

Πόσο πιθανό είναι κραχ;

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 15 Μάρτιος 2013 12:59 -



Το 2012 η εκτιμώμενη πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες ήταν 30,6% και σε συνδυασμό με τη μείωση του όγκου των εκδοθεισών αδειών οικοδομών κατά περίπου 32,5%, αναμένεται το 2013 νέα υποχώρηση στις επενδύσεις σε κατοικίες κατά 20%. Θα κυμανθούν δηλαδή κάτω από τα 5 δισ. ευρώ, από 6,1 δισ. το 2012 και 26,1 δισ. το 2007 (πτώση 81% σε 5 χρόνια). Επίσης, η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) στις κατασκευές έφτασε τα 3,65 δισ. το 2012 από 16,3 δισ. το 2006 και 8,63 δισ. το 2000. Η πτώση στις κατασκευές ανέρχεται σε -77,6% έναντι του 2006 και -57,7% έναντι του 2000. Τέλος καταγράφεται πτώση του αριθμού και της αξίας των συναλλαγών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, οικοπέδων και αγροτεμαχίων κατά 48% και 45% από το 2012 και 2011 αντίστοιχα και κατά 83,3% και 81,2% αντίστοιχα έναντι του 2005. Ο αριθμός των μεταβιβάσεων μέσω των συμβολαιογραφείων από τις 100 χιλιάδες και πλέον έχει πέσει κάτω από τις 10.000 το 2012. Το απόθεμα απούλητων σπιτιών είναι γύρω στα 250.000 από το σύνολο των περίπου 6,5 εκατ. με 40.000 να αφορούν κατοικίες παραθεριστικού τύπου.

Παραμένει κρίσιμο το παρακάτω ερώτημα: Τι θα γίνει με το «σκιώδες» απόθεμα κατοικιών που θα μπορούσε υπό ορισμένες συνθήκες να κατακλύσει την αγορά αν οι δανειολήπτες στεγαστικών δανείων (που αδυνατούν συστηματικά να αντεπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους), αυξηθούν περαιτέρω λόγω οικονομικής ασφυξίας και αναγκαστούν να εκποιήσουν κάποια από τα ακίνητα. Ουσιαστικά θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για ένα «κραχ» που θα προέλθει από την αδυναμία των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Αυτό θα οδηγήσει σε πώληση ακινήτων σε ιδιαίτερα χαμηλές τιμές (τιμές ανάγκης, το λένε οι ειδικοί), γεγονός που θα ρίξει ακόμη χαμηλότερα τις αξίες των ακινήτων σε όλη την αγορά. Τότε ενδεχομένως, να υπάρξει σχετική ζήτηση για «σκοτωμένα» ακίνητα, όμως, χιλιάδες οικογένειες θα έχουν χάσει μεγάλο μέρος της περιουσίας τους. Να σημειωθεί ότι το 80% των επενδύσεων των νοικοκυριών κατευθύνθηκε τα προηγούμενα χρόνια σε ακίνητα.