



Περαιτέρω πτώση της τάξεως του 20% εκτιμάται ότι σημείωσαν οι αγοραπωλησίες κατοικιών κατά τη διάρκεια του 2015, με αποτέλεσμα πλέον να διαμορφώνονται σε επίπεδο χαμηλότερο του 10%, σε σύγκριση με εκείνο στο οποίο βρίσκονταν το 2007, δηλαδή πριν από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση, το 2015 ο συνολικός αριθμός των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε σε 13.000, έναντι 148.000 πράξεων αγοραπωλησίας που είχαν καταγραφεί το 2007. Οι δε τιμές έχουν υποχωρήσει 40% από το 2008 έως σήμερα, μετά και την πτώση κατά 5,1% του προηγούμενου έτους. Ο πραγματικός αριθμός των αγοραπωλησιών κατοικιών κυμάνθηκε μεταξύ 10.000 και 15.000 πέρυσι, μέγεθος που προκύπτει από έμμεσα στοιχεία και εκτιμήσεις παραγόντων της αγοράς, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ασφαλή στατιστικά στοιχεία, καθώς η Τράπεζα της Ελλάδος καταγράφει μόνο τις εκτιμήσεις ακινήτων που γίνονται για τραπεζικούς σκοπούς και όχι πραγματικές αγοραπωλησίες. Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι ακόμα από αυτές τις 10.000-15.000 συναλλαγές, ένα πολύ μικρό ποσοστό, πιθανώς και χαμηλότερο του 15%, αφορούσε νεόδμητες κατασκευές που πωλούνται από επαγγελματίες κατασκευαστές, κάτι που σημαίνει ότι ο αριθμός των εν λόγω πωλήσεων ήταν χαμηλότερος των 2.500, νέο ιστορικό χαμηλό. Οι αγοραπωλησίες κυμάνθηκαν σε πολύ χαμηλό επίπεδο το 2015, δεδομένου άλλωστε ότι πολλές μεταβιβάσεις πραγματοποιούνται χωρίς τραπεζικό δανεισμό (άνω του 70-80% του συνόλου). Σύμφωνα με τον ίδιο, η οικονομική κρίση έχει πλέον αναδιαμορφώσει εκ νέου την κατηγοριοποίηση των κατοικιών. Ειδικότερα, η αγορά διακρίνεται σε νεόδητα ακίνητα των τελευταίων εννιά ετών, δηλαδή από το 2007 και μετά (με βάση την άδεια οικοδομής), τα οποία δεν έχουν κατοικηθεί ποτέ. Ακολουθούν τα ακίνητα ηλικίας από 10 έως 29 έτη, τα οποία καλύπτουν τις απαιτήσεις του αντισεισμικού κανονισμού του 1985 κι έχουν μεγάλη ωφέλιμη ζωή. Ακολουθούν τα ακίνητα παλαιότητας μεγαλύτερης των 30 ετών, τα οποία σήμερα είναι και τα πλέον εμπορεύσιμα, λόγω του χαμηλού κόστους τους. Η πτώση των τιμών στα συγκεκριμένα ακίνητα είναι σαφώς μεγαλύτερη των υπόλοιπων κατοικιών και σε αρκετές περιπτώσεις ξεπερνά το 50%. Παράλληλα, οι περισσότερες πράξεις στην κατηγορία αυτή πραγματοποιούνται χωρίς τη μεσολάβηση τραπεζών, δηλαδή με μετρητά. Σημειώνεται επίσης ότι στην αγορά μπορούν να επιτευχθούν και χαμηλότερες τιμές από τις αρχικά ζητούμενες, γιατί αρκετές αγοραπωλησίες πραγματοποιούνται ουσιαστικά υπό καθεστώς αναγκαστικής πώλησης, ιδίως στα παλαιά ακίνητα. Οι ιδιοκτήτες τους συνήθως προσπαθούν να ρευστοποιήσουν την περιουσία τους υπό πίεση, προκειμένου να καλύψουν άλλες υποχρεώσεις/χρέη τους, με αποτέλεσμα να μη διστάζουν να μειώσουν σημαντικά τις απαιτήσεις τους, διαμορφώνοντας έτσι νέα επίπεδα τιμών στην αγορά.

Στάσις...συναλλαγών

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 11 Μάρτιος 2016 10:53 -
