

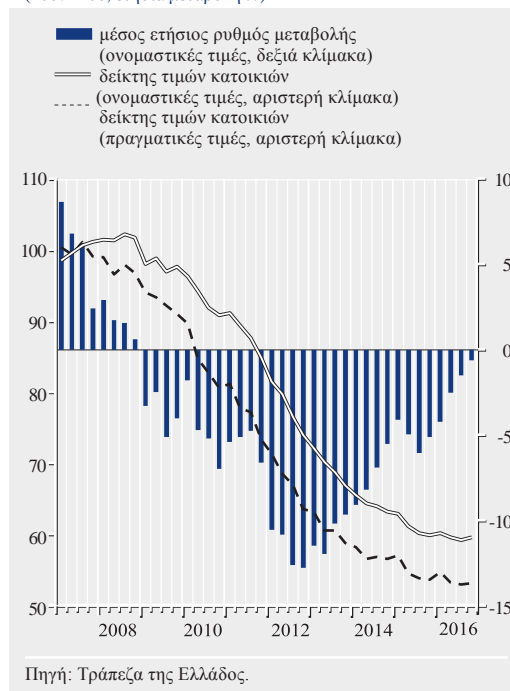
3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από το 2008 καταγράφεται σταθερά επιδείνωση τόσο στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Οι πιέσεις στις **εμπορικές αξίες και τα μισθώματα των οικιστικών** (βλ. Διάγραμμα V.13) **και των επαγγελματικών ακινήτων** (βλ. Διαγράμματα V.14 και V.15) συνεχίστηκαν και κατά τη διάρκεια του 2016, αν και με μικρότερη ένταση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η δυσκολία σταθεροποίησης και ανάκαμψης της εγχώριας αγοράς ακινήτων μπορεί να αποδοθεί κυρίως στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, στην επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων και στην έλλειψη ρευστότητας, στα υψηλά ποσοστά ανεργίας, στις αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου. Οι μοναδικοί τομείς οι οποίοι διαφοροποιήθηκαν και προσέλκυσαν επενδυτικό ενδιαφέρον ήταν αυτοί των τουριστικών ακινήτων και των ακινήτων εισοδήματος (γραφεία και καταστήματα) υψηλών προδιαγραφών. Ειδικά για τα τουριστικά ακίνητα, το ενδιαφέρον αποτυπώθηκε σε μια σειρά νέων επενδύσεων σε ξενοδοχειακές μονάδες στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, αλλά και σε τουριστικούς προορισμούς ανά την Ελλάδα.

Αναλυτικότερα, η αγορά των **κατοικιών** χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 αμβλύνθηκαν από το 2014 και έπειτα, ενώ στη διάρκεια του 2016 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών.

Διάγραμμα V.13 Δείκτης τιμών κατοικιών

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2016 με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,2% (-4,2%, -2,5%, -1,5% και -0,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2016 αντίστοιχα), έναντι μείωσης 5,1% το 2015 και 7,5% το 2014. Σωρευτικά πάντως, από το 2008 έως το 2016 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,3% (σε ονομαστικούς όρους), ενώ κατά γεωγραφική περιοχή η υποχώρηση των τιμών εξακολουθεί να είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -43,6% και Θεσσαλονίκη: -45,5%), έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-38,7%) και των λοιπών περιοχών (-37,4%).

Στον τομέα των **επαγγελματικών ακινήτων**, το επενδυτικό ενδιαφέρον και η ζήτηση για χώρους γραφείων και καταστημάτων παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα.

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία που συλλέγονται από τις ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά το α' εξάμηνο του 2016 σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2015, οι ονομαστικές τιμές γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν οριακή αύξηση της τάξεως του 0,3%, ενώ οι αντίστοιχες τιμές καταστημάτων παρουσίασαν οριακή μείωση 0,4% για το σύνολο της χώρας. Σωρευτικά από το α' εξάμηνο του 2010 έως και το α' εξάμηνο 2016 για το οποίο υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, οι ονομαστικές τιμές των γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών και των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας εμφανίζουν την ίδια σχεδόν μείωση (κατά 30,2% και 30,1% αντίστοιχα). Παράλληλα, οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων συνεχίστηκαν σε όλους σχεδόν τους τομείς, ενώ μόνο στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών τα μισθώματα παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα το α' εξάμηνο του 2016.

Ο τομέας των **τουριστικών ακινήτων** αποτέλεσε κατά το 2016 το πιο ανθεκτικό και δυναμικό τμήμα της αγοράς ακινήτων, γεγονός άμεσα συνυφασμένο με την καλή πορεία του τουρισμού ειδικά από το 2013 και μετά. Σημαντικός αριθμός επενδύσεων δρομολογήθηκε στην Αττική, οι οποίες αφορούν την επαναλειτουργία ή αναβάθμιση παλαιών αλλά και την ανάπτυξη νέων μονάδων υψηλής κατηγορίας (τεσσάρων ή περισσότερων αστέρων), ενώ πράξεις, ειδικά εξαγοράς υφιστάμενων μονάδων, ολοκληρώθηκαν και σε τουριστικούς προορισμούς ανά την Ελλάδα (Μύκονος, Κέρκυρα, Κως κ.λπ.).

Αναφορικά με την πρόοδο του προγράμματος **αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου**, το 2016 δρομολογήθηκαν τέσσερις σημαντικές παραχωρήσεις και έργα ανάπτυξης, των οποίων η εκκίνηση εκκρεμούσε από το 2014 ή και προγενέστερα. Συγκεκριμένα, ολοκληρώθηκε η εξαγορά του Αστέρα Βουλιαγμένης, υπογράφηκε η επικαιροποιημένη σύμβαση αγοραπωλησίας των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε., ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της δημόσιας έκτασης στην Κασσιόπη της Κέρκυρας και ανακηρύχθηκε ανάδοχος για την παραχώρηση, κατασκευή και εκμετάλλευση της έκτασης στο Θριάσιο Πεδίο της Ελευσίνας. Ο ρυθμός ολοκλήρωσης των διαγωνισμών αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας παραμένει, ωστόσο, εξαιρετικά χαμηλός. Η επιτάχυνση της υλοποίησης του αντίστοιχου προγράμματος είναι καθοριστική

τόσο για την εισροή κεφαλαίων στην οικονομία και τη στήριξη της απασχόλησης όσο και για την ενίσχυση του κλίματος εμπιστοσύνης και σταθερότητας, που θα οδηγήσει στην προσέλκυση νέων ιδιωτικών επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά.

Τέλος, στις γενικότερες εξελίξεις που αφορούν την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα θα πρέπει να καταγραφεί η ανατροπή του ευνοϊκού φορολογικού πλαισίου για τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) (ν. 4389/2016), γεγονός το οποίο αναμένεται να έχει αρνητική επίπτωση στην ελκυστικότητα ενός επιτυχημένου και ανθεκτικού μέχρι τώρα επενδυτικού κλάδου¹⁶ και να αποθαρρύνει νέες επενδύσεις ξένων και εγχώριων κεφαλαίων στην ακίνητη περιουσία.

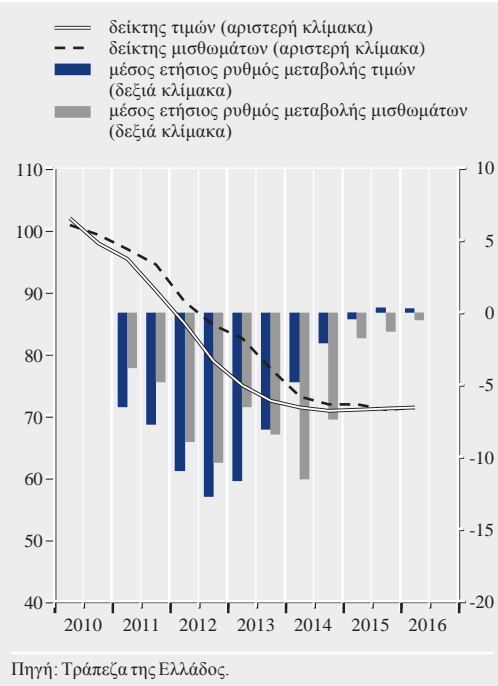
Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, ωστόσο με επιβραδυνόμενο ρυθμό. Η επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης, η ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με την προσδοκώμενη επιτυχή υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και τη σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου,¹⁷ αναμένεται να συμβάλουν ώστε η αγορά ακινήτων να εισέλθει σε μια περίοδο σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών και ενίσχυσης του επενδυτικού ενδιαφέροντος, εξαιτίας τόσο των χαμηλών τιμών όσο και των υψηλών αποδόσεων των ακινήτων οι οποίες έχουν διαμορφωθεί.

¹⁶ Κατά τη διάρκεια του 2016 οι περισσότερες ΑΕΕΑΠ ενίσχυσαν το χαρτοφυλάκιό τους μέσω νέων επενδύσεων, παρουσίασαν αύξηση στα έσοδα από μισθώματα, επιβράδυνση του ρυθμού απομείωσης της αξίας των χαρτοφυλακίων τους σε σχέση με το προηγούμενο έτος και σταθερές αποδόσεις, ενώ τα ποσοστά κενών χώρων των χαρτοφυλακίων παρέμειναν ιδιαίτερα χαμηλά. Σε όλη τη διάρκεια της κρίσης, οι ΑΕΕΑΠ προσέλκυαν ξένα κεφάλαια, οι τιμές των μετοχών των εισηγμένων στο χρηματιστήριο παρουσίασαν μεγαλύτερη ανθεκτικότητα σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και, σε αρκετές περιπτώσεις, διανεμήθηκαν στους μετόχους μερίσματα.

¹⁷ Επίκειται αντικατάσταση των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων από ένα νέο σύστημα που θα βασίζεται στις εμπορικές τιμές.

Διάγραμμα V.14 Δείκτες γραφείων

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)



Διάγραμμα V.15 Δείκτες καταστημάτων

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)

