



Την εικόνα της αγοράς ακινήτων σήμερα συνθέτουν η υποχώρηση στις τιμές έως και 19% (Αίγινα, Κύθηρα κ.λπ.), η μείωση των αγοραπωλησιών μέχρι και 60% από τα υψηλά του 2007, η πτώση στις τιμές των ενοικίων από 20% έως 40% (ιδίως στα επαγγελματικά ακίνητα) και η αύξηση των κενών καταστημάτων στο εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας στο 18,7% που αποτελεί νέο ιστορικό ρεκόρ. Οι κατασκευαστές περνούν δύσκολες ώρες, αφού η ζήτηση βρίσκεται στο ναδίρ, ενώ οι τιμές των υλικών στο ζενίθ, με αποτέλεσμα πάνω από 800 οικοδομικές επιχειρήσεις να έχουν ζητήσει τη διαγραφή τους από το μητρώο της ένωσής τους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, για τον μήνα Μάιο τα υλικά οικοδομής ανατιμήθηκαν σε ετήσια βάση 3,6%. Μεγάλη πτώση στις τιμές πώλησης των διαμερισμάτων και επιστροφή στις τιμές του 2006 δείχνει εξάλλου και η ανάλυση των δεικτών της κτηματαγοράς που έγινε από την εταιρεία Propindex σε συνεργασία με το IOBE, για το έτος 2009. Ο δείκτης Propindex δημιουργείται με βάση τις εκτιμήσεις για τα διαμερίσματα που κάνουν οι αναλυτές τεσσάρων μεγάλων τραπεζών της Εθνικής, Alpha, Eurobank και Εμπορικής, ενώ στοιχεία από το πρώτο τετράμηνο του 2010 έδωσε και η Probank. Μάλιστα, τα τραπεζικά στελέχη δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο μέχρι το τέλος του 2010 να δούμε διψήφιο ποσοστό στην πτώση των τιμών στα ακίνητα.

Σύμφωνα με τους δείκτες: Σημειώθηκε πτώση 7,7% στις τιμές πώλησης των διαμερισμάτων πανελλαδικά το πρώτο τετράμηνο του έτους σε σύγκριση με το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2009. Είχαμε στροφή των υποψήφιων αγοραστών σε παλαιότερα ακίνητα και περιορίστηκε σημαντικά ο αριθμός αγοραπωλησιών των καινούργιων (έως 5,5%). Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά στο «Εθνος» ο κ. Νίκος Γιαννουλέλης, σύμβουλος διαχείρισης ακινήτων, η εικόνα της αγοράς έχει ως εξής: Δραματική υποχώρηση στα ενοίκια, ειδικά στα επαγγελματικά ακίνητα. Οι τιμές υποχωρούν -ανάλογα με την περιοχή- από 20% μέχρι και 40%, ενώ την ίδια ώρα το 1 στα 5 καταστήματα (και επαγγελματικοί χώροι) παραμένει κλειστό. Ενδεικτικό είναι ότι από τα 10 καταστήματα που ξενοικιάζονται ενοικιάζεται μόνο το 1 και γι' αυτό υπάρχει αυτή η μεγάλη υποχώρηση στις τιμές των ενοικίων. Στα διαμερίσματα τώρα τα ενοίκια «τρέχουν» με τρεις ταχύτητες. Στα εμβαδού 50-100 τ.μ. τα ενοίκια δείχνουν σταθεροποιητικές προς ελαφρά πτωτικές τάσεις. Στα διαμερίσματα πάνω από 100 τ.μ. σημειώνεται υποχώρηση στις τιμές ενοικίασης κατά 20%. Μικρότερη είναι η πτώση στα ενοίκια για τις γκαρσονιέρες και τα δωάρια που διαμορφώνεται από 5%-10% (ανάλογα με την περιοχή). Σε ό,τι αφορά τις αγοραπωλησίες, καταγράφεται στροφή των υποψήφιων αγοραστών στα παλαιά διαμερίσματα, τα οποία προτιμούν οι 8 στους 10, λόγω χαμηλότερης τιμής. Ο χάρτης των μειώσεων στην Αττική Στο σύνολο της Αττικής το ποσοστό της μείωσης στις τιμές ήταν 5,4%. Τη μεγαλύτερη πτώση (-16,5%) παρουσίασαν τα διαμερίσματα περιοχών με χαρακτήρα μόνιμης αλλά και εξοχικής κατοικίας, όπως για παράδειγμα η Ανάβυσσος, η Αρτέμιδα, η Βάρη, η Κερατέα, το Μαρκόπουλο και η Νέα Μάκρη. Χαμηλότερες μειώσεις καταγράφηκαν στις ακριβές περιοχές όπως η Βούλα, η Βουλιαγμένη και η Γλυφάδα (-4,5%), η Αγία Παρασκευή, το Νέο Ψυχικό, η περιοχή του Παπάγου, το Χαλάνδρι και ο Χολαργός (-3,7%), το Μαρούσι, τα Βριλήσσια, τα Μελίσσια, η Νέα Πεντέλη και η Πεύκη (-2%), καθώς και ο Αγ. Ιωάννης Ρέντη, η Καλλιθέα, το Μοσχάτο και ο Ταύρος (-1%). Υποτυπώδη αύξηση της τάξεως του 0,9%

παρουσίασαν οι τιμές των διαμερισμάτων στην Ανθούσα, τον Γέρακα, τα Γλυκά Νερά και την Παλλήνη. Όμως οι τιμές στις συγκεκριμένες περιοχές είχαν μειωθεί σχεδόν κατά 20% σε σύγκριση με το 2008. Επίσης από τα στοιχεία προκύπτει ότι το 1 στα 3 διαμερίσματα προς πώληση και τα οποία εκτιμήθηκαν από τις τράπεζες για δανειοδότηση ήταν ηλικίας άνω των 30 ετών. Το ίδιο ισχύει για το 87% των ακινήτων της περιοχής του κέντρου (Κολωνάκι, εμπορικό τρίγωνο), καθώς εδώ δεν υπάρχουν οικόπεδα και τα συμβόλαια αφορούν αποκλειστικά παλαιά ακίνητα. Τα περισσότερα νεόδμητα διαμερίσματα (έως 5 ετών) βρίσκονται στην περιοχή Ανθούσας - Παλλήνης, η οποία γνώρισε έντονη ανοικοδόμηση τα τελευταία χρόνια. Βοιωτία, Εύβοια, Ευρυτανία, Φθιώτιδα και Φωκίδα ήταν οι πέντε νομοί με τη χαμηλότερη μέση τιμή το 2009 (-10,4%). Η «ασφυξία» στα επαγγελματικά ακίνητα αποτυπώνεται στον δείκτη της Propindex, αφού το πρώτο εξάμηνο του 2010 το ποσοστό των κενών καταστημάτων στο εμπορικό τρίγωνο έφτασε το 18,7% (ιστορικό ρεκόρ) και στους κεντρικούς δρόμους το 16,7%.