



Με την ελληνική οικονομία να εισέρχεται το 2013 στον έκτο χρόνο ύφεσης, η πτώση στις τιμές των κατοικιών και στις συναλλαγές ενισχύθηκε. Οι τιμές έχουν πέσει αθροιστικά κατά 27,9% σε σχέση με την υψηλότερη τιμή του δείκτη, που καταγράφηκε το τρίτο τρίμηνο του 2008 και έχουν επιστρέψει στα επίπεδα του 2003. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα δεν συμπεριλαμβάνεται στις αιτίες της οικονομικής κρίσης αλλά όλα δείχνουν ότι προκλήθηκε είτε λόγω αδιαφορίας είτε λόγω συνειδητών επιλογών με αποτέλεσμα η συγκεκριμένη αγορά και ο κατασκευαστικός τομέας να έχουν δεχθεί τα σκληρότερα πλήγματα από την κρίση.

Οι επενδύσεις και η απασχόληση στις κατασκευές και ιδιαίτερα στην αγορά κατοικιών βρίσκονται σε ελεύθερη πτώση από το 2008. Η ύφεση είναι ο κυριότερος παράγοντας αλλά μεγάλο ρόλο έπαιξε και η αυξημένη αβεβαιότητα για κρίσιμα θέματα της αγοράς, όπως η φορολογική μεταχείριση τόσο της κατοχής ακίνητης περιουσίας όσο και των συναλλαγών, το καθεστώς των πλειστηριασμών ακινήτων για χρέη καθώς και το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Η αβεβαιότητα αυτή παραμένει αυξημένη και εμποδίζει την ανάκαμψη της δραστηριότητας στην αγορά παρά την πτώση των τιμών. Επίσης σημαντικός παράγοντας είναι το υψηλό κόστος συναλλαγών, που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά. Επίσης το κόστος κατασκευής κατοικιών παραμένει σταθερά υψηλό παρά τις μειώσεις στο εργατικό κόστος, λόγω των αυξήσεων του κόστους των υλικών. Παράλληλα υπάρχει και ένα τεράστιο θέμα χρηματοδότησης. Η πιστωτική επέκταση για την αγορά κατοικίας παραμένει αρνητική και οι προοπτικές τόσο από την πλευρά της ζήτησης όσο και της προσφοράς παραμένουν αρνητικές, ενώ τα στεγαστικά δάνεια σε καθυστέρηση αυξάνονται συνεχώς παρά τις αυξανόμενες ρυθμίσεις από τις τράπεζες. Οι προσδοκίες επιχειρήσεων και καταναλωτών όσον αφορά την αγορά κατοικίας παρά την βελτίωση των τελευταίων μηνών παραμένουν απαισιόδοξες.