



Μια από τις πιο δύσκολες χρονιές στην μεταπολεμική ιστορία θα είναι το 2012. Με τα σημερινά δεδομένα , οι θεμελιώδεις παράγοντες που επηρεάζουν τόσο τη ζήτηση όσο και την προσφορά δεν αναμένεται να βελτιωθούν με αποτέλεσμα , η εικόνα που επικράτησε το 2011 το πιθανότερο είναι ότι θα επιδεινωθεί ακόμα περισσότερο. Αψευδής μάρτυς είναι οι εκτιμήσεις ότι η ύφεση για το 20112 θα κινηθεί σε επίπεδα άνω του 3% γεγονός που υποδηλώνει , περαιτέρω υποχώρηση των επενδύσεων σε κατοικίες οι οποίες θα φθάσουν στα χαμηλότερα ιστορικά επίπεδα των τελευταίων 30 χρόνων. Η αυξημένη φορλογική επιβάρυνση, η περαιτέρω μείωση των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων, η συρρίκνωση των εισοδημάτων και η αύξηση της ανεργίας εκτιμάται ότι θα επιταχύνουν την υποχώρηση των τιμών των κατοικιών και την προσφορά. Αναφορικά με το ρυθμό υποχώρησης των τιμών πώλησης των κατοικιών , οι απόψεις των ειδικών διίστανται: σύμφωνα με ορισμένους η κατακόρυφη αύξηση της προσφοράς που αναμένεται για την επόμενη χρονιά , θα έχει ως συνέπεια επιτάχυνση των απωλειών ενώ άλλοι οικονομικοί αναλυτές υποστηρίζουν ότι η πτώση των τιμών θα κινηθεί στα επίπεδα του 2011.

Πάντως, οι οικονομικοί αναλυτές που ρωτήθηκαν επισημαίνουν ότι η κατάσταση στην αγορά κατοικίας θα επιδεινωθεί το β' εξάμηνο του χρόνου, λόγω κυρίως της επιβάρυνσης από την φορολογία εισοδήματος. Ανάλογη , εκτιμάται ότι θα είναι και η κατάσταση που θα επικρατήσει στην αγορά εμπορικών χώρων. Με βάση τις εκτιμήσεις που διατυπώθηκαν από εκπροσώπους του εμπορικού κόσμου, για την χρονιά που έρχεται ο αριθμός των εμπορικών επιχειρήσεων που θα διακόψουν την λειτουργία τους θα υπερβεί πανελλαδικά τις 25.000. Αυτό πρακτικά θα οδηγήσει σε περαιτέρω αύξηση της προσφοράς με προφανή αποτελέσματα στο επίπεδο των ενοικίων. Το σύνολο των ερωτηθέντων αναλυτών συμφωνεί ότι στην διάρκεια της χρονιάς που έρχεται θα σημειωθεί περαιτέρω εμπορική χωροταξική συγκέντρωση στις προνομιακές εμπορικές εμπορικές πιάτσες και στα εμπορικά κέντρα. Δεν αποκλείουν όμως το ενδεχόμενο, η κρίση να επηρεάσει και τα εμπορικά κέντρα με μείωση των μισθωμάτων και αύξηση των αδιάθετων χώρων. Το φαινόμενο αυτό εκτιμάται ότι θα είναι ιδιαίτερα έντονο στην αγορά της Αθήνας όπου η λειτουργία έξη μεγάλων εμπορικών κέντρων δημιουργεί συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς. Αναφορικά με την αγορά γραφείων η μείωση των νέων επενδύσεων και της κατανάλωσης αναμένεται να επηρεάσει το επίπεδο της ζήτησης και συνακόλουθα το επίπεδο των επιπλέον των μισθωμάτων. Πάντως στη περίπτωση που επιβεβαιωθούν οι φήμες που κυκλοφορούν τους τελευταίους μήνες για απομάκρυνση τουλάχιστον πέντε μεγάλων πολυεθνικών από την ελληνική αγορά τότε η κατάσταση στην αγορά γραφείων σε prime location περιοχές θα είναι οριακή. Παρόλα αυτά δεν αναμένεται σημαντική μείωση των μισθωμάτων καθώς ήδη βρίσκονται σε οριακά επίπεδα.