



Η ελληνική αγορά κατοικίας έχει κοινά σημεία με την αντίστοιχη των ΗΠΑ; Μάλλον όχι θα έλεγαν οι περισσότεροι αφού οι διαφορές εντοπίζονται κυρίως στις δομές των δύο αγορών.

ΗΠΑ

Ανω του 95% των πωλήσεων στις ΗΠΑ γίνονται με τραπεζική χρηματοδότηση ενώ ανάλογα είναι τα ποσοστά στην χρηματοδότηση των νέων κατοικιών και αυτό προκαλεί άμεση εξάρτηση της αγοράς απο τους πλειστηριασμούς. Επομένως η πτώση των τιμών και της δραστηριότητας είναι σε άμεση συνάρτηση με τα δεδομένα της ίδια της αγοράς και δευτερευόντως με την πορεία της οικονομίας. Για παράδειγμα στο Μαιάμι , μία αγορά που είδε τις τιμές πριν την κρίση να εκτινάσσονται τώρα βρίσκεται σε κατακόρυφη πτώση. Η αιτία , οι κατασχέσεις και οι σύντομες πωλήσεις . Παράλληλα η ενίσχυση του δολαρίου σε σχέση με το ευρώ αποθάρρυνε πολλούς ευρωπαίους απο την αγορά. Αντίθετα , η συνεχιζόμενη πτήση των τιμών στο Λας Βέγκας, συνδέεται κυρίως με την αύξηση των κατασχέσεων αλλά και στην στροφή των αγοραστών προς τα ενοικιαζόμενα σπίτια. Μάλιστα οι αποδόσεις στα ενοικιαζόμενα σπίτια μπορεί να φθάσουν μέχρι και το 12%. Αντίθετα στο Νητρωϊτ η πτώση των τιμών συναρτάται άμεσα με την συρρίκνωση της βιομηχανικής παραγωγής και την αύξηση της ανεργίας.

ΕΛΛΑΔΑ

Η πτώση των τιμών στην ελληνική αγορά είναι σε άμεση συνάρτηση με το αρνητικό κλίμα. Αυτό άλλωστε δικαιολογείται και απο το γεγονός ότι σύμφωνα με τις τετλευταίες μετρήσεις του PROPINDEX σε όλες τις περιοχές της χώρας καταγράφηκε πτώση των τιμών. Όμως υπάρχουν διαφοροποιήσεις απο περιοχή σε περιοχή καθώς οι μεγάλες απώλειες καταγράφηκαν: -στις περιοχές με χαμηλό μέσο εισόδημα. Αυτό σύμφωνα με την άποψη κορυφαίου αναλυτή είναι συνέπεια της ανεργίας αλλά και των αρνητικών προσδοκιών που αφορούν στην εξέλιξη της απασχόλησης. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι σε όλους τους νομούς της χώρας που επλήγησαν απο την αποβιομηχανοποίηση οι τιμές υποχώρησαν άνω του 15% . -στις περιοχές που βρίσκονται σε τουριστικά θέρετρα . Αυτό σύμφωνα με τις απόψεις του ίδιου αναλυτή είναι συνέπεια της μείωσης στην τουριστική δραστηριότητα αλλά και στην απροθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν αγορές εξοχικής κατοικίας. -στις ακριβές περιοχές όπου βρίσκονται κατοικίες μεγάλου εμβαδού.

Κατοικία : Τα αίτια της πτώσης σε ΗΠΑ και Ελλάδα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Σάββατο, 07 Αύγουστος 2010 15:36 -

Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι το φορολογικό κόστος είναι ιδιαίτερα υψηλό με αποτέλεσμα οι αποδόσεις να είναι μηδενικές. Σε αντίθεση με την αγορά των ΗΠΑ, η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα δεν έχει επηρεαστεί απο τις κατασχέσεις