

τουρισμού⁸ – όσο και των εξαγωγών αγαθών, όπως μεταξύ άλλων υποδηλώνουν οι αυξημένες παραγγελίες από την εξωτερική αγορά.⁹

1.Β ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, η **ελληνική αγορά ακινήτων** τα δύο τελευταία έτη χαρακτηρίζεται από σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης, υπερβάλλουσα προσφορά με σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) κατοικιών και στενότητα τραπεζικής χρηματοδότησης.¹⁰ Η μείωση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας συνεχίστηκε με έντονο ρυθμό το 2009 (-26,5%) και το 2010 (-24,7% τους πρώτους δέκα μήνες – βλ. Διάγραμμα IV.5), ενώ ανάλογη ήταν και η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες (κατά 25,1% το 2009 και κατά 19,7% τους πρώτους εννέα μήνες του 2010). Εξάλλου,

- 8 Βλ. π.χ. τον Ν. 3872/2010 για την άρση της απαγόρευσης εκτέλεσης κυκλικών περιηγητικών ταξιδιών με αφετηρία ελληνικό λιμένα από πλοία που φέρουν σημαίες τρίτων χωρών, καθώς και τη μείωση (με τον Ν. 3899/2010) στο 6,5% του συντελεστή ΦΠΑ που επιβάλλεται σε υπηρεσίες διαμονής σε τουριστικά καταλύματα.
- 9 Το ενδεκάμηνο Ιανουαρίου-Νοεμβρίου του 2010 ο δείκτης νέων παραγγελιών στη βιομηχανία σημείωσε μέση ετήσια άνοδο 4,6% λόγω της αύξησης των νέων παραγγελιών από την εξωτερική αγορά κατά 30,3%, η οποία υπεραντίσταθμισε τη μείωση των νέων παραγγελιών από την εγχώρια αγορά κατά 11,4%.
- 10 Η επιφυλακτική στάση των νοικοκυριών όσον αφορά την αγορά κατοικίας είναι αποτέλεσμα της αυξημένης αβεβαιότητας κυρίως για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, αλλά και σε σχέση με τις γενικότερες προοπτικές της οικονομίας και την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών προβλημάτων της χώρας. Επιπλέον, σε αναβολή της απόφασης των νοικοκυριών για αγορά κατοικίας έχουν συμβάλει και οι αυξημένες προσδοκίες τους για περαιτέρω αποπληρωμή των τιμών των κατοικιών τους επόμενους μήνες. Από την άλλη πλευρά, η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων δανείων για αγορά κατοικίας, που αντανάκλαται στις ιδιαίτερα χαμηλές ροές στεγαστικών δανείων, εκτιμάται ότι έχει επίσης συμβάλει στη μείωση της ζήτησης κατοικιών εκ μέρους των νοικοκυριών. Πράγματι, ο επίσης ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας επιβραδύνθηκε στο 0,3% το Νοέμβριο και έγινε αρνητικός (-0,4%) το Δεκέμβριο του 2010, από 3,7% στο τέλος του 2009, 11,5% στο τέλος του 2008 και 21,9% στο τέλος του 2007. Από την πλευρά της προσφοράς κατοικιών, το πλεονάζον απόθεμα που είχε δημιουργηθεί τα τελευταία έτη φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, καθώς η μείωση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας ήταν ταχύτερη από την αντίστοιχη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων (Βλ. Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2009, Κεφάλαιο V, Ενότητα 3, Απρίλιος 2010).

Πίνακας IV.6 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)							
1.1 Δείκτες τιμών κατοικιών (Νέες σειρές)							
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)				5,9	1,7	-3,7	-4,0
α1. Κατά παλαιότητα							
α. Νέα (έως 5 ετών)				7,2	2,3	-2,0	-4,4
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)				5,2	1,3	-4,8	-3,8
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο							
α. Αθήνα				6,2	0,9	-4,6	-2,8
β. Θεσσαλονίκη				7,0	1,5	-6,0	-6,9
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις				6,3	1,8	-2,7	-4,5
δ. Λοιπές περιοχές				4,6	3,3	-1,9	-4,8
α2.1 Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)							
α. Αθήνα				9,6	0,0	-3,5	-2,9
β. Θεσσαλονίκη				3,7	3,5	-5,3	-7,1
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις				7,8	2,4	-2,1	-4,4
δ. Λοιπές περιοχές				4,1	5,4	1,0	-5,7
α2.2 Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)							
α. Αθήνα				4,5	1,4	-5,2	-2,8
β. Θεσσαλονίκη				8,4	0,6	-6,3	-6,8
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις				5,3	1,4	-3,2	-4,6
δ. Λοιπές περιοχές				5,0	1,4	-4,4	-4,0
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών (Προηγούμενες σειρές)							
α. Αστικές περιοχές	2,3	10,9	12,4	5,1	1,7	-4,3	-3,9
α1. Αθήνα	0,3	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-2,8
α2. Λοιπές αστικές περιοχές ¹	4,7	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-8,3 (γ' τριμ.)
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων	5,3	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) ²	85,5	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	85,2
2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων							
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των NXI (ΤτΕ)³							
α. Αριθμός συναλλαγών				36,8	-21,7	-35,7	-1,0
β. Όγκος συναλλαγών (σε τετραγωνικά μέτρα)				36,6	-23,5	-38,9	-0,8
γ. Αξία συναλλαγών				41,1	-20,0	-40,0	-6,9
2.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)							
α. Αριθμός συμβολαίων			-22,3	1,4	-10,0	-18,0	8,4 (5μηνο)
β. Αξία συμβολαίων			-2,9	12,5	-2,3	-28,3	6,1 (5μηνο)
2.3 Δείκτες συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων⁴ (ΕΛΣΤΑΤ)							
α. Σύνολο χώρας	10,9	29,6	-19,6	-3,0	-5,8		
β. Αθήνα	10,4	49,5	-22,0	-8,2	0,0		
2.4 Δείκτες αριθμού συναλλαγών αγοραπωλησίας ακινήτων⁴ (Εθνικό Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας						-16,3	-1,3 (9μηνο)
β. Αθήνα						-15,2	-6,1 (9μηνο)
2.5 Δείκτες αριθμού μεταβιβάσεων αγοραπωλησίας ακινήτων⁴ (Εθνικό Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας						-14,0	-6,2 (9μηνο)
β. Αθήνα						-8,0	-15,4 (9μηνο)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Εθνικό Κτηματολόγιο.

1 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.

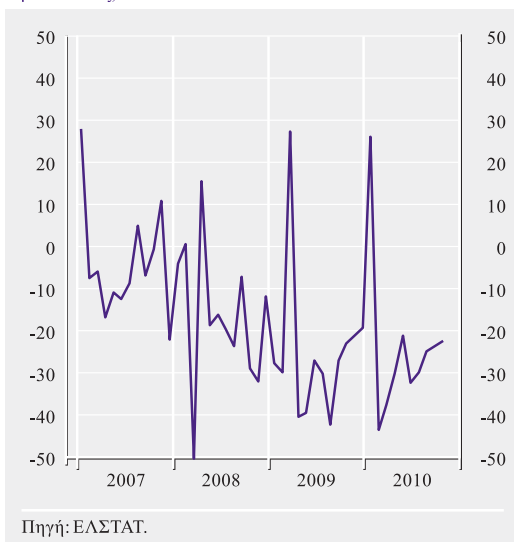
2 Απόλυτες τιμές.

3 Οι δείκτες συναλλαγών βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων. Μέρος των εκτιμήσεων αυτών είναι πιθανόν να μη συνδέεται με αγοραπωλησία οικιστικών ακινήτων, αλλά να αφορά επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων δανείων, εγγραφή εξασφαλίσεων (επί ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μία τράπεζα σε άλλη, κ.ά.

4 Συμπεριλαμβάνονται όλα τα είδη ακινήτων (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια κ.ά.).

Διάγραμμα IV.5 Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών με βάση τις άδειες (Ιανουάριος 2007 - Οκτώβριος 2010)

(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του ίδιου μηνός του προηγούμενου έτους)



με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009 και 4,0% το 2010 (-1,8%, -4,7%, -4,1% και -5,7% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα, βλ. Πίνακα IV.6). Οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες. Η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένη με τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, την ακολουθούμενη οικονομική πολιτική και τις γενικότερες προοπτικές ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας.