



Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων στα επόμενα τρίμηνα συνδέεται με τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών για την ενίσχυση των συνθηκών χρηματοδότησης του τραπεζικού συστήματος και την ισχυροποίηση της προοπτικής εξόδου της ελληνικής οικονομίας από την ύφεση. Η ύπαρξη σήμερα σαφών ενδείξεων αποτελεσματικής αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της χώρας, με την επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος στη γενική κυβέρνηση από το 2012, αυξάνει την προοπτική ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, γεγονότα που αν συνεχισθούν, θα συμβάλουν στη σταδιακή αναθέρμανση και της αγοράς κατοικίας από τα υπέρμετρα χαμηλό επίπεδο δραστηριότητας στο οποία βρίσκεται το 2012, εκτιμούν οι αναλυτές της Alpha Bank στο τελευταίο οικονομικό δελτίο της τράπεζας. Γενικότερα, η υπερβάλλουσα προσφορά και η πτώση της ζήτησης έχουν προκαλέσει σημαντική πτώση των τιμών κατοικιών. Οι τιμές των διαμερισμάτων (παλαιά και νέα) μειώθηκαν κατά -9,7% στο πρώτο εξάμηνο του 2012, έναντι μείωσης κατά -5,3% στο πρώτο εξάμηνο του 2011. Επιπρόσθετα, η ελληνική αγορά κατοικιών αρχίζει να εμφανίζει χαρακτηριστικά υποτίμησης, καθώς ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη των ενοικίων υποχωρεί με επιταχυνόμενο μάλιστα ρυθμό στο πρώτο εξάμηνο του 2012. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ελληνική αγορά οικιστικών ακινήτων βρίσκεται σε μεγάλη κρίση επί τέσσερα έτη, η οποία εκδηλώνεται αφενός με μείωση της ζήτησης και αφετέρου με υπερβάλλουσα προσφορά, που αντανακλάται στο εκτιμώμενο σημαντικό και αυξανόμενο απόθεμα αδιάθετων (και προς πώληση) κατοικιών. Ειδικότερα, παρατηρείται κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών διαμερισμάτων (πρώτο εξάμηνο 2012: -52,2%, μετά την πτώση τους κατά -42,3% στο πρώτο εξάμηνο του 2011), η οποία είναι κατά πολύ μεγαλύτερη της επίσης μεγάλης μείωσης του αριθμού των αδειών της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (πρώτο εξάμηνο 2012: -17,9%, πρώτο εξάμηνο 2011: -35,6%).