



Αν και δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία, το στοκ των απούλητων διαμερισμάτων εκτιμάται πλέον ότι είναι το μεγαλύτερο από την μεταπολίτευση παρά την σχεδόν μηδενική ανοικοδόμηση πέρυσι και φέτος. Μάλιστα, η σύνθεσή του στοκ των απούλητων σπιτιών έχει αλλάξει σε σχέση με λίγα χρόνια πριν αφού η οικονομική καχεξία έχει αναγκάσει πολύ κόσμο να βάλει παλιά διαμερίσματα προς πώληση. Τα προηγούμενα χρόνια, π.χ. το 2008, μόνο νεόδμητα ή/και μεγάλης ηλικίας σπιτία, άνω των 30 ετών, που αγόραζαν οικονομικοί μετανάστες έβγαιναν προς πώληση. Ηδη μελέτες εμφανίζουν τις τιμές στην Αθήνα να έχουν υποχωρήσει σημαντικά με αποτέλεσμα να είναι από τις χαμηλότερες στην Ευρώπη. Σύμφωνα με έρευνα της UBS (ζητούμενες τιμές για αγορά μεταχειρισμένων κατοικιών με έτος κατασκευής από το 1980 και μετά) οι τιμές στην Αθήνα διαμορφώνονται σε 1.850 ευρώ/τ.μ. κατά μέσο όρο και είναι από τις χαμηλότερες στην Ευρώπη, δείγμα της πτώσης που έχει καταγραφεί από την έναρξη της κρίσης μέχρι σήμερα. Πάντως, πρέπει να σημειωθεί ότι στην περίπτωση της Αθήνας οι τιμές των κατοικιών στις περιοχές που βρίσκονται κοντά στο κέντρο είναι από τις χαμηλότερες, συγκριτικά με τις ανάλογες τιμές που καταγράφονται στα προάστια της πόλης. Ακριβώς το αντίθετο ισχύει με τη συντριπτική πλειονότητα των πόλεων του εξωτερικού, όπου τα ακίνητα του κέντρου είναι και τα πλέον ακριβά. Σε ό,τι αφορά το κόστος ενοικίασης, το μέσο ενοίκιο στην Αθήνα διαμορφώνεται, κατά τη UBS, σε 880 δολάρια (περίπου 670 ευρώ), συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων εξόδων.

Η ζοφερή πραγματικότητα με την κατακόρυφη πτώση τιμών και συναλλαγών δεν σημαίνει ότι η αγορά κατοικίας έπιασε πάτο. Πολύ περισσότερο όταν όλα δείχνουν ότι οι αρχικές εκτιμήσεις για σταθεροποίηση της εθνικής οικονομίας το 2013 και επαναφορά σε θετικό ρυθμό ανάπτυξης το 2014 δεν είναι ρεαλιστικές ενώ η φορολογία των ακινήτων είναι πλέον βαριά και οι στρόφιγγες των δανείων από τις τράπεζες δεν πρόκειται να ανοίξουν σύντομα. Το ερώτημα λοιπόν που τίθεται δεν είναι αν θα σταματήσει η κατρακύλα στην αγορά κατοικίας αλλά πόσο ακόμη θα διαρκέσει. Όμως, απάντηση δεν μπορεί να δοθεί από την στιγμή που δεν υπάρχει ακόμη ορατότητα στο θέμα της εξόδου της οικονομίας από το τούνελ της ύφεσης στο οποίο βρίσκεται και οι πραγματικές ανάγκες του εγχώριου τραπεζικού συστήματος σε κεφάλαια και ρευστότητα δεν είναι γνωστές.