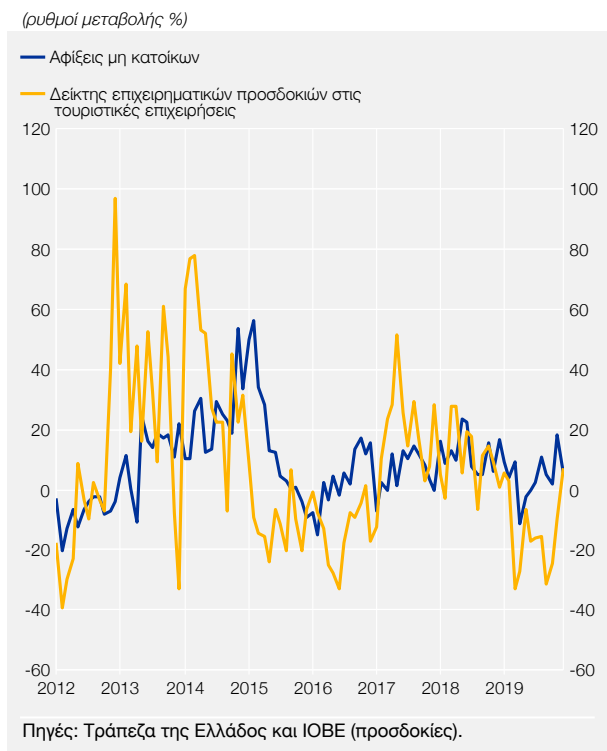
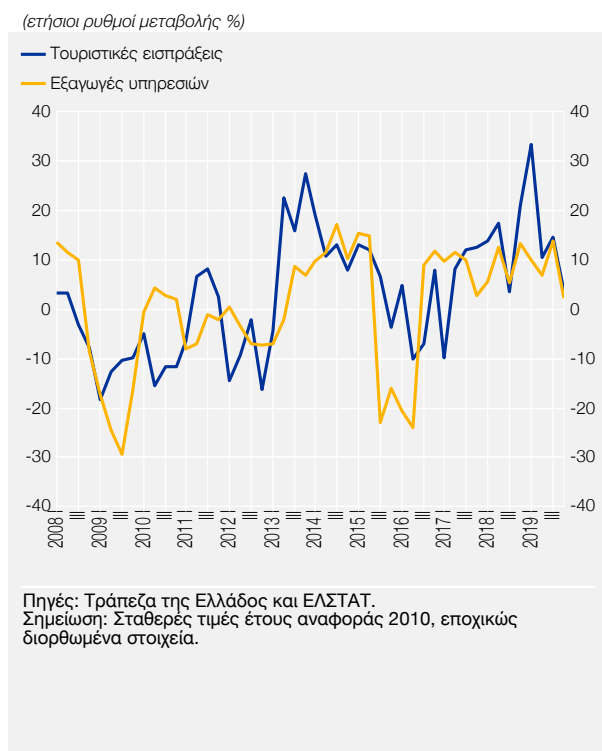


Διάγραμμα IV.9 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2012 - Δεκέμβριος 2019)



Διάγραμμα IV.10 Εισπράξεις από τον τουρισμό και εξαγωγές υπηρεσιών (α' τρίμηνο 2008 - δ' τρίμηνο 2019)



απαιτήσεις στους προορισμούς για τη διαχείριση και ανάπτυξη των υποδομών και του οικοσυστήματος, καθώς και για τη διάχυση των ωφελειών στην κοινωνία. Τα παραπάνω αποκτούν ιδιαίτερη σημασία στη σημερινή εποχή, κατά την οποία όλο και περισσότεροι ταξιδιώτες όλων των ηλικιών φαίνεται ότι επιλέγουν να μειώσουν το αποτύπωμα διοξειδίου του άνθρακα περιορίζοντας την απόσταση που ταξιδεύουν. Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο για τη γενιά των “παιδιών της χιλιετίας” (Millennials) και τη γενιά Z (Gen Z), που επιπλέον προτιμούν πιο φιλικά προς το περιβάλλον μέσα μεταφοράς (υβριδικά ή ηλεκτρικά αυτοκίνητα, δημόσιες συγκοινωνίες, περπάτημα ή ποδηλασία), ενώ προτιμούν παρόχους φιλοξενίας που είναι ευαισθητοποιημένοι ως προς τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο των εγκαταστάσεών τους.

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2019 η αγορά ακινήτων συγκέντρωσε ενισχυμένο επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο για οικιστικές όσο και για επαγγελματικές χρήσεις. Οι τιμές των ακινήτων σε αρκετές περιπτώσεις αυξήθηκαν με αξιοσημείωτους ρυθμούς, ωστόσο η αύξηση στις τιμές και τη ζήτηση δεν φαίνεται να έχει διαχυθεί στο σύνολο της αγοράς, καθώς βασίζεται περισσότερο στην επενδυτική ζήτηση και την εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό και λιγότερο στην εγχώρια ζήτηση για ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση.

Παρά τις διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο, παρατηρείται πλέον βελτίωση των προοπτικών στο σύνολο σχεδόν της αγοράς, με τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων να προσεγγίζουν συχνά τα επίπεδα που είχαν καταγραφεί στο υψηλότερο σημείο του κύκλου της αγοράς πριν από την κρίση (περίοδος 2005-07). Επίσης, η βελτίωση των προοπτικών αποτυπώνεται και στον υψηλό ρυθμό αύξησης των ξένων άμεσων επενδύσεων για την αγορά ακινήτων. Η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, όπως καταγράφεται στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2019 υπερβαίνει για δεύτερη συνεχή χρονιά το 1 δισεκ. ευρώ,

αυξημένη κατά 28,5% σε σχέση με το 2018.¹¹ Προϋπόθεση ωστόσο για την οριστική, συνολική ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης, η οποία εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί σταδιακά, με την περαιτέρω βελτίωση της οικονομίας.

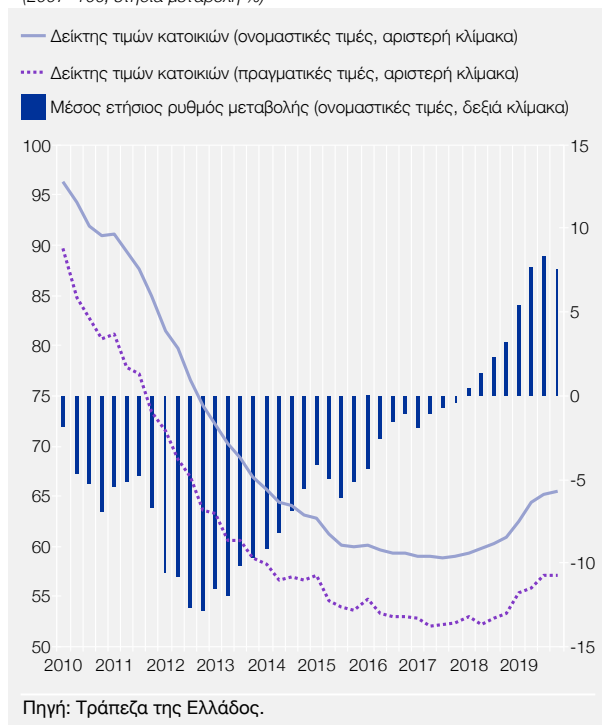
Το 2019 για δεύτερη συνεχή χρονιά στην αγορά των κατοικιών σημειώθηκε αύξηση των τιμών, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται μικτές τάσεις με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον (βλ. Διάγραμμα IV.11). Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το 2019 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,2%, ενισχυμένες σημαντικά λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών σε σχέση με το 2018 (1,8%). Στα επιμέρους τρίμηνα του 2019 παρατηρείται σημαντική σταδιακή επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης των τιμών στα τρία πρώτα τρίμηνα και μικρή επιβράδυνση στο τέταρτο τρίμηνο (5,4%, 7,7%, 8,3% και 7,5% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2019 αντίστοιχα). Οι τιμές των "νέων" διαμερισμάτων το 2019 αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 7,7%, μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό των "παλαιών" διαμερισμάτων (6,9%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, οι υψηλότεροι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκαν στην Αθήνα (10,4%) και στη Θεσσαλονίκη (6,8%), ενώ οι ρυθμοί αύξησης στις άλλες μεγάλες πόλεις και στις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές περιοχές ήταν ηπιότεροι (4,1% και 4,6% αντίστοιχα).

Η προοδευτική βελτίωση της αγοράς κατοικιών επιβεβαιώνεται και από τις πρόσφατα καταγεγραμμένες εξελίξεις σχετικών στοιχείων της αγοράς ακινήτων.¹² Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν κατά 12,1% το 2019, έναντι 17,2% το 2018, αν και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (0,8%). Οι οικοδομικές άδειες για νέες κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) το ενδεκάμηνο του 2019, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018, κατέγραψαν αύξηση κατά 24,0% σε όρους αριθμού αδειών και 12,3% σε όρους όγκου, ενώ ειδικότερα για την περιοχή της Αθήνας καταγράφηκαν ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης (57,4% και 40,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών του IOBE για τις κατοικίες σημείωσε βελτίωση για τέταρτη συνεχόμενη χρονιά (2019: 3,6%).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, το πρώτο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής για τις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (βλ. Διαγράμματα IV.12 και IV.13). Ωστόσο, και για τις δύο αυτές κατηγορίες, η ζήτηση και οι ρυθμοί αύξησης διαφοροποιήθηκαν σημαντικά σε τοπικό επίπεδο, αποτυπώνοντας τη διαφορετική δυναμική των επιμέρους θέσεων και τομέων της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 5,4%

Διάγραμμα IV.11 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010 - δ' τρίμηνο 2019)

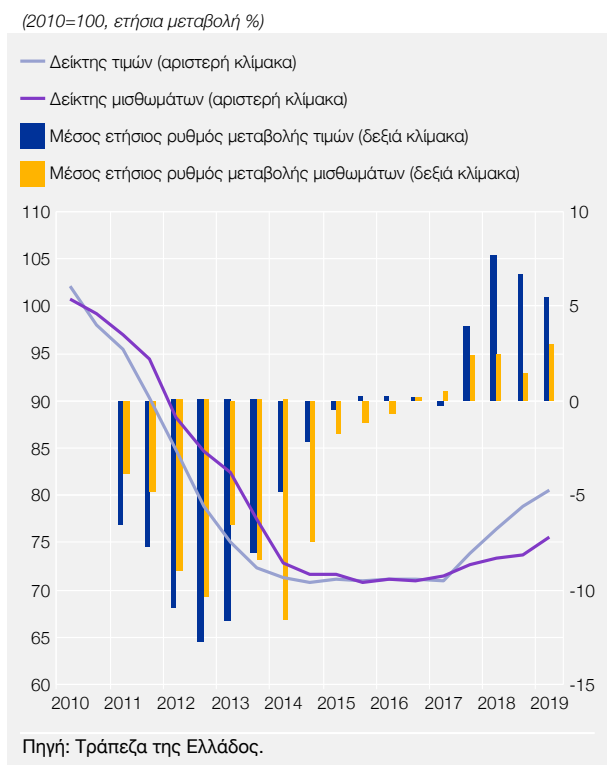
(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



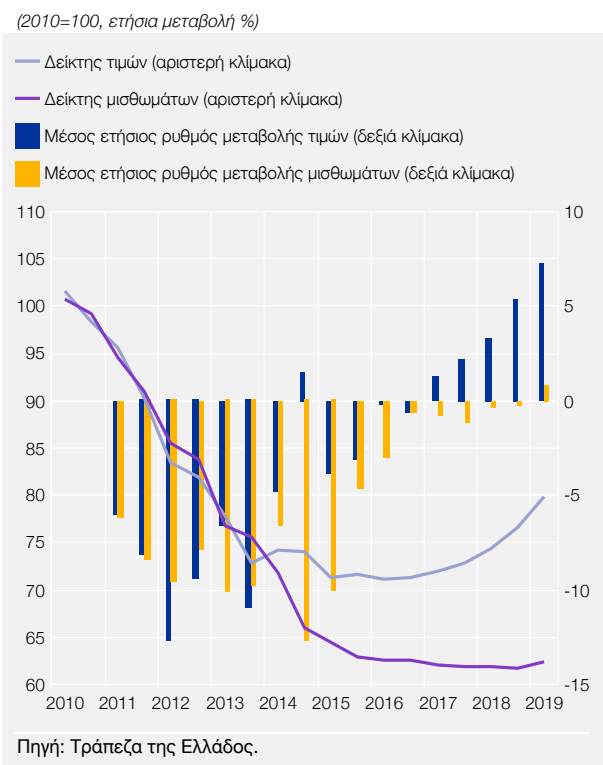
11 Ειδικότερα, το ποσό των καθαρών εσόδων από τις ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθε σε 1.449,5 εκατ. ευρώ το 2019, έναντι 1.128,2 εκατ. ευρώ το 2018 και 414,7 εκατ. ευρώ το 2017.

12 Ο αριθμός αγοραπωλησιών ακινήτων στην Ελλάδα για το 2018 (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε κατά 13,9% σε σχέση με το προηγούμενο έτος και ανήλθε σε 79.532 αγοραπωλησίες το 2018 (έναντι 69.826 το 2017).

Διάγραμμα IV.12 Δείκτες γραφείων
(α' εξάμηνο 2010 - α' εξάμηνο 2019)



Διάγραμμα IV.13 Δείκτες καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2010 - α' εξάμηνο 2019)



και 7,3% αντίστοιχα σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2018, ενώ υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στην Αθήνα, οι οποίοι ανήλθαν σε 6,7% για τα γραφεία και 9,7% για τα καταστήματα.

Τα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων, το πρώτο εξάμηνο του 2019, κατέγραψαν υψηλότερους ρυθμούς αύξησης σε σχέση με τα αμέσως προηγούμενα εξάμηνα. Ειδικά στον τομέα των καταστημάτων, σε επίπεδο συνόλου χώρας σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2018, καταγράφηκε θετικός ρυθμός μεταβολής (0,9%) για πρώτη φορά από την έναρξη της δημοσίευσης του αντίστοιχου δείκτη της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2010. Ο υψηλός ρυθμός αύξησης των μισθωμάτων καταστημάτων της υπόλοιπης χώρας (2,9%), σε σύγκριση με τις αντίστοιχες μεταβολές στην Αθήνα (-0,2%) και στη Θεσσαλονίκη (0,0%), αποτυπώνει τη δυναμική των τουριστικών περιοχών. Η αντίστοιχη αύξηση των μισθωμάτων στα γραφεία έναντι του πρώτου εξαμήνου του 2018, για το σύνολο της χώρας, ανέρχεται σε 3,0%, ελαφρώς ενισχυμένη σε σχέση με τα προηγούμενα εξάμηνα.

Παρά την τάση βελτίωσης των συνθηκών στην αγορά ακινήτων, η κατασκευαστική δραστηριότητα παραμένει περιορισμένη και παρουσιάζει αρνητικούς ρυθμούς τόσο για τα γραφεία και τα καταστήματα όσο και για τα ξενοδοχεία σε όρους όγκου (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ). Συνολικά στη διάρκεια του ενδεκαμήνου του 2019, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018, η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικά ακίνητα παρουσίασε αύξηση 1,4% σε όρους αριθμού νέων αδειών και 4,2% σε όρους όγκου, η οποία ωστόσο δεν σχετίζεται με κατασκευή γραφείων, καταστημάτων και ξενοδοχείων, που αποτελούν στην παρούσα φάση τους βασικούς άξονες ανάπτυξης της αγοράς. Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων κατέγραψε ρυθμό αύξησης 24,1% στον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών, έναντι 57,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2018, και μείωση 6,4% σε όρους όγκου. Μειώσεις καταγράφηκαν και στον αριθμό και στον όγκο νέων αδειών τόσο για τα γραφεία (-32,0% και -20,5% αντίστοιχα) όσο και για τα καταστήματα (-11,6% και -25,2% αντίστοιχα). Οι χαμηλότεροι, και σε επιμέρους περιπτώσεις

αρνητικοί, ρυθμοί της οικοδομικής δραστηριότητας των τελευταίων μηνών στον κλάδο των ξενοδοχείων εκτιμάται ότι αποτελούν μια προσωρινή διόρθωση των ιδιαίτερα υψηλών θετικών ρυθμών της προηγούμενης περιόδου, που σε πολλές περιπτώσεις υπερέβαιναν το 50% σε ετήσια βάση. Αντίθετα, οι σημαντικά αρνητικοί ρυθμοί στις άλλες δύο κατηγορίες ενδεχομένως αποτυπώνουν την έλλειψη δυναμικής στη ζήτηση είτε για χρήση νέων είτε για πλήρωση υφιστάμενων κενών χώρων, σε αντίθεση με τη μεγάλη ζήτηση για αγορά επενδυτικών μισθωμένων ακινήτων.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2019 πραγματοποίησαν σημαντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και υλοποίησαν αγορές επενδυτικών ακινήτων άνω των 400 εκατ. ευρώ, με δρομολογημένες περαιτέρω επενδύσεις περί τα 200 εκατ. ευρώ. Υπολογίζεται ότι ποσοστό λίγο μεγαλύτερο του 60% των επενδυτικών κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε ήδη ή προορίζεται να κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά, ενώ σημαντικό ύψος επενδύσεων πραγματοποιήθηκε και στην Κύπρο. Στη διάρκεια του 2019, περίπου το 74% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ που επενδύθηκαν στην ελληνική αγορά τοποθετήθηκε σε γραφεία, το 15% σε καταστήματα, το 7,5% σε ξενοδοχεία, ενώ το υπολειπόμενο ποσοστό επενδύθηκε σε αποθήκες, άλλες επαγγελματικές χρήσεις ή οικόπεδα προς ανάπτυξη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, ποσοστό μεγαλύτερο του 70% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στην αγορά της Αττικής και, με ελάχιστες εξαιρέσεις, το υπόλοιπο ποσοστό τοποθετήθηκε σε τουριστικές θέσεις ανά την Ελλάδα, σχεδόν αποκλειστικά σε ξενοδοχειακές μονάδες. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται για πρώτη φορά και στην οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, όπως οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, χρήσεις οι οποίες εκτιμάται ότι θα προσελκύσουν περαιτέρω ενδιαφέρον τα προσεχή έτη, καθώς αποτελούν έναν αναξιοποίητο μέχρι σήμερα τομέα της αγοράς, με ιδιαίτερη προοπτική ανάπτυξης. Σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν και από άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια του εξωτερικού, τα οποία πλέον στοχεύουν μεταξύ άλλων και στην ανάπτυξη νέων ακινήτων και χρήσεων υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώροι αναψυχής, αλλά και τουριστικές αστικές κατοικίες.

Οι θετικές εξελίξεις στις τιμές και τα μισθώματα κατά τη διάρκεια του 2019, σε συνδυασμό με τις επενδυτικές κινήσεις που πραγματοποιήθηκαν, αποτύπωσαν αφενός την αυξανόμενη εμπιστοσύνη προς την οικονομία και αφετέρου την προσδοκία για την αποκόμιση σημαντικών υπεραξιών από την ελληνική αγορά ακινήτων.¹³ Ωστόσο, οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορωνοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

13 Οι πρόσφατες διατάξεις σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων που εισήχθησαν εντός του 2019, όπως η μεσοσταθμική μείωση κατά 22% του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) (ν. 4621/2019), η τριετής αναστολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) για την αγοραπωλησία νεόδμητων ακινήτων (με άδεια κατασκευής από 1.1.2006) και του φόρου υπεραξίας (ν. 4646/2019), αλλά και αυτές που αναμένονται εντός του 2020, όπως η διεύρυνση της φορολογικής βάσης με την ένταξη νέων περιοχών στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, η ολοκλήρωση του έργου της δεύτερης και τελικής φάσης της πλήρους εναρμόνισης των αντικειμενικών αξιών με τις τιμές της αγοράς, καθώς και η επανεξέταση της μεθόδου υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ, αναμένεται να έχουν θετικό αντίκτυπο στη ζήτηση μεσοπρόθεσμα.