

Έτσι κατέρρευσε από το 2005 η κτηματαγορά

RE+D Magazine

18-03-2014, 07:03

Τη φούσκα των τελευταίων 15 ετών στην κτηματαγορά και την ηχηρή κατάρρευση των ακινήτων, περιγράφουν τα στοιχεία που δημοσιεύτηκαν στην ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής.

Σύμφωνα με τα στοιχεία:

1. Οι αγοραπωλησίες, εκτιμά η Εθνική, κυμαίνονται το 2013 μεταξύ 5.000-10.000.
2. Το 2005 είχαν εκδοθεί οικοδομικές άδειες που αντιστοιχούσαν σε 22.790.870 τ.μ. Σε όλη τη χώρα. Το 2013 οι άδειες αντιστοιχούσαν σε μόλις 1.805.741 τ.μ. και είναι το 7,9% της δραστηριότητας σε σύγκριση με το 2005. Στην Αττική πριν 9 χρόνια είχαν εκδοθεί άδειες για 7.096.789 τ.μ. Και πέρυσι μόλις 334.279 τ.μ. ή το 4,7% σε σύγκριση με το 2005.
3. Η μεσοσταθμική μείωση τιμών από την αρχή της κρίσης είναι της τάξης του 30%-35% αλλά στις πολύ ακριβές περιοχές (λόγω φορολόγησης) και στις πολύ φθηνές κατοικίες (λόγω ανυπαρξίας αγοραστών) η πτώση φτάνει το 50%.
4. Το στοκ της αγοράς κυμαίνεται στα επίπεδα των 250-270 χιλιάδων σπιτιών, σύμφωνα με έρευνα της Eurobank.
5. Η αύξηση των πραγματικών αξιών των ακινήτων 1989-2013 ήταν 17% και σε ονομαστικές τιμές 400%. Η μέση ετήσια απόδοση ήταν 0,7% ενώ η μέση ετήσια ονομαστική απόδοση 7%. Την ίδια περίοδο το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε 23% ή 0,9% ανά έτος. Τέλος, το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών αυξήθηκε 35% ή 1,3% το χρόνο.
6. Σε ότι αφορά την αθρόα χρηματοδότηση από τις τράπεζες που έφερε και την έκρηξη στον κλάδο, το διάστημα 1989-2013 η αξία των υπολειπόμενων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε 3.741%.
7. Σε έρευνα της ΤτΕ που παρουσιάστηκε στην ημερίδα τονίστηκε ότι από το σύνολο της χρηματοδότησης που έχει δοθεί από τις τράπεζες το 42% (100,1 δισ. ευρώ) αφορά στα νοικοκυριά. Το 70,4% είναι στεγαστικά δάνεια, τ 28,2% καταναλωτικά.
8. Το 2013 μόλις το 17% των συναλλαγών αγοράς κατοικίας έγινε με δάνειο όταν το 2009 ήταν στο 82%. Οι τράπεζες δίνουν μόλις το 35% της συνολικής αξίας του ακινήτου έναντι 70% στις αρχές του 2009.

Αναφορικά με την πορεία της αγοράς στην Αττική, καταγράφονται πωλήσεις κάτω από την αντικειμενική αξία στο δήμο Αθηναίων και τα βόρεια προάστια.

Συγκεκριμένα, οι αντικειμενικές είναι υψηλότερες των ζητούμενων τιμών από 3% έως 33% ανάλογα με την περιοχή. Στα παλαιά διαμερίσματα το ποσοστό κυμαίνεται από 20% έως 70% ανάλογα με την περιοχή.

Στις σημαντικότερες περιοχές του δήμου Αθηναίων, οι αξίες για τα καινούρια ακίνητα εμφανίζονται αυτή την στιγμή υψηλότερες στη Νέα Φιλοθέη -έως 2.000 ευρώ το τ.μ.- όταν η αντικειμενική είναι πάνω από τα 1.800 ευρώ , ενώ στην περιοχή των Αμπελοκήπων οι τιμές στα καινούρια σπίτια κυμαίνονται μεταξύ 1.500- 1.700 ευρώ ανά τ.μ. Στο Κολωνάκι καταγράφονται οι υψηλότερες τιμές όσον αφορά τα παλιά σπίτια, φθάνοντας από 1.500 έως 2.000 ευρώ.

Η πιο φθηνή περιοχή είναι η Κυψέλη όπου οι τιμές στα καινούρια είναι στα 1.000 ευρώ ανά τ.μ. με την αντικειμενική να είναι άνω των 1.500 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στα τα παλιά σπίτια το αντίστοιχο νούμερο κυμαίνεται από 300- 400 ευρώ ανά τ.μ..

Στο Ψυχικό κι ενώ οι αντικειμενικές τιμές για τα παλιά σπίτια είναι άνω των 4.800 ευρώ το τ.μ., οι σημερινές αξίες για τα παλιά σπίτια είναι μεταξύ 1.750- 2.200 ευρώ το τ.μ.. Στα οικοπέδα, στην ίδια περιοχή, οι αντικειμενικές είναι στα 4.380 ευρώ ανά τ.μ. με τις πραγματικές τιμές να κυμαίνονται μεταξύ 1.500- 1.700 ευρώ ανά τ.μ..

Στα δυτικά προάστια, στις κατοικίες το μέσο ποσοστό πτώσης των αξιών των νεόδμητων κατοικιών την τελευταία 5ετία είναι -22,7%. Οι περιοχές με τη μεγαλύτερη πτώση τιμών ήταν η Αγ. Βαρβάρα - 10% και η Ελευσίνη -10,7%. Οι περιοχές με τη μικρότερη πτώση τιμών ήταν οι Θρακομακεδόνες -1,1%, η Μεταμόρφωση -1,3% και η Νέα Χαλκηδόνα - 1,3%. Η απόκλιση μεταξύ ζητούμενων και εκτιμώμενων τιμών ήταν 16,73%.

Στα βόρεια προάστια, οι τιμές για τα νεόδομητα στην περιοχή του Αγίου Νικολάου είναι έως 2.500 ευρώ ανά τ.μ., με την αντικειμενική να είναι στα 2.000 ευρώ ανά τ.μ.. Στα Βριλήσσια οι τιμές των οικοπέδων είναι στα 400- 480 ευρώ ανά τ.μ. και στα Μελίσια από 350- 500 ευρώ. Αντίστοιχα στην Κηφισιά στο Κεφαλάρι τα οικοπέδα πωλούνται στα 800 ευρώ ανά τ.μ. με την αντικειμενική να είναι στα 1.460 ευρώ ανά τ.μ..

Στα δυτικά προάστια, στις κατοικίες το μέσο ποσοστό πτώσης των αξιών των νεόδμητων κατοικιών την τελευταία 5ετία είναι -22,7%. Οι περιοχές με τη μεγαλύτερη πτώση τιμών ήταν η Αγ. Βαρβάρα - 10% και η Ελευσίνη -10,7%. Οι περιοχές με τη μικρότερη πτώση τιμών ήταν οι Θρακομακεδόνες -1,1%, η Μεταμόρφωση -1,3% και η Νέα Χαλκηδόνα - 1,3%. Η απόκλιση μεταξύ ζητούμενων και εκτιμώμενων τιμών ήταν 16,73%.

Στα ανατολικά προάστια, το μέσο ποσοστό πτώσης των αξιών των νεόδμητων κατοικιών την τελευταία 5ετία είναι στο 25%. Παράλληλα, διαπιστώνεται αισθητή μείωση του ρυθμού πτώσης των αξιών το 2013 (-5%) σε σχέση με το 2012 (-11%).

Οι περιοχές με τη μεγαλύτερη πτώση τιμών ήταν τα Γλυκά Νερά (-15%), ο Γέρακας (- 11%) και η Αρτέμιδα (-11%). Οι περιοχές με τη μικρότερη πτώση τιμών ήταν η Νέα Μάκρη και Π. Ράφτη με (-1%).

Στα νότια προάστια και στη Βούλα, τα νεόδομητα οι τιμές είναι μεταξύ 2.300- 3.000 ευρώ ανά τ.μ., στη Βουλιαγμένη φθάνουν έως 4.000 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στη Βάρκιζα έως τα 3.000 ευρώ ανά τ.μ.