



Η εποχή που η αγορά κατοικίας είχε σχεδόν ομοιογενή συμπεριφορά έχει περάσει ανεπιστρεπτί καθώς όλα τα στοιχεία οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι τοπικές αγορές έχουν πλέον αυτόνομη συμπεριφορά που δεν ταυτίζεται με εκείνη της Αθήνας. Το ίδιο συμπέρασμα προκύπτει και για τους διάφορους τύπους κατοικιών καθώς η κάθε υποκατηγορία φαίνεται ότι έχει αυτόνομη συμπεριφορά σε σχέση με τις υπόλοιπες. Σύμφωνα με στοιχεία ερευνών που επιβεβαιώνονται και από τις σχετικές μετρήσεις που έγιναν από την κεντρική τράπεζα ο ρυθμός μείωση των τιμών στα καινούργια διαμερίσματα και μαιζονέτες είναι σαφώς χαμηλότερος από εκείνων που ηλικία κατασκευής άνω των πέντε χρόνων. Όσο μάλιστα ανεβαίνει η ηλικία ενός ακινήτου τόσο επιταχύνεται ο ρυθμός μείωση τιμών. Η εξέλιξη αυτή έχει δύο επιπτώσεις και συγκεκριμένα:

-Η «φαλίδα» των τιμών μεταξύ καινούργιων και μεταχειρισμένων η οποία είχε κλείσει έως και πριν από δύο χρόνια να ανοίγει και πάλι.

-Η απορρόφηση του αδιάθετου αποθέματος νέων κατοικιών να επιβραδυνθεί αφού ένα σημαντικό ποσοστό της ζήτησης να καλύπτεται από κατοικίες μεγάλης ηλικίας. Αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ανάκαμψη των επενδύσεων σε κατοικίες θα επιβραδυνθεί και αυτή τη φορά –τουλάχιστον- δεν θα πρέπει να είναι η αγορά κατοικίας η ατμομηχανή της ανάκαμψης.

Μεσίτες από τους οποίους ζητήθηκε να ερμηνεύσουν το γεγονός αυτό τόνιζαν ότι οφείλεται στην απροθυμία των κατασκευαστών να περιορίσουν τις απαιτήσεις τους καθώς η περισσότεροι από αυτούς δεν αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας, ενώ δεν είναι εκτεθειμένοι σε τραπεζικό δανεισμό. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την εκτίμηση ότι ένα σημαντικό ποσοστό των πωλούμενων παλαιών συνδέεται με την κάλυψη αναγκών ρευστότητας των ιδιοκτητών τους και ως εκ τούτου είναι περισσότεροι ελαστικοί στις διαπραγματεύσεις με τους υποψήφιους αγοραστές δημιουργούν νέες συνθήκες στην αγορά κατοικίας τουλάχιστον στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας. Πρέπει να σημειωθεί, ότι για το 2010 όχι μόνο δεν προβλέπεται αλλαγή των συνθηκών αυτών αλλά αντίθετα δεν είναι λίγοι που υποστηρίζουν ότι οι τιμές τους θα υποχωρήσουν με πιο έντονους ρυθμούς εξαιτίας της αυξημένης προσφοράς. Αντίθετα, δεν αναμένεται αλλαγή στην εμπορική πολιτική των κατασκευαστών.

Ένα άλλο στοιχείο που ανέδειξε η κρίση είναι η διαφορετική εικόνα που παρουσιάζουν οι τοπικές αγορές. Για παράδειγμα η υποχώρηση των τιμών στις κατοικίες στα μεγάλα αστικά κέντρα της περιφέρειας ήταν σημαντικά μικρότερη σε σύγκριση με την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Αντίθετα οι τιμές κατοικίας στην Αθήνα υποχώρησαν με χαμηλότερους ρυθμούς σε σύγκριση με την Αθήνα. Οικονομικοί αναλυτές από τους οποίους ζητήθηκε να σχολιάσουν την συγκεκριμένη διαπίστωση τόνιζαν ότι αυτή οφείλεται σε :

-οικονομικούς παράγοντες

- ιδιαιτερότητες της αγοράς κατοικίας της κάθε επιμέρους γεωγραφικής αγοράς

Σημαντικός παράγων που επηρεάζει τις συνθήκες της αγοράς είναι η οικονομική διάρθρωση των οικονομιών στις επιμέρους περιοχές της χώρας καθώς και η δομή της προσφοράς. Για παράδειγμα, στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη ένα μεγάλο ποσοστό των προσφερόμενων

προς πώληση κατοικιών έχουν «ηλικία» άνω των πέντε χρόνων. Αντίθετα , στα άλλα μεγάλα αστικά κέντρα της περιφέρειας η προσφορά καλύπτεται στο μεγαλύτερο ποσοστό της από νέες κατοικίες. Παράλληλα, στην περιφέρεια το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών είναι αναλογικά χαμηλότερο σε σύγκριση με τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα και αυτό δεν προκαλεί πιέσεις στο επίπεδο το τιμών. Πάντως , σύμφωνα με δειγματοληπτική έρευνα που πραγματοποιήθηκε το Νοέμβριο στο σύνολο των νομών της κεντρικής και βόρειας Ελλάδας προέκυψε ότι οι τιμές είτε παρέμειναν στάσιμες είτε σημείωσαν οριακή άνοδο. Αυτό επιβεβαιώθηκε και από τα στοιχεία της κεντρικής τράπεζας στα οποία κατέγραψαν υψηλότερους ρυθμούς υποχώρησης των τιμών των κατοικιών στην Θεσσαλονίκη σε σύγκριση με την Αθήνα. Οικονομικοί αναλυτές επισημαίνουν ότι η «συμπεριφορά» αυτή συνδέεται κατά κύριο λόγο με το γεγονός ότι οι ρυθμοί αύξησης των επενδύσεων σε κατοικία ήταν σημαντικά υψηλότεροι σε σύγκριση με την Αθήνα λαμβανομένου υπόψη φυσικά και του δημογραφικού παράγοντα.