

## 2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 2.1 ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Από τις αρχές του 2009 ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα διαμορφώθηκε σε αρνητικά επίπεδα. Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα,<sup>21</sup> οι τιμές για το σύνολο των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) εκτιμάται ότι μειώθηκαν το 2010 με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,0% (-1,8%, -4,7%, -4,1% και -5,7% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα), έναντι μείωσης κατά 3,7% το 2009. Κατά τα πρώτα τρίμηνα της τρέχουσας κρίσης και έως το α' τρίμηνο του 2010, η μείωση των τιμών ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα άνω των 5 ετών από ό,τι για τα νέα διαμερίσματα έως 5 ετών (2009: παλαιά -4,8%, νέα -2,0%). Αυτό φαίνεται να αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη "ανθεκτικότητα" που επέδειξαν αρχικά οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές. Ωστόσο, η ανθεκτικότητα των τιμών των νέων διαμερισμάτων πιθανότατα διατηρήθηκε έως το α' τρίμηνο του 2010, αλλά οι τιμές τους μειώθηκαν έκτοτε με ταχύτερο ρυθμό (-5,3%, -5,0% και -8,1% το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2010 αντίστοιχα) από ό,τι οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (-4,3%, -3,4% και -4,0% το β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα).

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο του 2010 ήταν μεγαλύτερη στη Θεσσαλονίκη (μέση ετήσια μεταβολή: -6,9%) και τις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές κυρίως περιοχές (-4,8%), οι οποίες περιλαμβάνουν δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, έναντι της Αθήνας (-2,8%) και των άλλων μεγάλων πόλεων (-4,5%, βλ. Πίνακα V.7).

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία, η ελληνική αγορά κατοικιών χαρακτηρίζεται από σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η οποία θα μπορούσε να αποδοθεί τόσο στα ιδιαίτερα χαρα-

κτηριστικά της (πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που ξεπερνά το 80%, χαμηλή κινητικότητα ή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων, υψηλό κόστος συναλλαγών, πολύ μικρός αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα κ.ά.)<sup>22</sup> όσο και στην αυξημένη αβεβαιότητα και την έλλειψη εναλλακτικών επενδυτικών επιλογών κατά τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης.<sup>23</sup> Από την άλλη πλευρά, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων και κυρίως των υλικών κατασκευής αυξανόταν ταχύτερα από τον πληθωρισμό την περίοδο 2004-2008 (μέση ετήσια μεταβολή συνολικού κόστους 4,1% και υλικών κατασκευής 5,1%). Παρά την ύφεση, το κόστος κατασκευής κατοικιών διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα και το 2010 (αύξηση συνολικού κόστους κατά 1,8% και υλικών κατά 3,0%), δυσχεραίνοντας έτσι την περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών τους.

Παρά τη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, εκτιμάται ότι η ελληνική κτηματαγορά δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τρία

<sup>21</sup> Πρόκειται για τα αναλυτικά στοιχεία των εκτιμήσεων οικιστικών ακινήτων που από τις αρχές του 2009 συγκεντρώνονται στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος με βάση την ΠΔ/ΤΕ 2610/31.10.2008 με θέμα: "Υποβολή από τα πιστωτικά ιδρύματα στοιχείων σχετικά με τα οικιστικά ακίνητα τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χρησιμοποιούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων". Εκτός των άλλων, τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνουν τις εκτιμήσεις των τραπεζών για την τρέχουσα εμπορική αξία όλων των οικιστικών ακινήτων, καθώς και πληροφορίες για τα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Ο αριθμός των εκτιμήσεων που έχουν ήδη αναγγελθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος (έως το τέλος Μαρτίου του 2011) έφθασε συνολικά τις 528 χιλιάδες περίπου (68,6% διαμερίσματα, 19% μονοκατοικίες, 5,5% μεζονέτες, 5,1% οικόπεδα, 1,8% λοιπά).

<sup>22</sup> Για μια σύγκριση των χαρακτηριστικών της αγοράς κατοικίας στις χώρες του ΟΟΣΑ, βλ. "Housing markets and structural policies in OECD countries", OECD Economic Department Working Paper No 836, Ιανουάριος 2011.

<sup>23</sup> Η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών στην ελληνική αγορά κατοικίας είναι πιθανόν να συνδέεται και με τις κοινωνικές αντιλήψεις των ελληνικών νοικοκυριών, τα οποία δεν αντιμετωπίζουν την κατοικία ως επενδυτικό αγαθό, αλλά αντίθετα τη μεταβιβάζουν από την μία γενιά στην άλλη (γονική παροχή ή κληρονομιά από τους γονείς προς τα παιδιά). Επιπλέον, στον κατασκευαστικό κλάδο και κυρίως στην κατασκευή κατοικιών δραστηριοποιείται σχετικά μεγάλος αριθμός μικρών επιχειρήσεων οικογενειακής οργάνωσης χωρίς εναλλακτικές επιχειρηματικές δυνατότητες και εμπειρίες. Τα σημαντικά κέρδη που αποκόμισαν οι επιχειρήσεις αυτές την τελευταία δεκαετία, πριν από την παρούσα κρίση, όταν οι τιμές των ακινήτων αυξάνονταν με πολύ υψηλούς ρυθμούς, τις απέτρεψαν από αυξημένο τραπεζικό δανεισμό και τις κατέστησαν πιο ανθεκτικές στην περίοδο της κρίσης.

**Πίνακας V.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων**

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)</b>							
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	10,9	12,4	5,1	1,7	-4,3	-3,9	...
α1. Αθήνα	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-2,8	...
β1. Λοιπές αστικές περιοχές <sup>1</sup>	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-6,0	...
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	1,6 (2μηνο)
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) <sup>2</sup>	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	85,2	...
<b>2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων</b>							
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των NXI (ΤτΕ) <sup>3</sup>							
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	-16,3	...
β. Αξία συμβολαίων	-	-2,9	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	...
2.3 Αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων <sup>4</sup> (ΕΛΣΤΑΤ)							
α. Σύνολο χώρας	29,6	-19,6	-3,0	-5,8	-13,9	...	...
β. Αθήνα	49,5	-22,0	-8,2	-9,2	-14,0	...	...
2.4 Αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων <sup>4</sup> (Εθνικό Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-16,3	-9,8	...
β. Αθήνα	-	-	-	-	-15,2	-12,5	...
2.5 Αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας <sup>4</sup> (Εθνικό Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-14,0	-13,0	...
β. Αθήνα	-	-	-	-	-8,0	-19,2	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Διηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο.

1 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της Τράπεζας της Ελλάδος, 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, εγγραφη εξασφαλίσεων (επί ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μία τράπεζα σε άλλη κ.ά.

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

**Πίνακας V.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων (συνέχεια)**

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>3. Δείκτες κόστους κατασκευής (νέων κτιρίων) κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ)</b>							
3.1 Συνολικό κόστος	3,4	4,3	4,6	5,1	-0,3	1,8	...
3.2 Δείκτης κατηγοριών έργων ή παραγωγού	2,6	2,9	2,8	4,2	-0,2	0,3	...
3.3 Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	3,1	2,6	2,4	3,3	0,3	0,0	...
3.4 Δείκτης υλικών κατασκευής	3,6	5,6	6,3	6,4	-0,7	3,0	4,0 (2μνο)
<b>4. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (ΕΛΣΤΑΤ)</b>							
4.1 Σύνολο χώρας							
α. Αριθμός αδειών	22,0	-14,9	-7,2	-17,6	-16,1	-10,9	...
β. Επιφάνεια οικοδομών (σε τετραγωνικά μέτρα)	43,0	-23,9	-7,8	-19,0	-24,4	-19,8	...
γ. Όγκος οικοδομών (σε κυβικά μέτρα)	36,9	-19,2	-5,8	-17,3	-26,5	-23,7	...
4.2 Αθήνα							
α. Αριθμός αδειών	35,9	-15,3	-13,8	-28,7	-15,3	-13,8	...
β. Επιφάνεια οικοδομών (σε τετραγωνικά μέτρα)	58,2	-24,6	-14,0	-26,1	-18,6	-33,6	...
γ. Όγκος οικοδομών (σε κυβικά μέτρα)	51,9	-20,6	-13,3	-25,2	-19,4	-35,5	...
<b>5. Κατασκευαστική δραστηριότητα</b>							
5.1 Παραγωγή τσιμέντου (όγκος, ΕΛΣΤΑΤ)	2,4	3,1	-9,2	-3,1	-21,4	-14,3	-8,1 (Ιαν./Ιαν.)
5.2 Εκταμιεύσεις ΠΔΕ (ΤτΕ)	-21,0	8,9	7,6	9,3	-2,8	-11,3	-41,4 (3μνο)
5.3 Δείκτες παραγωγής στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)							
α. Γενικός δείκτης	-38,8	3,7	14,3	7,8	-17,5	-31,6	...
β. Οικοδομικά έργα	-15,3	-9,9	6,7	-0,5	-24,1	-38,1	...
γ. Έργα πολιτικού μηχανικού	-49,9	18,3	20,5	13,8	-13,4	-28,0	...
5.4 Αμοιβές πολιτικών μηχανικών (ΤΕΕ)							
α. Σύνολο	-	-5,3	23,5	6,2	-16,2	-2,1	4,7 (2μνο)
β. Αμοιβές για την έκδοση οικοδομικών αδειών	-	-8,4	19,0	11,0	-14,5	1,6	31,0 (2μνο)
γ. Αμοιβές για την επίβλεψη εργασιών νέων οικοδομών	-	1,5	32,5	-2,4	-19,6	-10,0	-47,6 (2μνο)
<b>6. Προσδοκίες (ΙΟΒΕ)</b>							
6.1 Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές							
α. Σύνολο ιδιωτικών κατασκευών	-22,7	44,6	1,5	3,0	-31,4	-27,4	-40,9 (3μνο)
β. Κατασκευές κατοικιών	-11,7	12,8	1,9	-8,4	-43,2	9,3	-28,7 (3μνο)
γ. Κατασκευές λοιπών ιδιωτικών κτιρίων	-3,2	-9,0	27,6	-14,0	-28,4	-32,4	-47,2 (3μνο)
δ. Δημόσια έργα	-12,5	2,9	13,4	0,9	-46,8	20,2	-25,2 (3μνο)
6.2 Μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής στις κατασκευές <sup>2</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	-30,2	68,4	0,8	9,5	-24,6	-41,0	-47,4 (3μνο)
β. Κατοικίες	13,9	15,7	16,8	17,3	15,9	12,9	13,9 (Μάρτ.)
γ. Άλλα κτίρια	11,3	14,7	15,4	11,7	11,0	8,3	5,2 (Μάρτ.)
δ. Δημόσια έργα	8,7	9,3	10,1	9,8	8,4	7,8	5,8 (Μάρτ.)
6.3 Εργασίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο <sup>5</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	15,9	18,4	19,5	21,1	19,8	15,2	17,7 (Μάρτ.)
β. Κατοικίες	-27,3	11,8	10,2	10,0	-16,1	-39,0	-69,1 (Μάρτ.)
γ. Άλλα κτίρια	-2,0	24,0	-11,0	-22,0	-30,7	-58,1	-74,2 (Μάρτ.)
δ. Δημόσια έργα	-13,5	13,2	16,4	25,6	-28,8	-27,9	-64,1 (Μάρτ.)
6.4 Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση <sup>5</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	-35,9	9,0	11,3	8,1	-8,2	-41,0	-70,4 (Μάρτ.)
β. Κατοικίες	-57,8	-44,9	-33,2	-28,8	-42,8	-63,2	-82,9 (Μάρτ.)
γ. Άλλα κτίρια	-40,6	-22,3	-22,1	-38,9	-52,3	-84,6	-94,7 (Μάρτ.)
δ. Δημόσια έργα	-41,9	-45,6	-30,3	-22,7	-56,3	-45,5	-62,7 (Μάρτ.)
6.5 Προσδοκίες απασχόλησης για τους 3-4 προερχείς μήνες <sup>5</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	-65,9	-49,9	-36,5	-30,0	-36,5	-67,6	-88,9 (Μάρτ.)
β. Κατοικίες	-22,1	18,7	9,6	10,4	-32,1	-46,4	-67,0 (Μάρτ.)
γ. Άλλα κτίρια	4,3	31,0	1,5	-32,6	-60,9	-60,3	-73,4 (Μάρτ.)
δ. Δημόσια έργα	-1,7	6,6	12,8	6,9	-45,8	-36,7	-32,5 (Μάρτ.)
δ. Δημόσια έργα	-32,4	21,0	9,0	18,8	-21,2	-48,3	-78,6 (Μάρτ.)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο.

<sup>2</sup> Απολύτες τιμές.

<sup>5</sup> Διαφορά σταθμισμένων ποσοστών θετικών και αρνητικών απαντήσεων.

**Πίνακας V.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων (συνέχεια)**

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>7. Επενδύσεις στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ) και εισροή κεφαλαίων (ΤτΕ)</b>							
7.1 Επενδύσεις στις κατασκευές <sup>6</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	-7,8	16,4	-4,1	-18,9	-12,3	-12,5	...
β. Κατοικίες	-0,5	29,8	-8,6	-29,1	-21,7	-18,6	...
7.2 Επενδύσεις στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ <sup>2,6</sup>							
α. Σύνολο κατασκευών	11,8	13,0	12,0	9,6	8,6	7,9	...
β. Κατοικίες	7,4	9,2	8,1	5,7	4,5	3,8	...
7.3 Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	48,0	55,4	66,5	-58,2	-24,4	-35,4	-64,2 (Ιαν./Ιαν.)
<b>8. Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων από τα εγχώρια ΝΧΙ (ΤτΕ)<sup>7</sup></b>							
8.1 Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	31,0	25,7	22,4	12,8	3,1	-1,3	-1,6 (Φεβρ.)
8.2 Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	33,0	26,3	21,9	11,5	3,7	-0,4	-1,1 (Φεβρ.)
<b>9. Επιτόκια στεγαστικών δανείων (ΤτΕ)<sup>2</sup></b>							
9.1 Επιτόκια νέων στεγαστικών δανείων <sup>8</sup>	4,3	4,7	4,9	5,3	4,1	3,8	4,5 (Φεβρ.)
9.2 Επιτόκια στα υφιστάμενα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με αρχική διάρκεια άνω των 5 ετών	4,8	4,9	5,1	5,1	4,3	3,7	3,7 (Φεβρ.)
<b>10. Δείκτες χρηματοοικονομικής πίεσης</b>							
<b>10.1 Ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση (ΤτΕ)<sup>2</sup></b>							
α. Σύνολο	6,3	5,4	4,5	5,0	7,7	10,4	...
β. Στεγαστικά	3,6	3,4	3,6	5,3	7,4	10,0	...
γ. Επιχειρηματικά	7,1	6,0	4,6	4,3	6,7	8,7	...
δ. Καταναλωτικά	7,8	6,9	6,0	8,2	13,4	20,5	...
<b>10.2 Χορηγήσεις δανείων προς νοικοκυριά ως ποσοστό του ΑΕΠ<sup>2,7</sup></b>							
α. Σύνολο	35,4	40,6	45,9	49,5	50,9	51,3	...
β. Στεγαστικά	23,3	27,0	30,5	32,8	34,3	34,9	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Διηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο.

<sup>2</sup> Απόλυτες τιμές.

<sup>6</sup> Σταθερές τιμές.

<sup>7</sup> Στοιχεία τέλους περιόδου. Περιλαμβάνονται τα δάνεια και τα τιλοποιημένα δάνεια.

<sup>8</sup> Περιλαμβάνονται και τα άλλα έξοδα που βαρύνουν τους δανειολήπτες (έξοδα φακέλλου, εγγραφής προσημείωσης κ.λπ.).

τελευταία έτη (βλ. Διάγραμμα V.5).<sup>24</sup> Η μείωση του λόγου των τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί με συγκρατημένους ρυθμούς και τα αμέσως επόμενα τρίμηνα, λόγω της περαιτέρω μείωσης των τιμών των κατοικιών και της διατήρησης του ρυθμού μεταβολής του δείκτη τιμών των ενοικίων σε θετικά επίπεδα παρά την ελαφρά αποκλιμάκωσή του (ετήσιος ρυθμός μεταβολής 3,6% το 2009, 2,4% το 2010 και 1,6% το πρώτο δίμηνο του 2011, βλ. Πίνακα V.7).

## 2.2 ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

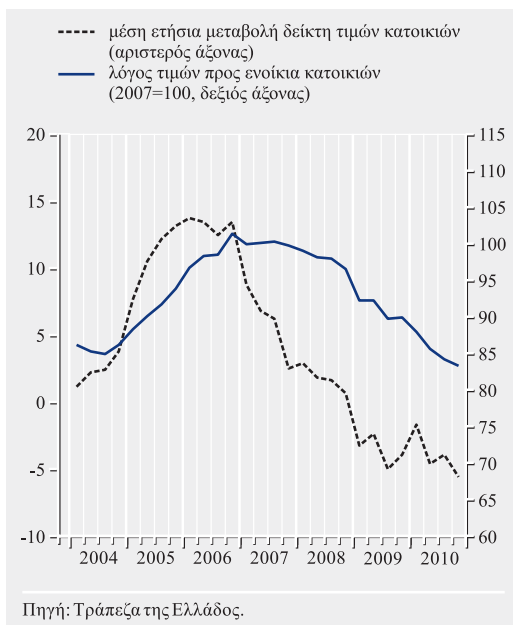
Σχετική επιφυλακτικότητα χαρακτηρίζει τη ζήτηση κατοικίας εκ μέρους των νοικοκυριών κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης.<sup>25</sup> Η

επιφυλακτική στάση των νοικοκυριών εκτιμάται ότι συνδέεται κυρίως με την αυξημένη αβεβαιότητα για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, η οποία επιτείνεται τους τελευταίους μήνες από την αύξηση της ανεργίας αλλά και την αβεβαιότητα όσον αφορά τις γενικότερες προοπτικές της οικονομίας και την αντιμετώπιση των δημοσιονο-

<sup>24</sup> Ο λόγος αυτός συνήθως συνεκτιμάται με άλλους παράγοντες (π.χ. επιτόκια, αποδόσεις εναλλακτικών επενδύσεων, φάση οικονομικού κύκλου) προκειμένου να διερευνηθεί το ενδεχόμενο υπερεκτίμησης της τρέχουσας αξίας των ακινήτων.

<sup>25</sup> Σύμφωνα με έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, η οποία παρουσιάστηκε στο πλαίσιο του 4ου Διεθνούς Συνεδρίου Property 2011 που διοργανώθηκε από τη HELEXPO (18-21 Μαΐου 2011), το 79,3% των ερωτηθέντων δήλωσε ότι δεν είναι πιθανόν να αγοράσει κατοικία εντός της επόμενης διετίας. Από τους υπόλοιπους, το 13,9% δήλωσε ότι μπορεί να αγοράσει αλλά μπορεί και όχι, το 4,1% πιθανόν να αγοράσει και μόλις το 2,2% δήλωσε σίγουρο ότι θα αγοράσει κατοικία.

**Διάγραμμα V.5 Λόγος δείκτη τιμών διαμερισμάτων προς δείκτη ενοικίων**



μικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της. Επιπλέον, οι αυξημένες προσδοκίες των νοικοκυριών για χαμηλότερα επίπεδα τιμών των κατοικιών στο μέλλον είναι πιθανόν να τα έχουν οδηγήσει σε αναβολή της απόφασης για αγορά κατοικίας.

Εξάλλου, η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών, λόγω της κρίσης, όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων εκτιμάται ότι έχει και αυτή συμβάλει στη μείωση της ζήτησης κατοικιών εκ μέρους των νοικοκυριών.<sup>26</sup> Ομοίως, η ελαφρά αύξηση που καταγράφεται στα επιτόκια των νέων στεγαστικών δανείων από το Μάρτιο του 2010 και οι διαφαινόμενες ανοδικές τους τάσεις για τους επόμενους μήνες έχουν πιθανότατα αποθαρρύνει ακόμη περισσότερο τα νοικοκυριά από την ανάληψη πρωτοβουλιών για αγορά κατοικίας. Επισημαίνεται επίσης ότι από την πλευρά της ζήτησης κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς οικιστικά ακίνητα μικρότερου εμβαδού, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας.<sup>27</sup> Τέλος, η σχετική στενότητα τραπεζικού δανεισμού έχει

οδηγήσει σε αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση των αγορών ακινήτων.

### 2.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ

Υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων χαρακτηρίζουν την ελληνική κτηματαγορά τα δύο τελευταία έτη. Από την πλευρά της προσφοράς στην αγορά ακινήτων, το πλεονάζον απόθεμα που είχε δημιουργηθεί έως το τέλος του 2008, εκτιμάται ότι διατηρήθηκε περίπου σταθερό την περίοδο 2009-2010, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η μείωση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας την τελευταία διετία (βλ. Διάγραμμα V.6) ήταν περίπου ανάλογη με την αντίστοιχη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων. Πράγματι, ο αριθμός των νέων αδειών μειώθηκε κατά 16,1% το 2009 και 10,9% το 2010, ενώ ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που αποτέλεσαν αντικείμενο συμβολαιογραφικών πράξεων μειώθηκε κατά 13,9% το 2009 για το οποίο υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.<sup>28</sup> Ανάλογη ήταν η μείωση του αριθμού των συναλλαγών επί ακινήτων τόσο με βάση τα συμβόλαια που καταγράφηκαν από το Εθνικό Κτηματολόγιο (κατά 16,3% και κατά 9,8% το 2009 και 2010 αντίστοιχα), όσο και με βάση τις παραστάσεις δικηγόρων μελών του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών σε συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων (-18,0% και -16,3%) για την περιοχή της Αθήνας.

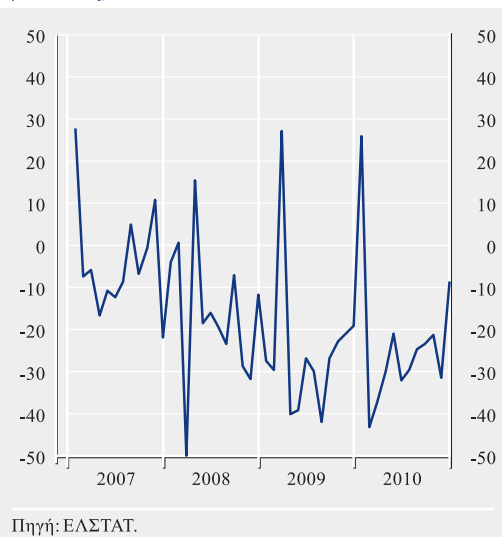
<sup>26</sup> Η υποχώρηση της ζήτησης διαφαίνεται και από τη συνεχή πτώση του ρυθμού ανόδου των στεγαστικών δανείων, κυρίως μετά την πρόσφατη χρηματοπιστωτική κρίση. Συγκεκριμένα, παρά τη μείωση των στεγαστικών επιτοκίων από το Νοέμβριο του 2008, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας διαμορφώθηκε σε -0,4% στο τέλος του 2010 (Φεβρουάριος 2011: -1,1%), από 3,7% στο τέλος του 2009 και 11,5% στο τέλος του 2008.

<sup>27</sup> Αυτό προκύπτει από την τριμηνιαία έρευνα που διεξάγει το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος στα μεγάλα κτηματομεσιτικά γραφεία της χώρας. Βλ. [http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/TE\\_EREVNA\\_KTIMATOMESITON.pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/TE_EREVNA_KTIMATOMESITON.pdf).

<sup>28</sup> Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ που συγκεντρώνονται από τα συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας, ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων για αγοραπωλησίες ακινήτων από 167,7 χιλιάδες το 2007 μειώθηκε σε 158,0 χιλιάδες το 2008 και σε 136,0 χιλιάδες το 2009.

### Διάγραμμα V.6 Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών με βάση τις άδειες (Ιανουάριος 2007 - Δεκέμβριος 2010)

(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του ίδιου μηνός του προηγούμενου έτους)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Σημειώνεται ακόμη ότι η επιφάνεια και ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, καθώς και η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν τα δύο τελευταία έτη, μειώθηκαν με σημαντικά υψηλότερους ρυθμούς από ό,τι ο αριθμός των νέων αδειών και των αγοραπωλησιών. Το στοιχείο αυτό συνάδει με την προηγούμενη διαπίστωση για στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς μικρότερου εμβαδού και μικρότερης αξίας κατοικίες (βλ. Πίνακα V.7).<sup>29</sup>

#### 2.4 ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προηγούμενες διαπιστώσεις σε σχέση με τις πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά οικιστικών κυρίως ακινήτων ισχύουν — σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό — και για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκευτικών χώρων κ.λπ.). Ειδικότερα, η περιορισμένη ζήτηση από την πλευρά των επιχειρήσεων και η παράλληλη στροφή προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, η σημαντική προσφορά παλαιών κυρίως ακινήτων, η μείωση των τιμών και η στενότητα χρηματοδότησης είναι τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς

επαγγελματικών ακινήτων τα τελευταία έτη. Καταγράφεται επίσης αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, σημαντική υποχώρηση των ενοικίων με εξάλειψη της ζητούμενης άυλης εμπορικής αξίας (του “αέρα”) και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων κυρίως στις δευτερεύουσες ή περιφερειακές αγορές. Τέλος, επιφυλακτικότητα χαρακτηρίζει την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, παρά τη σημαντική αύξηση της συνολικής επιφάνειας των μεγάλων εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων που παρατηρήθηκε τα δύο τελευταία έτη κυρίως στην περιοχή της Αττικής.

#### 2.5 ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι αρνητικές μεσοπρόθεσμες προσδοκίες τόσο για την ίδια την αγορά ακινήτων όσο και για την ελληνική οικονομία γενικότερα παίζουν αναμφίβολα σημαντικό ρόλο στη δυνατότητα ανάκαμψης της ελληνικής κτηματαγοράς. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών του IOBE για τις κατασκευές μειώθηκε κατά 40,9% το πρώτο τρίμηνο του 2011, έναντι μείωσης κατά 27,4% το 2010 και 31,4% το 2009. Σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα κινήθηκαν το Μάρτιο του 2011 και οι εκτιμήσεις των επιχειρήσεων του κλάδου των κατασκευών για τις εργασίες τους σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (διαφορά σταθμισμένων θετικών και αρνητικών απαντήσεων: -69), το πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση (-83), αλλά και οι προβλέψεις για την απασχόληση τους 3-4 προσεχείς μήνες (-67).

Για τα επόμενα τρίμηνα, αναμένεται περαιτέρω μικρή διόρθωση των τιμών της αγοράς ακινήτων, ενώ οι συνθήκες που θα διαμορφωθούν εκτιμάται ότι πιθανότατα θα διατηρήσουν περιορισμένο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών. Επισημαίνεται πάντως

<sup>29</sup> Ανάλογες διαπιστώσεις προκύπτουν και με βάση τον αριθμό, τα τετραγωνικά μέτρα και την αξία των συναλλαγών οικιστικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος τη διετία 2009-2010 (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα). Την περίοδο αυτή, η μέση ετήσια μείωση του αριθμού των εν λόγω συναλλαγών ήταν 18,4%, έναντι αντίστοιχης μείωσης κατά 19,9% των τετραγωνικών μέτρων και 23,5% της συνολικής τους αξίας.

ότι η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων συνδέεται πλέον άμεσα με τη βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, τον περιορισμό της αβεβαιότητας, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές αντιμετώπισης των προβλημάτων της

οικονομίας. Η ύπαρξη σαφών μηνυμάτων προς την κατεύθυνση της αποτελεσματικής αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι, εκτός των άλλων, θα συμβάλει και στη γρήγορη αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων.