



«Από το 2001 μέχρι το 2004 έμπαιναν στην αγορά της Αττικής από 5,5 έως 6 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα νέων ακινήτων –κυρίως κατοικίες- και 3,6 έως 3,9 εκατομμύρια μέτρα στην ευρύτερη αγορά της Θεσσαλονίκης. Η ζήτηση υπερκάλυπτε την προσφορά με αποτέλεσμα οι τιμές να έχουν έντονη ανοδική πορεία. Το 2005 προστέθηκαν στην αγορά 8,5 εκατ. τετραγωνικά μέτρα στην Αττική και 5,4 εκατ. τετραγωνικά μέτρα στην Θεσσαλονίκη. Τις επόμενες δύο χρονιές δηλαδή το 2006 και το 2007 , η προσφορά κινήθηκε στα φυσιολογικά επίπεδα των 5,5-6,4 εκατ. τετραγωνικών μέτρων στην Αττική και 3,3 -4 εκατ. τετραγωνικών μέτρων στην Θεσσαλονίκη. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι στην αγορά υπήρχε ένα βαρίδι μερικών εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων το οποίο σε συνδυασμό με την υποχώρηση της ζήτησης συμπιέζει και το επίπεδο των τιμών. Το πρόβλημα επιδεινώνεται αφού στην πραγματικότητα η προσφορά είναι πολύ μεγαλύτερη αφού στα νεόκτιστα ακίνητα θα πρέπει να προστεθούν και τα μεταχειρισμένα τα οποία προσφέρονται προς πώληση και τα οποία αυξάνονται , για ευνόητους λόγους , με υψηλούς ρυθμούς. Με απλά λόγια η αγορά της κύριας κατοικίας είναι εγκλωβισμένη στις συμπληγάδες πέτρες των υπέρμετρων προσδοκιών που δεν έλαβαν υπόψη τους ότι το οικονομικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων την δεκαετία του 2000 δεν έχει καμία σχέση με αυτό των δεκαετιών του '80 και του '90» τόνιζε χαρακτηριστικά επικεφαλής τραπεζικής εταιρίας ακινήτων όταν ρωτήθηκε σχετικά με την χρονική διάρκεια της κρίσης. Το σίγουρο είναι ότι οι συνθήκες της ζήτησης δεν ευνοούν την διαδικασία ανάκαμψης καθώς η αγορά έχει να αντιμετωπίσει :

-Την επιφυλακτικότητα για την πορεία των επιτοκίων. Ήδη είναι διάχυτη η άποψη ότι η άνοδος του πληθωρισμού θα αντιμετωπισθεί τελικά με αύξηση των επιτοκίων. Το σήμα έχει ήδη σταλεί από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και οι αποδέκτες του σίγουρα είναι ιδιαίτερα επιφυλακτικοί στο να δανεισθούν. Ακόμα και όσοι είναι αισιόδοξοι , τολμηροί ή και εκείνοι που διαθέτουν ρευστότητα ακολουθούν στάση αναμονής προσδοκώντας να αγοράσουν σε χαμηλότερα επίπεδα τιμών.

-Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης γεγονός που σημαίνει ότι τα περιθώρια διεύρυνσης της ζήτησης είναι ακόμα πιο περιορισμένα σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. -Την υποχώρηση στους ρυθμούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας . Ήδη την εβδομάδα που πέρασε το IOBE έκανε λόγο για ανάπτυξη κάτω του 3,5% . Η εξέλιξη αυτή έχει άμεση αντανάκλαση στο διαθέσιμο εισόδημα και στην κατανάλωση αλλά και στην απασχόληση.

Πως φτάσαμε σε απόθεμα 120.000

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Παρασκευή, 29 Απρίλιος 2011 10:28 - Τελευταία Ενημέρωση Παρασκευή, 29 Απρίλιος 2011 09:52

Από την άλλη πλευρά , οικονομικοί αναλυτές επισημαίνουν και ορισμένους ποιοτικούς δείκτες οι οποίοι δεν δίνουν περιθώρια αισιοδοξίας για την πορεία μεγέθυνσης της αγοράς κατοικίας στα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα , τόνιζαν ότι ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάπτυξη της αγοράς κύριας κατοικίας είναι :

-Η γήρανση του πληθυσμού . Ο πληθυσμός της χώρας θα κινηθεί στα επίπεδα των 11,2 εκατομμυρίων κατοίκων έως το 2040 (εκτιμήσεις ΕΣΥΕ).

-Η φυσική κίνηση του πληθυσμού. Ο αριθμός των γάμων έχει περιορισθεί αισθητά σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει ότι το 1961 τελέστηκαν 70.914 γάμοι, το 1971 περί του 73.000 γάμους , το 1981 κινήθηκαν στα επίπεδα των 71.000 περίπου , το 1991 υποχώρησε στις 65.500 και το 2001 στις 57.000 περίπου.