



Ρεπορτάζ : Μ.Στενη απο το socialopinion.gr

Τι μπορεί να σημαίνει για την αγορά ακινήτων του ευρωπαϊκού νότου η πίεση που δέχεται η αγορά ομολόγων; Οι επιπτώσεις , στην αγορά ακινήτων από την γενικευμένη πίεση που δέχεται το ευρώ μπορεί να είναι καταλυτικές για την πορεία της στα επόμενα χρόνια .Ήδη η πορεία της αγοράς σε Ελλάδα, Ισπανία, Πορτογαλία και Ιρλανδία είναι ενδεικτική των επιπτώσεων της κρίσης χρέους καθώς η πτώση των τιμών και των επενδύσεων έχει πλέον γενικευτεί.

ΙΣΠΑΝΙΑ

Ο μέσος όρος των τιμών κατοικιών στην Ισπανία μειώθηκε κατά 7,4% στο δωδεκάμηνο Σεπτεμβρίου 2010-2011.. Εντονότερη ήταν η μείωση των τιμών σε μεγάλες πόλεις όπου υποχώρησαν κατά 8,9%, .Στις οι περιοχές που βρίσκονται στην ακτή της Μεσογείου, η πτώση έχει αγγίξει και το 31,9%. Οι χαμηλές τιμές έχουν προσελκύσει ξένους αγοραστές. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ισπανίας δείχνουν ότι οι ξένοι κατά το δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους επένδυσαν σε κατοικίες € 1.300.000.000. Παρόλα αυτά οι ξένες επενδύσεις είναι 32% χαμηλότερα σε σύγκριση με το ιστορικό υψηλό που καταγράφηκε κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2003, οπότε και η αξία των αγορών έφτασε τα € 1,9 δισεκατομμύρια ευρώ.

ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

Η κρίση στην οικονομία και η πιστωτική ασφυξία είναι οι δύο παράγοντες που ωθούν τις τιμές κατοικίας προς τα κάτω Το μεγαλύτερο πρόβλημα της πορτογαλικής αγοράς κατοικίας είναι η μείωση της ζήτησης. Στην Πορτογαλία , οι τιμές υποχώρησαν 6,2% σε

ετήσια βάση στο 1ο τρίμηνο του 2011, μετά από άνοδο 3,3% το προηγούμενο έτος

ΙΡΛΑΝΔΙΑ

Οι τιμές των κατοικιών στην Ιρλανδία μειώθηκαν κατά 12,2% σε ετήσια βάση τον Απρίλιο του 2011 . Στο Δουβλίνο, τιμές των κατοικιών ήταν 13% χαμηλότερες σε σχέση με πριν από ένα χρόνο. Στην υπόλοιπη Ιρλανδία οι τιμές μειώθηκαν είναι 11,7% χαμηλότερα από τον Απρίλιο του 2010. Συνολικά οι τιμές ακινήτων στο Δουβλίνο είναι τώρα σχεδόν 46% χαμηλότερα από το υψηλότερο επίπεδό τους στις αρχές του 2007. Ειδικότερα στα διαμερίσματα οι τιμές είναι 53% χαμηλότερες από το ζενίθ της αγοράς το Φεβρουάριο του 2007. Στην υπόλοιπη Ιρλανδία οι τιμές των κατοικιών είναι κατά 36% χαμηλότερες σε σύγκριση με το 2007. Μεγάλο πρόβλημα είναι η μείωση των στεγαστικών δανείων κατά 95% σε σύγκριση με το 2007. Εκτιμάται μάλιστα ότι περισσότερα από 300.000 νοικοκυριά, δηλαδή το 40% των ενυπόθηκων δανείων, μπορεί να καταλήξει με αρνητικά ίδια κεφάλαια,- δηλαδή η αξία του ακινήτου να βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα από το ύψος του δανείου.

ΕΛΛΑΔΑ

Οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το γ' τρίμηνο του 2011 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 4,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2010. Για το α' και το β' τρίμηνο του 2011, , οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με ετήσιο ρυθμό 5,3% και 4,4% αντίστοιχα, ενώ για το σύνολο του 2010 η μέση μείωση ήταν 4,7% έναντι 3,7% το 2009. Οι τιμές των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2011 ήταν μειωμένες σε σύγκριση με το γ' τρίμηνο του 2010 κατά :4,3% στην Αθήνα, 6,7% στη Θεσσαλονίκη, 3,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 3,1% στις λοιπές περιοχές της χώρας.