74.457 το 2010 , έναντι 148.125 το 2007 . Ανάλογη μεγάλη πτώση σημειώθηκε και στον όγκο των συναλλαγών στα οικιστικά ακίνητα κατά -52,1% στο 1ο 3μηνο '12 (1ο 3μηνο '11: -43,6%), καθώς και στην αξία των συναλλαγών (1ο 3μηνο '12: -56,5%, 1ο 3μηνο '11: -43,6%).