



Η αγορά κατοικίας αλλάζει «πρόσωπο». Η ανασφάλεια οδηγεί σε αλλαγή του αγοραστικού προτύπου των υποψήφιων αγοραστών. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη η οποία εστιάσθηκε στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης για νέες κατοικίες προκύπτει το συμπέρασμα ότι οι υποψήφιοι αγοραστές στρέφονται σε κατοικίες μικρότερου εμβαδού –σε σύγκριση με το 2000- προκειμένου να περιορίσουν τους κινδύνους που συνεπάγεται η αυξημένη χρηματοδότηση αφού η διαμόρφωση του τελικού κόστους είναι συνάρτηση τόσο του εμβαδού όσο και των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο. Παράλληλα , στρέφονται στις μεταχειρισμένες κατοικίες ακόμα καθώς έχει καταγραφεί σημαντική αύξηση της συμμετοχής των κατοικιών ηλικίας άνω των 30 ετών στο σύνολο των πωλήσεων των κατοικιών. Ένα ακόμα στοιχείο που προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων για την συμπεριφορά της ζήτησης είναι το μηδενικό σχεδόν ενδιαφέρον για την αγορά μονοκατοικιών και αυτό οφείλεται κυρίως στην έλλειψη της δυνατότητας χρηματοδότησης αλλά και στο ασφυκτικό πλαίσιο όσο αφορά στην αγορά οικοπέδου και στο κόστος κατασκευής . Αν μάλιστα συνεχιστεί η τάση αυτή αναμένεται σημαντική υποχώρηση της ζήτησης για αγορά γης γεγονός που θα καταγραφεί και στην εξέλιξη των τιμών των οικοπέδων. Ο περιορισμός του πιστωτικού κινδύνου σε συνδυασμό με την απροθυμία των τραπεζών είναι κυρίαρχο χαρακτηριστικό της συμπεριφοράς των περισσότερων δανειοληπτών γεγονός που επιβεβαιώνεται τόσο από την επιβράδυνση του ρυθμού της πιστωτικής επέκτασης όσο και από τις επιλογές χρηματοδότησης.

Αποκαλυπτικά είναι άλλωστε τα στοιχεία της ίδιας μελέτης τα οποία επιβεβαιώνονται και από τις εκτιμήσεις που έχει διατυπώσει η Τράπεζα της Ελλάδος σύμφωνα με τα οποία «η σχέση μεταξύ του δανεισμού για την απόκτηση κατοικίας και της ζήτησης είναι διπλής κατεύθυνσης καθώς η αξία της κατοικίας είναι εκείνη η οποία αντανακλά το ύψος του δανεισμού αλλά και το ποσοστό του εισοδήματος που μπορεί να διατεθεί για την αποπληρωμή». Στα πλαίσια αυτά η στροφή των υποψήφιων αγοραστών προς τις μεταχειρισμένες κατοικίες αλλά και σε κατοικίες μικρότερου εμβαδού είναι μία εξέλιξη απολύτως αναμενόμενη και η οποία , σύμφωνα με εκτιμήσεις οικονομικών αναλυτών θα γίνει ακόμα εντονότερη στα επόμενα χρόνια αν οι τιμές διατηρηθούν σε υψηλά επίπεδα και το επίπεδο των επιτοκίων σημειώσει άνοδο.