

Την τρέχουσα περίοδο εκτιμάται ότι από το σύνολο των 6.571.843 οικιστικών ακινήτων της χώρας το 2011, τα 180.000 διατίθενται άμεσα προς πώληση. Παρόλα αυτά, εξακολουθεί να παρατηρείται κάθετη πτώση του αριθμού των αγοραπωλησιών διαμερισμάτων (9μηνο 12: -48,7%, μετά την πτώση τους κατά -38,8% στο 9μηνο΄11), πτώση που είναι πολύ μεγαλύτερη της μείωσης του αριθμού των αδειών της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά -27,6% στο 10μηνο΄12, μετά την πτώση της κατά -30,5% και στο 10μηνο΄11. Ο αυξανόμενος αριθμός κατοικιών προς πώληση και η πτώση της ζήτησης σε πολύ χαμηλά επίπεδα έχουν επιφέρει σημαντική πτώση των τιμών των κατοικιών. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία , οι τιμές των διαμερισμάτων (παλαιά και νέα) μειώθηκαν κατά -10,4% στο 9μηνο΄12 στο σύνολο της χώρας, έναντι -5,1% στο 9μηνο΄11. Μεγαλύτερη ήταν η πτώση των τιμών των διαμερισμάτων που παρατηρήθηκε στη Θεσσαλονίκη (9μηνο΄12:-11,4%, 9μηνο΄11:-6,0%) και ακολούθησε η Αθήνα (9μηνο΄12:-11,1%, 9μηνο΄11:-5,9%) και έπειτα οι εξοχικές περιοχές (9μηνο΄12:-9,6%, 9μηνο΄11:-4,3%) και οι άλλες μεγάλες πόλεις (9μηνο΄12:-9,3%, 9μηνο΄11:-3,8%).

Η αποκλιμάκωση των τιμών στα οικιστικά ακίνητα δημιουργεί πιο ευνοϊκές συνθήκες για την ανάκαμψη της ζήτησης και στην αγορά αυτή, αφού ο δυνητικός αγοραστής μπορεί να διακρίνει τις επενδυτικές ευκαιρίες και να τις αξιοποιήσει αγοράζοντας φθηνά, όταν η αγορά κατοικιών υποχωρεί και πουλώντας ακριβότερα στην ανάκαμψη της αγοράς Από μια άλλη πλευρά, η ελληνική αγορά κατοικιών αρχίζει να εμφανίζει χαρακτηριστικά λογικής σχέσης τιμής/απόδοσης με προοπτική την σταδιακή εμφάνιση ευκαιριών αγοράς, αφού η απόδοση της σχετικής επένδυσης αυξάνεται. Συγκεκριμένα, ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη των ενοικίων έχει υποχωρήσει σημαντικά τα τελευταία πέντε έτη. Ο λόγος αυτός υποχώρησε στις 71,4 μονάδες στο 3ο 3μηνο΄12 από 100,0 το 2007. Ειδικότερα, ο γενικός δείκτης τιμών των οικιστικών ακινήτων (διαμερίσματα και οικείες) μειώθηκε κατά -1,5% σε ετήσια βάση (1ο 3μηνο΄12: -0,8%, 4ο 3μηνο΄11: -0,3%), έναντι αύξησης κατά +1,3% στο 2ο 3μηνο΄11.