



Ποιά γεγονότα επηρέασαν την πορεία της αγοράς ακινήτων; Πρόσφατη έρευνα συνδύασε τις εξελίξεις στην οικονομία με την πορεία της αγοράς ακινήτων .

1 Καταγράφηκε πτώση στις τιμές όταν το 1990 κατέρρευσαν τα καθεστώτα της Αν. Ευρώπης, ενώ σημαντική ανάκαμψη παρατηρήθηκε από το 1997 και έπειτα. Εκτοτε, ακόμη και σε περιόδους χρηματιστηριακής κρίσης, ο κόσμος κατηύθυνε τα χρήματά του στα ακίνητα, με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών.

2 Στα ανώτατα επίπεδα αυξήσεων οι τιμές έφτασαν το 2002 με την κατασκευή του αεροδρομίου και της Αττικής Οδού και στη συνέχεια το 2006 με αφορμή την επιβολή ΦΠΑ στις πωλήσεις νεόδμητων. Και σταδιακά από το 2007 άρχισε η κατάρρευση με κύριους σταθμούς το σκάνδαλο της Lehman Brothers, το πρώτο Μνημόνιο και το «χαράτσι» μέσω της ΔΕΗ. Το 2012 καταγράφηκε και η μεγαλύτερη πτώση στις τιμές, η οποία συνεχίστηκε και πέρυσι.

3 Είναι χαρακτηριστικό ότι την περίοδο 1989-2013 η αύξηση των πραγματικών αξιών των ακινήτων ήταν 17% και των ονομαστικών 400%. Ο πληθωρισμός από το 1989 μέχρι το 1996 ήταν ιδιαίτερα υψηλός (μέσος όρος 14%), με αποτέλεσμα οι πραγματικές αξίες των ακινήτων να είναι πολύ μικρότερες από τις ονομαστικές. Η μέση ετήσια πραγματική απόδοση ήταν 0,7%, ενώ η μέση ετήσια ονομαστική απόδοση 7%.

4 Σε ό,τι αφορά τη σύγκριση των πραγματικών αξιών ακινήτων και του πραγματικού ΑΕΠ παρατηρείται ότι το δεύτερο αυξήθηκε την περίοδο 1989-2013 κατά 23% ή 0,9% ετησίως, ενώ οι αξίες των ακινήτων 17% ή 0,7% ετησίως, υπάρχει δηλαδή μια συσχέτιση κατά 93%.

5 Συσχέτιση 93% υπάρχει και με το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών που το ίδιο διάστημα αυξήθηκε 35% ή 1,3% ανά έτος, ενώ οι αξίες των ακινήτων αυξήθηκαν 17% ή 0,7% ανά έτος, ενώ η ανεργία αυξήθηκε από το 7% στο 27%.

6 Στα δάνεια υπάρχει συσχέτιση 72%, καθώς η στεγαστική πίστη αυξήθηκε κατά 3.741% το 1989-2013.