



Στις κατοικίες, το διάστημα 2010-2013 οι εντεινόμενες πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων ήταν το βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων, καθώς η σημαντική υποχώρηση της ζήτησης δημιούργησε υπερβάλλουσα προσφορά. Η πτώση της ζήτησης μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη δραματική αύξηση της ανεργίας και τη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, στην αύξηση της φορολογίας των ακινήτων και την, έως πρόσφατα τουλάχιστον, σημαντική αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, καθώς και στην έλλειψη ρευστότητας με δεδομένους τους αυστηρότερους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης. Επιπλέον, οι προσδοκίες για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών είχαν και έχουν δυσμενή αντίκτυπο στην ελληνική κτηματαγορά. Στην αγορά των κατοικιών, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς από το 2011 και μετά. Στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σωρευτικά από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2013 κατά 33,4%. Τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση.

Η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -35,8% και Θεσσαλονίκη: -37,1%) έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-30,9%) και των λοιπών περιοχών (-29,4%), καθώς και για τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερα ακίνητα, μικρότερου εμβαδού και χαμηλότερης αξίας, σε μεσαίου κόστους περιοχές. Σημειώνεται επίσης αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών με μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων. Τα αποτελέσματα της τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας από την Τράπεζα της Ελλάδος δείχνουν ότι το 2013 μόλις το 17% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού (έναντι 82% στις αρχές του 2009), ενώ το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ανήλθε σε περίπου 35% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου (έναντι 70% στις αρχές του 2009). Επιπλέον, η μέση περίοδος αναμονής για τη διάθεση των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων

υπερδιπλασιάστηκε στην περίοδο της κρίσης (από περίπου 5 μήνες στις αρχές του 2009 σε περίπου ένα έτος το 2013), ενώ αυξήθηκε σημαντικά το μέσο ποσοστό της έκπτωσης επί της αρχικής τιμής (από 12,6% σε 20,7% αντίστοιχα).