

## Αρχίζουν οι εκπτώσεις στα ακίνητα

### Διόρθωση στις τιμές πώλησης που φθάνει ως και το 20%

Αρχισαν να εδραιώνονται οι εκπτώσεις στα ακίνητα. Η ύφεση που παρατηρείται τους τελευταίους μήνες στην ελληνική κτηματαγορά, σύμφωνα με δημοσίευμα της εφημερίδας «Βήμα», με την πτώση της ζήτησης και τη διατήρηση της υπερπροσφοράς σε υψηλά επίπεδα, έχει οδηγήσει σε σταδιακή διόρθωση τις τιμές πώλησης, ενώ ορισμένοι κατασκευαστές προσφέρουν εκπτώσεις επί των αρχικώς ζητούμενων τιμών οι οποίες αγγίζουν σε ορισμένες περιπτώσεις το 20%. Αυτό παρατηρείται σε μεγαλύτερο βαθμό σε περιπτώσεις ακινήτων που δεν διαθέτουν κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα θέα, μικρή απόσταση από σταθμό μετρό κτλ., χαρακτηριστικά που βοηθούν ώστε να διατηρηθούν σε υψηλά επίπεδα οι τιμές. Αντίθετα όσα ακίνητα χαρακτηρίζονται «φιλέτα» διατηρούν την αξία τους και συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον των αγοραστών. Με βάση τα στοιχεία αυτά, η αγορά κινείται την περίοδο αυτή με δύο ταχύτητες. Στην πρώτη ταχύτητα βρίσκονται τα ακίνητα που δεν αποτελούν την πρώτη επιλογή των αγοραστών, ενώ στη δεύτερη ταχύτητα είναι εκείνα για τα οποία, ό,τι κι αν συμβεί στη διεθνή ή στην εγχώρια οικονομία, πάντα η ζήτηση θα είναι υψηλότερη από την προσφορά. Ο καθηγητής του Πανεπιστημίου Πειραιώς Δημ. Μαλλιαρόπουλος, κατά τη διάρκεια ημερίδας που πραγματοποιήθηκε πρόσφατα με θέμα «Εξελίξεις και προοπτικές στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων», ανέφερε μεταξύ άλλων ότι η αγορά κατοικίας φαίνεται να είναι ελαφρώς υπερτιμημένη (με βάση τα θεμελιώδη μεγέθη, κατά 6% ως 7%), ενώ η δυναμική των ενοικίων εξουδετέρωσε σε μεγάλο βαθμό την αρνητική επίδραση της αύξησης των επιτοκίων τα τελευταία δύο - τρία χρόνια. Ο ίδιος επισήμανε ότι ο κίνδυνος μιας σημαντικής αύξησης των μακροπρόθεσμων επιτοκίων είναι υψηλός καθώς η αγορά των ομολόγων φαίνεται υπερτιμημένη και οι κεντρικές τράπεζες πιθανόν να αυξήσουν επιθετικά τα επιτόκια παρέμβασης το 2009-2010 για να αντιμετωπίσουν τον αυξανόμενο πληθωρισμό. Η επίδραση των επιτοκίων, σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικίας στην Ελλάδα, θα οδηγήσει σταδιακά, σύμφωνα με τον κ. Μαλλιαρόπουλο, σε μια διόρθωση των τιμών των ακινήτων κατά 10%-15%. Σημαντικό ποσοστό αυτής της διόρθωσης θα επέλθει από την αύξηση του πληθωρισμού, ο οποίος μειώνει τις πραγματικές (αποπληθωρισμένες) τιμές ακινήτων. Η Alpha Bank στο δελτίο οικονομικών εξελίξεων που έδωσε πρόσφατα στη δημοσιότητα αναφέρει μεταξύ άλλων ότι η αγορά κατοικιών βρίσκεται σε περίοδο προσαρμογής, ενώ αύξηση των επενδύσεων σε οικοδομές αναμένεται από το 2009 και μετά. Για το τρέχον έτος η πτώση των επενδύσεων σε οικοδομές αναμένεται να κυμανθεί σε ποσοστό 2%, καθώς η ζήτηση κατοικιών εξακολουθεί να τροφοδοτείται από τα στεγαστικά δάνεια.