

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το διάστημα 2010-2013 οι εντεινόμενες πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων ήταν το βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων, καθώς η σημαντική υποχώρηση της ζήτησης δημιούργησε υπερβάλλουσα προσφορά. Η πτώση της ζήτησης μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη δραματική αύξηση της ανεργίας και τη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, στην αύξηση της φορολογίας των ακινήτων και την, έως πρόσφατα τουλάχιστον, σημαντική αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, καθώς και στην έλλειψη ρευστότητας με δεδομένους τους αυστηρότερους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης. Επιπλέον, οι προσδοκίες για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών είχαν και έχουν δυσμενή αντίκτυπο στην ελληνική κτηματοαγορά.

Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς από το 2011 και μετά.³ Στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σωρευτικά από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2013 κατά 33,4%. Τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση. Η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -35,8% και Θεσσαλονίκη: -37,1%) έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-30,9%) και των λοιπών περιοχών (-29,4%), καθώς και για τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

2 OECD (2013), *Economic Outlook*, Vol. 2013/2, OECD Publishing (http://dx.doi.org/10.1787/eco_outlook-v2013-2-en).

3 Έως το τέλος του 2011 οι τιμές των διαμερισμάτων και κυρίως των νεόδμητων, που διατίθενται προς πώληση κυρίως από κατασκευαστές, χαρακτηρίζονταν από σχετική ανθεκτικότητα, στην οποία 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, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κ.λπ.), το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, η αυξημένη εμπιστοσύνη των ελληνικών νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία κ.ά.

Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερα ακίνητα, μικρότερου εμβαδού και χαμηλότερης αξίας, σε μεσαίου κόστους περιοχές. Σημειώνεται επίσης αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών με μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων. Τα αποτελέσματα της τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας από την Τράπεζα της Ελλάδος δείχνουν ότι το 2013 μόλις το 17% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού (έναντι 82% στις αρχές του 2009), ενώ το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ανήλθε σε περίπου 35% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου (έναντι 70% στις αρχές του 2009). Επιπλέον, η μέση περίοδος αναμονής για τη διάθεση των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων υπερδιπλασιάστηκε στην περίοδο της κρίσης (από περίπου 5 μήνες στις αρχές του 2009 σε περίπου ένα έτος το 2013), ενώ αυξήθηκε σημαντικά το μέσο ποσοστό της έκπτωσης επί της αρχικής τιμής (από 12,6% σε 20,7% αντίστοιχα).⁴

Ο κλάδος των επαγγελματιών ακινήτων εμφανίζει επίσης 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. Τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες συρρικνώθηκαν περαιτέρω το 2013, με μέσο ετήσιο ρυθμό -16,3% και -16,9% αντίστοιχα (στοιχεία από την έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων). Αμυδρά σημάδια σταθεροποίησης καταγράφονται στην αγορά των καταστημάτων, η οποία έχει υποστεί και τις μεγαλύτερες πιέσεις από την αρχή της τρέχουσας κρίσης. Θετικές προσδοκίες καταγράφονται για τον τομέα των τουριστικών ακινήτων και της παραθεριστικής κατοικίας, ενώ ορισμένες ενδείξεις κινητοποίησης ξένων επενδυτικών κεφαλαίων προκύπτουν από τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο ελληνικών Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ).

Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, παράλληλα με την έντονη συρρίκνωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας καταγράφεται μειούμενη ζήτηση επαγγελματιών ακινήτων και στροφή των επιχειρήσεων προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη. Έτσι, η αγορά χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, δραματική μείωση των συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών. Οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον, συντηρούν τη σχετική επιφυλακτικότητα των επενδυτών. Πάντως, κατά τη διάρκεια του 2013 έγιναν μεμονωμένες συμφωνίες αγοραπωλησίας ακινήτων μεγάλης αξίας, με τις οποίες υπολογίζεται ότι τοποθετήθηκαν στην ελληνική αγορά επαγγελματιών ακινήτων περισσότερα από 1 δισεκ. ευρώ. Δραστήριες αποδείχθηκαν και οι ΑΕΕΑΠ, καθώς το νέο θεσμικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 4141/2013) εισήγαγε σημαντικές βελτιώσεις και έδωσε πρόσθετα κίνητρα. Τα κίνητρα αυτά αναμένεται να δώσουν περαιτέρω ώθηση στο θεσμό και να προκαλέσουν το επενδυτικό ενδιαφέρον, ενώ είναι πιθανόν να οδηγήσουν και στην εμφάνιση νέων σχημάτων.

Μετά από καθυστερήσεις πολλών ετών, γίνονται πλέον αξιόλογες προσπάθειες για την αξιοποίηση σημαντικών εκτάσεων και ακινήτων του Δημοσίου, αν και ο ρυθμός υλοποίησης του σχετικού προγράμματος παραμένει βραδύς και τα ταμειακά έσοδα χαμηλά. Οι σημαντικότερες συμφωνίες που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα περιλαμβάνουν την αξιοποίηση του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC) στο Δήμο Αμαρουσίου, την έκταση της Κασσιόπης στην Κέρκυρα, την πώληση των πέντε ακινήτων του εξωτερικού (Λονδίνο, Βρυξέλλες, Τασκένδη, Βελιγράδι και Λευκωσία), ενώ υπό οριστικοποίηση βρίσκεται και η συμφωνία για την αξιοποίηση των ακινήτων στο Παλιούρι της Χαλκιδικής. Η πιο σημα-

4 Βλ. αποτελέσματα τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας της Ελλάδος, <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>.

ντική πάντως από τις αξιοποιήσεις που έχουν δρομολογηθεί σχετίζεται με την πρόσφατη συμφωνία για την εκμετάλλευση και ανάπτυξη της έκτασης του Αστέρρα Βουλιαγμένης, η οποία εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει σημαντικό ύψους προστιθέμενη αξία.

Η ταχεία ολοκλήρωση των επιμέρους διαδικασιών αξιοποίησης δημόσιων εκτάσεων και ακινήτων που έχουν δρομολογηθεί (έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, περιφερειακά αεροδρόμια και λιμάνια κ.ά.) έχει πολύ μεγάλη σημασία, καθώς οι εν λόγω συμφωνίες αναμένεται να προσελκύσουν πρόσθετα κεφάλαια και κυρίως να δώσουν το κατάλληλο θετικό μήνυμα προς τους διεθνείς επενδυτές και τις αγορές.

Η ενίσχυση της ζήτησης και του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την ελληνική αγορά ακινήτων προϋποθέτει ωστόσο και μια σειρά παρεμβάσεων για τον περιορισμό της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου. Η γραφειοκρατία που χαρακτηρίζει την ελληνική κτηματογορά, ο μεγάλος αριθμός υποχρεωτικών από το νόμο διαδικασιών και επιβαρύνσεων (παράσταση δικηγόρων παρά την πρόσφατη μερική άρση της υποχρεωτικότητας, αμοιβές συμβολαιογράφων, πιστοποιητικό μηχανικού, ενεργειακό πιστοποιητικό και, πρόσφατα, πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων κ.λπ.), σε συνδυασμό με την ασάφεια των πολεοδομικών κανονισμών και τις πολλαπλές παραβάσεις του, την έλλειψη ενός σταθερού και σαφούς πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και χρήσεων γης, καθώς και την ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, αποτελούν ορισμένους ακόμη παράγοντες που αποθαρρύνουν τη ζήτηση και συχνά αποτρέπουν την ολοκλήρωση επενδυτικών συμφωνιών με ενδιαφερόμενους επενδυτές από το εξωτερικό. Πολλά από τα προβλήματα αυτά, σε συνδυασμό με την ελλιπή καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, δυσχεραίνουν και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του τελευταίου.

Η προοπτική ανάκαμψης της ελληνικής κτηματογοράς εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την

περαιτέρω βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από τον περιορισμό της αβεβαιότητας και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας. Η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων και έχει αποθαρρύνει σημαντικά τη ζήτηση. Μάλιστα, η στρέβλωση, η οποία προκαλείται από την ύπαρξη αντικειμενικών αξιών που σε πολλές περιπτώσεις (π.χ. ακίνητα μεγάλου μεγέθους σε “ακριβές” περιοχές, υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας κ.ά.) υπερβαίνουν σημαντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων, οδηγεί σε **τεχνητή υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας** και σε περαιτέρω, μη ορθολογική πλέον, συμπίεση των αξιών.

Οι πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις σε σχέση με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας έχουν περιορίσει την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων, ενώ η σημαντική μείωση του φόρου μεταβιβάσεων (στο 3%) εκτιμάται ότι θα συντελέσει στην αύξηση της πολύ χαμηλής συχνότητας συναλλαγών στην εγχώρια αγορά ακινήτων.⁵ Επιπλέον, εκτιμάται ότι στη σταθεροποίηση της αγοράς θα συμβάλει η ρύθμιση για μερική παράταση της αναστολής των πλειστηριασμών για την πρώτη κατοικία το 2014, σε συνδυασμό

⁵ Οι πιο σημαντικές αλλαγές στη φορολογία ακινήτων που τέθηκαν σε εφαρμογή από τις αρχές του 2014 αφορούν: (α) την εισαγωγή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ – επιβάλλεται πλέον σε όλα τα είδη ακινήτων συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων και αγροτεμαχίων) και του συμπληρωματικού φόρου που επιβαρύνει πρόσθετα όσους έχουν ακίνητη περιουσία άνω των 300.000 ευρώ, σε αντικατάσταση του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (όπως μετονομάστηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών – ΕΕΤΗΔΕ) και του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), (β) την εφαρμογή του Φόρου Υπεραξίας ο οποίος επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες που θα προβούν σε πώληση ακινήτου (15% επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας πώλησης και της αξίας κτήσης με απομείωση ανάλογα με τα έτη διακράτησης του ακινήτου), (γ) την ειδική πλέον φορολόγηση στα εισοδήματα από ακίνητα με συντελεστή 11% (χωρίς αφορολόγητο όριο) για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ και 33% για εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ και (δ) το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων ο οποίος μειώθηκε σημαντικά (σε 3%, από 8% για αξία έως 20.000 ευρώ και από 10% για μεγαλύτερης αξίας ακίνητα). Επιπλέον, επανέρχεται το “πόθεν έσχες” για την αγορά ή την κατασκευή ακινήτων. Επισημαίνεται ότι η εφαρμογή του Φόρου Υπεραξίας αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα, με αποτέλεσμα την αναστολή σημαντικού αριθμού μεταβιβάσεων κατά το α' δίμηνο του 2014.

με την ουσιαστική επανασύνδεση με το τραπεζικό σύστημα των νοικοκυριών που αδυνατούσαν να εξυπηρετούν τα δάνειά τους και την εισαγωγή της δυνατότητας πληρωμής σημαντικά μικρότερων και ανάλογα με τις δυνατότητές τους δόσεων.

Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το πρώτο εξάμηνο του 2013 έδειξαν να αμβλύνονται τα δύο επόμενα τρίμηνα.