



Τελικά παρά την οικονομική κρίση οι τιμές πώλησης των ακινήτων παραμένουν ακλόνητες κυρίως στα νεόδομητα διαμερίσματα. Σύμφωνα με τις επίσημες απόψεις επισήμων φορέων η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών στην ελληνική αγορά κατοικιών είναι πιθανόν να συνδέεται και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της εν λόγω αγοράς, όπως είναι: -το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που πλέον ξεπερνά το 80%, -η χαμηλή κινητικότητα ή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων, -ο πολύ μικρός αριθμός των συναλλαγών σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα, -το υψηλό κόστος συναλλαγών, -η σημαντική επίδραση των φορολογικών μέτρων, - ο σχετικά μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο (κυρίως στην κατασκευή κατοικιών). Επιπλέον, η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από ένα έντονα ετερογενές προϊόν (π.χ. κατοικία, επαγγελματικό ακίνητο) και το γεγονός αυτό δημιουργεί πρόσθετα προβλήματα ιδίως στην εκτίμηση του ρυθμού μεταβολής των τιμών τους. Ετσι, σύμφωνα με στοιχεία από τις τράπεζες οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το α' τρίμηνο του 2010 μειώθηκαν κατά 2,6% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2009. Για το σύνολο του 2009, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 3,6% (-3,3%, -2,5%, -4,9% και -3,8% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2009 αντίστοιχα), έναντι αύξησης κατά 1,7% το 2008. Πιο αναλυτικά, η μείωση των τιμών το α' τρίμηνο του 2010 σε σχέση με το α' τρίμηνο του 2009 ήταν μεγαλύτερη για τα "παλαιά" διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών: -4,0%) από ό,τι για τα "νέα" (ηλικίας έως 5 ετών: -0,3%). Η διαπίστωση αυτή ισχύει και για ολόκληρο το 2009, καθώς ο μέσος ετήσιος ρυθμός μείωσης των τιμών για τις δύο προηγούμενες κατηγορίες διαμερισμάτων ήταν 4,5% και 2,2% αντίστοιχα. Η μεγαλύτερη μείωση των τιμών για τα παλαιά διαμερίσματα έναντι των νέων φαίνεται να αντανakλά τη σχετικά μεγαλύτερη «ανθεκτικότητα» των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών στο α' τρίμηνο του 2010 ακολούθησε παρόμοια τάση σε όλες τις επιμέρους περιοχές. Ειδικότερα, οι τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2010 μειώθηκαν σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2009 κατά 2,0% στην Αθήνα, 3,6% στη Θεσσαλονίκη, 3,0% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 3,1% στις λοιπές περιοχές της χώρας.