



Το οικιστικό απόθεμα οδήγησε σε υπερβάλλουσα προσφορά η οποία με την σειρά της έχει ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων :

1. Πρώτον, η πολύ μεγάλη προσφορά ακινήτων προς πώληση που υπάρχει σήμερα είναι σε μεγάλο βαθμό ή σχεδόν αποκλειστικά προσφορά ακινήτων (κατοικιών) χτισμένων πριν από πολλά χρόνια, ενώ η προσφορά νεόκτιστων κατοικιών (1-5 ετών) είναι ουσιαστικά πολύ μικρή ή ανύπαρκτη, αφού οι επενδύσεις σε κατοικίες μετά το 2010 δεν επαρκούν ούτε για την απόσβεση και συντήρηση του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος. Ειδικότερα, από τις 6,37 εκατ. κανονικές κατοικίες που υπήρχαν στην Ελλάδα το 2011, οι 4,58 εκατ. είχαν χτιστεί πριν από το 1991 και οι 3,53 εκατ. είχαν χτιστεί πριν από το 1981. Δηλαδή, οι τελευταίες είναι σήμερα άνω των 33 ετών. Μόνο 1,79 εκατ. κατοικίες έχουν χτιστεί από το 1991 και μετά. Η προσφορά παλαιών κατοικιών προς πώληση σε σχετικά χαμηλές τιμές θα συμβάλει στην αύξηση των συναλλαγών στην αγορά κατοικιών και στη συνέχεια στην αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες διότι οι περισσότερες από τις αγορασθείσες κατοικίες θα απαιτούν σημαντική ανακαίνιση ή/και ανακατασκευή.

2. Επιπλέον, ένα σημαντικό μέρος της προσφοράς κατοικιών προέρχεται, ή θα προέλθει στα επόμενα έτη, από νοικοκυριά που κατέχουν πολλές οικιστικές μονάδες και προγραμματίζουν τη ρευστοποίηση κάποιων από αυτές στο πλαίσιο της διαχείρισης της περιουσίας τους υπό το φως των νέων δεδομένων.

3. Η πτωτική πορεία των μέσων τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα θα συνεχισθεί στον βαθμό που κάποιοι ιδιοκτήτες θα αναγκαστούν να πουλήσουν ένα μέρος από την περιουσία τους σε τιμές που θα είναι αδικαιολόγητα χαμηλές με βάση την πραγματική αξία του ακινήτων. Στην τρέχουσα περίοδο συναλλαγές πραγματοποιούνται μόνο σε περιπτώσεις που επιβάλλεται από έλλειψη ρευστότητας.

Πως φτάσαμε στην υπερπροσφορά

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 15 Σεπτέμβριος 2014 08:59 -

4. Από το 2015, με την ικανοποιητική ανάκαμψη της οικονομίας, οι περιπτώσεις αυτές ακραίας έλλειψης ρευστότητας θα εκλείψουν με αποτέλεσμα την πραγματοποίηση συναλλαγών μόνο σε κανονικές τιμές. Η εξέλιξη αυτή θα οδηγήσει σε σταθεροποίηση και στη συνέχεια σε αύξηση των τιμών των ακινήτων.