



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων
sec.realestate@bankofgreece.gr

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Α΄ τρίμηνο 2014

Σύνοψη:

Η Τράπεζα της Ελλάδος σε συνεργασία με την “Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.”, από το τέλος του 2009 και σε τριμηνιαία βάση, συγκεντρώνει και αναλύει στοιχεία που αφορούν τον αριθμό των συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων και των ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν σε περιοχές που λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Η έρευνα αυτή συμβάλει στην άμεση και αξιόπιστη καταγραφή του όγκου των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων. Ωστόσο, σε ορισμένες μόνο περιοχές της χώρας, που αντιστοιχούν σε περίπου 20% των συνολικών δικαιωμάτων, λειτουργεί σήμερα το Εθνικό Κτηματολόγιο¹.

Από την έναρξη της καταγραφής των δεδομένων από την παρούσα έρευνα, που σχεδόν συμπίπτει χρονικά με την έναρξη της τρέχουσας κρίσης, παρατηρείται, σε ετήσια βάση, συνεχής συρρίκνωση του όγκου των καταγεγραμμένων πράξεων αγοραπωλησιών. Ο ρυθμός μείωσης του όγκου των αγοραπωλησιών, αν και με σημαντικές διακυμάνσεις σε επίπεδο τριμήνων, έγινε σταδιακά πιο έντονος, αγγίζοντας το -38,0% το 2012 έναντι -9,8% το 2010 και -28,1% το 2011.² Το 2013 ο μέσος ρυθμός συρρίκνωσης των αγοραπωλησιών περιορίστηκε σημαντικά και διαμορφώθηκε στο -17,5%, ενώ ειδικά κατά το δ΄ τρίμηνο καταγράφηκε, για πρώτη φορά από την έναρξη της κρίσης, αύξηση

¹ Για αναλυτικά στοιχεία σε σχέση με τις περιοχές που έχουν ήδη ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο καθώς και αυτές που βρίσκονται σε διαδικασία ένταξης βλ. <http://www.ktimatologio.gr>

² Τα ποσοστά μεταβολής έχουν προσαρμοστεί λαμβάνοντας υπόψη τη σταδιακή επέκταση του Κτηματολογίου σε νέους δήμους

στον όγκο των συμβολαίων (+10,8%) σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013. Η αύξηση του τελευταίου τριμήνου του 2013 ήταν ενδεχομένως συγκυριακή και σχετίζεται με την προαναγγελθείσα εισαγωγή του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων και την επέκταση της εφαρμογής του «πόθεν έσχες», από την 1/1/2014. Αντίστοιχα κατά το α' τρίμηνο του 2014 καταγράφεται μια ραγδαία πτώση των πράξεων σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013 (-52,2%) η οποία αποδίδεται στα προβλήματα που δημιουργήθηκαν κατά τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας και τα οποία ανέστειλαν σημαντικό ποσοστό των προγραμματισμένων πράξεων, μέχρι την επίλυση των επιμέρους ζητημάτων.³

Η καταγεγραμμένη συνολική μείωση του όγκου των πράξεων αγοραπωλησίας από το 2008 έως και 2013 ανέρχεται σε -72,3%.

Αναλυτικά:

Α. Αριθμός Συμβολαίων

Στον Πίνακα 1 παρουσιάζεται ανά περιφέρεια ο αριθμός των συμβολαίων μεταβίβασης ιδιοκτησιών ακινήτων που έγιναν στις περιοχές που λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, για την περίοδο από το α' τρίμηνο του 2008 έως το α' τρίμηνο του 2014. Στις περιοχές της χώρας που έχουν ενταχθεί στο Κτηματολόγιο, ο αριθμός των συμβολαίων για αγοραπωλησίες ακινήτων ανήλθε κατά το α' τρίμηνο του 2014 στις 1.457, καταγράφοντας μείωση κατά 52,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, η οποία ωστόσο σχετίζεται, όπως προαναφέρθηκε, με τις ειδικές συνθήκες που επικράτησαν κατά το συγκεκριμένο τρίμηνο (εφαρμογή φόρου υπεραξίας). Ο αντίστοιχος αριθμός συμβολαίων ανήλθε σε 2.724 για το α' τρίμηνο του 2013 (ετήσια μείωση κατά 33,7%) και σε 4.016 για το α' τρίμηνο του 2012 (ετήσια μείωση κατά 34,1%).

Η σημαντικότερη μείωση στον αριθμό συμβολαίων κατά το α' τρίμηνο του 2014, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013, καταγράφεται στην περιφέρεια της

³ Η εφαρμογή από τις αρχές του 2014 του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων (Ν.4172/2013) δημιούργησε πράγματι ουσιαστική απραξία στην ελληνική κτηματαγορά, καθώς υπήρξαν σημαντικές ασάφειες και ζητήματα ορθολογικού προσδιορισμού της φορολογητέας υπεραξίας. Με τις πιο πρόσφατες τροποποιητικές ρυθμίσεις (Ν. 4254/2014) εξαλείφθηκαν οι ασάφειες και αντιμετωπίστηκαν αυτά τα ζητήματα, ωστόσο η καθυστέρηση στην έκδοση των σχετικών κανονιστικών αποφάσεων και πράξεων που προβλέπονται από το νέο νόμο είχε ως αποτέλεσμα να διατηρηθεί η απραξία αυτή τουλάχιστον για το α' τρίμηνο του 2014.

Θεσσαλίας (-66,2%) και ακολουθούν οι περιφέρειες της Δυτικής Ελλάδας (-62,2%) και του Βορείου Αιγαίου (-62,2%). Σημειώνεται ωστόσο ότι στις προαναφερθείσες περιφέρειες, κατά το δ' τρίμηνο του 2013, καταγράφηκαν πολύ υψηλά ποσοστά αύξησης του αριθμού των συμβολαίων, τα οποία έφτασαν το 44,2% στην περίπτωση της περιφέρειας του Βορείου Αιγαίου.

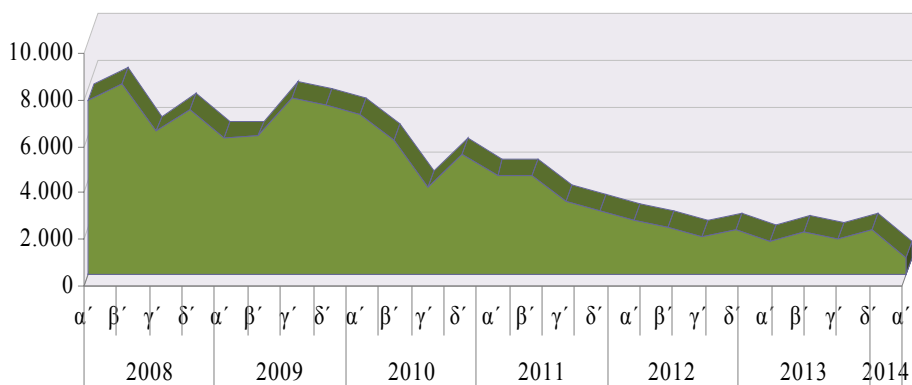
Στην Αττική ο ρυθμός μείωσης του αριθμού συμβολαίων ανήλθε στο -50,1%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013 (έναντι -24,3%, -8,4% και +7,3% κατά το β', γ', και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα).

B. Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών

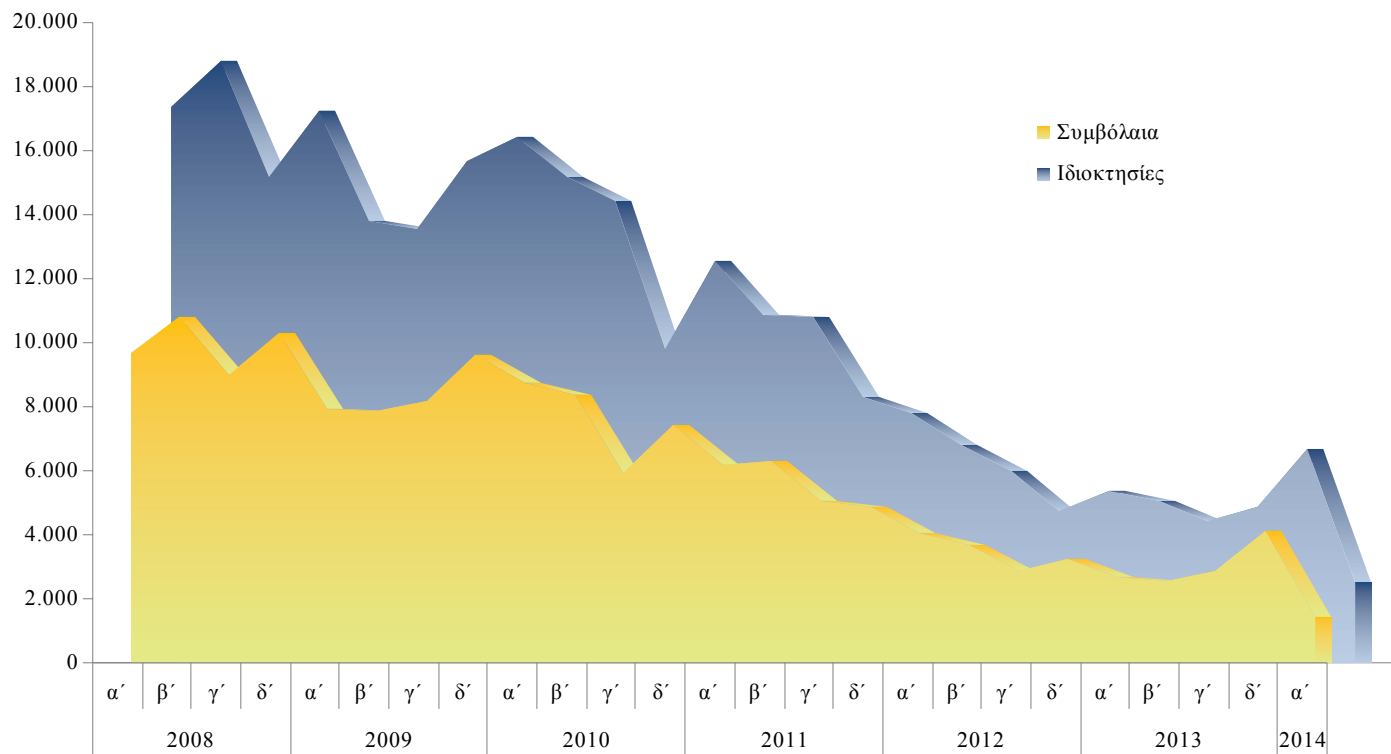
Αντίστοιχη της μείωσης του αριθμού συμβολαίων ήταν και η μείωση στον αριθμό των ιδιοκτησιών που αποτέλεσαν αντικείμενο αγοραπωλησιών οι οποίες κατά το α' τρίμηνο του 2014 ανήλθαν στις 2.496, για το σύνολο των περιοχών της χώρας που καταγράφονται από το Κτηματολόγιο (μειωμένες κατά 55,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013) έναντι 4.450, 4.915 και 6.719 κατά το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα (Πίνακας 2).

Στην περιφέρεια της Αττικής, κατά το α' τρίμηνο του 2014, καταγράφηκε για πρώτη φορά, από την έναρξη συλλογής των στοιχείων, αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών μικρότερος των 1.000 (α' τρίμηνο 2014: 698, έναντι 1.753, 1.456 και 1.924 κατά το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα).

Διάγραμμα 1: Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών: Αττική



Διάγραμμα 2: Αριθμός συμβολαίων και μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών λόγω αγοραπωλησίας στις περιοχές που έχουν ενταχθεί στο Κτηματολόγιο



Πηγή: “Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.”. – Επεξεργασία Τράπεζα της Ελλάδος

Πίνακας 1: Αριθμός συμβολαίων που καταγράφονται από το Εθνικό Κτηματολόγιο κατά γεωγραφική περιφέρεια και τρίμηνο

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2011				2012				2013				2014
							α'	β'	γ'	δ'	α'	β'	γ'	δ'	α'	β'	γ'	δ'	
Αττική	14.530	12.322	10.782	7.121	4.004	3.241	2.066	2.104	1.508	1.443	1.217	1.072	778	937	711	812	713	1.005	355
Στερεά Ελλάδα	2.353	1.760	1.803	1.144	757	657	347	310	243	244	241	186	169	161	177	147	148	185	67
Κεντρική Μακεδονία	5.652	4.998	4.387	2.904	1.821	1.662	829	817	637	621	525	488	364	444	329	348	345	640	281
Δυτική Μακεδονία	1.354	1.200	1.050	874	639	575	225	271	186	192	170	168	120	181	140	127	134	174	57
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	2.342	2.021	1.917	1.489	1.075	978	380	365	392	352	318	257	245	255	233	203	202	340	84
Θεσσαλία	1.561	1.329	1.203	941	671	961	291	275	196	179	225	164	132	150	151	129	321	360	90
Πελοπόννησος	2.177	1.744	1.623	1.276	883	927	349	324	317	286	232	202	236	213	147	145	295	340	106
Δυτική Ελλάδα	2.926	2.397	2.290	1.667	974	733	528	444	313	382	259	300	194	221	188	144	142	259	74
Ηπειρος	1.524	1.270	1.172	989	615	511	304	283	190	212	186	167	122	140	97	107	145	162	71
Κρήτη	1.847	1.708	1.583	1.852	1.058	874	381	583	481	407	347	276	196	239	256	171	198	249	126
Βόρειο Αιγαίο	1.187	1.049	1.016	819	492	465	209	214	206	190	145	108	135	104	111	87	117	150	42
Νότιο Αιγαίο	1.147	873	668	588	373	330	148	132	155	153	105	90	85	93	84	79	61	106	58
Ιόνια νησιά	1.208	1.002	1.021	804	567	429	169	201	224	210	136	203	111	117	100	90	93	146	46
Σύνολο Επικράτειας	39.808	33.673	30.515	22.468	13.929	12.343	6.226	6.323	5.048	4.871	4.106	3.681	2.887	3.255	2.724	2.589	2.914	4.116	1.457
Μεταβολή έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του προηγούμενου έτους	...	...	...	...	...	...	-30,4%	-26,2%	-18,1%	-35,8%	-34,1%	-41,8%	-42,8%	-33,2%	-33,7%	-29,7%	-11,1%	10,8%	-52,2%
Μεταβολή έναντι του προηγούμενου τριμήνου	...	...	...	...	...	...	-16,3%	1,5%	-20,2%	-3,6%	-15,7%	-10,4%	-21,6%	12,7%	-16,3%	-5,0%	-0,8%	40,4%	-64,5%
Μεταβολή έναντι του προηγούμενου έτους	...	-16,3%	-9,8%	-28,1%	-38,0%	-17,5%	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Πηγή: "Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε." – Επεξεργασία: Τράπεζα της Ελλάδος

Σημείωση: Οι μεταβολές υπολογίσθηκαν λαμβάνοντας υπ' όψιν τη σταδιακή επέκταση της κτηματογράφησης σε νέους δήμους της χώρας.

Πίνακας 2: Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών που καταγράφονται από το Εθνικό Κτηματολόγιο κατά γεωγραφική περιφέρεια και τρίμηνο

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2011				2012				2013				2014
							α΄	β΄	γ΄	δ΄	α΄	β΄	γ΄	δ΄	α΄	β΄	γ΄	δ΄	
Αττική	28.938	26.610	21.512	14.275	7.840	6.495	4.202	4.241	3.109	2.723	2.299	2.015	1.622	1.904	1.362	1.753	1.456	1.924	698
Στερεά Ελλάδα	3.874	2.833	3.027	1.830	1.530	1.440	603	476	353	398	507	352	320	351	360	281	346	453	130
Κεντρική Μακεδονία	8.709	7.806	6.781	4.371	2.602	2.546	1.318	1.178	971	904	745	713	505	639	550	528	507	961	482
Δυτική Μακεδονία	2.227	2.052	1.763	1.334	1.058	973	347	424	281	282	261	267	237	293	228	207	225	313	79
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	3.463	3.104	2.882	2.290	1.440	1.454	565	658	565	502	421	333	331	355	358	329	295	472	132
Θεσσαλία	2.121	1.798	1.618	1.306	834	1.342	431	380	245	250	280	195	164	195	199	164	463	516	138
Πελοπόννησος	3.367	2.696	2.441	1.896	1.237	1.302	492	541	456	407	340	275	312	310	209	199	414	480	158
Δυτική Ελλάδα	4.421	3.471	3.434	2.501	1.394	1.063	838	665	440	558	379	442	284	289	275	231	181	376	135
Ηπειρος	2.806	2.181	1.987	1.771	1.058	873	609	500	298	364	292	344	192	230	145	144	320	264	118
Κρήτη	3.465	2.772	2.520	3.016	1.847	1.906	717	897	760	642	648	461	309	429	930	250	317	409	215
Βόρειο Αιγαίο	1.631	1.472	1.524	1.192	769	699	282	340	303	267	248	162	221	138	181	129	172	217	68
Νότιο Αιγαίο	1.781	1.237	949	812	541	483	205	201	203	203	168	148	118	107	132	111	89	151	82
Ιόνια νησιά	1.761	1.461	1.537	1.215	820	594	260	288	346	321	201	297	152	170	157	124	130	183	61
Σύνολο Επικράτειας	68.564	59.493	51.975	37.809	22.970	21.170	10.869	10.789	8.330	7.821	6.789	6.004	4.767	5.410	5.086	4.450	4.915	6.719	2.496
Μεταβολή έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του προηγούμενου έτους	...	...	...	...	...	...	-29,7%	-26,7%	-17,4%	-39,0%	-37,6%	-44,4%	-42,8%	-30,8%	-25,1%	-25,9%	-8,7%	10,8%	-55,6%
Μεταβολή έναντι του προηγούμενου τριμήνου	...	...	...	...	...	...	-13,5%	-0,8%	-22,8%	-6,3%	-13,2%	-11,6%	-20,6%	13,5%	-6,0%	-12,5%	-2,2%	37,8%	-62,8%
Μεταβολή έναντι του προηγούμενου έτους	...	-14,0%	-13,0%	-28,8%	-39,3%	-13,4%	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Πηγή: "Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε." – Επεξεργασία: Τράπεζα της Ελλάδος

Σημείωση: Οι μεταβολές υπολογίσθηκαν λαμβάνοντας υπ' όψιν τη σταδιακή επέκταση της κτηματογράφησης σε νέους δήμους της χώρας.

Σημείωση περί Εθνικού Κτηματολογίου:

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά. Έχει δε ως στόχο την πλήρη καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων (εγγραπτέων) πάνω σ' αυτά σε όλη τη χώρα, με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους.

Η εταιρία “Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ) Α.Ε.” έχει την ευθύνη για τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Η εταιρεία - ως Κτηματολόγιο Α.Ε. - ιδρύθηκε με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, ενώ το 2013 μετονομάστηκε σε ΕΚΧΑ Α.Ε. καθώς περιήλθαν σε αυτή αρμοδιότητες και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ), ο οποίος καταργήθηκε. Η εταιρία είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο και εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Μία από τις βασικές στρατηγικές προτεραιότητες της ΕΚΧΑ ΑΕ αποτελεί η επιτάχυνση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, με στόχο την ολοκλήρωση του έργου έως το 2020.

Στο τέλος του 2013, είχε ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργούσε κτηματολόγιο για το 20,1% των δικαιωμάτων της χώρας. Παράλληλα, εξελισσόταν η κτηματογράφηση για το 20,3% των δικαιωμάτων της χώρας, ενώ βρισκόταν σε εξέλιξη η διαγωνιστική διαδικασία για την ανάθεση έργων κτηματογράφησης για το υπόλοιπο 59,6% των δικαιωμάτων της χώρας (www.ktimatologio.gr).

Μεθοδολογία Ανάλυσης:

Κάθε τρίμηνο η ΕΚΧΑ Α.Ε. παρέχει στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος τα συγκεντρωτικά στοιχεία – ανά περιοχή και νομό - των μεταβιβάσεων ιδιοκτησιών (λόγω αγοραπωλησίας), στη βάση του πλήθους τόσο των συμβολαίων όσο και των δικαιωμάτων. Τα στοιχεία αυτά ομαδοποιούνται σε επίπεδο Περιφέρειας και οι ρυθμοί μεταβολής των συμβολαίων και ιδιοκτησιών αναπροσαρμόζονται λαμβάνοντας υπ' όψιν την ένταξη νέων περιοχών στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Για οποιαδήποτε σχετική πληροφορία μπορείτε να απευθύνεστε στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος στην ηλεκτρονική διεύθυνση: sec.realestate@bankofgreece.gr.