



Σίγουρα η αγορά ακινήτων δεν περνά τις καλύτερες στιγμές της. Πέφτουν κατακόρυφα οι τιμές των κατοικιών, ο πλούτος των ιδιοκτητών συμπιέζεται και οι τράπεζες αρνούνται στεγαστικά δάνεια για να τονώσουν τη ζήτηση. Πότε θα έλθει η ανάκαμψη; Άγνωστο. Αλλά υπάρχουν κάποια σημάδια που μπορούν να σας δώσουν ασφαλείς ενδείξεις για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων μίας περιοχής και για την δυναμική της. Οι βασικοί δείκτες-σημάδια που μπορούν να παρέχουν αυτές τις ενδείξεις είναι :

- 1. Δανειοδοτήσεις** Πρόκειται για την δυνατότητα ενός μέσου δανειολήπτη να έχει πρόσβαση σε στεγαστικό δάνειο. Αν και στην Ελλάδα δεν υπάρχουν τέτοια στατιστικά στοιχεία εντούτοις μπορείτε να συγκεντρώσετε ασφαλείς ενδείξεις ρωτώντας τον υπεύθυνο στεγαστικής πίστης της σημαντικότερης τράπεζας της περιοχής. Όσο πιο πολλά δάνεια ζητούνται και παρέχονται τόσο πιο θετικές είναι οι ενδείξεις για την προσιτότητα της περιοχής.
- 2. Υπάρχουσες κατοικίες Πωλήσεις** Ο αριθμός των πρόσφατα πωληθέντων κατοικιών είναι ένας ασφαλής δείκτης για την εμπορικότητα της περιοχής. Και στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχουν επίσημα στατιστικά στοιχεία πέραν των μετρήσεων του PROPINDEX. Ένας σχετικά ασφαλής τρόπος προσέγγισης είναι η καταγραφή πόσων διαμερισμάτων απο τις νέες πολυκατοικίες κατοικείται.
- 3. Ζήτηση** Για να έχετε μία εικόνα τη ζήτησης θα πρέπει στην έρευνα αγοράς που κάνετε να καταγράψετε πόσο γρήγορα σχίζονται τα πωλητήρια και τα ενοικιαστήρια που αναρτώνται στα κεντρικά σημεία της αγοράς της συγκεκριμένης περιοχής. Επίσης ο συνδυασμός των κινήσεων της πρώτης και της δεύτερης κίνησης.
- 4. Τα υπόλοιπα και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων** Η Τράπεζα της Ελλάδος συλλέγει στοιχεία για την εκταμίευση στεγαστικών δανείων καθώς και για την εξέλιξη των επιτοκίων. Αν και τα στοιχεία αυτά δεν έχουν χωροταξική κατανομή εντούτοις μπορούν να δώσουν μία αρκετά ασφαλή εικόνα για την γενικότερη δυναμική της αγοράς κατοικίας. Για παράδειγμα τα πρόσφατα στοιχεία για τα στεγαστικά δάνεια εμφανίζουν επιβράδυνση των εκταμιεύσεων που σημαίνει ότι η δυναμική της αγοράς είναι αρνητική

Τα "βαρομετρα" της αγοράς κατοικίας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 13 Σεπτέμβριος 2010 16:46 -

5. Νέες κατοικίες /Δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας Ο σχετικός δείκτης κατασκευάζεται απο την Στατιστική Αρχή και καλύπτει το σύνολο της Ελλάδας σε επίπεδο περιφερειών. Πτώση του αριθμού αδειών δείχνει επενδυτική ύφεση και αρνητικές προσδοκίες όσο αφορά στην ζήτηση απο τους κατασκευαστές.