



Η κρίση στην αγορά κατοικίας έχει επιταχυνθεί το τελευταίο διάστημα, με όλες τις ενδείξεις να συγκλίνουν υπέρ της συνέχισης της εν λόγω πτωτικής πορείας, μιας και η πλειονότητα των φορέων της αγοράς και των αναλυτών εκτιμά ότι δεν έχει ακόμα βρεθεί το νέο σημείο ισορροπίας τιμών, προσφοράς και ζήτησης. Σύμφωνα με την Alpha Bank, οι νέες κατοικίες που θα ολοκληρωθούν φέτος δεν θα ξεπεράσουν τις 20.000, καθώς έως και τον Ιούλιο είχαν κατασκευαστεί 12.622. Σε σχέση με το 2007, όταν είχαν ολοκληρωθεί 103.865 νέες κατοικίες, η οικοδομική δραστηριότητα έχει συρρικνωθεί σχεδόν στο 20% του επιπέδου που βρισκόταν πριν από την κρίση, έχοντας υποχωρήσει κατά 81%. Ήδη, από το 2010 είχαν γίνει ορατά τα σημάδια της κρίσης, καθώς ο αριθμός των νέων κατοικιών που είχαν κατασκευαστεί είχε υποχωρήσει στο μισό του 2007, και συγκεκριμένα σε 52.325. Αντίστοιχα, με βάση τα τελευταία στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, που αφορούν το τρίτο τρίμηνο του έτους, καταγράφεται επιτάχυνση του ρυθμού πτώσης των τιμών, με τη μεγαλύτερη κάμψη να αφορά πλέον τις νεόδμητες κατασκευές και σε μικρότερο βαθμό τις μεταχειρισμένες. Συγκεκριμένα, κατά το τρίτο τρίμηνο, οι τιμές μειώθηκαν συνολικά κατά 11,7% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, τη στιγμή που η πτώση κατά το πρώτο φετινό τρίμηνο είχε διαμορφωθεί σε 9,3% και κατά το δεύτερο τρίμηνο σε 10,2%. Σύμφωνα με την ΤτΕ, το 2011 η κάμψη των τιμών δεν είχε ξεπεράσει το 5,4%, ενώ το 2010 η πτώση είχε διαμορφωθεί σε 4,7%.

Μία επιπλέον τάση της αγοράς από τις αρχές του έτους αφορά την εντονότερη μείωση των τιμών των νέων διαμερισμάτων, έναντι των παλαιών, όταν μέχρι και το 2011 η εικόνα ήταν αντίστροφη. Κατά το τρίτο τρίμηνο, τα νεόδομητα ακίνητα υποχώρησαν κατά 13,5%, ενώ τα παλαιότερα κατά 10,5%, δείγμα της όλο και μικρότερης αντοχής των κατασκευαστών απέναντι στη μείωση της ζήτησης και του υψηλού αποθέματος απούλητων κατοικιών. Επιπλέον, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της ΤτΕ, μεγαλύτερη είναι η μείωση σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, παρά στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας. Συγκεκριμένα, στην Αθήνα η πτώση των τιμών κατά το τρίτο τρίμηνο ανήλθε σε 12,3%, ενώ στη Θεσσαλονίκη σε 10,6%. Στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας η κάμψη ήταν 12,4%, ενώ στις άλλες μεγάλες πόλεις διαμορφώθηκε σε 10,1%. Στο σύνολο του 2011, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία της ΤτΕ, η πτώση στην Αθήνα ήταν 6,4% και στη Θεσσαλονίκη 6,9%. Εικόνα κατάρρευσης παρουσιάζουν φέτος και οι συναλλαγές-εκτιμήσεις κατοικιών, που καταδεικνύουν και την πορεία των αγοραπωλησιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, υποχώρησαν ακόμα περισσότερο κατά το τρίτο τρίμηνο, καθώς δεν ξεπέρασαν τις 4.900, έναντι 6,3 και 6,4 χιλιάδων κατά το πρώτο και δεύτερο φετινό τρίμηνο αντίστοιχα. Η πτώση του τρίτου τριμήνου ήταν της τάξεως του 48,7%, έναντι της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Σε ολόκληρο το 2011 ο αριθμός των εκτιμήσεων αυτών έφθασε τις 42,5 χιλιάδες (αναθεωρημένα στοιχεία), εμφανίζοντας σημαντική μείωση, κατά 42,9%, έναντι του προηγούμενου έτους (2010: 74,5 χιλιάδες). Δεδομένου ότι κατά το φετινό εννεάμηνο δεν έχουν πραγματοποιηθεί περισσότερες από 17.600 συναλλαγές, αντιλαμβάνεται κανείς το

## Που μας κατάντησαν...

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Δευτέρα, 26 Νοέμβριος 2012 10:06 -

---

μέγεθος της συρρίκνωσης που έχει συμβεί στην αγορά κατοικίας. Μάλιστα, αξίζει να σημειωθεί ότι ο εν λόγω αριθμός δεν αφορά μόνο αγοραπωλησίες, αλλά και απλές εκτιμήσεις των τραπεζών προκειμένου να προβούν σε αναχρηματοδότηση δανείων, κάτι που σημαίνει ότι ο πραγματικός αριθμός των ακινήτων που άλλαξαν ιδιοκτήτη είναι ακόμα χαμηλότερος. Είναι χαρακτηριστικό ότι σε σχέση με το 2006, οι συνολικές επενδύσεις σε κατοικίες έχουν υποχωρήσει κατά σχεδόν 18 δισ. ευρώ, καθώς, όπως αναφέρει η ανάλυση της Alpha Bank, φέτος το εν λόγω ποσό δεν θα ξεπεράσει τα 5,53 δισ. ευρώ, έναντι επενδύσεων 7,45 δισ. ευρώ το 2011, 9,75 δισ. ευρώ το 2010 και 23,8 δισ. ευρώ το 2006. Οσον αφορά την αξία των ακινήτων που αποτέλεσαν αντικείμενο συναλλαγής μέσω τραπεζών κατά το τρίμηνο, αυτή μειώθηκε κατά 52,3% σύμφωνα με την ΤτΕ, ενώ ανάλογη είναι η πτώση από τις αρχές του έτους. Κατά το 2011, η αντίστοιχη μέση ετήσια πτώση της αξίας των κατοικιών που αποτελούσαν αντικείμενο συναλλαγής είχε διαμορφωθεί σε 39,8%.