



Περαιτέρω πτώση των εμπορικών τιμών των κατοικιών αναμένουν οι τράπεζες τα επόμενα τρίμηνα, καθώς η παρατεταμένη περίοδος ύφεσης έχει εξασθενήσει σημαντικά τους παράγοντες που κρατούσαν σε ανεκτά επίπεδα, για τα δεδομένα της ελληνικής κρίσης, τους ρυθμούς της υποχώρησης. Πλέον η μείωση των εισοδημάτων φαίνεται ότι έχει υπερισχύσει του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης, της κυριαρχίας στην αγορά μικρών οικογενειακών επιχειρήσεων κατασκευής κατοικιών με χαμηλή δανειακή εξάρτηση και υψηλή κερδοφορία, αλλά και της κουλτούρας των Ελλήνων, που θεωρούσαν πάντα τα ακίνητα ασφαλή επένδυση, ήταν μακροπρόθεσμοι επενδυτές και δίσταζαν να πωλήσουν, ακόμη και αν θεωρούσαν τις τιμές υψηλές. «Ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές» σημειώνει σε ανάλυσή της η Eurobank. Ωστόσο προσθέτει ότι ο έκτος χρόνος μείωσης του ΑΕΠ έχει εξαντλήσει τις αντοχές των «παικτών» στην κτηματαγορά, γεγονός που αποτυπώνεται στην επιτάχυνση της πτώσης τα τελευταία τρίμηνα.

Σύμφωνα με την Alpha Bank, το 2012 και το α' 6μηνο του 2013 η μείωση των τιμών των οικιστικών ακινήτων συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό σε σύγκριση με τα πρώτα έτη της τρέχουσας κρίσης, ενώ παράλληλα στην ίδια περίοδο η πτώση των τιμών των κατοικιών άρχισε να προκαλεί και σημαντική πτώση των ενοικίων. Όπως επισημαίνουν οι οικονομολόγοι της τράπεζας, η υποχώρηση της ζήτησης ακινήτων διαφαίνεται από τον συνεχιζόμενο αρνητικό ρυθμό μεταβολής των στεγαστικών δανείων (2010: -0,3%, 2012: -3,4%, α' 6μηνο 2013: -3,2%). Η Alpha Bank εξηγεί ότι η έλλειψη της ζήτησης εκπορεύεται από την αβεβαιότητα των νοικοκυριών σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, την υψηλή φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων τα τελευταία έτη (με μια σειρά επικαλυπτόμενα φορολογικά μέτρα), σε συνδυασμό με τη μεγάλη απόκλιση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων από τις χαμηλότερες πραγματικές αξίες συναλλαγών σε πολλές περιπτώσεις και, τέλος, την προσεκτική στάση των τραπεζών στη χορήγηση νέων δανείων.

Η Eurobank από την πλευρά της τονίζει ότι η αβεβαιότητα για τη μελλοντική φορολογική

Προβλέψεις για περαιτέρω πτώση τιμών

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τρίτη, 13 Αύγουστος 2013 13:59 - Τελευταία Ενημέρωση Τρίτη, 13 Αύγουστος 2013 10:20

μεταχείριση της ακίνητης περιουσίας εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό ανασταλτικό παράγοντα για την ανάκαμψη της δραστηριότητας στην αγορά, ενώ παραμένει αδιευκρίνιστο το νέο σύστημα προσδιορισμού των αντικειμενικών τιμών. Αβεβαιότητα επικρατεί επίσης για το καθεστώς της αναστολής πλειστηριασμών για την πρώτη κατοικία. Από την άλλη πλευρά, η αγορά χαρακτηρίζεται από τάση διόγκωσης της δυνητικής προσφοράς ακινήτων, λόγω της ανάγκης που έχει προκύψει για καλύτερη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας πολλών νοικοκυριών με πολλά ακίνητα στην ιδιοκτησία τους.