



Συνεχίστηκε η πτώση των τιμών σε όλες τις κατηγορίες των ακινήτων κατά το 2014, με περισσότερο χαμένους τα καταστήματα, τα γραφεία, τις μεγάλες κατοικίες και τους χώρους αποθηκών σύμφωνα με τα συμπεράσματα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής που παρουσιάστηκαν στο Συνέδριο με θέμα την πορεία της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα κατά το 2014 και τις προοπτικές της για το 2015.

Στα συμπεράσματα του Συνεδρίου σημειώνεται επίσης η έλλειψη κατασκευαστικής και επενδυτικής δραστηριότητας, η πολύ χαμηλή ζήτηση, που ξεπέρασε πάντως τα επίπεδα του 2013, η πραγματοποίηση ελάχιστων πράξεων κατοικιών σε τιμές ευκαιρίες και οι μηδενικές σχεδόν πράξεις οικοπέδων. Επίσης, η διατήρηση αποθέματος κατοικιών σε υψηλά επίπεδα, η μείωση προσδοκιών ιδιοκτητών και η μείωση των τιμών.

Η πτώση όμως των τιμών, όπως επισημάνθηκε, δεν είναι ισομερής: Μεγαλύτερα ποσοστά πτώσης, της τάξης του 50%, καταγράφονται στα άκρα του δείγματος: Στις πολύ ακριβές κατοικίες (λόγω φορολόγησης) και στις πολύ φθηνές κατοικίες (λόγω ανυπαρξίας αγοραστών) Σε αρκετές περιπτώσεις για νεόδμητα ακίνητα η αγοραία αξία δεν είναι «δίκαιη», με την έννοια ότι δεν καλύπτει το κόστος κατασκευής.

Σημειώνεται όμως ότι οι περισσότερες πράξεις, λόγω υπερπροσφοράς και αναγκών των πωλητών λόγω της κρίσης, πραγματοποιούνται στην αξία άμεσης διάθεσης (αναγκαστικής πώλησης)

Μείωση, σύμφωνα πάντα με τα συμπεράσματα του Συνεδρίου, παρατηρήθηκε, κατά κανόνα, και στα ενοίκια με τις ίδιες κατηγορίες χαμένων.

Επισημάνθηκε επίσης ότι σε όποιες πόλεις υπήρχαν κατά την έναρξη της κρίσης πολλά απούλητα νεόδομητα διαμερίσματα, εκεί σημειώθηκαν και οι μεγαλύτερες μειώσεις τιμών.

Ανάμεσα στα συμπεράσματα του Συνεδρίου είναι και τα ακόλουθα:

- Ο αριθμός των μεταβιβάσεων ακινήτων κινήθηκε σε πάρα πολύ χαμηλά επίπεδα πλησιάζοντας τα επίπεδα της πλήρους ακινησίας της αγοράς.
- Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων είναι εν δυνάμει πωλητές, αλλά υπάρχει πλήρης σχεδόν ανυπαρξία αγοραστών και αυτό οφείλεται στην υπέρμετρη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, στην υψηλή ανεργία, στη συρρίκνωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών, στην ανυπαρξία δανείων από τράπεζες.
- Ένα σημείο που πρέπει επίσης να προσεχθεί είναι ότι πολλές κατοικίες παραμένουν κενές διότι πολλοί ξένοι που δούλευαν στην Ελλάδα έχουν φύγει, πολλά Ελληνόπουλα μετανάστευσαν σε αναζήτηση εργασίας ενώ την ίδια στιγμή πολλοί νέοι επιστρέφουν στο σπίτι των γονέων, λόγω οικονομικής κρίσης.
- Το ίδιο συμβαίνει στα γραφεία και καταστήματα όπου έχουν κλείσει ή συρρικνωθεί χιλιάδες επιχειρήσεις. Ειδικότερα στα καταστήματα του κέντρου της Αθήνας παρατηρούνται οι εξής τάσεις για μισθώσεις: Σημειώνονται μισθώσεις σε κεντρικούς δρόμους, παρατηρείται αυξημένη πληρότητα σε σχέση με το 2013, ανοίγει η ψαλίδα μεταξύ εμπορικών και μη σημείων και υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον από διεθνείς εταιρείες.

Το 2015, σύμφωνα με τα συμπεράσματα του Συνεδρίου, φαίνεται να χαρακτηρίζεται από δυσκολίες για την αγορά ακινήτων, η οποία δεν είναι ανεξάρτητη από την πορεία της οικονομίας της χώρας. Αν όμως αρχίσει η χώρα να παράγει, σιγά-σιγά, προϊόντα που να υποκαθιστούν εισαγωγές και να μπορούν να εξαγονται, τότε θα ανατραπεί σταδιακά η κατάσταση αυτή. Τούτο σημαίνει ότι πρέπει να επικρατήσει ένα μείγμα πολιτικής που θα βοηθή τον Έλληνα να "επιχειρήσει" ώστε να παραχθεί "πλούτος" στη χώρα, επισημαίνεται στα συμπεράσματα.