



Τελικά έχουν πέσει οι τιμές κατοικίας; Η απάντηση είναι ναι αλλά όχι σε τόσο χαμηλά επίπεδα ώστε να είναι προσιτά σε μεγάλες ομάδες πληθυσμού και έτσι να ξεκινήσει να παίρνει μπροστά η μηχανή της ζήτησης. Κάποιοι, θα αναρωτηθούν γιατί η ελληνική αγορά δεν αντιδρά όπως η αγορά των ΗΠΑ όπου σε ορισμένες περιοχές οι τιμές έχουν πέσει έως και 40% σε σύγκριση με τα επίπεδα πριν από την ύφεση. Η απάντηση είναι απλή: στην αγορά των ΗΠΑ, η πίεση που προκλήθηκε από τις κατασχέσεις και τους πλειστηριασμούς ήταν τεράστια με αποτέλεσμα οι τιμές να δέχονται απίστευτη πίεση από το τεράστιο όγκο των κατοικιών που προσφέρθηκαν από το 2008 μέχρι σήμερα. Εκτιμάται, ότι διατέθηκαν στην αγορά περισσότερα από 3.000.000 κατοικίες από τις τράπεζες σε σημαντικά χαμηλότερες τιμές από τις τρέχουσες κυρίως σε Μαϊάμι και Φλώριδα αλλά και σε βιομηχανικές πόλεις. Εκεί μάλιστα έχουν δημιουργηθεί οι περίφημες γειτονιές φαντάσματα.

Πρόκειται για γειτονιές, με σπίτια τα οποία είτε εγκατέλειψαν οι ιδιοκτήτες τους είτε οι τράπεζες δεν μπόρεσαν να πουλήσουν σε πλειστηριασμούς. Αποτέλεσμα σήμερα, τα σπίτια να έχουν εγκαταλειφτεί στην μοίρα τους και να απαξιώνονται κυρίως λόγω της υψηλής εγκληματικότητας και των βανδαλισμών. Η τεράστια αυτή προσφορά επικέντρωσε το ενδιαφέρον των αγοραστών με αποτέλεσμα οι πωλήσεις νέων κατοικιών –μετά και το πέρας της φορολογικής απαλλαγής –να μειώνονται μήνα με τον μήνα και η οικοδομική δραστηριότητα να συρρικνώνεται.

Αντίθετα στην Ελλάδα, οι πιέσεις που δέχεται η αγορά είναι σημαντικά λιγότερες και σε καμία περίπτωση δεν αρκούν για να προκαλέσουν τέτοια φαινόμενα. Αναλογικά, οι πλειστηριασμοί είναι ελάχιστοι και τα σπίτια που βγαίνουν προς πώληση προέρχονται από ιδιοκτήτες που αντιμετωπίζουν οικονομικά προβλήματα αλλά οι περισσότεροι από αυτούς δεν έχουν τα στενά χρονικά περιθώρια των αμερικανών. Αυτό έχει ως συνέπεια, οι τιμές στα μεταχειρισμένα να υποχωρούν αναλογικά περισσότερο από τα καινούργια. Από την άλλη πλευρά –πέραν από μεμονωμένες περιπτώσεις-οι τιμές δεν καταρρέουν και αυτό επιτρέπει και στους κατασκευαστές να κρατούν τα επίπεδα των τιμών ουσιαστικά σε υψηλά επίπεδα. Άλλωστε από την ανάλυση των στοιχείων των δεικτών ακινήτων προκύπτει το συμπέρασμα ότι στα καινούργια διαμερίσματα η υποχώρηση των τιμών είναι σχεδόν οριακή.

Φυσικά το ερώτημα είναι αν η κατάσταση αυτή πρόκειται να ανατραπεί. Αυτό μπορεί να γίνει αν η Κυβέρνηση-ή μάλλον η τρόικα- προχωρήσει στην εφαρμογή νέου μοντέλου

Θα κατρακυλίσουν οι τιμές;

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 04 Απρίλιος 2011 08:39 -

πλειστηριασμών.