

Επιπρόσθετα, η ελληνική αγορά κατοικιών αρχίζει να εμφανίζει χαρακτηριστικά υποτίμησης, καθώς ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη των ενοικίων υποχωρεί με επιταχυνόμενο μάλιστα ρυθμό στο 1ο 6μηνο.

Ο 12μηνος ρυθμός ανόδου του γενικού δείκτη του υλικού κόστους κατασκευής νέων κατοικιών διαμορφώθηκε στο +0,6% τον Αύγ.'12, από επίσης +0,6% τον Ιούλ.΄12, έναντι ανόδου του κατά +3,3% τον Αύγ.'11. Παράλληλα, στο 8μηνο΄12 το υλικό κόστος κατασκευής των νέων κατοικιών αυξήθηκε κατά +0,7% σε ετήσια βάση από άνοδο κατά +3,0% στο 8μηνο΄11 και κατά +2,9% στο 8μηνο΄10. Εκτός του υλικού κόστους, ανεπαίσθητη άνοδο παρουσίασε και το συνολικό κόστος κατασκευής των νέων κατοικιών, το οποίο παρουσίασε αύξηση κατά +0,1% στο 1ο 6μηνο΄12 σε ετήσια βάση, έναντι ανόδου κατά +1,1% συνολικά το 2011, δοθέντος ότι το εργατικό κόστος μειώθηκε κατά -0,9% στο 1ο 6μηνο΄12, έναντι μείωσης κατά -1,1% το 2011. Η μικρή σχετικά αύξηση του συνολικού κόστους κατασκευής νέων κατοικιών το 2012, δεν είχε αντίκτυπο στη ζήτηση κατοικιών. Η ελληνική αγορά οικιστικών ακινήτων βρίσκεται σε μεγάλη κρίση επί τέσσερα έτη, η οποία εκδηλώνεται αφενός με μείωση της ζήτησης και αφετέρου με υπερβάλλουσα προσφορά, που αντανακλάται στο εκτιμώμενο σημαντικό και αυξανόμενο απόθεμα αδιάθετων (και προς πώληση) κατοικιών. Ειδικότερα, παρατηρείται κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών διαμερισμάτων (1ο 6μηνο΄12: -52,2%, μετά την πτώση τους κατά -42,3% στο 1ο 6μηνο΄11), η οποία είναι κατά πολύ μεγαλύτερη της επίσης μεγάλης μείωσης του αριθμού των αδειών της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (1ο 6μηνο΄12: -17,9%, 1ο 6μηνο΄11: -35,6%). Η υπερβάλλουσα προσφορά και η πτώση της ζήτησης έχουν προκαλέσει σημαντική πτώση των τιμών κατοικιών. Οι τιμές των διαμερισμάτων (παλαιά και νέα) μειώθηκαν κατά -9,7% στο 1ο 6μηνο΄12, έναντι μείωσης κατά -5,3% στο 1ο 6μηνο΄11.