



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

sec.realestate@bankofgreece.gr

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

(Γ' ΤΡΙΜΗΝΟ 2014)

Σύνοψη:

Από το πρώτο τρίμηνο του 2009 - και σε τριμηνιαία βάση - πραγματοποιείται από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) η έρευνα των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας. Ο στόχος της έρευνας είναι αφενός η τεκμηρίωση της τρέχουσας κατάστασης της ελληνικής κτηματαγοράς όπως αυτή αξιολογείται από τους ερωτώμενους και αφετέρου η καταγραφή των προσδοκιών τους για το επόμενο τρίμηνο.

Από την έναρξη της συλλογής των στοιχείων, η οποία συνέπεσε με την έναρξη της τρέχουσας κρίσης, καταγράφεται σταθερά επιδείνωση τόσο στον τομέα των εμπορικών αξιών όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Εντούτοις, από τα μέσα του 2013 καταγράφονται ενδείξεις βελτίωσης στις προσδοκίες των επαγγελματιών, που αφορούν κυρίως στη σταθεροποίηση των αξιών και την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Σημειώνεται ότι οι σημαντικές διακυμάνσεις των προσδοκιών των επαγγελματιών για την αγορά ακινήτων, που καταγράφονται στην παρούσα έρευνα, φαίνεται ότι σχετίζονται άμεσα με τις εκάστοτε εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση νέων οικονομικών μέτρων, κατά την περίοδο διεξαγωγής της έρευνας και καταγραφής των στοιχείων.

Από την ανάλυση των σχετικών στοιχείων της έρευνας που διενεργήθηκε στο τέλος του γ' τριμήνου του 2014, επιβεβαιώνεται η τάση σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων, η οποία καταγράφηκε σταδιακά από το προηγούμενο έτος. Παρά το γεγονός ότι το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών παραμένει υψηλό, οι νέες μισθώσεις καταγράφονται ελαφρά αυξημένες. Αυξανόμενο καταγράφεται και το ενδιαφέρον για εξεύρεση ακινήτων μικρής και μεσαίας αξίας, τα οποία θεωρούνται ως «ευκαιρίες» και αντιμετωπίζονται ως επενδυτικές επιλογές, ή ως εναλλακτικές μορφές εξασφάλισης των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών.

Αντίστοιχα, το ποσοστό των κενών επαγγελματικών ακινήτων παραμένει επίσης υψηλό, ωστόσο η σημαντική πτώση των μισθωτικών αξιών, έχει δημιουργήσει τάσεις μετεγκατάστασης ιδιωτών και εταιρειών προς ακίνητα υψηλότερων προδιαγραφών, ενώ κινητικότητα εμφανίζεται και στις μισθώσεις καταστημάτων, σε εμπορικές θέσεις, καθώς τα ανοίκια βρίσκονται πλέον σε πολύ χαμηλά επίπεδα στις περισσότερες των περιπτώσεων.

Το ενδιαφέρον για ακίνητα επένδυσης, παρουσιάζεται ενισχυμένο, χωρίς ωστόσο να υλοποιούνται ακόμα πράξεις. Οι επαγγελματίες επισημαίνουν ότι κατά τα τρία τελευταία τρίμηνα διαπιστώθηκε πτώση στις επιδιωκόμενες από τους υποψήφιους επενδυτές αποδόσεις,

τάση η οποία – αν δεν αναχαιτιστεί από δυσμενείς οικονομικές ή πολιτικές εξελίξεις – αναμένεται σταδιακά να οδηγήσει στην αύξηση των τιμών των υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικών ακινήτων. Τέλος, στον τομέα των τουριστικών ακινήτων οι προοπτικές διαφαίνονται αρκετά θετικές, σε άμεση συσχέτιση με τις εξαιρετικές αποδόσεις του τουριστικού κλάδου.

Οι βασικοί ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάκαμψη της αγοράς, οι οποίοι επισημαίνονται σταθερά κατά τα τελευταία δύο έτη από τους επαγγελματίες της αγοράς, αφορούν την υπέρμετρη φορολόγηση, την οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα (η οποία έχει έρθει τελευταία, και πάλι, στο προσκήνιο), την ανεπαρκή παροχή ρευστότητας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την αβεβαιότητα σε σχέση με την έναρξη των πλειστηριασμών από τα πιστωτικά ιδρύματα στις αρχές του 2015.

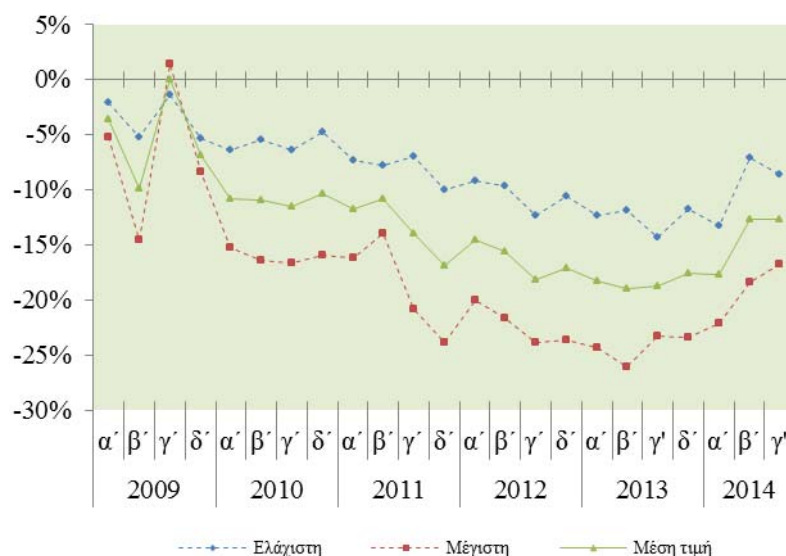
Οι επαγγελματίες, τέλος, τονίζουν την ανάγκη για αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών και προσαρμογής τους στα επίπεδα των εμπορικών αξιών, ώστε να αρθούν τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί.

Από την επεξεργασία των δεδομένων του **γ' τριμήνου του 2014** προέκυψαν τα εξής:

A. Οικιστικά ακίνητα

- Το 75% των ερωτηθέντων κρίνει ότι οι συνθήκες στην αγορά κατοικίας, σταθεροποιήθηκαν, ενώ σημαντικό είναι το ποσοστό των ερωτηθέντων (21%) που θεωρεί ότι αυτές βελτιώθηκαν.
- Η συντριπτική πλειοψηφία των επαγγελματιών (94%) θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών σήμερα είναι λογικές ή και χαμηλές.
- Το 46% των ερωτηθέντων εκτιμά ότι το γ' τρίμηνο του 2014 οι αγοραίες αξίες παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι ερωτώμενοι εκτίμησαν ότι οι τιμές των κατοικιών έχουν υποχωρήσει από 9% έως 17% το γ' τρίμηνο του 2014 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, επιβεβαιώνοντας τη συνεχιζόμενη τάση μείωσης του ρυθμού μεταβολής των τιμών (τα εκτιμώμενα ποσοστά μείωσης ήταν 12% έως 24% και 10% έως 22% για το σύνολο του 2012 και 2013, αντίστοιχα).

Διάγραμμα 1: Ποσοστό μεταβολής τιμών κατοικιών, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους



Πηγή: ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων

- Αναφορικά με τις μισθωτικές αξίες, οι ερωτώμενοι εκτιμούν ότι τα ενοίκια των κατοικιών έχουν υποχωρήσει από 3% έως 8% το γ' τρίμηνο του 2014 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013.
- Η στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος σε μεταχειρισμένες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας, που έχει καταγραφεί από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, συνεχίζεται και κατά το γ' τρίμηνο του 2014. Ωστόσο, για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο από την έναρξη της κρίσης καταγράφεται αυξανόμενο ενδιαφέρον και για νεόδμητες, αλλά και σχετικά μεγαλύτερου εμβαδού κατοικίες, οι οποίες διατίθενται σε ιδιαίτερα «ελκυστικές» τιμές.
- Το μέσο ποσοστό έκπτωσης που επιτεύχθηκε στις πράξεις αγοραπωλησιών, σε σχέση με την αρχικά ζητούμενη τιμή, εκτιμάται από τους ερωτηθέντες ότι ανήλθε στο 17%, ενώ καταγράφονται μεμονωμένα ποσοστά έκπτωσης που φθάνουν και στο 40%.
- Ο μέσος απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των προς πώληση κατοικιών εκτιμάται σε 8 περίπου μήνες.
- Βάσει των απαντήσεων των επαγγελματιών, το 25% του συνόλου των πράξεων αγοραπωλησίας που πραγματοποιήθηκαν κατά το γ' τρίμηνο του 2014 αξιοποίησε τραπεζικό δανεισμό (έναντι 25%, 26% και 20% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα). Το μέσο ποσοστό του τιμήματος αγοραπωλησίας το οποίο καλύφθηκε μέσω του δανεισμού εκτιμάται ότι ανήλθε στο 37%.
- Αναφορικά με τις προσδοκίες για την αγορά ακινήτων, το 46% των ερωτηθέντων εκτιμά ότι θα υπάρξει σταθεροποίηση το επόμενο τρίμηνο, ενώ ποσοστό 33% κρίνει ότι θα υπάρξει βελτίωση. Αξιοσημείωτο είναι ωστόσο το ότι το 21% των επαγγελματιών εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς κατοικίας θα επιδεινωθούν, ποσοστό αυξημένο σε σχέση με τα τρία προηγούμενα τρίμηνα, όπου δεν υπερέβαινε το 2%.

B. Επαγγελματικά ακίνητα

Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, κατά το γ' τρίμηνο του 2014, καταγράφεται σημαντική τάση σταθεροποίησης αλλά και βελτίωσης ειδικά για τους τομείς των γραφείων και των καταστημάτων. Ειδικότερα,

- Η αγορά των γραφείων κρίνεται ως σταθερή από το 62% των ερωτηθέντων, ενώ ποσοστό 33% θεωρεί ότι έχει βελτιωθεί σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Η αγορά των καταστημάτων, η οποία εμφανίστηκε ως η πλέον ευάλωτη κατά το 2011 μέχρι και τα πρώτα τρίμηνα του 2012, μετά από μια σταδιακή τάση σταθεροποίησης το 2013, το γ' τρίμηνο του 2014 παρουσιάζει ισχυρές θετικές ενδείξεις. Το 42% των ερωτηθέντων κρίνει ότι η αγορά των καταστημάτων βελτιώθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ το 55% κρίνει ότι παρέμεινε σταθερή.
- Οι βιομηχανικοί και αποθηκευτικοί χώροι εμφανίζουν τάση σταθεροποίησης ως προς τις συναλλαγές. Ωστόσο, το 47% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι οι τιμές υποχώρησαν ελαφρώς περαιτέρω σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Σε ετήσια βάση οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων, αν και με μειωμένους ρυθμούς, συνέχισαν την πτωτική τους τάση. Το μέσο εύρος της μείωσης εκτιμάται από τους ερωτηθέντες από 4% έως 14% για τα γραφεία, 4% έως 15% για τα καταστήματα και 6% έως 17% για τα βιομηχανικά ακίνητα.
- Τέλος, τα μισθώματα σημείωσαν περαιτέρω μείωση κατά το γ' τρίμηνο του 2014, με ρυθμούς όμως μικρότερους σε σχέση με τις αγοραίες αξίες. Το μέσο εύρος της μείωσης των μισθωμάτων που καταγράφεται από τους επαγγελματίες της αγοράς κυμαίνεται, σε ετήσια βάση, από 4% έως 13% για τα γραφεία, από 4% έως 14% για τα καταστήματα και από 5% έως 14% για τα βιομηχανικά ακίνητα.

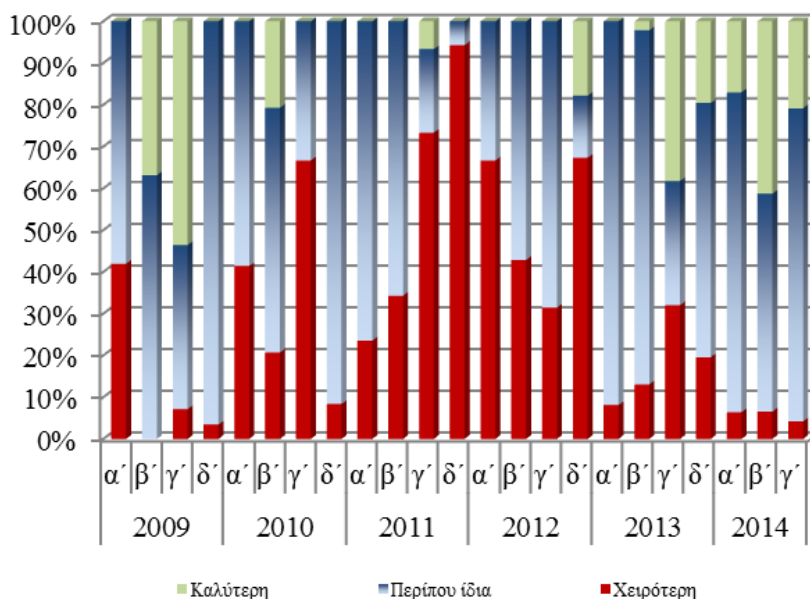
Αναλυτικά:

1. Αξιολόγηση παρούσας κατάστασης στην αγορά κατοικίας (Πίνακας 1)

1.1 Η αγορά κατοικίας σήμερα (Σεπτέμβριος 2014) σε σχέση με τρεις μήνες πριν:

Η τάση σταθεροποίησης της αγοράς κατοικίας η οποία για πρώτη φορά από την έναρξη της παρούσας κρίσης καταγράφηκε κατά το β' και γ' τρίμηνο του 2012, σε όλη τη διάρκεια του 2013 αλλά και κατά τα πρώτα τρία τρίμηνα του 2014 εμφανίστηκε ακόμα εντονότερη. Το γ' τρίμηνο του 2014 ποσοστό 75% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι η αγορά κατοικίας σταθεροποιήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Το αθροιστικό ποσοστό των ερωτώμενων που θεωρεί ότι η αγορά έμεινε σταθερή ή και βελτιώθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο έφτασε το 96% (τα αντίστοιχα ποσοστά για το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014 ανήλθαν σε 80%, 94% και 94% αντίστοιχα).

Διάγραμμα 2: Αγορά κατοικίας σήμερα σε σχέση με τρεις μήνες πριν

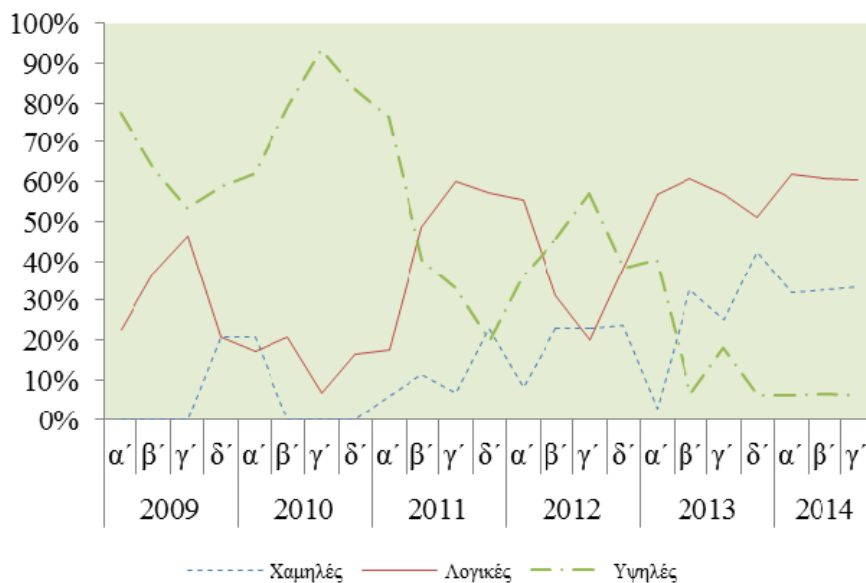


Πηγή ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων

1.2 Οι τιμές πώλησης των κατοικιών, είναι σήμερα:

Κατά το γ' τρίμηνο του 2014 ποσοστό 61% των συμμετεχόντων στην έρευνα θεωρεί λογικές τις τιμές πώλησης των κατοικιών. Παράλληλα, σημαντικό ποσοστό των επαγγελματιών (33%) θεωρεί ότι οι τιμές των κατοικιών σήμερα είναι χαμηλές (έναντι 43%, 32% και 33% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα).

Διάγραμμα 3: Διαμόρφωση των τιμών κατοικιών



Πηγή: ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων

1.3 Οι τιμές πώλησης των κατοικιών σήμερα, σε σχέση με τρεις μήνες πριν:

Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων (46%) θεωρεί ότι οι τιμές παρέμειναν σταθερές κατά το γ' τρίμηνο του 2014, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ ποσοστό 17% των ερωτηθέντων κρίνει ότι οι τιμές κινήθηκαν σε ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα.

Οι εκτιμήσεις αυτές αντικατοπτρίζουν σε σημαντικό βαθμό την τάση των δεικτών τιμών ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος (βλ. ιστοσελίδα Τράπεζας της Ελλάδος για την Αγορά Ακινήτων: <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/indices.aspx>).

Πίνακας 1. Αξιολόγηση παρούσας κατάστασης στην αγορά κατοικίας

1.1 Η αγορά κατοικίας σήμερα σε σχέση με τρεις μήνες πριν, είναι:												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α'	β'	γ'	δ'	α'	β'	γ'
Πολύ χειρότερη	0%	2%	10%	12%	1%	3%	2%	0%	0%	0%	2%	2%
Χειρότερη	13%	33%	46%	40%	17%	5%	11%	32%	20%	6%	4%	2%
Περίπου ίδια	64%	61%	42%	44%	66%	92%	85%	29%	60%	77%	52%	75%
Καλύτερη	23%	5%	2%	4%	16%	0%	2%	39%	20%	17%	42%	21%
Πολύ καλύτερη	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Θεωρείτε ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών, είναι σήμερα:												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α'	β'	γ'	δ'	α'	β'	γ'
Πολύ χαμηλές	0%	0%	5%	2%	5%	0%	17%	0%	2%	0%	0%	2%
Λίγο χαμηλές	5%	5%	7%	17%	21%	3%	15%	25%	41%	32%	33%	31%
Λογικές	32%	15%	46%	36%	56%	57%	61%	57%	51%	62%	61%	61%
Λίγο υψηλές	56%	75%	36%	33%	18%	40%	7%	18%	6%	6%	6%	6%
Πολύ υψηλές	7%	4%	6%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Οι τιμές πώλησης των κατοικιών σήμερα, σε σχέση με τρεις μήνες πριν:												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α'	β'	γ'	δ'	α'	β'	γ'
Πολύ χαμηλές	0%	11%	10%	14%	4%	14%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
Λίγο χαμηλές	38%	55%	73%	47%	75%	81%	59%	82%	79%	36%	56%	37%
Σταθερές	61%	32%	16%	39%	19%	5%	41%	18%	10%	64%	44%	46%
Λίγο υψηλές	1%	2%	1%	0%	2%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	17%
Πολύ υψηλές	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Πηγή: ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων

2. Προσδοκίες για την αγορά ακινήτων (Πίνακας 2)

2.1 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθεί η αγορά κατοικίας το επόμενο τρίμηνο:

Ποσοστό 46% των συμμετεχόντων στην έρευνα του γ' τριμήνου 2014 αναμένει σταθεροποίηση των συνθηκών στην αγορά κατοικίας για το επόμενο τρίμηνο, ενώ το ποσοστό το οποίο εκτιμά ότι οι συνθήκες θα βελτιωθούν είναι μικρότερο σε σχέση με τα αμέσως προηγούμενα τρίμηνα και ανέρχεται στο 33% (έναντι 60%, 55% και 59% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα). Η φθίνουσα τάση των αρνητικών προσδοκιών, που ξεκίνησε από το α' τρίμηνο του 2012 και κλιμακώθηκε στη διάρκεια του 2013 και στο πρώτο μισό του 2014, φαίνεται να ανακόπτεται κατά το γ' τρίμηνο του 2014, κατά το οποίο αυξημένο ποσοστό των ερωτηθέντων, της τάξεως του 21%, θεωρεί ότι οι συνθήκες της αγοράς κατοικίας θα επιδεινωθούν κατά το επόμενο τρίμηνο.

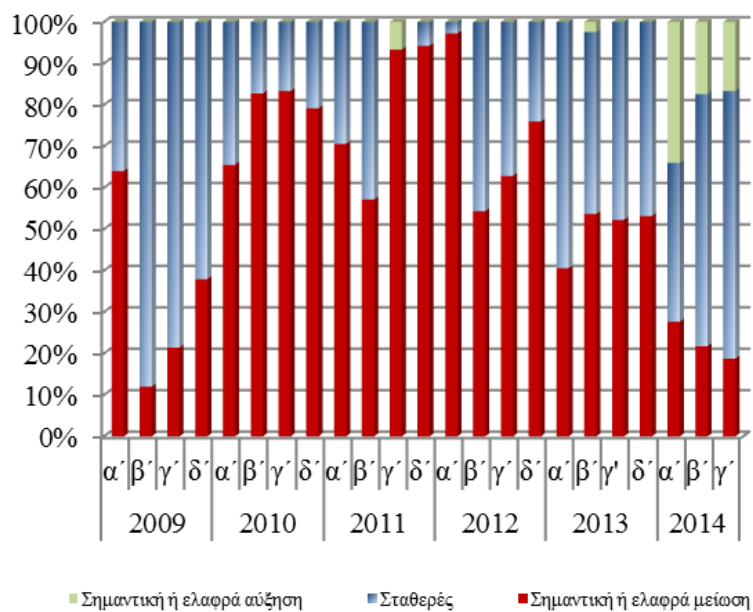
2.2 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθούν οι πωλήσεις/συναλλαγές κατοικιών το επόμενο τρίμηνο:

Μετά από τέσσερα συνεχόμενα τρίμηνα θετικών προσδοκιών για ανάκαμψη των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας, οι επαγγελματίες εμφανίζονται το γ' τρίμηνο του 2014 πιο επιφυλακτικοί. Ποσοστό 46% των συμμετεχόντων στην έρευνα εκτιμά ότι οι πράξεις θα σταθεροποιηθούν κατά το επόμενο τρίμηνο, ενώ σημαντικό ποσοστό (21%) εκτιμά ότι θα κινηθούν σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα. Ωστόσο, ένα επίσης σημαντικό ποσοστό (33%) των ερωτηθέντων θεωρεί ότι οι πωλήσεις/συναλλαγές κατοικιών θα είναι ελαφρά περισσότερες κατά το επόμενο τρίμηνο, ποσοστό το οποίο είναι πιο περιορισμένο σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα (70%, 62% και 44% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα).

2.3 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθούν οι τιμές πώλησης των κατοικιών το επόμενο τρίμηνο:

Κατά το γ' τρίμηνο του 2014, το 64% των ερωτηθέντων κρίνει ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών θα παραμείνουν περίπου ίδιες κατά το επόμενο τρίμηνο. Για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο σημαντικό ποσοστό των ερωτηθέντων (17%) εκφράζει αισιοδοξία για ελαφρά αύξηση των τιμών πώλησης των κατοικιών το επόμενο τρίμηνο. Παράλληλα, το ποσοστό των επαγγελματιών που πιστεύει ότι θα υπάρξει περαιτέρω μείωση των τιμών κατά το επόμενο τρίμηνο συνεχίζει τη φθίνουσα πορεία του (19% το γ' τρίμηνο του 2014, έναντι 53%, 28% και 22% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα).

Διάγραμμα 4: Εκτίμηση διαμόρφωσης των τιμών πώλησης κατοικιών το επόμενο τρίμηνο



Πηγή: ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων.

Πίνακας 2. Προσδοκίες για την αγορά κατοικιών

2.1 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθεί η αγορά κατοικίας το επόμενο τρίμηνο;												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α΄	β΄	γ΄	δ΄	α΄	β΄	γ΄
Πολύ χειρότερη	0%	17%	7%	15%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	2%
Ελαφρά χειρότερη	21%	33%	47%	33%	12%	5%	34%	5%	2%	2%	2%	19%
Περίπου ίδια	41%	37%	30%	42%	47%	73%	46%	34%	36%	43%	39%	46%
Ελαφρά καλύτερη	39%	13%	13%	10%	40%	22%	20%	61%	60%	55%	59%	17%
Πολύ καλύτερη	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%
2.2 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθούν οι πωλήσεις /συναλλαγές κατοικιών το επόμενο τρίμηνο;												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α΄	β΄	γ΄	δ΄	α΄	β΄	γ΄
Πολύ χαμηλότερες	1%	12%	12%	27%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
Ελαφρά χαμηλότερες	18%	38%	40%	26%	7%	8%	12%	5%	2%	2%	2%	21%
Περίπου ίδιες	41%	31%	38%	37%	42%	70%	46%	25%	26%	36%	54%	46%
Ελαφρά περισσότερες	41%	18%	10%	10%	50%	22%	42%	70%	70%	62%	44%	33%
Πολύ περισσότερες	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2.3 Πώς αναμένετε ότι θα διαμορφωθούν οι τιμές πώλησης των κατοικιών το επόμενο τρίμηνο;												
	2009	2010	2011	2012	2013	2013				2014		
						α΄	β΄	γ΄	δ΄	α΄	β΄	γ΄
Σημαντικά μειωμένες	0%	0%	10%	12%	7%	24%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
Ελαφρά μειωμένες	34%	78%	69%	61%	42%	16%	54%	52%	51%	28%	22%	19%
Περίπου ίδιες	66%	22%	19%	27%	50%	60%	44%	48%	47%	38%	61%	64%
Ελαφρά αυξημένες	0%	0%	2%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	34%	17%	17%
Σημαντικά αυξημένες	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Πηγή: ΤτΕ, Έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων

Μεθοδολογία Έρευνας

Στα τέλη του 2008, καταρτίστηκε από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων πιλοτικό ερωτηματολόγιο για την καταγραφή τόσο των αξιολογήσεων όσο και των προσδοκιών των κτηματομεσιτών και των συμβούλων ακίνητης περιουσίας για την αγορά ακινήτων. Μετά από επαφές με παράγοντες της αγοράς, που πραγματοποιήθηκαν στις αρχές του 2009, ολοκληρώθηκε η μορφή και η δομή του ερωτηματολογίου και ξεκίνησε από το α' τρίμηνο του 2009, η αποστολή του στους συμμετέχοντες στην έρευνα. Έκτοτε, στο τέλος κάθε τριμήνου αποστέλλεται το ερωτηματολόγιο στους συνεργαζόμενους κτηματομεσίτες και στελέχη της αγοράς, οι οποίοι καλούνται να αξιολογήσουν την κατάσταση στην αγορά ακινήτων για το τρέχον τρίμηνο και να διατυπώσουν τις εκτιμήσεις τους για το επόμενο.

Τον Ιανουάριο του 2013, το ερωτηματολόγιο αναθεωρήθηκε προκειμένου να καταγραφούν πρόσθετες πληροφορίες και να αποτυπωθούν πληρέστερα οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, εισήχθησαν νέα ερωτήματα που αφορούν κυρίως τις μισθωτικές αξίες και τις τάσεις διαμόρφωσης των μισθωμάτων ενώ ορισμένα από τα προϋπάρχοντα ερωτήματα είτε αφαιρέθηκαν είτε αναδιατυπώθηκαν, ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στις παρούσες συνθήκες. Επιπλέον, μια νέα προσπάθεια ξεκίνησε για την καταγραφή πραγματικών στοιχείων συναλλαγών (αγοραπωλησιών και μισθώσεων) με τη συνεργασία των κτηματομεσιτικών γραφείων, των συμβούλων και διαχειριστών ακίνητης περιουσίας και άλλων στελεχών που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Ειδικότερα, το ερωτηματολόγιο περιλαμβάνει τις εξής επιμέρους ενότητες:

- αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης στην αγορά κατοικιών (τιμές πώλησης σήμερα σε σχέση με τρεις μήνες πριν και εκατοστιαία μεταβολή τους, μισθωτικές αξίες, αγοραπωλησίες ακινήτων, προτιμήσεις νοικοκυριών για νέα ή μεταχειρισμένα ακίνητα, κ.ά.),
- προσδοκίες για την αγορά κατοικιών (εκτιμήσεις διαμόρφωσης της αγοράς και των πωλήσεων/συναλλαγών κατά επόμενο τρίμηνο, τάσεις διαμόρφωσης των αξιών κ.λπ.),
- αξιολόγηση και προσδοκίες στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (κατάσταση αγοράς, αγοραπωλησίες, επίπεδο και μεταβολή αξιών και μισθωμάτων, προσδοκίες για την αγορά γενικά, τις τιμές, τα μισθώματα κ.ά.) και
- τιμές κατοικιών για επιλεγμένες περιοχές (ανώτερη και κατώτερη τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο).

Για τον υπολογισμό των συγκεντρωτικών στοιχείων, οι απαντήσεις των συμμετεχόντων σταθμίζονται με συντελεστές βαρύτητας, οι οποίοι έχουν προκύψει με βάση τη δυναμικότητα των μεσιτικών γραφείων από πλευράς απασχολούμενων και δικτύου συνεργατών.

Στην τριμηνιαία έρευνα συμμετέχουν ορισμένα από τα μεγαλύτερα δίκτυα κτηματομεσιτικών γραφείων, συμβούλων ακινήτων και διαχειριστών χαρτοφυλακίων της χώρας (Ervanlis, E-Real Estate, Δανός, Intercasa, Metro-one, Remax Ελλάς, Merryland Real Estate, Energy Land Estate Γιακουμάκης, Γιαννουλέλης, Ρεβύθης, Ζηρογιάννης, Καραβάς, Τσουρούφλη, Golden Home κ.ά.)

Για οποιαδήποτε σχετική πληροφορία μπορείτε να απευθύνεστε στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος στην ηλεκτρονική διεύθυνση sec.realestate@bankofgreece.gr.