



Αν και η ζήτηση για αγορά κατοικίας παρέμεινε το 2009 ασθενής, εντούτοις τραπεζικοί αναλυτές υποστηρίζουν ότι υπάρχουν προϋποθέσεις ανάκαμψης της αγοράς. Σύμφωνα με τις απόψεις τους η συρρίκνωση της ζήτησης συνδέεται με την επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου της ροής των στεγαστικών δανείων (Νοεμ. '09: +3,7%, Οκτ. '09: 4,0%, Σεπτ. '09: +4,4%, Αύγ. '09: +4,8%, Απρ. '09: +7,8%, Δέκ. '08: +11,5%).

Αντίβαρο μπορεί να είναι η αύξηση των ενοικίων των κατοικιών κατά 3,6% το 2009 (με μέσο πληθωρισμό 1,2%), σε συνδυασμό με τη μείωση των τιμών των κατοικιών, που δημιουργούν προϋποθέσεις αύξησης της απόδοσης των επενδύσεων σε κατοικίες. Επίσης, η διαμόρφωση των επιτοκίων σε χαμηλά επίπεδα στην τρέχουσα περίοδο, αναμένεται να συμβάλει στη σταδιακή ανάκαμψη της ζήτησης για κατοικίες, μόλις αποκατασταθεί ένα υψηλότερο επίπεδο εμπιστοσύνης των νοικοκυριών μόλις ανακάμψει η διεθνής και η ελληνική οικονομία.

Απο την άλλη πλευρά ο δείκτης τιμών παραγωγού κατοικιών (τιμές κατασκευαστών) μειώθηκε κατά -0,21% σε ετήσια βάση το 2009 (μείωση μικρότερη του συνολικού κόστους κατασκευής), έναντι αύξησης

+4,23% το 2008. Η ανωτέρω σημαντική υποχώρηση του συνολικού κόστους κατασκευής κατοικιών το

2009 μπορεί να συμβάλει στην ενίσχυση της ανάληψης επενδυτικών πρωτοβουλιών από την πλευρά των κατασκευαστών κατοικιών στο προσεχές χρονικό διάστημα.

Σημειώνεται ότι οι τιμές των κατοικιών στο σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας στην πρωτογενή

αγορά (νέες κατοικίες) όσο και στη δευτερογενή αγορά (αγοραπωλησίες παλαιών κατοικιών)

μειώθηκαν στο 9μηνο. '09 κατά -3,5% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησής του κατά +2,0% στο 9μηνο. '08. Η πτώση αυτή ήταν ελαφρά μεγαλύτερη της πτώσης του συνολικού κόστους κατασκευής.

Αυτό υποδηλώνει ότι υπήρχε κάποια υπερβάλλουσα προσφορά διαθέσιμων προς πώληση κατοικιών στο τέλος του 2009, η οποία ωστόσο μειώνεται