



Η αγορά ακινήτων, μετά τη συρρίκνωση που έχει υποστεί κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, παραμένει στο ίδιο χαμηλό επίπεδο, χωρίς να παρουσιάζει ενδείξεις ανάκαμψης. Το γεγονός αυτό συνδέεται τόσο με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών όσο και κυρίως με την αυξημένη αβεβαιότητα τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, αλλά και με τις γενικότερες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας εν όψει των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών της προβλημάτων. Αυτό επιμαίνει η Τράπεζα της Ελλάδος σε πρόσφατη έκθεσή της.

Στη μείωση της ζήτησης στην ελληνική αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι έχει συμβάλει επίσης η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων δανείων. Από την πλευρά της προσφοράς, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί τα τρία τελευταία έτη να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων. Η μείωση μάλιστα της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας και των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων ήταν στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης περίπου ανάλογη με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων και για το λόγο αυτό εκτιμάται ότι διατηρήθηκε σε γενικές γραμμές σταθερό το πλεονάζον απόθεμα ακινήτων που είχε δημιουργηθεί έως το τέλος του 2008. Παρά την υπερβάλλουσα προσφορά και τη χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων τα τρία τελευταία έτη, οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα. Ενδεικτική είναι η σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

Με βάση τα προηγούμενα στοιχεία και παρά την προαναφερθείσα σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τελευταία τρία έτη.