



Την τρίτη μεγαλύτερη πτώση τιμών μεταξύ των υπολοίπων χωρών της Ευρώπης (και δεύτερη μεγαλύτερη στην Ευρωζώνη) σημείωσε η αγορά κατοικίας της Ελλάδας κατά τη διάρκεια του τέταρτου τριμήνου του 2013, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, όπως προκύπτει από τα χθεσινά στοιχεία που δημοσίευσε η Eurostat. Ειδικότερα, αξιοποιώντας τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τη σχετική σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη, προκύπτει ότι η πτώση των τιμών των κατοικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο άγγιξε το 8,5% σε ετήσια βάση, πίσω μόνο από την Κύπρο, όπου η πτώση διαμορφώθηκε σε 9,4% και την Κροατία, όπου οι αξίες μειώθηκαν κατά 14,4%.

Συνολικά στην Ευρωζώνη, οι τιμές το τελευταίο τρίμηνο του 2013 μειώθηκαν κατά 1,4%, κυρίως ως αποτέλεσμα της υποχώρησης των τιμών και στις τέσσερις μεγάλες οικονομίες της περιοχής. Συγκεκριμένα, σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, οι τιμές των κατοικιών υποχώρησαν κατά 1,5% στη Γαλλία, 4,8% στην Ιταλία και 6,3% στην Ισπανία. Οσον αφορά την αγορά της Γερμανίας, με βάση ανεπίσημα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προκύπτει ότι οι τιμές σημείωσαν την πρώτη κάμψη σε επίπεδο τριμήνου (σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2013) από το πρώτο τρίμηνο του 2010, υποχωρώντας κατά 0,5%. Στον αντίποδα, η αγορά της Ιρλανδίας βρίσκεται πλέον στον δρόμο της ανάκαμψης, καθώς οι τιμές ενισχύθηκαν με ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 6,3% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013. Πάντως, η μεγαλύτερη αύξηση τιμών συνολικά στην Ε.Ε. εντοπίζεται στην Εσθονία, όπου οι αξίες των κατοικιών ενισχύθηκαν κατά 15,6%, ενώ ακολούθησαν οι αγορές της Λεττονίας με άνοδο 7,9% και της Σουηδίας με αύξηση 7%.

Οσον αφορά τις εκτιμήσεις για την πορεία των τιμών στην ελληνική αγορά κατοικίας, οι περισσότεροι αναλυτές προβλέπουν διατήρηση της πτώσης, αλλά με μειωμένο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της Alpha Bank, «η επιβράδυνση της μείωσης των τιμών των κατοικιών και των επαγγελματικών ακινήτων αναμένεται να ενισχυθεί περισσότερο κατά τη διάρκεια του 2014, όταν οι εξ ανάγκης πωλήσεις διαμερισμάτων (προς κάλυψη τρεχουσών αναγκών ρευστότητας) θα περιοριστούν με τη συμβολή και της ενίσχυσης των προοπτικών ανάκαμψης της οικονομίας, αλλά και της πολύ μικρότερης φορολογικής επιβάρυνσης των ιδιοκτητών ακινήτων από φόρους επί των

ακινήτων».

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της BlackRock, κατά το τρέχον έτος, οι τιμές θα μειωθούν 6,2%, ενώ το 2015, η μείωση αναμένεται ότι θα περιοριστεί ακόμα περισσότερο σε 2%, για να επέλθει η σταθεροποίηση της αγοράς κατά τη διάρκεια του 2016. Ασφαλώς, αν η ελληνική οικονομία ανακάμψει με ταχύτερο ρυθμό, τότε αναμένεται ανάλογη επιτάχυνση της βελτίωσης του επιπέδου των τιμών και στην αγορά κατοικίας. Σημειωτέον ότι με το πέρας του 2013, η συνολική κάμψη των τιμών των κατοικιών άγγιξε το 33,8% σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2008, όταν η αγορά βρέθηκε στο υψηλότερο σημείο της. Δείγμα του βαθμού υπερτίμησης των τιμών των κατοικιών και επομένως της «φούσκας» που είχε δημιουργηθεί στην αγορά, αποτελεί και το ότι «η συνολική άνοδος των αξιών κατά το διάστημα 2000 - 2008 άγγιξε το 91%, τη στιγμή που η αντίστοιχη άνοδος του πραγματικού ΑΕΠ κατά την ίδια περίοδο ήταν πολύ μικρότερη», επισημαίνει η Alpha Bank στην ανάλυσή της. Έντυπη