

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Η συνεχής αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη, το υψηλό κόστος συναλλαγών με τις υποχρεωτικές επιβαρύνσεις κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων, αλλά και η συνεχιζόμενη αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, αποτελούν πιθανότατα τα σημαντικότερα εμπόδια στην ανάκαμψη της ελληνικής κτηματαγοράς.¹³ Στην εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων και τη δυσκολία ανάκαμψής της έχουν βεβαίως συμβάλει, εκτός των άλλων, το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και η ανησυχία τους για τις προοπτικές των εισοδημάτων και της απασχόλησης, καθώς και το γεγονός ότι έγιναν αυστηρότεροι οι όροι της τραπεζικής χρηματοδότησης.

- Από την αρχή της τρέχουσας κρίσης καταγράφεται επιδείνωση τόσο στον τομέα των εμπορικών αξιών όσο και στα επίπεδα ζήτησης και συναλλαγών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, με κάποιες ενδείξεις στα-

12 Η τελευταία έρευνα δείχνει ανακοπή της χειροτέρευσης έως και οριακή βελτίωση των εκτιμήσεων των ερωτηθέντων στην Ελλάδα. Βλ. *Standard Eurobarometer 78 – First results*, διεξαγωγή έρευνας Νοέμβριος 2012, δημοσίευση Δεκέμβριος 2012. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/public_opinion/archives/eb/eb78/eb78_anx_en.pdf.

13 Από τις κυριότερες φορολογικές επιβαρύνσεις επισημαίνονται οι διατάξεις του Ν. 3832/2010 για το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) με αφορολόγητο για το 2010 ποσό αντικειμενικής αξίας ακινήτων 400.000 ευρώ, το οποίο μειώθηκε στο μισό από το 2011 με ταυτόχρονη αύξηση των εφαρμοζόμενων φορολογικών συντελεστών, σε συνέχεια της προσπάθειας για δημοσιονομική εξυγίανση και αύξηση των δημόσιων εσόδων – αν και λόγω αδυναμίας της απαραίτητης προσαρμογής και ολοκλήρωσης του περιουσιολογίου, που αποτελεί τη βάση εφαρμογής του φόρου αυτού, δεν κατέστη δυνατή η είσπραξη των προβλεπόμενων εσόδων από τον ΦΑΠ. Με δεδομένη την υστέρηση των εσόδων από τους φόρους περιουσίας, στο τέλος του 2011 επιβλήθηκε στα ακίνητα οικιακής ή εμπορικής χρήσης το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ, Ν. 4021/2011), με αξιοσημείωτη επιτυχία, καθώς εισπράχθηκαν περισσότερα από 740 εκατομμύρια το Δεκέμβριο του 2011 και περίπου 2,75 δισεκατομμύρια το 2012 παρότι η μη πληρωμή του φόρου για περίπου 500 χιλιάδες ακίνητα. Επιπλέον, με το φορολογικό νόμο 4110 που ψηφίστηκε το Δεκέμβριο του 2012 καθιερώθηκε ο φόρος (20%) στα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου (επί της διαφοράς μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης) που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων μετά την 1.1.2013. Τέλος, σε σχέση με τη συνεχιζόμενη αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, το ενδεχόμενο αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών αποτελεί σημαντική πηγή φορολογικής αβεβαιότητας για την αγορά.

θεροποίησης των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2012 σύμφωνα με τα στοιχεία της τριμηνιαίας έρευνας των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας της Τράπεζας της Ελλάδος.¹⁴ Έτσι, τα τελευταία έτη η ελληνική κτηματαγορά χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα ακινήτων προς πώληση, πολύ χαμηλή ζήτηση και εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό συναλλαγών.

- Οι σημαντικές διακυμάνσεις των προσδοκιών των επαγγελματιών για την αγορά ακινήτων φαίνεται ότι σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων. Επισημαίνεται πάντως ότι από την ανάλυση των πιο πρόσφατων στοιχείων της έρευνας των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας που διενεργήθηκε στο τέλος του γ' τριμήνου του 2012 διαφαίνεται οριακή τάση σταθεροποίησης των συνθηκών της αγοράς τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Αντίστοιχη τάση σταθεροποίησης διαφαίνεται και στις απαντήσεις που αφορούν τις προσδοκίες των ερωτηθέντων για τη διαμόρφωση της αγοράς ακινήτων κατά το επόμενο τρίμηνο.¹⁵

- Η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό το 2012, καθώς τα πρώτα έτη της τρέχουσας κρίσης είχε καταγραφεί σχετική ανθεκτικότητα στο ρυθμό μείωσης των τιμών των κατοικιών.¹⁶ Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (βλ. Πίνακα V.8), οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 11,7% το 2012 (10,2%, 10,8%, 12,6% και 13,2% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2012 αντίστοιχα), έναντι 5,5% το 2011, 4,7% το 2010 και 3,7% το 2009. Από την αρχή της τρέχουσας κρίσης (γ' τρίμηνο του 2008) έως το δ' τρίμηνο του 2012 η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έφθασε σε ονομαστικούς όρους το 27,9%. Όπως προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα και γεωγραφική

περιοχή, η μείωση αυτή ήταν μεγαλύτερη για τα “παλαιά” διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών: -30,1%) από ό,τι για τα “νέα” (ηλικίας έως 5 ετών: -24,5%), καθώς και στην περιοχή της Θεσσαλονίκης (-34,7%) έναντι της Αθήνας (-27,9%) και κυρίως των λοιπών περιοχών (-26,4%). Σε σχέση με τα προηγούμενα στοιχεία επισημαίνεται πάντως ότι *καταγράφεται μεγαλύτερη υποχώρηση των τιμών των κατοικιών με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία στην περίοδο της κρίσης*.¹⁷

- Κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς ακίνητα μικρότερου εμβαδού, σε μεσαίου κόστους

¹⁴ Η έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας υλοποιείται από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος σε τριμηνιαία βάση, με στόχο αφενός την τεκμηρίωση της τρέχουσας κατάστασης της ελληνικής κτηματαγοράς όπως αυτή αξιολογείται από τους ερωτώμενους και αφετέρου την καταγραφή των προσδοκιών τους για το επόμενο τρίμηνο αλλά και τη συγκέντρωση πρωτογενών στοιχείων τιμών. Τα αποτελέσματά της είναι διαθέσιμα στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας.

¹⁵ Συγκριμένα, από την επεξεργασία των δεδομένων του γ' τριμήνου του 2012 προέκυψε ότι οι συνθήκες στην αγορά κατοικίας, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, επιδεινώθηκαν περαιτέρω για το 31% των ερωτηθέντων. Ωστόσο, για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο, η πλειοψηφία των ερωτηθέντων δέχθηκε σταθεροποίηση της αγοράς (69% και 57% το γ' και β' τρίμηνο του 2012 αντίστοιχα), αλλά και των προσδοκιών των επαγγελματιών τόσο σε επίπεδο αναμενόμενων συναλλαγών όσο και σε επίπεδο εμπορικών αξιών. Επισημαίνεται πάντως ότι από τα στοιχεία της έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων δεν επιβεβαιώνεται η συνεχής και σημαντική βελτίωση που κατέγραψε από τα μέσα του 2011 ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές κατοικιών που καταρτίζει το IOBE.

¹⁶ Μεγαλύτερη ανθεκτικότητα του ρυθμού μείωσης των τιμών καταγράφεται για τα νεόδητα διαμερίσματα που κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές, η οποία ωστόσο φαίνεται να κάμπτεται, με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία, από το α' τρίμηνο του 2012. Στη σχετική αυτή ανθεκτικότητα των τιμών των κατοικιών εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων οικογενειακού χαρακτήρα που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών, η υψηλή κερδοφορία των επιχειρήσεων αυτών πριν από την τρέχουσα κρίση και η μικρή εξάρτησή τους από τον τραπεζικό δανεισμό, η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων και το υψηλό κόστος συναλλαγών, το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος, η αυξημένη εμπιστοσύνη των ελληνικών νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία κ.ά.

¹⁷ Επισημαίνεται ότι, με βάση τη διεθνή εμπειρία, οι δείκτες τιμών ακινήτων που βασίζονται σε πρωτογενή στοιχεία εκτιμήσεων για την αξία των ακινήτων όπως είναι οι δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος, είναι πιθανόν να παρουσιάζουν μία σχετική υστέρηση ως προς την καταγραφή της πραγματικής μείωσης των τιμών στην περίοδο της κρίσης. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο αριθμός των συναλλαγών στην περίοδο της κρίσης είναι συνήθως πολύ περιορισμένος και έτσι τα συγκριτικά στοιχεία συναλλαγών που έχουν στη διάθεσή τους οι εκτιμητές της αξίας των ακινήτων αναφέρονται συχνά σε προγενέστερες περιόδους. Μεσοπρόθεσμα πάντως οι δείκτες που αξιοποιούν τα στοιχεία των εκτιμήσεων καταγράφουν πλήρως την πραγματική μείωση των τιμών.

Πίνακας V.8 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΑΣΤΑΤ)						
1.1 Δείκτες τιμών κατοικιών ¹						
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,5	-11,7
α1. Κατά παλαιότητα						
α. Νέα (έως 5 ετών)	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-5,0	-11,8
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,8	-11,6
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο						
α. Αθήνα	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-11,8
β. Θεσσαλονίκη	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,8	-13,7
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-4,1	-10,9
δ. Λοιπές περιοχές	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-4,4	-11,4
α2.1 Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)						
α. Αθήνα	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,5	-12,7
β. Θεσσαλονίκη	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-8,2	-11,2
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-3,4	-11,3
δ. Λοιπές περιοχές	4,1	5,4	1,0	-5,7	-3,6	-11,1
α2.2 Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)						
α. Αθήνα	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	-11,3
β. Θεσσαλονίκη	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,2	-14,8
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,7	-10,6
δ. Λοιπές περιοχές	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-5,2	-11,6
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών στις αστικές περιοχές εκτός Αθήνας ²	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	-10,1 (γ' τριμ.)
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-2,1
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) ³	100,0	97,9	91,0	84,7	79,4	71,6
2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων						
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των NXI (ΤτΕ) ¹						
α. Αριθμός συναλλαγών	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-42,5	-34,2
β. Όγκος συναλλαγών (σε τετραγωνικά μέτρα)	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-39,8	-33,6
γ. Αξία συναλλαγών	41,1	-20,0	-40,0	-6,2	-40,1	-41,4
2.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)						
α. Αριθμός συμβολαίων	1,4	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1	-48,0
β. Αξία συμβολαίων	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0	-45,5
2.3 Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών	-	-	-	-15,5	-30,5	-40,3

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

1 Οι δείκτες αυτοί 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.

2 Επεξεργασία στοιχείων που συλλέγουν τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.

3 Απόλυτες τιμές.

Πίνακας V.8 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων (συνέχεια)

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
3. Άλλοι βραχυχρόνιοι δείκτες						
3.1 Δείκτης κόστους κατασκευής (νέων κτιρίων) κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ)	4,6	5,1	-0,3	1,8	1,0	-0,1
3.2 Όγκος ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (ΕΛΣΤΑΤ, σε κυβικά μέτρα)	-5,8	-17,3	-26,5	-23,7	-37,7	-30,5 (11μηνο)
3.3 Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)	14,3	7,8	-17,5	-29,2	-28,1	-35,3 (γ' τριμ.)
3.4 Παραγωγή τσιμέντου (ΕΛΣΤΑΤ)	-9,2	-3,1	-21,4	-14,3	-37,8	-15,6 (11μηνο)
3.5 Αριθμός απασχολούμενων στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)	8,9	0,1	-6,6	-12,7	-22,5	-15,3 (γ' τριμ.)
3.6 Επενδύσεις στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ) ⁴						
α. Σύνολο κατασκευών	19,9	-21,2	-12,8	-19,2	-21,0	-19,0 (γ' τριμ.)
β. Κατοικίες	25,6	-33,6	-20,7	-21,6	-18,0	-33,9 (γ' τριμ.)
3.7 Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές (IOBE)						
α. Σύνολο ιδιωτικών κατασκευών	1,9	-8,4	-43,2	9,3	-18,1	-33,3
β. Μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής ³	16,8	17,3	15,9	12,9	11,1	8,4
γ. Εργασίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο ⁵	10,2	10,0	-16,1	-39,0	-52,7	-44,8
δ. Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση ⁵	-33,2	-28,8	-42,8	-63,2	-80,9	-76,4
ε. Προσδοκίες απασχόλησης για τους 3-4 προσεχείς μήνες ⁵	9,6	10,4	-32,1	-46,4	-53,8	-41,3
3.8 Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων από τα εγχώρια NXI (ΤτΕ) ⁶						
α. Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	22,2	12,6	3,1	-1,2	-3,9	-3,8
β. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	21,5	11,2	3,7	-0,3	-2,9	-3,3
3.9 Ποσοστό στεγαστικών δανείων σε καθυστέρηση (ΤτΕ) ⁶	3,6	5,3	7,4	10,0	15,0	20,2 (γ' τριμ.)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

3 Απόλυτες τιμές.

4 Σταθερές τιμές.

5 Διαφορά σταθμισμένων ποσοστών θετικών και αρνητικών απαντήσεων.

6 Στοιχεία τέλους περιόδου.

περιοχές, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας. Σημειώνεται επίσης αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των ιδίων κεφαλαίων στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων.

- Με βάση τις προσδοκίες των νοικοκυριών αλλά και τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα, που εντούτοις φαίνεται να μειώνεται όπως υποδηλώνουν οι πρώτες ενδείξεις βελτίωσης του οικονομικού κλίματος, εκτιμάται ότι οι πωτικές πιέσεις στις τιμές των ακινήτων είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής τους.¹⁸ Μετά τη συνεχή αποκλιμάκωση των τιμών τα τελευταία έτη, η

¹⁸ Την περαιτέρω κάμψη των τιμών στην ελληνική αγορά κατοικίας το 2013 προέβλεψε σε πρόσφατη έκθεσή του και ο οίκος αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας Fitch (βλ. Fitch Residential Mortgage Briefing, *Global Market Outlook for Housing and Mortgage Lending*, Special Report, Ιανουάριος 2013). Η εκτίμηση αυτή προκύπτει ως αποτέλεσμα των παραγόντων οι οποίοι αναμένεται να κυριαρχήσουν κατά το 2013 και ειδικότερα της μειωμένης δραστηριότητας χορήγησης στεγαστικών δανείων, της υψηλής ανεργίας, των πιέσεων στα εισοδήματα των νοικοκυριών και της χαμηλής καταναλωτικής εμπιστοσύνης, του υψηλού ποσοστού των επισφαλών δανείων κ.ά. Κατά τον οίκο αξιολόγησης, διατηρείται το 2013 η ανησυχία για τις περιφερειακές αγορές της ευρωζώνης (Ισπανία, Πορτογαλία, Ελλάδα, Ιρλανδία και Ιταλία), όπου αναμένεται ύφεση της στεγαστικής πίστης και συνέχιση της πτωτικής πορείας των τιμών των κατοικιών. Ανάλογη πτώση των τιμών των κατοικιών και για μακρότερο χρονικό διάστημα (έως το 2016) προβλέπει για την Ελλάδα και πρόσφατη έκθεση της Deutsche Bank, δεδομένου ότι το νφιστάμενο απόθεμα των 150.000 και πλέον νεόδμητων κατοικιών είναι σχεδόν αδύνατον να απορροφηθεί μέσα στην ερχόμενη τετραετία, καθώς οι μισθοί συμπίπτουν και η ανεργία αργίζει εξαιρετικά υψηλά επίπεδα (βλ. *Euro area property prices: Germany versus the rest*, Deutsche Bank AG, DB Research, Current Issues Real Estate, 29 Ιουνίου 2012).

ελληνική αγορά ακινήτων πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης καθώς, εκτός των άλλων, υποχώρησε σημαντικά τα τελευταία πέντε έτη ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων ο οποίος συνήθως αξιολογείται μαζί με άλλους παράγοντες ως δείκτης αποτίμησης της αγοράς ακινήτων.¹⁹

- Ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκευτικών χώρων κ.λπ.) εμφανίζει δραματική συρρίκνωση τα τελευταία έτη, με σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε λιγότερο πλεονεκτικά κτίρια γραφείων. Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, παράλληλα με την έντονη συρρίκνωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας καταγράφεται μειούμενη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων και στροφή των επιχειρήσεων προς φθηνότερη και μικρότερου εμβαδού επαγγελματική στέγη. Επιπλέον, η αγορά χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, δραματική μείωση των συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών. Η περιορισμένη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με τη γενικότερη αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον συντηρούν τη σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων και την εισροή επενδύσεων από το εξωτερικό.

- Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από την υποχώρηση της αβεβαιότητας, την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, τη σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου και τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων.

- Καθοριστική σημασία για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων έχει επίσης η επιτυχής υλο-

ποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας που έχει εξαγγελθεί από την κυβέρνηση. Η επίλυση των σημαντικών προβλημάτων που δυσχεραίνουν την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου, με προτεραιότητα την αντιμετώπιση των νομικών και τεχνικών ζητημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών, είναι βέβαιο ότι θα δημιουργήσει σημαντικές υπεραξίες στη δημόσια ακίνητη περιουσία και κυρίως θα συμβάλει στην προσέλκυση ξένων επενδυτών στην ελληνική αγορά ακινήτων με πρόσθετα αναπτυξιακά οφέλη για τις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες.²⁰ Η σημασία της επιτυχίας των σχετικών διαγωνισμών κατά τους επόμενους μήνες είναι πολύ μεγάλη, καθώς αναμένεται να αντιστρέψουν το αρνητικό κλίμα και να ενεργοποιήσουν το διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον. Με την επιτάχυνση και τη διαφάνεια των σχετικών διαδικασιών θα δοθεί το κατάλληλο μήνυμα προς τους ενδιαφερόμενους επενδυτές και τις αγορές ότι το Ελληνικό Δημόσιο προχωρεί με πειστικό τρόπο στην αξιοποίηση της περιουσίας του.

¹⁹ Ο Δείκτης Τιμών Ενοικίων καταρτίζεται και δημοσιεύεται από την ΕΛΣΤΑΤ, σε μηνιαία βάση, για τις ενοικιαζόμενες κατοικίες. Παραδόξως πάντως, παρά την έντονη ύφεση στην ελληνική οικονομία αλλά και τη διάχυτη άποψη για σημαντική πτώση των ενοικίων, ο δείκτης ενοικίων της ΕΛΣΤΑΤ δεν αποκλιμακώνεται σημαντικά στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης και διατηρούσε το θετικό ρυθμό μεταβολής του έως το τέλος του 2011 (μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής ενοικίων κατοικιών, 2009: 3,6%, 2010: 2,4%, 2011: 0,8%, αλλά 2012: -2,1%).

²⁰ Για τη διευκόλυνση της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου θα πρέπει να επιταχυνθούν οι διαδικασίες έκδοσης των απαραίτητων διοικητικών αποφάσεων οι οποίες θα επιλύσουν τα σοβαρά και χρόνια προβλήματα που υπάρχουν. Μεταξύ των προβλημάτων αυτών είναι η αποσπασματική και ελλιπής καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, η ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, οι εκκρεμότητες όσον αφορά τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, ο μεγάλος αριθμός των απαιτούμενων οικοδομικών, περιβαλλοντικών και χωροταξικών αδειών, οι συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις που αφορούν σημαντικό μέρος των ακινήτων του Δημοσίου, η ανυπαρξία αγοράς δικαιωμάτων γης, αλλά και οι πολλαπλές δεσμεύσεις και οι περιορισμοί που υπάρχουν (π.χ. προστασία του περιβάλλοντος ή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας, αρχαιολογικοί περιορισμοί, νομοθεσία περί κληροδοτημάτων). Ως παράγοντες που δυσχεραίνουν την προσπάθεια αξιοποίησης αναφέρονται επίσης οι απαιτούμενες διαδικασίες πολλαπλών ελέγχων (από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το Ελεγκτικό Συνέδριο), ο συντονισμός των συναρμοδίων φορέων για τη χάραξη στρατηγικής και πολιτικών, το περιορισμένο ενδιαφέρον από την πλευρά των επενδυτών, αλλά και τα σοβαρά προβλήματα στη χρηματοδότηση. Επιπλέον, η έντονη ύφεση που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά ακινήτων τα πρόσφατα έτη και η οικονομική αβεβαιότητα (που όμως έχει αρχίσει να μειώνεται) δεν διευκολύνουν τις όποιες προσπάθειες αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας.

