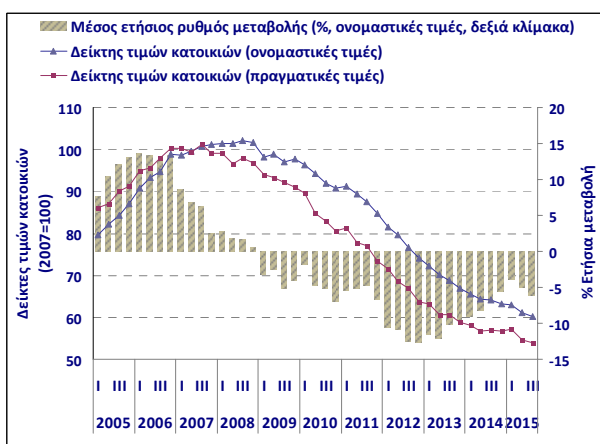




### 1.3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2015 συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των κατοικιών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων (βλ. Διαγράμματα IV.13, IV.14 και IV.15). Στη δυσκολία ανάκαμψης της αγοράς έχουν συμβάλει, εκτός των 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.). Επιπλέον, οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκαν από τους τελευταίους μήνες του 2014 και σχεδόν έως το α' τρίμηνο του 2015 ως αποτέλεσμα της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και των προσδοκιών δεν είχαν συνέχεια.

Διάγραμμα IV.13 Δείκτης Τιμών Κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

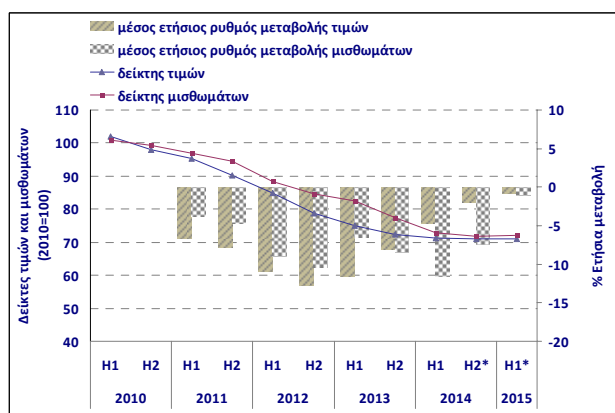
Στην αγορά των κατοικιών, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε και το 2015, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Ειδικότερα, τα στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,0% τους πρώτους εννέα μήνες του 2015, έναντι μείωσης κατά 7,5% το 2014. Σωρευτικά από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το γ' τρίμηνο του 2015 οι τιμές των διαμερισμάτων έχουν μειωθεί κατά 40,9%.

Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και το επόμενο διάστημα. Η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών αναμένεται με σχετική

υστέρηση, καθώς συνδέεται κυρίως με την ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, το επενδυτικό ενδιαφέρον που εκδηλώθηκε από το α' εξάμηνο του 2014 δεν συνεχίστηκε, λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας. Παράλληλα, οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων συνεχίστηκαν κυρίως σε συνοικιακά καταστήματα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε λιγότερο πλεονεκτικά κτίρια γραφείων. Σημειώνεται ωστόσο ότι τα μισθώματα γραφείων υψηλών προδιαγραφών δεν διαφοροποιήθηκαν σημαντικά και μάλιστα σε ορισμένες περιπτώσεις παρατηρήθηκαν αυξητικές τάσεις στα επίπεδα των ζητούμενων τιμών, καθώς το απόθεμα των κενών και διαθέσιμων χώρων υψηλών προδιαγραφών συρρικνώνεται. Πιο αναλυτικά, κατά το α' εξάμηνο του 2015 οι ονομαστικές τιμές γραφειακών χώρων για το σύνολο της χώρας παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητες, ενώ τα μισθώματα των γραφείων για το σύνολο της χώρας αυξήθηκαν κατά 0,5% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2014. Αντίστοιχα, οι ονομαστικές τιμές καταστημάτων παρουσίασαν μείωση 4,4% για το σύνολο της χώρας, ενώ τα μισθώματα των καταστημάτων υποχώρησαν κατά 1,8% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2014. Η δυναμική του κλάδου των αποθηκών υψηλών προδιαγραφών που καταγράφηκε το 2014, αλλά και το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για τουριστικές ξενοδοχειακές μονάδες κατά την ίδια περίοδο έχουν προσωρινά ανακοπεί, ωστόσο αναμένεται να ενισχυθούν εκ νέου με την αποκατάσταση του επιχειρηματικού κλίματος.

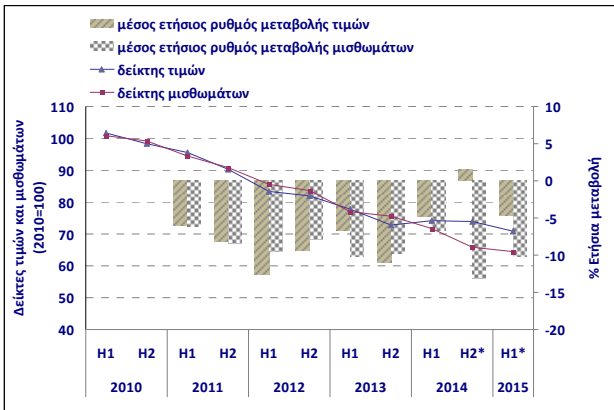
Διάγραμμα IV.14 Δείκτες γραφείων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



### Διάγραμμα IV.15 Δείκτες καταστημάτων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος