



Σημαντικά περιθώρια περαιτέρω μείωσης των τιμών των κατοικιών «βλέπει» για την ελληνική αγορά, ο οίκος αξιολόγησης Fitch, καθώς σε σχετική του έκθεση επισημαίνει ότι η διόρθωση των τιμών δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί. Αντιθέτως, δεδομένων και των λιγοστών αγοραπωλησιών εκτιμάται ότι η πτωτική πορεία των τιμών θα ενταθεί κατά τα επόμενα τρίμηνα. Όπως αναφέρει η Fitch, από τον Ιούνιο του 2008, όταν οι τιμές των κατοικιών βρέθηκαν στο απόγειό τους και μέχρι σήμερα, οι τιμές έχουν υποχωρήσει κατά 20% στην Αθήνα, κατά 25,7% στη Θεσσαλονίκη και κατά 17,8% στις υπόλοιπες πόλεις της χώρας.

Η σημερινή κρίση έχει σοβαρές συνέπειες και στην αγορά των στεγαστικών δανείων, καθώς, όπως αναφέρει η Fitch, η ύφεση έχει επηρεάσει τη δυνατότητα, αλλά και προθυμία των δανειοληπτών να εξυπηρετήσουν τις δόσεις των στεγαστικών τους. Μάλιστα, η τάση αυτή διαρκώς επιδεινώνεται. Σύμφωνα με την έκθεση, το ποσοστό των δανείων που εμφανίζει καθυστέρηση στην πληρωμή έστω μιας δόσης σε διάστημα τριών μηνών, αυξήθηκε σε 4,6% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012, έναντι 4,1% το προηγούμενο τρίμηνο και 3% κατά το δεύτερο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Αν στις καθυστερήσεις προστεθούν και τα λεγόμενα «κόκκινα» δάνεια, το σχετικό ποσοστό διαμορφώνεται σε 7,3% κατά το φετινό δεύτερο τρίμηνο, έναντι 6,5% στους πρώτους τρεις μήνες του έτους. Αντίστοιχα, κατά το αντίστοιχο διάστημα του 2011, δεν ξεπερνούσε το 4,7%. Κατά τη Fitch, μεγάλο πρόβλημα στις αποπληρωμές δόσεων στεγαστικών δανείων, έχει προκληθεί από την αυξανόμενη ανεργία και τη μείωση των αποδοχών των υπαλλήλων του δημόσιου τομέα. Μάλιστα, πλέον ως «κόκκινα» χαρακτηρίζονται δάνεια που εμφανίζουν καθυστερήσεις τουλάχιστον έξι μηνών.

Το πρόβλημα για τις τράπεζες και τους πιστωτές είναι ακόμα μεγαλύτερο, καθώς η δυνατότητα ανάκτησης μέρους του κεφαλαίου που έχει δοθεί για τα στεγαστικά αυτά δάνεια είναι ελάχιστη, όπως φανερώνει και το ότι καθόλη τη διάρκεια του 2011, το ποσοστό των κεφαλαίων που ανακτήθηκαν κυμάνθηκε από 3% έως και 10%, επί του συνόλου των οφειλών. Αιτία είναι όχι μόνο η εξαιρετικά αδύναμη αγορά κατοικίας και η έλλειψη χρηματοδότησης για επίδοξους αγοραστές, αλλά και η κρατική παρέμβαση. Συγκεκριμένα, από τον Σεπτέμβριο του 2010, έχουν απαγορευτεί οι πλειστηριασμοί κατοικιών από τις τράπεζες, που δεν είναι σε θέση να διεκδικήσουν μέρος των κεφαλαίων τους.