



Δεν προβλέπει απότομη πτώση των τιμών η Τράπεζα της Ελλάδος και αυτό διότι η ελληνική αγορά ακινήτων δεν είναι υπερτιμημένη με αποτέλεσμα οι τιμές των κατοικιών να χαρακτηρίζονται από ανθεκτικότητα. Η ελληνική αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις που διατυπώνονται από την κεντρική τράπεζα, πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, ενώ οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών. Υπενθυμίζεται ότι παρά την υπερβάλλουσα προσφορά στην αγορά ακινήτων, οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 5,1% το 2011 (-5,4%, -4,9%, 4,3% και -5,9% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2011 αντίστοιχα

Στη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών των κατοικιών την περίοδο της τρέχουσας κρίσης εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (άνω του 80%), ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων (οικογενειακού χαρακτήρα) που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών και οι οποίες πριν από την τρέχουσα κρίση είχαν αποκομίσει σημαντικά κέρδη που τους επέτρεψαν να μείνουν μακριά από τον τραπεζικό δανεισμό, καθώς και η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων. Στην ανθεκτικότητα των τιμών συμβάλλουν επίσης το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κ.λπ.), η κατά παράδοση υψηλή εμπιστοσύνη των νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία, αλλά και οι κοινωνικές αντιλήψεις των ελληνικών νοικοκυριών, τα οποία δεν αντιμετωπίζουν την κατοικία ως επενδυτικό αγαθό αλλά αντίθετα τη μεταβιβάζουν από την μία γενιά στην άλλη (γονική παροχή ή κληρονομιά από τους γονείς προς τα παιδιά).