

ΑΘΗΝΑ, ΣΑΒΒΑΤΟ 17 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2013

# Επιδείνωση στην αγορά κατοικίας

## Μείωση 23,1% καταγράφουν οι τιμές κατοικιών – Στο 6,1% η υποχώρηση των ενοικίων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Σοφή** επιδείνωση καταγράφει η αγορά κατοικίας από τις αρχές του 2012 και μέχρι σήμερα, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Συγκεκριμένα, ενώ κατά την περίοδο 2007 έως το τέλος του 2011 η μείωση των τιμών των κατοικιών δεν είχε ξεπεράσει το 11,7%, από τις αρχές του 2012 μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους η συνολική μείωση έχει αγγίξει το 23,1%, δείγμα της επιδείνωσης της κρίσης στην κτηματαγορά, που αντανακλά πλήρως και τις συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην οικονομία γενικότερα.

Αντίστοιχη είναι και η εικόνα των ενοικίων, όπου διαπιστώνεται ότι ενώ οι τιμές κατά το διάστημα 2007-2011 κατέγραψαν αύξηση κατά 11,2%, από το 2012 ξεκίνησαν αντίστροφη πορεία, έχοντας διαγράψει πτώση της τάξεως του 2% τον προηγούμενο χρόνο. Φέτος, κατά το πρώτο τρίμηνο, η μείωση σε ετήσια βάση άγγιξε το 4,6%, ενώ κατά το δεύτερο τρίμηνο ο ρυθμός της υποχώρησης ενισχύθηκε, καθώς διαμορ-



**Η έλλειψη** ζήτησης οφείλεται στην αβεβαιότητα των νοικοκυριών σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, στην υψηλή φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων σε συνδυασμό με τη μεγάλη απόκλιση των αντικειμενικών αξιών και στην προσεκτική στάση των τραπεζών στη χορήγηση νέων δανείων.

φώθηκε σε 6,1%. Στο συμπέρασμα αυτό καταλήγει σχετική ανάλυση της Alpha Bank, όπου επισημαίνεται ότι η έλλειψη ζήτησης οφείλεται στην αβεβαιότητα των νοικοκυριών σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους

εισοδήματα, την υψηλή φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων στα τελευταία έτη (με μια σειρά από επικαλυπτόμενα φορολογικά μέτρα) σε συνδυασμό με τη μεγάλη απόκλιση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων από τις

χαμηλότερες πραγματικές αξίες συναλλαγών σε πολλές περιπτώσεις και, τέλος, την προσεκτική στάση των τραπεζών στη χορήγηση νέων δανείων. Η τελευταία αυτή παρατήρηση προκύπτει και από την πορεία των στεγαστικών

δανείων, όπου συνεχίζεται ο αρνητικός ρυθμός μεταβολής. Ειδικότερα, από τον οριακό ρυθμό υποχώρησης του 0,3% το 2010, το 2012 η μείωση άγγιξε το 3,4% και κατά το πρώτο φετινό εξάμηνο το 3,2%.

Αρνητικά επιδρά στην αγορά και η τάση διόγκωσης της προσφοράς ακινήτων, που κατά την Alpha Bank οφείλεται στην ανάγκη πολλών νοικοκυριών που διαθέτουν πολλά ακίνητα να διαχειριστούν καλύτερα την περιουσία τους. Στο πλαίσιο αυτό, σπεύδουν να πωλήσουν μέρος των ακινήτων τους. Ωστόσο, παρά τη σημαντική πτώση των τιμών και την ύπαρξη πληθώρας ακινήτων που προσφέρονται σε τιμές χαμηλότερες από την πραγματική τους αξία, οι συναλλαγές παραμένουν ελάχιστες. Κατά τους αναλυτές, αυτό οφείλεται στις στρεβλώσεις που δημιουργεί ο φόρος μεταβίβασης, καθώς επιβάλλεται σε πολύ υψηλότερες αντικειμενικές τιμές (σε σχέση με τις πραγματικές αξίες), αλλά και στις προσδοκίες που εξακολουθούν να υπάρχουν για ακόμα μεγαλύτερη πτώση των τιμών των κατοικιών.