



Οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανό να συνεχισθούν και τα επόμενα τρίμηνα, αν και με περιορισμένο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής τους. Η εκτίμηση αυτή προκύπτει ως αποτέλεσμα των παραγόντων, οι οποίοι αναμένεται να κυριαρχήσουν κατά το 2013, ειδικότερα της μειωμένης δραστηριότητας χορήγησης στεγαστικών δανείων, της υψηλής ανεργίας, των πιέσεων στα εισοδήματα των νοικοκυριών και της χαμηλής καταναλωτικής εμπιστοσύνης, του υψηλού ποσοστού των επισφαλών δανείων κ.ά..

Επιπλέον, πρωτοφανής για τα ελληνικά δεδομένα είναι ο χαμηλός όγκος συναλλαγών στην εγχώρια αγορά, ο οποίος πλέον είναι πολύ μικρός σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα: Ενδεικτικά εκτιμάται ότι μόλις το 0,6% του συνολικού αποθέματος ακινήτων στη χώρα μας μεταβιβάστηκε το 2012, έναντι 2,8% το 2008 και υπερδιπλάσιου ποσοστού για τις χώρες του ευρωπαϊκού Βορρά όπως π.χ. το Ηνωμένο Βασίλειο, τη Γερμανία.

Πάντως, αν η ελληνική οικονομία σταθεροποιηθεί και ακολουθήσει εκ νέου τροχιά ανάπτυξης, από τις πρώτες αγορές που θα ωφεληθούν θα είναι και η αγορά κατοικίας. Σύμφωνα μάλιστα με τη διεθνή εμπειρία, οι ανοδικές φάσεις στην αγορά ακινήτων διαρκούν κατά μέσο όρο περισσότερο απ' ό,τι οι καθοδικές, ενώ η πτώση των τιμών είναι μικρότερη σε ποσοστό από ό,τι η άνοδος που προηγήθηκε. Σημαντικό είναι το εύρημα ότι οι αυξήσεις των επενδύσεων σε κατοικίες προηγούνται του οικονομικού κύκλου. Η άλλη όψη της σημερινής πτώσης των τιμών και των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων είναι ότι, σε περίπτωση εξομάλυνσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, η δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας θα επανέλθει σε ανοδική τροχιά πριν από την υπόλοιπη οικονομία».

Στους θετικούς παράγοντες, που επηρεάζουν τις μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα, περιλαμβάνονται ο τουρισμός, ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου και η σταδιακή αποκατάσταση ενός σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος μέσω της εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και της συμφωνίας

για μία νέα αρχιτεκτονική στη ζώνη του ευρώ. Στους αρνητικούς παράγοντες περιλαμβάνονται το δημογραφικό πρόβλημα, η συνεχής μεταβολή, ιδίως για την αγορά κατοικίας του φορολογικού περιβάλλοντος και η αντικειμενική αδυναμία επανάληψης των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης της προηγούμενης δεκαετίας. Κυρίως, όμως τις προοπτικές βαρύνει το ότι το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών στο ορατό μέλλον θα είναι χαμηλότερο απ' ό,τι την περίοδο πριν από την κρίση: «Ακόμη κι αν επιτευχθεί η μακροοικονομική σταθερότητα σε εγχώριο και ευρωπαϊκό περιβάλλον, αναμένεται να ακολουθήσει μία μακρά περίοδος χαμηλών εισοδημάτων κάτι που σαφώς δεν θα επιτρέψει την επανάληψη των πρόσφατων ρυθμών ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων».