



Η συνολική πτώση των τιμών πώλησης κατοικιών από το 2008 έως το τρίτο τρίμηνο του 2015 αγγίζει πλέον το 41% (και πάνω από 43% σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη), χωρίς μάλιστα να αναμένεται ανάσχεση της πτωτικής αυτής πορείας. Η πορεία μείωσης των τιμών θα συνεχιστεί και το επόμενο διάστημα, καθώς οποιαδήποτε σταθεροποίηση της αγοράς συνδέεται κυρίως με την ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, με την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα. Στη δυσκολία ανάκαμψης της αγοράς έχουν συμβάλει, μεταξύ άλλων, η οικονομική αβεβαιότητα, η επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων και η έλλειψη ρευστότητας, το υψηλό ποσοστό ανεργίας και το συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο (επικείμενη αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών κ.ά.).

Όπως προκύπτει, κατά τη διάρκεια του 2015 συνεχίστηκαν οι πιέσεις στις τιμές, αν και με μικρότερη ένταση σε σχέση με το 2014. Συγκεκριμένα, οι τιμές μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 5% κατά το φετινό εννεάμηνο, έναντι μείωσης κατά 7,5% στο σύνολο του 2014. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η εικόνα έχει επιδεινωθεί τους τελευταίους μήνες, καθώς η πτώση κατά το τρίτο τρίμηνο άγγιξε το 6,1% σε ετήσια βάση, έναντι 5% κατά το δεύτερο τρίμηνο και 3,9% κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους. Μάλιστα, όπως όλα δείχνουν, η τάση αυτή δεν πρόκειται να διαφοροποιηθεί ούτε κατά το τέταρτο τρίμηνο του έτους και πιθανώς ούτε κατά τους πρώτους μήνες του νέου έτους.

Αντίστοιχα, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, το επενδυτικό ενδιαφέρον που εκδηλώθηκε κατά το πρώτο εξάμηνο του 2014 δεν συνεχίστηκε, ως αποτέλεσμα της οικονομικής αβεβαιότητας που ακολούθησε. «Παράλληλα, οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων συνεχίστηκαν, κυρίως σε συνοικιακά καταστήματα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε κτίρια γραφείων χαμηλότερων προδιαγραφών και σε λιγότερο προνομιακές τοποθεσίες».

Παρ' όλα αυτά, τα ενοίκια γραφείων υψηλών προδιαγραφών δεν διαφοροποιήθηκαν

σημαντικά και μάλιστα σε ορισμένες περιπτώσεις καταγράφηκαν ακόμα και αυξητικές τάσεις των ζητούμενων τιμών ενοικίασης, καθώς το απόθεμα των κενών και διαθέσιμων χώρων υψηλών προδιαγραφών συρρικνώνεται. Η δυναμική του κλάδου των αποθηκών υψηλών προδιαγραφών που καταγράφηκε το 2014 και το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για τουριστικές ξενοδοχειακές μονάδες κατά το ίδιο διάστημα έχουν προσωρινά ανακοπεί, ωστόσο αναμένεται να ενισχυθούν εκ νέου με την αποκατάσταση του επιχειρηματικού κλίματος.

Σε ό,τι αφορά τις τιμές πώλησης γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, κατά το πρώτο εξάμηνο σημειώθηκε οριακή πτώση της τάξεως του 0,2% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του έτους, ενώ σε ετήσια βάση, δηλαδή σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα, οι τιμές είναι μόλις 0,7% χαμηλότερες. Πάντως, η αγορά της Θεσσαλονίκης εμφανίζει σαφώς χειρότερη εικόνα, καθώς εκεί οι τιμές υποχώρησαν κατά 4,9%. Στο σύνολο του 2014, προκύπτει ότι ο μέσος ρυθμός μείωσης των τιμών γραφείων διαμορφώθηκε σε 3,4% στο σύνολο της χώρας, ενώ ο αντίστοιχος ρυθμός στην Αθήνα άγγιξε το 3,1% και στη Θεσσαλονίκη το 5%. Αντίστοιχα, στην υπόλοιπη χώρα, οι τιμές υποχώρησαν κατά 3,4% κατά μέσο όρο. Ωστόσο, ο κλάδος των γραφείων κατέγραψε αύξηση των τιμών ενοικίασης, έστω κι αν αυτή δεν ξεπέρασε το 0,5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Υπενθυμίζεται ότι κατά το πρώτο και δεύτερο εξάμηνο του προηγούμενου έτους, τα ενοίκια είχαν καταγράψει πτώση της τάξεως του 5,9% και του 1,7% αντίστοιχα.

Σαφώς χειρότερη είναι η εικόνα των εμπορικών καταστημάτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία του φετινού πρώτου εξαμήνου, οι τιμές πώλησης υποχώρησαν κατά 4,4% στο σύνολο της χώρας, έναντι των προηγούμενων έξι μηνών, όταν κατά το δεύτερο εξάμηνο οι τιμές υποχωρούσαν με ρυθμό μόλις 0,3%. Συγκεκριμένα, οι τιμές πώλησης καταστημάτων φέτος υποχώρησαν κατά 4% στην Αθήνα, κατά 2,9% στη Θεσσαλονίκη και κατά 5,3% στις υπόλοιπες πόλεις της χώρας. Για το σύνολο του 2014, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μείωσης των τιμών πώλησης καταστημάτων διαμορφώθηκε σε 1,8% πανελλαδικά, ενώ αντίστοιχος ρυθμός πτώσης στην Αθήνα διαμορφώθηκε σε 2,8%, στη Θεσσαλονίκη σε 1,2% και στην υπόλοιπη Ελλάδα μόλις 0,3%. Σε ό,τι αφορά τα ενοίκια των καταστημάτων, η πτώση σε πανελλαδικό επίπεδο άγγιξε το 1,8%. Πάντως, ο ρυθμός μείωσης των ενοικίων καταστημάτων έχει επιβραδυνθεί αισθητά σε σχέση με τα προηγούμενα εξάμηνα, καθώς είχε διαμορφωθεί σε 5,1% κατά το περσινό πρώτο εξάμηνο και κατά 8,4% κατά το δεύτερο εξάμηνο.