



Η εφημερίδα αυτή είναι ιδιαίτερα προσεκτική όταν αναφέρεται σε ποσοτικά μεγέθη της αγοράς ακινήτων. Πάντα απέφυγε τις υπερβολές καθώς γνώριζε ότι οι «ειδήσεις» πολλές φορές δημιουργούν προβλήματα επιδεινώνοντας το ήδη βαρύ κλίμα που επικρατεί στην αγορά. Σήμερα, με αφορμή μία ανακοίνωση του Οικονομικού Πανεπιστημίου προβλήθηκε ότι αυτή την στιγμή παραμένουν αδιάθετες 270.000 κατοικίες σε ολόκληρη την Ελλάδα. Το στοιχείο αυτό στην πραγματικότητα είναι εντελώς αυθαίρετο και δεν αντέχει στην «βάσανο» των αριθμών. Ας δούμε όμως τι λένε τα επίσημα στοιχεία για την αγορά κατοικίας και από τα στοιχεία αυτά μπορεί εύκολα ο αναγνώστης να βγάλει τα δικά του συμπεράσματα:

Πρώτον : Την περίοδο 2007-2009 εκδόθηκαν άδειες για την κατασκευή 244.2 χιλιάδων κατοικιών. Πρέπει να σημειωθεί ότι , οι άδειες αυτές δεν πραγματοποιήθηκαν στο σύνολο τους αφού ένα ποσοστό από αυτές παραμένουν «παγωμένες» και κάποιες άλλες έχουν μείνει στα μπετά. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των κατασκευαστών στην κατηγορία αυτή υπάγονται περίπου το 30-50% των αδειών. Πρέπει να σημειωθεί ότι και τα εθνικολογιστικά στοιχεία που αφορούν τις επενδύσεις καταγράφουν την διαφορά μεταξύ των επενδύσεων σε κατοικίες που πραγματοποιούνται και των οικοδομικών αδειών. Δηλαδή μιλάμε για την ολοκλήρωση περίπου 171.000 κατοικιών από τις οποίες είναι άγνωστο πόσες προσφέρθηκαν προς πώληση καθώς και από αυτές ένας αριθμός προορίστηκε για ιδιοχρηση.

Δεύτερον: Την περίοδο 2007-2010 (τρίμηνο) χρηματοδοτήθηκε από το τραπεζικό σύστημα η αγορά 387.000 κατοικιών. Πρέπει να σημειωθεί ότι ένας ακόμη αριθμός έγινε με την χρήση μετρητών καθώς από τα μέσα του 2008 η τραπεζική χρηματοδότηση περιορίστηκε στο ελάχιστο. Σύμφωνα με τους πιο μετριοπαθείς υπολογισμούς ο συνολικός αριθμός των αγορών αυτής της κατηγορίας θα πρέπει κατ'ελάχιστον να κινήθηκε στα επίπεδα των 500.000 περίπου.

Τι σημαίνουν λοιπόν οι αριθμοί αυτοί; Πρακτικά θα έπρεπε να έχει πουληθεί το σύνολο των νέων κατοικιών και τουλάχιστον 330.000 μεταχειρισμένες κατοικίες . Δηλαδή συνολικά την περίοδο αυτή προσφέρθηκαν προς πώληση 770.000 κατοικίες (νέες και μεταχειρισμένες). Για να έχει ο αναγνώστης μία αίσθηση του τι σημαίνει αυτό το ποσοστό θα επισημάνουμε ότι πρόκειται για το 15% περίπου του συνολικού αποθέματος των κατοικιών. Συμπέρασμα; Στην αγορά δεν είναι δυνατόν αν υπάρχουν 270.000 αδιάθετες κατοικίες για τον απλούστατο λόγο ότι δεν προκύπτει από καμία επιστημονικά τεκμηριωμένη προσέγγιση.

Οι κάλπικοι αριθμοί

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Κυριακή, 06 Φεβρουάριος 2011 17:48 -

Γιατί επισημαίνουμε όλα αυτά; Πολύ απλά γιατί το παιγνίδι με τους αριθμούς δημιουργεί προσδοκίες και αυτές με την σειρά τους δίδουν μία εντελώς λανθασμένη εικόνα για την αγορά . Με απλά λόγια δημιουργούν προσδοκίες τόσο για αγοραστές όσο και για τους πωλητές οι οποίοι όταν βγουν στην αγορά απογοητεύονται και χάνουν την εμπιστοσύνη τους .