



Η κρίση στην οικοδομή θα κρατήσει τουλάχιστον μία τριετία καθώς η φούσκα του 2009 θα τάλαιπωρεί την αγορά τουλάχιστον έως το τέλος του 2014. Ήδη, την αγορά των δύο μεγαλύτερων τοπικών αγορών της χώρας (Αττικής και Θεσσαλονίκης) επιβαρύνουν τουλάχιστον 5,1 εκατομμύρια τετραγωνικών μέτρων νέων οικοδομών τα οποία η αγορά σε φυσιολογικές συνθήκες χρειάζεται τουλάχιστον 2,5 χρόνια για να τα απορροφήσει. Στις σημερινές συνθήκες οικονομικής κρίσης που χαρακτηρίζεται από την συρρίκνωση της ζήτησης –λόγω ακρίβειας, ανεργίας και συρρίκνωσης εισοδήματος- και από το πιστωτικό αδιέξοδο οι ενδείξεις για ανάκαμψη είναι ουσιαστικά ανύπαρκτες καθώς σε όλα αυτά τα δεινά θα πρέπει να προστεθεί και η απροθυμία της Κυβέρνησης να εφαρμόσει μία πολιτική ενίσχυσης της αγοράς κατοικίας.

Αντίθετα, η συνεχής επιβολή νέων φόρων δίωχνει από την αγορά ακόμα και εκείνους που ήταν διατεθειμένοι να επενδύσουν στην ακίνητη περιουσία. Αυτά τόνιζαν κορυφαία στελέχη εταιριών που ασχολούνται με την αγορά κύριας κατοικίας στην Αττική και στην Θεσσαλονίκη επισημαίνοντας ότι όλες οι ενδείξεις που υπάρχουν σχετικά με την πορεία της ζήτησης οδηγούν στο συμπέρασμα και αυτή κινείται στα χαμηλότερα επίπεδα της τελευταίας οκταετίας με τάσεις περαιτέρω επιδείνωσης. «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. Απο εκεί και πέρα και μέχρι σήμερα η προσφορά ξεκίνησε να φθίνει αλλά με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με την πτώση των συναλλαγών. Το αποτέλεσμα, η προσφορά νέως κατοικιών αντί να μειώνεται εμφανίζει ανοδικούς ρυθμούς. 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.

## **Βαρίδι εκατομμυρίων τετραγωνικώ ν**

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Δευτέρα, 28 Νοέμβριος 2011 09:53 -

---