



Αν θέλει κάποιος να προβλέψει πώς θα εξελιχθούν οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα, το καλύτερο που έχει να κάνει είναι να παρακολουθήσει με τι ρυθμό χορηγούν οι τράπεζες στεγαστικά δάνεια, σύμφωνα με μελέτη που δημοσιεύτηκε στον ιστότοπο του Ελληνικού Παρατηρητηρίου στο London School of Economics και περιλαμβάνει εμπειρική ανάλυση της ελληνικής αγοράς κατοικίας βασισμένη στα μηνιαία στοιχεία από τις αρχές του 1994 μέχρι το τέλος του 2012.

Ενδογενείς παράγοντες θεωρούνται ο δείκτης τιμών κατοικιών, το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων, ο πληθωρισμός, ο δείκτης βιομηχανικής παραγωγής και τα στεγαστικά δάνεια. Αντιθέτως εξωγενείς παράγοντες θεωρούνται ο δείκτης προσφοράς χρήματος (M1) και το ποσοστό ανεργίας.

Το βασικό συμπέρασμα των δύο ερευνητών είναι ότι μακροπρόθεσμα ο σημαντικότερος παράγοντας που επηρεάζει θετικά την αγορά κατοικίας είναι τα στεγαστικά δάνεια και δεύτερος σημαντικότερος παράγοντας το ύψος των επιτοκίων δανεισμού.

Η δυναμική ανάλυση αποκαλύπτει ότι ο δείκτης τιμών κατοικιών ανταποκρίνεται σε σοκ που οφείλονται στο κατά πόσο οι τράπεζες χορηγούν στεγαστικά δάνεια και σε σοκ που οφείλονται στις μεταβολές των επιτοκίων δανεισμού. Αντιθέτως οι υπόλοιποι παράγοντες δεν επηρεάζουν σημαντικά τον δείκτη τιμών κατοικιών. Η Ελλάδα έχει από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση και αρκετά υψηλό παγκοσμίως.

Παράλληλα ένα ακίνητο συνήθως αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο ενός νοικοκυριού. Διάφοροι ερευνητές έχουν υποστηρίξει ότι υπάρχει θετική επίδραση μεταξύ του πλούτου των νοικοκυριών και της κατανάλωσης, ενώ βραχυπρόθεσμα υποστηρίζεται ότι υπάρχει ισχυρή σχέση μεταξύ της αγοράς κατοικίας και του ΑΕΠ

