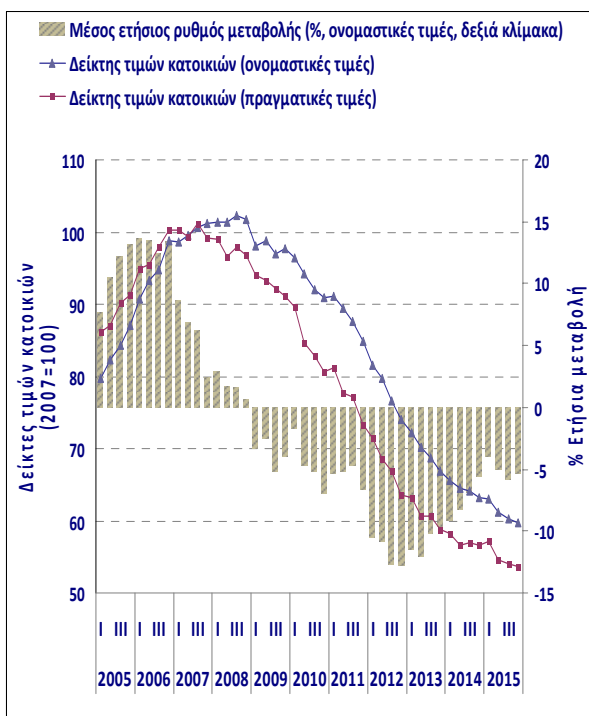




1.3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2015, **οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, στις τιμές και στα μισθώματα τόσο των κατοικιών (βλ. Διάγραμμα V.12) όσο και των επαγγελματικών ακινήτων συνεχίστηκαν**, αν και με μικρότερη ένταση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Στη δυσκολία ανάκαμψης της αγοράς έχουν συμβάλει, μεταξύ άλλων, το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, η επιβολή των κεφαλαιακών περιορισμών και η έλλειψη ρευστότητας, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, η υψηλή φορολογική επιβάρυνση και η συνεχής αστάθεια του φορολογικού πλαισίου (αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών κ.ά.). Οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκαν από τα μέσα του 2014 και σχεδόν έως το α' τρίμηνο του 2015, ως αποτέλεσμα της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και των προσδοκιών, δεν είχαν συνέχεια.

Διάγραμμα V.12 Δείκτης Τιμών Κατοικιών



Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε και το 2015, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς, ενώ ο αριθμός των συναλλαγών ήταν εξαιρετικά περιορισμένος. Ειδικότερα, τα στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2015 με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,1%, έναντι 7,5% το 2014 και 10,9% το 2013. Η υποχώρηση των τιμών την περίοδο 2008-2015 ήταν σωρευτικά εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων και των λοιπών περιοχών, καθώς και για τα παλαιότερα και τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, δηλ. από το 2008, έως και το δ' τρίμηνο του 2015, η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων (μέσο επίπεδο) έφθασε σε ονομαστικούς όρους το 41,2%. 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: -42,2%) από ό,τι για τα "νέα" (ηλικίας έως 5 ετών: -39,6%), καθώς και στις περιοχές της Θεσσαλονίκης και της Αθήνας (-45,4% και -43,4% αντίστοιχα), έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-39,2%) και των λοιπών περιοχών (-36,9%).

Στον **κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων**, το επενδυτικό ενδιαφέρον που εκδηλώθηκε στη διάρκεια του 2014 ανακόπηκε κατά το 2015, λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία που συλλέγονται από τις ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά το α' εξάμηνο του 2015 οι ονομαστικές τιμές γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητες, ενώ οι αντίστοιχες τιμές καταστημάτων παρουσίασαν μείωση 4,4% για το σύνολο της χώρας. Σωρευτικά πάντως από το α' εξάμηνο του 2010 έως και το α' εξάμηνο του 2015, οι ονομαστικές τιμές των γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας



υποχώρησαν κατά 30,6%. Η αντίστοιχη σωρευτική μείωση των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών ανήλθε σε 30,4%. Παράλληλα, οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων συνεχίστηκαν σε όλους σχεδόν τους τομείς, με μοναδική εξαίρεση ίσως τα επενδυτικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών (γραφεία και καταστήματα).

Ο τομέας των τουριστικών ακινήτων, που προσελκύει σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, το οποίο μάλιστα ήταν ιδιαίτερα έντονο κατά τη διάρκεια του 2014, εξακολούθησε και το 2015 να θεωρείται από την αγορά ως ο κατ' εξοχήν τομέας με ευνοϊκές προοπτικές ταχείας ανάκαμψης, καθώς η δυναμική του τουριστικού κλάδου εξασφαλίζει δυνατότητες αποκόμισης υπεραξιών και αποδόσεων, παρά το δυσμενές οικονομικό κλίμα. Ανασταλτικό παράγοντα για νέες επενδύσεις στα τουριστικά ακίνητα, εκτός από την οικονομική αβεβαιότητα και τα επανειλημμένως καταγεγραμμένα γραφειοκρατικά, τεχνικά και νομικά ζητήματα, αποτελεί η έλλειψη επενδυτικού προϊόντος ειδικά στον τομέα του τουρισμού υψηλών προδιαγραφών. Η ανάγκη κάλυψης αυτού του κενού αναμένεται τελικά να οδηγήσει μεσοπρόθεσμα στην ανάπτυξη ακινήτων της κατηγορίας αυτής.

Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και το 2016. Η προοπτική σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τον περιορισμό της αβεβαιότητας και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, τον περιορισμό της γραφειοκρατίας, αλλά και από τη διαμόρφωση ενός σταθερού πολεοδομικού και φορολογικού θεσμικού πλαισίου.

Η πρόσφατη μείωση των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας

αξίας των ακινήτων (βλ. Παράρτημα Κεφαλαίου VI),¹ καθώς και η μελλοντική αντικατάστασή τους από ένα νέο σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας βάσει των εμπορικών τιμών, αναμένεται να συμβάλουν στην ανάκαμψη της αγοράς. Τέλος, η προώθηση και η επιτάχυνση των διαδικασιών αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας θα συμβάλουν ουσιαστικά στην αναστροφή του αρνητικού επενδυτικού κλίματος και στην ανάκτηση της εμπιστοσύνης και των προσδοκιών για την ελληνική αγορά ακινήτων (βλ. Πλαίσιο VI.1).

¹ Σύμφωνα με την απόφαση ΠΟΛ.1009/18.1.2016 του Υπουργείου Οικονομικών.