



Σε μια ρεαλιστική προσέγγιση της επόμενης μέρας της αγοράς κατοικίας δεν μπορεί να μη λαμβάνονται υπόψη ορισμένες βασικές για τις επιπτώσεις αλλά και την εμπειρία από την σημερινή κρίση της αγοράς . Αναλυτικά:

1. οι σωρευτικές μεταβολές των πραγματικών τιμών (με τον υπολογισμό του πληθωρισμού) που καταγράφηκαν ξεπερνούν το 20%.
2. η χρηματοδότηση της αγοράς φθίνει καθώς οι τράπεζες είναι απρόθυμες στις χορηγήσεις στεγαστικών δάνειων. Η επιδείνωση του επιπέδου τιμών επιταχύνθηκε με την υποχώρηση της πιστωτικής επέκτασης.
3. η αγορά κατοικίας εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς .
4. ο ρόλος του κράτους στην διαμόρφωση των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς αποδεικνύεται καθοριστικός καθώς ΟΛΕΣ οι επενδύσεις την ακίνητης περιουσία βρίσκονται σε συνθήκες πρωτόγνωρης φορολόγησης.
5. η αγορά στην σημερινή συγκυρία κινείται με υψηλό απόθεμα αδιάθετων κατοικιών γεγονός που εμποδίζει την σύντομη ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας αφού η ζήτηση προσανατολίζεται στις μεταχειρισμένες κατοικίες.
6. η ανάδειξη νέων αγορών έχει ως διαδικασία σταματήσει και ίσως είναι πρωτόγνωρο φαινόμενο. Ο μεγάλος όγκος των συναλλαγών γίνεται πλέον σε ώριμες αγορές.
7. τα μεσαία εισοδήματα ως πηγή ζήτησης έχουν σταματήσει να έχουν ενεργή παρουσία και αυτό είναι συνέπεια της φορολογικής πολιτικής και της πτώσης της τραπεζικής

χρηματοδότησης

8. οι δημογραφικές εξελίξεις (γήρανση , γεννήσεις κ.α) δεν φαίνεται να συμβάλλουν στην αναθέρμανση της ζήτησης για τα επόμενα χρόνια.

9. Η ζήτηση από το εξωτερικό έχει συρρικνωθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα επιδεινώνοντας ακόμα περισσότερο το πρόβλημα.

10. Η κεντρική διοίκηση δεν φαίνεται διατεθειμένη να στηρίξει την αγορά ακινήτων και αυτό ίσως συνδέσει την διαδικασία ανάκαμψης με ακόμα μεγαλύτερη πτώση των τιμών.

Τα δέκα αυτά σημεία σκιαγραφούν το γενικότερο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς και –ως ένα βαθμό – σκιαγραφούν τις προϋποθέσεις για την ανάκαμψη της. Συγκεκριμένα:

-η ανάκαμψη συνδέεται άμεσα με την ροή των στεγαστικών δανείων. Η αποκατάσταση μίας ομαλούς ροής θα συμβάλει στην αύξηση της ζήτησης αν και θα σημειωθεί μία χρονική υστέρηση μέχρι ότου τα νέα δεδομένα καταγραφούν στην συνείδηση του αγοραστικού κοινού.

- η φυσική κίνηση πληθυσμού όπως αυτή καταγράφεται από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ δεν δείχνει ότι στο μέλλον θα υπάρξει αξιοσημείωτη αύξηση της ζήτησης σε ποσοτικά μεγέθη . Αντίθετα δημιουργούν βάσιμες ενδείξεις ότι στα επόμενα χρόνια θα υπάρξει σημαντική αύξηση της αγοράς κατοικιών μεγάλης ηλικίας.

-Τα μεσαία εισοδήματα «απέχουν» από την αγορά και η επανάκαμψη τους θα εξαρτηθεί από την φορολογία και δευτερευόντως από τις τραπεζικές πιστώσεις..

-η αύξηση του αριθμού των στεγαστικών δανείων που βρίσκονται σε καθυστέρηση είναι ένα ανησυχητικό σημάδι. Αν και ο αριθμός των δανείων αυτών είναι προς το παρόν διαχειρίσιμος εντούτοις μία πολιτική στήριξης μπορεί να περιορίσει το πρόβλημα και

Κατοικία: Τα 10 αγκαθια

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 22 Σεπτέμβριος 2011 10:55 -

συνακόλουθα να μη επιτρέψει περαιτέρω αύξηση της προσφοράς.