

## ΔΝΤ: Τη μεγαλύτερη πτώση στην αγορά ακινήτων βίωσε η Ελλάδα την τελευταία δετία

08/Νοε/2018 20:03

Της Δήμητρας Καδδά

Η ελληνική αγορά ακινήτων βίωσε τη μεγαλύτερη διεθνώς μείωση τιμών την τελευταία δετία, της τάξης του 30%, σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάζει το ΔΝΤ στο πλαίσιο της νέας του έκθεσης για την Ευρώπη. Εκτιμά επίσης ότι ήταν πολύ μεγάλη και η πιστωτική συρρίκνωση.

Το ΔΝΤ, σε ειδικό κεφάλαιο της έκθεσής του Regional Economic Outlook: Domestic Expansion Running into External Turbulence για την ευρωπαϊκή οικονομία που παρουσίασε ο Πολ Τόμσεν, επαναλαμβάνοντας τις θέσεις του Ταμείου υπέρ της περικοπής των συντάξεων, μελετά την πιστωτική επέκταση και τα μέτρα για την αγορά κατοικίας. Ενώ λοιπόν στα πιο πολλά κράτη το πρόβλημα είναι να περιοριστεί η άνοδος και ο δανεισμός, η Ελλάδα είναι το "ακραίο" αρνητικό παράδειγμα ανάμεσα σε 33 συνολικά κράτη – μέλη του Ταμείου που εξετάζονται.

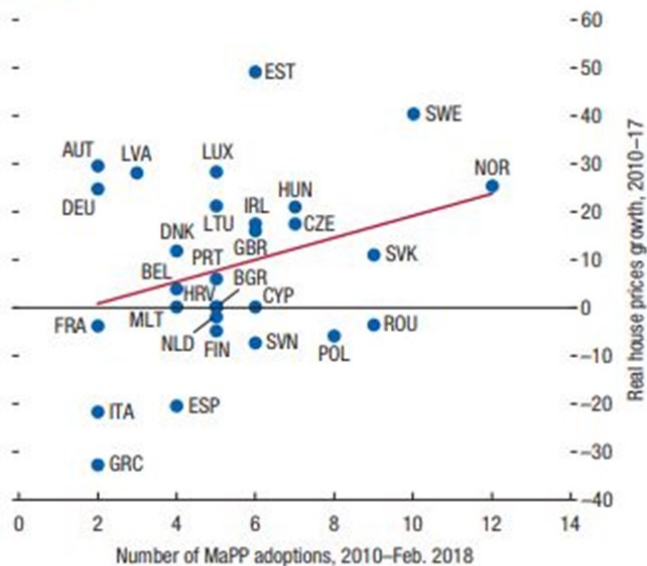
Είναι η χώρα που από το 2010 βίωσε την πιο μεγάλη μείωση τιμών στα ακίνητα, της τάξης του 30% συνολικά. Ακολουθούν με διαφορά η Ιταλία και η Ισπανία, με μέση πραγματική μείωση των τιμών των ακινήτων περί το 20%.

Αντιθέτως, σε κράτη όπως η Εσθονία, η Σουηδία, το Λουξεμβούργο και η Αυστρία η άνοδος των τιμών ήταν της τάξης του 30%-50% την ίδια περίοδο.

Σε διεθνές επίπεδο στην έκθεση αναλύονται τα προληπτικά μέτρα περιορισμού του δανεισμού των νοικοκυριών, ώστε να συγκρατηθεί η αγορά. Στην περίπτωση της Ελλάδας πάντως σύμφωνα με τα στοιχεία του ΔΝΤ βρίσκεται οριακά κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης το επίπεδο υπερχρέωσης των νοικοκυριών: στο 120% περίπου του διαθέσιμου εισοδήματός τους, έναντι του 270% στην Δανία και του 45% -50% σε Λετονία και Λιθουανία.

Η Ελλάδα επίσης καταγράφεται ως το κράτος με την 3η μεγαλύτερη πιστωτική συρρίκνωση στον τομέα των στεγαστικών δανείων με πτώση 25% από το 2010.

Figure 2.6. Number of Measures and Change in House Prices<sup>1</sup>



Sources: European Systemic Risk Board database; Organisation for Economic Co-operation and Development; and IMF staff calculations.

## Τι λένε άλλοι φορείς

Τα στοιχεία του ΔΝΤ για την ελεύθερη πτώση στο σύνολο της χώρας επιβεβαιώνονται και από εγχώριες πηγές. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η πτώση των τιμών είναι ακόμη μεγαλύτερη από το 2008 έως και το 2016, έχοντας διαμορφωθεί σε 43,6% και 45,5% σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Ένας ακόμη δείκτης, αυτός των τιμών κατοικιών προς ενοίκια έχει καταγράψει σωρευτική μείωση σε ποσοστό 31,7% τη δεκαετία 2007-2017, φανερώνοντας τον βαθμό υποτιμήσεως των αξιών των κατοικιών στην εν λόγω περίοδο. Σύμφωνα ακόμη με τους αναλυτές της Alpha Bank, η εξέλιξη αυτή δείχνει την έντονη υποχώρηση της ζήτησης για αγορά κατοικιών που προκάλεσε συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς.

Ωστόσο, από το 2015 μέχρι το 2017, ο λόγος αυτός παρουσιάζει ελαφρά ανάκαμψη, η οποία αποδίδεται στο γεγονός ότι οι τιμές των ενοικίων μειώνονται με εντονότερο ρυθμό από τις τιμές των κατοικιών. Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία της Τραπέζης Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν κατά 1,0% το 2017, ενώ οι τιμές των ενοικίων κατά 2,2%. Η διατήρηση του δείκτη σε επίπεδο χαμηλότερο από το μακροχρόνιο μέσο όρο (της τελευταίας εικοσαετίας) αποτελεί ένδειξη ότι η αγορά είναι υποτιμημένη και ενδεχομένως να παρουσιάζει επενδυτικές ευκαιρίες, εφόσον δεν προκύψουν νέες διαταραχές.

Πάντως το ΔΝΤ ειδικά για την Αθήνα είχε κοινοποιήσει μελέτη που έδειχνε ότι είναι η πρωτεύουσα στην οποία υπήρξε η 13η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές ακινήτων την περίοδο 2013-2017. Μάλιστα αυτό συνέβη, όπως το ίδιο αναφέρει, όταν γενικότερα στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας καταγράφηκε μεγάλη πτώση τιμών την ίδια περίοδο, κάτι που συνιστά ένα παράδοξο σε σχέση με την πορεία των συνολικά 40 κρατών που μελετήθηκαν.

Διαβάστε το άρθρο στο [Capital.gr](https://www.capital.gr)