



Από τις αρχές του 2009 ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα διαμορφώθηκε σε αρνητικά επίπεδα. Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές για το σύνολο των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) εκτιμάται ότι μειώθηκαν το 2010 με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,0% (-1,8%, -4,7%, -4,1% και -5,7% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα), έναντι μείωσης κατά 3,7% το 2009. Κατά τα πρώτα τρίμηνα της τρέχουσας κρίσης και έως το α' τρίμηνο του 2010, η μείωση των τιμών ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα άνω των 5 ετών από ό,τι για τα νέα διαμερίσματα έως 5 ετών (2009: παλαιά -4,8%, νέα -2,0%). Αυτό φαίνεται να αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη "ανθεκτικότητα" που επέδειξαν αρχικά οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

Ωστόσο, η ανθεκτικότητα των τιμών των νέων διαμερισμάτων πιθανότατα διατηρήθηκε έως το α' τρίμηνο του 2010, αλλά οι τιμές τους μειώθηκαν έκτοτε με ταχύτερο ρυθμό (-5,3%, -5,0% και -8,1% το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2010 αντίστοιχα) από ό,τι οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (-4,3%, -3,4% και -4,0% το β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο του 2010 ήταν μεγαλύτερη στη Θεσσαλονίκη (μέση ετήσια μεταβολή: -6,9%) και τις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές κυρίως περιοχές (-4,8%), οι οποίες περιλαμβάνουν δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, έναντι της Αθήνας (-2,8%) και των άλλων μεγάλων πόλεων (-4,5%,).

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία, η ελληνική αγορά κατοικιών χαρακτηρίζεται από σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η οποία θα μπορούσε να αποδοθεί τόσο στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της (πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που ξεπερνά το 80%, χαμηλή κινητικότητα ή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων, υψηλό κόστος συναλλαγών, πολύ μικρός αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα κ.ά.) όσο και στην αυξημένη αβεβαιότητα και την έλλειψη εναλλακτικών επενδυτικών επιλογών κατά τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης. Από την άλλη πλευρά, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων και κυρίως των υλικών κατασκευής αυξανόταν ταχύτερα από τον πληθωρισμό την περίοδο 2004-2008 (μέση ετήσια μεταβολή συνολικού κόστους 4,1% και υλικών κατασκευής 5,1%). Παρά την ύφεση, το κόστος κατασκευής κατοικιών διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα και το 2010 (αύξηση συνολικού κόστους κατά 1,8% και υλικών κατά 3,0%), δυσχεραίνοντας έτσι την περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών τους.

Παρά τη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, εκτιμάται ότι η ελληνική κτηματαγορά δεν

Η αλήθεια για την αγορά κατοικίας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 19 Απρίλιος 2011 10:49 -

παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τρία τελευταία έτη . Η μείωση του λόγου των τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί με συγκρατημένους ρυθμούς και τα αμέσως επόμενα τρίμηνα, λόγω της περαιτέρω μείωσης των τιμών των κατοικιών και της διατήρησης του ρυθμού μεταβολής του δείκτη τιμών των ενοικίων σε θετικά επίπεδα παρά την ελαφρά αποκλιμάκωσή του (ετήσιος ρυθμός μεταβολής 3,6% το 2009, 2,4% το 2010 και 1,6% το πρώτο δίμηνο του 2011).