



Μία νέα πραγματικότητα έχει διαμορφωθεί στην αγορά κατοικίας που συνοψίζεται σε μία φράση : Η αγορά ενός σπιτιού έχει γίνει πλέον πολύ πιο δύσκολη υπόθεση. Δεν το πιστεύετε ρωτήστε ένα φίλο μεσίτη πόσοι έψαχναν για σπίτι πριν τέσσερα χρόνια και πόσοι είναι στην αγορά σήμερα; Αν είναι αισιόδοξος θα μιλήσει για μείωση 50% και αν είναι απαισιόδοξος θα κάνει λόγο για μείωση που ξεπερνά το 70%. Τι έχει αλλάξει; Το πρώτο και το πιο σημαντικό είναι ότι περιορίστηκε ο αριθμός των αγοραστών για πρώτη κατοικία. Αν πιστέψουμε τα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών που δείχνουν το ρυθμό μεταβολής εκείνων που πήραν την απαλλαγή για πρώτη κατοικία τότε η πτώση κινείται στα επίπεδα του 60% περίπου. Είναι υψηλό και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης , θα υποστήριζαν κάποιοι και δεν θα είχαν άδικο. Τι σημαίνει αυτό;

Πολύ απλά ότι ακόμα και εκείνοι που θέλουν να βελτιώσουν το επίπεδο των στεγαστικών τους αναγκών μεταθέτουν την απόφαση λόγω τόσο της ανασφάλειας όσο και του αυξημένου φορολογικού κόστους. Μετρήστε τις φορολογικές επιβαρύνσεις για την κατοικία που ίσχυαν πριν πέντε χρόνια με αυτές που ισχύουν σήμερα. Η αύξηση ξεπερνά το 30% και αν συνυπολογιστούν τεκμήρια και πόθεν έσχες τότε το ποσοστό αυτό διευρύνεται ακόμα περισσότερο. Η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης δεν επηρεάζει μόνο εκείνους που αγοράζουν για να βελτιώσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες αλλά και όσους επενδύουν σε κατοικία.

Αλλά ακόμα και αν κάποιος αδιαφορήσει για το αυξημένο κόστος έχει να αντιμετωπίσει την χρηματοδότηση της αγοράς. Είναι σε όλους γνωστό ότι οι τράπεζες δεν χορηγούν με την ευκολία του 2007 στεγαστικά δάνεια . Αλλά και στις περιπτώσεις που χορηγούν ζητούν μεγαλύτερη συμμετοχή από τον αγοραστή. Τι σημαίνει αυτό; Πολύ απλά αποκλείονται από την αγορά εκείνοι που δεν έχουν ρευστό είτε για να αγοράσουν είτε για να το χρησιμοποιήσουν ως εγγύηση του δανείου. Και αυτό δεν είναι ελληνικό φαινόμενο. Στις ΗΠΑ για παράδειγμα έχουν πολλαπλασιαστεί οι περιπτώσεις αγορών με ρευστό. Τον Ιανουάριο, περίπου το 32% των αγορών έγινε με μετρητά, από 26% πριν από ένα χρόνο, σύμφωνα με την NAR. Αλλά και η ίδια συμμετοχή που ζητούν οι τράπεζες είναι ένα τεράστιο εμπόδιο σε αυτούς τους δύσκολους καιρούς με την εργασιακή ανασφάλεια που επικρατεί. Φυσικά μπορεί να ξεπεραστεί με την διέξοδο που δίνει η οικονομική ένεση από γονείς και φίλους μέσω «δωρεών» αλλά είναι δαπανηρή υπόθεση .

Για όλους αυτούς τους λόγους λοιπόν η αγορά εμφανίζει καθίζηση η οποία θα γίνεται πιο μεγάλη αν δεν αλλάξει το κλίμα των αρνητικών προσδοκιών.

ΚΑΤΟΙΚΙΑ: Ποιοί γυρνούν την πλάτη

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 10 Μάρτιος 2011 11:41 -
