



Εκτιμήσεις για περαιτέρω μικρή διόρθωση των τιμών της αγοράς ακινήτων για τα επόμενα τρίμηνα διατυπώνονται στην έκθεση του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) για το 2010.

Η ΤτΕ καταγράφει αναλυτικά τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων τόσο από την πλευρά της ζήτησης όσο και από την πλευρά της προσφοράς, προχωρώντας σε συγκεκριμένες εκτιμήσεις για την προοπτική του κλάδου.

Όπως επισημαίνεται, η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων συνδέεται πλέον άμεσα με τη βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, τον περιορισμό της αβεβαιότητας, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές αντιμετώπισης των προβλημάτων της οικονομίας. Η ύπαρξη σαφών μηνυμάτων προς την κατεύθυνση της αποτελεσματικής αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι, εκτός των άλλων, θα συμβάλει και στη γρήγορη αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων. Οι αρνητικές πάντως μεσοπρόθεσμες προσδοκίες τόσο για την ίδια την αγορά ακινήτων όσο και για την ελληνική οικονομία γενικότερα, διαδραματίζουν αναμφίβολα σημαντικό ρόλο στη δυνατότητα ανάκαμψης της ελληνικής κτηματαγοράς. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών του IOBE για τις κατασκευές μειώθηκε κατά 40,9% το πρώτο τρίμηνο του 2011, έναντι μείωσης κατά 27,4% το 2010 και 31,4% το 2009. Επίσης, σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα κινήθηκαν το Μάρτιο του 2011 και οι εκτιμήσεις των επιχειρήσεων του κλάδου των κατασκευών για τις εργασίες τους σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Στο 4% ο μέσος ετήσιος ρυθμός μείωσης των τιμών των διαμερισμάτων

Από τις αρχές του 2009 ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα διαμορφώθηκε σε αρνητικά επίπεδα. Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην ΤτΕ από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές για το σύνολο των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) εκτιμάται ότι μειώθηκαν το 2010 με μέσο ετήσιο ρυθμό 4% (-1,8%, -4,7%, -4,1% και -5,7% το πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο τρίμηνο αντίστοιχα), έναντι μείωσης κατά 3,7% το 2009.

Στα πρώτα τρίμηνα της τρέχουσας κρίσης και έως το πρώτο τρίμηνο του 2010, η μείωση των τιμών ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα άνω των 5 ετών από ό,τι για τα νέα διαμερίσματα έως 5 ετών (2009: παλαιά -4,8%, νέα -2%).

Όπως επισημαίνεται στην έκθεση της ΤτΕ, αυτό φαίνεται να αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη "ανθεκτικότητα" που επέδειξαν αρχικά οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές. Ωστόσο, η ανθεκτικότητα

των τιμών των νέων διαμερισμάτων πιθανότατα διατηρήθηκε έως το πρώτο τρίμηνο του 2010, αλλά οι τιμές τους μειώθηκαν έκτοτε με ταχύτερο ρυθμό (-5,3%, -5% και -8,1% το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2010 αντίστοιχα) από ό,τι οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (-4,3%, -3,4% και -4,0% το β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα).

Μεγαλύτερη μείωση τιμών στην Θεσσαλονίκη

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο του 2010 ήταν μεγαλύτερη στη Θεσσαλονίκη (μέση ετήσια μεταβολή: -6,9%) και τις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές κυρίως περιοχές (-4,8%), οι οποίες περιλαμβάνουν δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, έναντι της Αθήνας (-2,8%) και των άλλων μεγάλων πόλεων.

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία, η ελληνική αγορά κατοικιών χαρακτηρίζεται από σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η οποία θα μπορούσε να αποδοθεί τόσο στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της (πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που ξεπερνά το 80%, χαμηλή κινητικότητα ή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων, υψηλό κόστος συναλλαγών, πολύ μικρός αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα κ.ά.) όσο και στην αυξημένη αβεβαιότητα και την έλλειψη εναλλακτικών επενδυτικών επιλογών κατά τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης.

Από την άλλη πλευρά, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων και κυρίως των υλικών κατασκευής αυξανόταν ταχύτερα από τον πληθωρισμό την περίοδο 2004-2008 (μέση ετήσια μεταβολή συνολικού κόστους 4,1% και υλικών κατασκευής 5,1%). Παρά την ύφεση, το κόστος κατασκευής κατοικιών διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα και το 2010 (αύξηση συνολικού κόστους κατά 1,8% και υλικών κατά 3,0%), δυσχεραίνοντας έτσι την περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών τους.

Όπως αναφέρεται στην έκθεση της ΤτΕ, παρά τη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, εκτιμάται ότι η ελληνική κτηματαγορά δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τρία τελευταία έτη. Η μείωση του λόγου των τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί με συγκρατημένους ρυθμούς και τα αμέσως επόμενα τρίμηνα, λόγω της περαιτέρω μείωσης των τιμών των κατοικιών και της διατήρησης του ρυθμού μεταβολής του δείκτη τιμών των ενοικίων σε θετικά επίπεδα παρά την ελαφρά αποκλιμάκωσή του (ετήσιος ρυθμός μεταβολής 3,6% το 2009, 2,4% το 2010 και 1,6% το πρώτο δίμηνο του 2011).

Επιφυλακτικότητα χαρακτηρίζει την ζήτηση

Σχετική επιφυλακτικότητα χαρακτηρίζει τη ζήτηση κατοικίας εκ μέρους των νοικοκυριών κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης.

Η επιφυλακτική στάση των νοικοκυριών εκτιμάται, όπως αναφέρεται στην έκθεση του

διοικητή, ότι συνδέεται κυρίως με την αυξημένη αβεβαιότητα για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, η οποία επιτείνεται τους τελευταίους μήνες από την αύξηση της ανεργίας αλλά και την αβεβαιότητα όσον αφορά τις γενικότερες προοπτικές της οικονομίας και την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της.

Επιπλέον, οι αυξημένες προσδοκίες των νοικοκυριών για χαμηλότερα επίπεδα τιμών των κατοικιών στο μέλλον είναι πιθανόν να τα έχουν οδηγήσει σε αναβολή της απόφασης για αγορά κατοικίας.

Εξ'άλλου, η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών, λόγω της κρίσης, όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων εκτιμάται ότι έχει και αυτή συμβάλει στη μείωση της ζήτησης κατοικιών εκ μέρους των νοικοκυριών.

Ομοίως, η ελαφρά αύξηση που καταγράφεται στα επιτόκια των νέων στεγαστικών δανείων από το Μάρτιο του 2010 και οι διαφαινόμενες ανοδικές τους τάσεις για τους επόμενους μήνες έχουν πιθανότατα αποθαρρύνει ακόμη περισσότερο τα νοικοκυριά από την ανάληψη πρωτοβουλιών για αγορά κατοικίας. Επισημαίνεται επίσης ότι από την πλευρά της ζήτησης κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς οικιστικά ακίνητα μικρότερου εμβαδού, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας.

Τέλος, η σχετική στενότητα τραπεζικού δανεισμού έχει οδηγήσει σε αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση των αγορών ακινήτων.

Υπερβάλλουσα προσφορά-Διατηρείται το υψηλό απόθεμα

Υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων χαρακτηρίζουν την ελληνική κτηματαγορά τα δύο τελευταία έτη. Από την πλευρά της προσφοράς στην αγορά ακινήτων, το πλεονάζον απόθεμα που είχε δημιουργηθεί έως το τέλος του 2008, εκτιμάται ότι διατηρήθηκε περίπου σταθερό την περίοδο 2009-2010, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης.

Η μείωση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας την τελευταία διετία ήταν περίπου ανάλογη με την αντίστοιχη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων. Πράγματι, ο αριθμός των νέων αδειών μειώθηκε κατά 16,1% το 2009 και 10,9% το 2010, ενώ ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που αποτέλεσαν αντικείμενο συμβολαιογραφικών πράξεων μειώθηκε κατά 13,9% το 2009 για το οποίο υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.

Ανάλογη ήταν η μείωση του αριθμού των συναλλαγών επί ακινήτων τόσο με βάση τα συμβόλαια που καταγράφηκαν από το Εθνικό Κτηματολόγιο (κατά 16,3% και κατά 9,8% το 2009 και 2010 αντίστοιχα), όσο και με βάση τις παραστάσεις δικηγόρων μελών του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών σε συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων (-18,0% και -16,3%) για την περιοχή της Αθήνας.

Η υποχώρηση της ζήτησης διαφαίνεται και από τη συνεχή πτώση του ρυθμού ανόδου των στεγαστικών δανείων, κυρίως μετά την πρόσφατη χρηματοπιστωτική κρίση. Συγκεκριμένα, παρά τη μείωση των στεγαστικών επιτοκίων από το Νοέμβριο του 2008, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας διαμορφώθηκε σε -0,4% στο τέλος του 2010 (Φεβρουάριος 2011: -1,1%), από 3,7% στο τέλος του 2009 και 11,5% στο τέλος του 2008.

Σημειώνεται ακόμη ότι η επιφάνεια και ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, καθώς και η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν τα δύο τελευταία έτη, μειώθηκαν με σημαντικά υψηλότερους ρυθμούς από ό,τι ο αριθμός των νέων αδειών και των αγοραπωλησιών. Το στοιχείο αυτό συνάδει με την προηγούμενη διαπίστωση για στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς μικρότερου εμβαδού και μικρότερης αξίας κατοικίες.

Πηγή: imerisia.gr