



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2014 (Κεφάλαιο V, Ενότητα 3 και Πλαίσιο 4, Σελ.92-97)

Φεβρουάριος 2015

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2014 συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Στη δυσκολία ανάκαμψης της αγοράς έχουν συμβάλει, εκτός των άλλων, τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης, η μείωση των επενδύσεων για την κατασκευή νέων κατοικιών και οι δυσκολίες που προκύπτουν από το μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο (εφαρμογή φόρου υπεραξίας, αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών κ.ά.). Επιπλέον, οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων που καταγράφονται από τους τελευταίους μήνες του 2013 και μετά, ως αποτέλεσμα της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και των προσδοκιών, φαίνεται να επηρεάστηκαν αρνητικά προς το τέλος του 2014 από την αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των πολιτικών εξελίξεων.

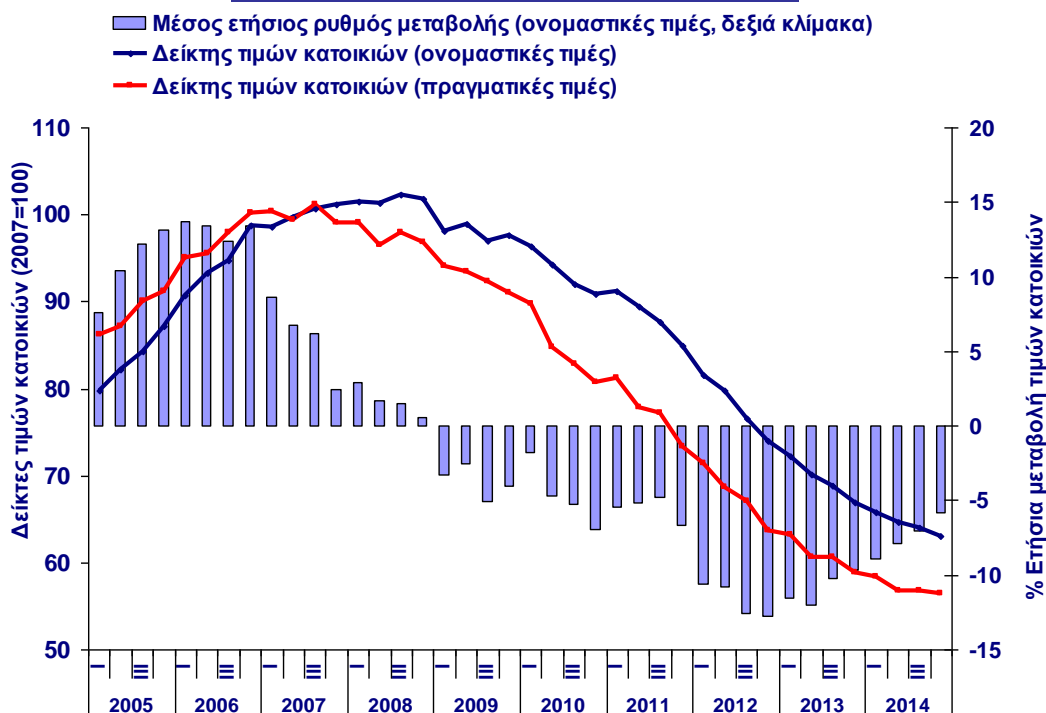
Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών και των συναλλαγών συνεχίστηκε και το 2014, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Ειδικότερα, τα στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2014 με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,5%, έναντι 10,9% το 2013 και 11,7% το 2012. Η υποχώρηση των τιμών την περίοδο 2008-2014 ήταν σωρευτικά εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων και των λοιπών περιοχών, καθώς και για τα παλαιότερα και τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας. Η στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερα ακίνητα, μικρότερου εμβαδού και χαμηλότερης αξίας σε μεσαίου κόστους περιοχές, που καταγράφηκε από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, συνεχίστηκε εντονότερα το 2014.¹ Παρά το γεγονός ότι το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών παραμένει υψηλό, από τις έρευνες κτηματομεσιτικών γραφείων που διενεργήθηκαν στη διάρκεια του 2014, καταγράφεται αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα μικρής και μεσαίας αξίας, τα οποία θεωρούνται εναλλακτικές μορφές εξασφάλισης των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών και αποτελούν πλέον επενδυτικές επιλογές. Σε αυτό εκτιμάται ότι συνέβαλε και η σημαντική μείωση του φόρου μεταβιβάσεων ακινήτων (στο 3% από το 2014), η οποία αναμένεται και στο μέλλον να συμβάλει στην αύξηση της πολύ χαμηλής συχνότητας μεταπώλησης των ακινήτων στην εγχώρια αγορά.

Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Επιπλέον, εκτιμάται ότι στη σταδιακή

¹ Σωρευτικά πάντως από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2014 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 38,1% με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (Αθήνα: -40,4%, Θεσσαλονίκη: -42,4%), ενώ ακόμη μεγαλύτερη μείωση δείχνουν τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία. Βλ. αποτελέσματα τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας της Ελλάδος, <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publicatio ns.aspx>.

σταθεροποίηση της αγοράς κατοικίας θα μπορούσε να συμβάλει η διευθέτηση του ζητήματος των επισφαλών δανείων.

Διάγραμμα V.7 Δείκτης τιμών κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, σημαντική μείωση των συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών. Σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων έχουν δεχθεί ιδιαίτερα τα συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, οι επαγγελματικοί αποθηκευτικοί χώροι και τα λιγότερο πλεονεκτικά κτίρια γραφείων. Η σημαντική πτώση των μισθωτικών αξιών έχει δημιουργήσει τάσεις μετεγκατάστασης ιδιωτών και εταιριών προς ακίνητα μικρότερα αλλά υψηλότερων προδιαγραφών, ενώ κινητικότητα εμφανίζεται και στις μισθώσεις καταστημάτων, σε εμπορικές θέσεις, καθώς τα ενοίκια βρίσκονται πλέον σε πολύ χαμηλά επίπεδα.

Τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων συρρικνώθηκαν περαιτέρω το 2014 (βλ. Πλαίσιο V.4). Η μέση ετήσια μείωση των τιμών των γραφείων και των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατά το πρώτο εξάμηνο του 2014, ήταν 6,9% και 9,1% αντίστοιχα. Οι αντίστοιχες μισθωτικές αξίες παρουσίασαν πτώση της τάξεως του 10,7% και 9,5% σε σχέση με το α' εξάμηνο του 2013. Σχετική σταθεροποίηση παρουσίασαν οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων.

Από την αρχή του 2014 και έως το γ' τρίμηνο του ίδιου έτους καταγράφηκε βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και των προσδοκιών, με το επενδυτικό ενδιαφέρον να επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα εισοδήματος. Εντούτοις, οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον που εντάθηκε τους τελευταίους μήνες, συντηρούν τη σχετική επιφυλακτικότητα των επενδυτών. Ενδείξεις σταθεροποίησης καταγράφηκαν στην αγορά των καταστημάτων, η οποία έχει υποστεί και τις μεγαλύτερες πιέσεις από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, ενώ επενδυτικό ενδιαφέρον προσελκύει και ο τομέας των μισθωμένων γραφειακών χώρων και μεγάλου μεγέθους αποθηκευτικών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες διαμορφώθηκαν για τον τομέα των τουριστικών ακινήτων-ξενοδοχειακών μονάδων και της

παραθεριστικής κατοικίας. Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στις κύριες αγορές (prime) αναμένεται να ανακάμψουν πιο σύντομα, ενώ αντίθετα για τα επαγγελματικά ακίνητα χαμηλότερων προδιαγραφών εκτιμάται ότι οι τιμές θα υποστούν περαιτέρω μείωση.

Η ενίσχυση της ζήτησης και του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την ελληνική αγορά ακινήτων, διακόπηκε τους τελευταίους μήνες με την είσοδο της χώρας σε διαδικασίες εκλογών. Η περαιτέρω σταθεροποίηση και ανάκαμψη της αγοράς είναι πλέον άμεσα εξαρτημένη από τη γενικότερη πολιτική και οικονομική σταθερότητα, ενώ προϋποθέτει και την υλοποίηση παρεμβάσεων για τον περιορισμό της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας, αλλά και της διαμόρφωσης ενός σταθερού πολεοδομικού και φορολογικού θεσμικού πλαισίου.

Πλαίσιο V.4

ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Η ΝΕΑ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Η παρακολούθηση και ανάλυση των εξελίξεων και προοπτικών στην ελληνική αγορά ακινήτων βρέθηκε στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος της Τράπεζας της Ελλάδος τα τελευταία έτη. Και τούτο διότι οι μέχρι τώρα πολυάριθμες διαθέσιμες αναλύσεις και διαπιστώσεις συνηγορούν στο ότι η αγορά ακινήτων έχει ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και στην οικονομική ανάπτυξη, κάτι που άλλωστε ανέδειξε, με επώδυνο τρόπο, η τρέχουσα κρίση. Επιπλέον, το μεγάλο έλλειμμα πληροφόρησης που καταγράφεται από τους παράγοντες της αγοράς καθιστά επιτακτική την ανάγκη ανάληψης πρωτοβουλιών για τη συστηματική συγκέντρωση, βελτίωση και διάχυση της διαθέσιμης στατιστικής πληροφόρησης για την αγορά ακινήτων στη χώρα μας.

1. Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος

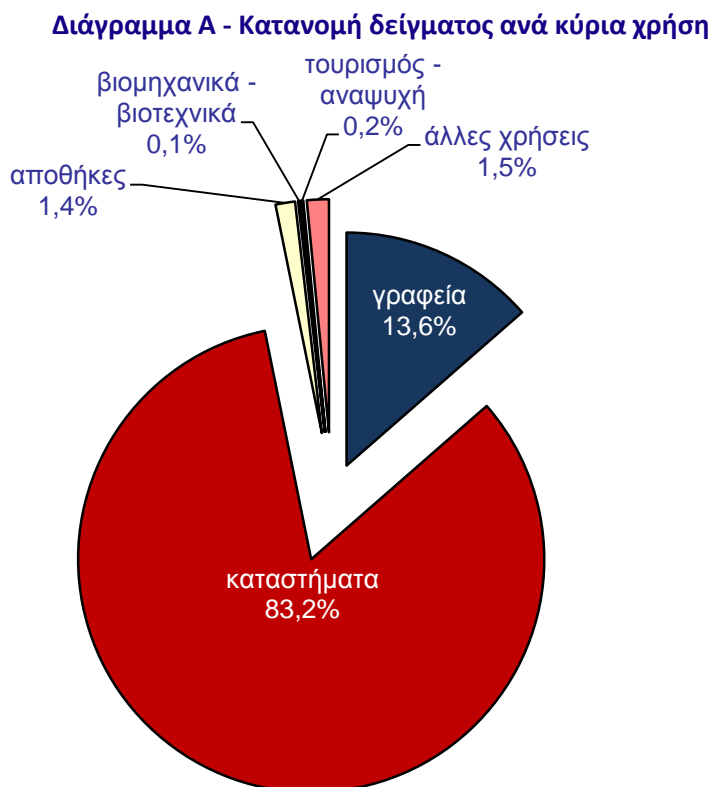
Οι προσπάθειες της Τράπεζας της Ελλάδος από το 2013 έχουν κυρίως επικεντρωθεί στη συλλογή αξιόπιστων πρωτογενών στοιχείων για την παρακολούθηση και ανάλυση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, χώροι logistics, βιομηχανικοί-βιοτεχνικοί χώροι κ.λπ.), καθώς για την αγορά οικιστικών ακινήτων ήδη από το 2009 έχουν γίνει σημαντικά βήματα.² Στόχος της νέας πρωτοβουλίας είναι η εκτίμηση και σταδιακή δημοσιοποίηση δεικτών για τις αγοραίες και μισθωτικές αξίες και τις αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων στην ελληνική αγορά. Η προσπάθεια αυτή επιδιώκει να ενισχύσει τη διαφάνεια και να αποτελέσει σημείο αναφοράς για τους παράγοντες της αγοράς ακινήτων (επενδυτές, διαχειριστές χαρτοφυλακίων, κτηματομεσίτες κ.ά.), αλλά και για τους εγχώριους και διεθνείς φορείς (υπουργεία, ΕΚΤ, Τράπεζα Διεθνών Διακανονισμών, οίκους αξιολόγησης κ.ά.)³.

² Βλ. αναλυτικά στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος για την αγορά ακινήτων: www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/default.aspx.

³ Αυξημένη προτεραιότητα για τη συγκέντρωση και δημοσιοποίηση δεικτών τιμών και αξιών επαγγελματικών ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ζώνης του ευρώ όσο και σε επίπεδο επιμέρους χωρών, έχει δοθεί τα τελευταία έτη και από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Βλ. ECB (2014), Monthly Bulletin, February 2014, Box 7: "Experimental indicators of commercial property prices", σελ. 54-58.

Για την κατασκευή των δεικτών επαγγελματικών ακινήτων συγκεντρώθηκαν αξιόπιστα πρωτογενή στοιχεία από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και τις εμπορικές τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα, καθώς και από άλλους φορείς όπως ιδιωτικές εταιρίες συμβούλων ακινήτων, διαχείρισης χαρτοφυλακίων, ανάπτυξης ακινήτων, κτηματομεσιτικά γραφεία και το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ)⁴.

Στο Διάγραμμα Α παρουσιάζεται η κατανομή των επαγγελματικών ακινήτων ανά κύρια χρήση που αξιοποιήθηκαν για την κατασκευή των σχετικών δεικτών αξιών και μισθώσεων. Έως το α' εξάμηνο του 2014, το 83% των διαθέσιμων στοιχείων αφορά καταστήματα και το 14% γραφεία, ενώ το μικρό δείγμα των άλλων κατηγοριών δεν επέτρεψε την εκτίμηση ανάλογων δεικτών.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

2. Μεθοδολογία εκτίμησης δεικτών επαγγελματικών ακινήτων

Σε συνεργασία με τους παρόχους των δεδομένων (πιστωτικά ιδρύματα, ΑΕΕΑΠ κ.ά.), τα στοιχεία των επαγγελματικών ακινήτων που συγκεντρώθηκαν στην Τράπεζα της Ελλάδος και αφορούν περίπου 61.000 εγγραφές από το α' εξάμηνο του 2006 έως και το α' εξάμηνο του 2014 διορθώθηκαν, συμπληρώθηκαν και προσαρμόστηκαν κατάλληλα ώστε να αποτελέσουν μια ενιαία βάση δεδομένων. Προκειμένου να εκτιμηθούν οι δείκτες και να προσδιοριστούν οι μεταβολές τιμών και μισθωμάτων, τα διαθέσιμα δεδομένα αναλύθηκαν βάσει **“σταθερών καλαθιών”**. Ειδικότερα, υπολογίστηκαν ανά κύρια χρήση ακινήτου (γραφεία, καταστήματα

⁴ Βρίσκονται σε εξέλιξη συζητήσεις για την υπογραφή Μνημονίων Συνεργασίας με σκοπό την ανταλλαγή στοιχείων επαγγελματικών ακινήτων με φορείς τους Δημοσίου (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε., Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. κ.ά.).

κ.ά.) το ισοδύναμο μηνιαίο μίσθωμα (effective rent)⁵, η αγοραία αξία (εκτιμώμενη) και η απόδοση. Τα μεγέθη αυτά προσαρμόστηκαν κατάλληλα ως προς τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων (διατηρητέα κ.λπ.), ενώ με τη χρήση στατιστικών τεχνικών συμπληρώθηκαν τιμές μεταβλητών οι οποίες για διάφορους τεχνικούς συνήθως λόγους δεν είχαν αναγγελθεί. Οι δείκτες μισθωμάτων και τιμών προέκυψαν από την ανάλυση της διαχρονικής εξέλιξης των παραπάνω μεγεθών ανά ακίνητο.

Ως γεωγραφικές ενότητες αναφοράς με βάση το διαθέσιμο δείγμα επιλέχθηκαν η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, η Θεσσαλονίκη και οι λοιπές περιοχές της Ελλάδος.⁶ Για την εξαγωγή των δεικτών για το σύνολο της χώρας τα επιμέρους —ανά γεωγραφική ενότητα— αποτελέσματα σταθμίστηκαν για μεν τα γραφεία βάσει της κατανομής του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος, για δε τα καταστήματα με βάση τη συνολική αξία των ακινήτων του δείγματος στην κάθε περιοχή.

3. Δείκτες επαγγελματικών ακινήτων: αποτελέσματα

Προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθή ερμηνεία των αποτελεσμάτων και των δεικτών που παρατίθενται στη συνέχεια, επισημαίνεται ότι τόσο οι επιμέρους δείκτες ανά γεωγραφική ενότητα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, υπόλοιπη Ελλάδα) όσο και οι δείκτες που αφορούν το σύνολο της χώρας αποτυπώνουν την αντίστοιχη εξέλιξη των μέσων τιμών επαγγελματικών ακινήτων, επενδυτικού ενδιαφέροντος, μισθωμένων, μέσων και υψηλών προδιαγραφών (θέσης και ποιοτικών χαρακτηριστικών). Επομένως αναφέρονται στο υψηλότερο τμήμα της ελληνικής κτηματαγοράς, το οποίο επέδειξε και τη μεγαλύτερη ανθεκτικότητα στις δυσμενείς πιέσεις της τρέχουσας κρίσης.

Επιπλέον, οι δείκτες αυτοί είναι πιθανόν να παρουσιάζουν μια σχετική υστέρηση κατά την περίοδο της κρίσης στην καταγραφή των πραγματικών μεταβολών των μισθωμάτων, εξαιτίας της “αδράνειας” των ενεργών μισθώσεων ως προς την αναπροσαρμογή τους (χρονικό διάστημα αναδιαπραγμάτευσης, νομικές διαδικασίες, υφιστάμενο νομικό πλαίσιο προστασίας μισθώσεων κ.ά.)⁷, αλλά και των τιμών, καθώς βασίζονται σε εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων.⁸ Με δεδομένες τις προηγούμενες επισημάνσεις, εκτιμάται ότι οι νέοι δείκτες επαγγελματικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν ένα βασικό σημείο αναφοράς για τους επαγγελματίες της αγοράς, ώστε σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες και τεχνικές (π.χ. κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων με την εφαρμογή κατάλληλων αποδόσεων) να οδηγήσουν σε γενικότερα συμπεράσματα για την πορεία αλλά και τις προοπτικές της ελληνικής κτηματαγοράς επαγγελματικών ακινήτων.

⁵ Για τον υπολογισμό του ισοδύναμου μισθώματος ανά τετραγωνικό μέτρο κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα έσοδα από μισθώσεις και συμμετοχές, τυχόν περίοδοι χάριτος, κενό χώρο κ.λπ.

⁶ Για την κατασκευή των δεικτών τιμών και μισθωμάτων η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας διαχωρίστηκε σε επτά υποαγορές (Κέντρο – Central Business District, Περιφέρεια Κέντρου, Βόρειος Τομέας, Νότιος Τομέας, Δυτικός Τομέας, Μεσόγεια, υπόλοιπο Αττικής), για καθεμία από τις οποίες εκτιμήθηκαν οι μεταβολές των μέσων μισθωτικών και εμπορικών αξιών των αντίστοιχων σταθερών καλαθιών. Για τη Θεσσαλονίκη και την υπόλοιπη Ελλάδα η ανάλυση έγινε ανά ακίνητο των επιμέρους σταθερών καλαθιών χωρίς να οριστούν υποαγορές. Η στάθμιση των τιμών ανά ακίνητο έγινε βάσει της επιφάνειας και της μέσης αγοραίας και μέσης μισθωτικής αξίας τους αντίστοιχα, ώστε να αποδοθεί μεγαλύτερη βαρύτητα στα μεγαλύτερα ακίνητα, όπως και στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε καίριες εμπορικές θέσεις, στις πρωτεύουσες αγορές κάθε περιοχής.

⁷ Η διαμόρφωση των δεικτών μισθωμάτων εκτιμάται πάντως ότι ακολουθεί σωρευτικά την τάση της αγοράς, έστω και με σχετική χρονική υστέρηση, ενώ η έντονη διόρθωση των τελευταίων εξαμήνων αποτυπώνει τη ραγδαία πλέον μετατόπιση της διαπραγματευτικής υπεροχής από την πλευρά των ιδιοκτητών στην πλευρά των μισθωτών, ακόμη και στις παραδοσιακά πρωτεύουσες αγορές (primary markets).

⁸ Οι εκτιμώμενες εμπορικές αξίες (βάσει των οποίων υπολογίζονται οι δείκτες αξιών των επαγγελματικών ακινήτων) εμφανίζονται πιο ανθεκτικές, καθώς ενσωματώνουν την προσδοκία για μεσοπρόθεσμη ανάκαμψη της αγοράς, προεξοφλώντας ενίσχυση των μισθωμάτων σε βάθος χρόνου και ανάκαμψη των τιμών. Επιπρόσθετα, παρά το γεγονός ότι από τους επαγγελματίες της αγοράς καταγράφεται μια συγκρατημένη τάση σταθεροποίησης των τιμών από τις αρχές του 2013, η συγκεκριμένη τάση αναμένεται να αποτυπωθεί στο δείκτη —εφόσον δεν ανακοπεί από άλλες συνθήκες— με μικρή χρονική υστέρηση, εξαιτίας της καθυστέρησης που παρουσιάζουν οι εκτιμήσεις στην αποτύπωση της αγοράς.

3.1 Δείκτες τιμών και μισθωμάτων γραφείων

Η σωρευτική μείωση των τιμών των γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών (σε ονομαστικούς όρους) κατά το α' εξάμηνο του 2014, σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2010, ανήλθε κατά μέσο όρο σε 31,6% για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία) και είναι περίπου ίδια σε όλες τις επιμέρους περιοχές (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, υπόλοιπη Ελλάδα). Η μείωση των τιμών των γραφείων, η οποία περιορίζεται σταδιακά κατά τα τελευταία εξάμηνα, ανήλθε στο 6,9% το α' εξάμηνο του 2014 σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2013.

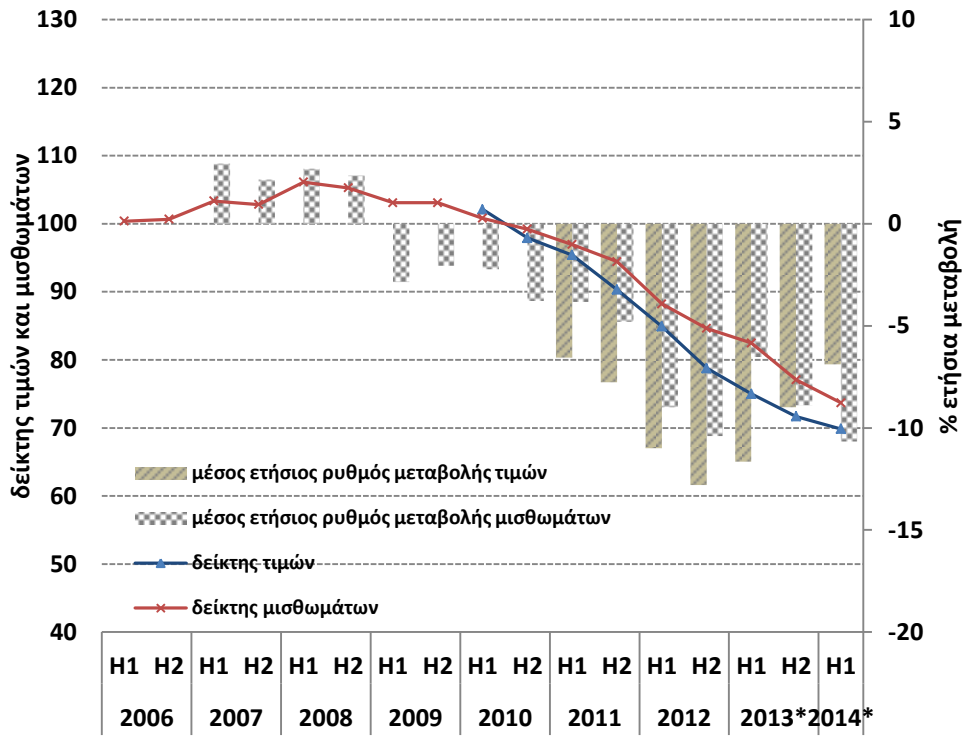
Η σωρευτική μείωση των μισθωμάτων γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών από το α' εξάμηνο του 2010 μέχρι και το α' εξάμηνο του 2014 εκτιμάται στο 26,9%, ενώ ο αντίστοιχος ρυθμός μείωσης για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ανήλθε στο 29,6%. Η αποκλιμάκωση των μισθωμάτων γραφείων συνεχιζόταν με έντονους ρυθμούς το α' εξάμηνο του 2014 (10,7%), καθώς εντείνεται η επαναδιαπραγμάτευση των ενεργών μισθώσεων και αυξάνεται η προσφορά γραφειακών χώρων (βλ. Διάγραμμα Β). Εκτιμάται πάντως ότι, καθώς υπάρχει ακόμη σημαντική απόκλιση του επιπέδου των μισθωμάτων των παλαιών (υφιστάμενων) μισθώσεων σε σχέση με τις νέες συναπτόμενες μισθώσεις στην αγορά των γραφείων, θα συνεχιστεί η αποκλιμάκωση του συγκεκριμένου δείκτη και τα επόμενα εξάμηνα.

3.2 Δείκτες τιμών και μισθωμάτων καταστημάτων

Σωρευτικά, η πτώση των τιμών των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (σε ονομαστικούς όρους) κατά το α' εξάμηνο του 2014, σε σχέση με το α' εξάμηνο του 2010, ανήλθε κατά μέσο όρο σε 28,8% για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία), ενώ ο αντίστοιχος ρυθμός μείωσης για την Αθήνα ήταν 30,5%. Η μείωση των τιμών κατά το α' εξάμηνο του 2014 σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2013 ανήλθε στο 9,1% για το σύνολο της Ελλάδος.

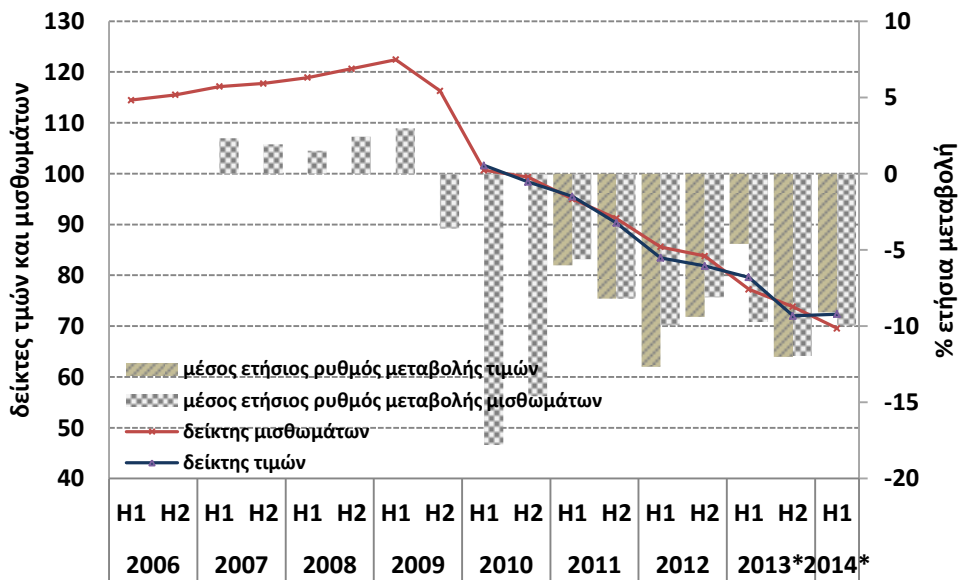
Η μείωση των μισθωτικών αξιών καταστημάτων σε πρωτεύουσες εμπορικές θέσεις την περίοδο 2010-2014 εκτιμάται σωρευτικά στο 31,0%, ενώ ο αντίστοιχος ρυθμός μείωσης για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ήταν 31,6% (βλ. Διάγραμμα Γ). Αξιοσημείωτο είναι ότι οι επαρχιακές πόλεις της Ελλάδος κατά την περίοδο της κρίσης εμφανίστηκαν ελαφρώς πιο ανθεκτικές σε σχέση με την Αθήνα, καθώς τα καταστήματα του δείγματος καταλαμβάνουν κυρίως θέσεις υψηλού εμπορικού ενδιαφέροντος με περιορισμένη προσφορά ακινήτων αντίστοιχων προδιαγραφών. Ωστόσο, κατά το α' εξάμηνο του 2014 ο ρυθμός μείωσης των μισθωμάτων για την υπόλοιπη Ελλάδα (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης) ανήλθε περί το 13%, ενώ για το σύνολο της χώρας στο 9,5%.

Διάγραμμα Β - Δείκτες γραφείων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Διάγραμμα Γ - Δείκτες καταστημάτων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.