

Ρεπορτάζ : Μ.Στενη απο το socialopinion.gr

Τι μπορεί να σημαίνει για την αγορά ακινήτων του ευρωπαϊκού νότου η πίεση που δέχεται η αγορά ομολόγων; Οι επιπτώσεις , στην αγορά ακινήτων από την γενικευμένη πίεση που δέχεται το ευρώ μπορεί να είναι καταλυτικές για την πορεία της στα επόμενα χρόνια .Ήδη η πορεία της αγοράς σε Ελλάδα, Ισπανία, Πορτογαλία και Ιρλανδία είναι ενδεικτική των επιπτώσεων της κρίσης χρέους καθώς η πτώση των τιμών και των επενδύσεων έχει πλέον γενικευτεί.

ΙΣΠΑΝΙΑ

Ο μέσος όρος των τιμών κατοικιών στην Ισπανία μειώθηκε κατά 7,4% στο δωδεκάμηνο Σεπτεμβρίου2010-2011.. Εντονότερη ήταν η μείωση των τιμών σε μεγάλες πόλεις όπου υποχώρησαν κατά 8,9%, .Στις οι περιοχές που βρίσκονται στην ακτή της Μεσογείου, η πτώση έχει αγγίξει και το 31,9%. Οι χαμηλές τιμές έχουν προσελκύσει ξένους αγοραστές. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ισπανίας δείχνουν ότι οι ξένοι κατά το δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους επένδυσαν σε κατοικίες € 1.300.000.000. Παρόλα αυτά οι ξένες επενδύσεις είναι 32% χαμηλότερα σε σύγκριση με το ιστορικό υψηλό που καταγράφηκε κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2003, οπότε και η αξία των αγορών έφτασε τα € 1,9 δισεκατομμύρια ευρώ.

ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

Η κρίση στην οικονομία και η πιστωτική ασφυξία είναι οι δύο παράγοντες που ωθούν τις τιμές κατοικίας προς τα κάτω Το μεγαλύτερο πρόβλημα της πορτογαλικής αγοράς κατοικίας είναι η μείωση της ζήτησης. Στην Πορτογαλία , οι τιμές υποχώρησαν 6,2% σε

ετήσια βάση στο 1ο τρίμηνο του 2011, μετά από άνοδο 3,3% το προηγούμενο έτος

ΙΡΛΑΝΔΙΑ

Οι τιμές των κατοικιών στην Ιρλανδία μειώθηκαν κατά 12,2% σε ετήσια βάση τον Απρίλιο του 2011 . Στο Δουβλίνο, τιμές των κατοικιών ήταν 13% χαμηλότερες σε σχέση με πριν από ένα χρόνο. Στην υπόλοιπη Ιρλανδία οι τιμές μειώθηκαν είναι 11,7% χαμηλότερα από τον Απρίλιο του 2010. Συνολικά οι τιμές ακινήτων στο Δουβλίνο είναι τώρα σχεδόν 46% χαμηλότερα από το υψηλότερο επίπεδό τους στις αρχές του 2007. Ειδικότερα στα διαμερίσματα οι τιμές είναι 53% χαμηλότερες από το ζενίθ της αγοράς το Φεβρουάριο του 2007. Στην υπόλοιπη Ιρλανδία οι τιμές των κατοικιών είναι κατά 36% χαμηλότερες σε σύγκριση με το 2007. Μεγάλο πρόβλημα είναι η μείωση των στεγαστικών δανείων κατά 95% σε σύγκριση με το 2007. Εκτιμάται μάλιστα ότι περισσότερα από 300.000 νοικοκυριά, δηλαδή το 40% των ενυπόθηκων δανείων, μπορεί να καταλήξει με αρνητικά ίδια κεφάλαια,- δηλαδή η αξία του ακινήτου να βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα από το ύψος του δανείου.

ΕΛΛΑΔΑ

Οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το γ΄ τρίμηνο του 2011 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 4,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2010. Για το α΄ και το β΄ τρίμηνο του 2011, , οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με ετήσιο ρυθμό 5,3% και 4,4% αντίστοιχα, ενώ για το σύνολο του 2010 η μέση μείωση ήταν 4,7% έναντι 3,7% το 2009. Οι τιμές των διαμερισμάτων το γ΄ τρίμηνο του 2011 ήταν μειωμένες σε σύγκριση με το γ΄ τρίμηνο του 2010 κατά :4,3% στην Αθήνα, 6,7% στη Θεσσαλονίκη, 3,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 3,1% στις λοιπές περιοχές της χώρας.