



Η έλλειψη ρευστότητας και η δραματική «κατολίσθηση» των προσδοκιών επιχειρήσεων και νοικοκυριών για την πορεία της ελληνικής οικονομίας έχουν τσακίσει την ελληνική αγορά ακινήτων τον τελευταίο χρόνο. Η ελληνική αγορά οικιστικών ακινήτων βρίσκεται σε μεγάλη κρίση επί τέσσερα κατά σειρά 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, εξακολουθεί να παρατηρείται κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών διαμερισμάτων (τρίτο τρίμηνο 2012: -48,7%, μετά την πτώση τους κατά -38,8% στο τρίτο τρίμηνο του 2011), πτώση που είναι πολύ μεγαλύτερη της επίσης μεγάλης μείωσης του αριθμού των αδειών της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά -27,6% στο οκτάμηνο του 2012, μετά την πτώση της κατά -30,5% και στο οκτάμηνο του 2011. Η υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών και η πτώση της ζήτησης αυτών έχουν επιφέρει σημαντική πτώση των τιμών των κατοικιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος, τιμές των διαμερισμάτων (παλαιά και νέα) μειώθηκαν κατά -11,7% στο τρίτο τρίμηνο του 2012 στο σύνολο της χώρας, έναντι μείωσής τους κατά -4,7% στο τρίτο τρίμηνο του 2011. Μεγαλύτερη ήταν η πτώση των τιμών των διαμερισμάτων στην Αθήνα (τρίτο τρίμηνο 2012:-12,3%, τρίτο τρίμηνο 2011:-4,4%) και στις εξοχικές περιοχές (τρίτο τρίμηνο 2012: -12,4%, τρίτο τρίμηνο 2011:-5,9%) και ακολουθούν η Θεσσαλονίκη (τρίτο τρίμηνο 2012:-10,6%, τρίτο τρίμηνο 2011:-6,4%) και οι άλλες μεγάλες πόλεις (τρίτο τρίμηνο 2012:-10,6%, τρίτο τρίμηνο 2011:-3,2%). Γενικότερα, η ελληνική αγορά κατοικιών αρχίζει να εμφανίζει πλέον χαρακτηριστικά αισθητής υποτίμησης, καθώς ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη των ενοικίων υποχωρεί με επιταχυνόμενο μάλιστα ρυθμό στο τρίτο τρίμηνο του 2012. Συγκριτικά στοιχεία για την εξέλιξη των τιμών των οικιστικών ακινήτων στις χώρες της ευρωζώνης. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) η μείωση των τιμών των οικιστικών ακινήτων άρχισε να σημειώνεται από το τέταρτο τρίμηνο του 2011 σε ετήσια βάση. Ειδικότερα, ο γενικός δείκτης τιμών των οικιστικών ακινήτων (διαμερίσματα και οικίες) στην ευρωζώνη μειώθηκε κατά -1,5% σε ετήσια βάση στο δεύτερο τρίμηνο του 2012 (1ο 3μηνο '12: -0,8%, 4ο 3μηνο '11: -0,3%), έναντι αύξησης κατά +1,3% στο 2ο 3μηνο '11).