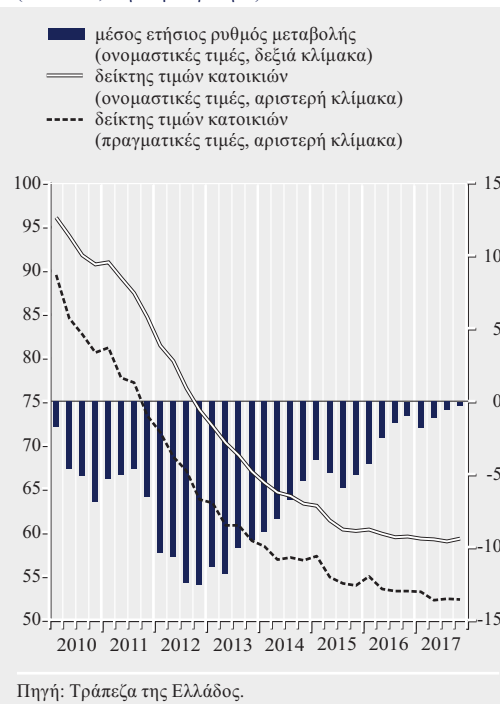


Διάγραμμα V.14 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμ. 2010-δ' τρίμ. 2017)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



αξιών των ακινήτων. Ωστόσο, παράγοντες όπως το υψηλό ποσοστό ανεργίας, η επιβολή των κεφαλαιακών περιορισμών, η έλλειψη ρευστότητας, η μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος και το συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο δυσχεραίνουν την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων.

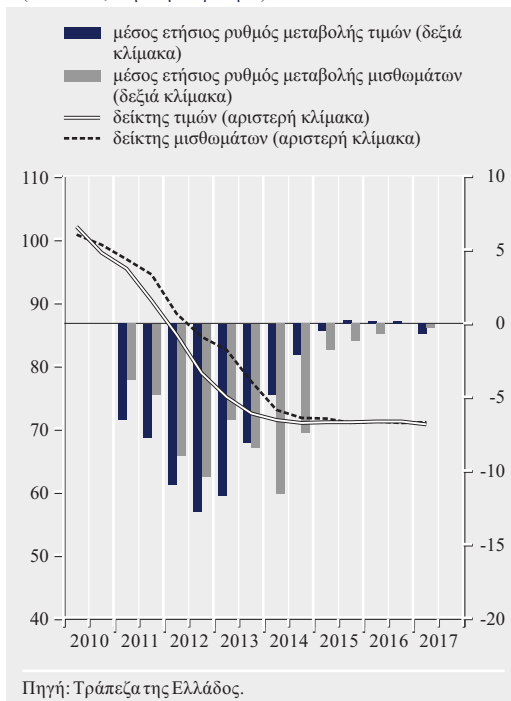
3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η βελτίωση του οικονομικού κλίματος και των προσδοκιών, η επάνοδος της οικονομίας σε θετικούς, αν και χαμηλούς, ρυθμούς ανάπτυξης το 2017, καθώς και η ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης δημιουργούν προσδοκίες σταδιακής σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται από τις πρόσφατα καταγεγραμμένες εξελίξεις των

Η αγορά των **κατοικιών** συνέχισε το 2017 να χαρακτηρίζεται από πτωτική τάση των τιμών, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 μετριάστηκαν από το 2014 και έπειτα, ενώ στη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2017 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών (βλ. Διάγραμμα V.14). Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2017 με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,0%, αισθητά μικρότερο από τον αντίστοιχο ρυθμό μείωσης 2,4% το 2016 και 5,1% το 2015 (με σημαντική

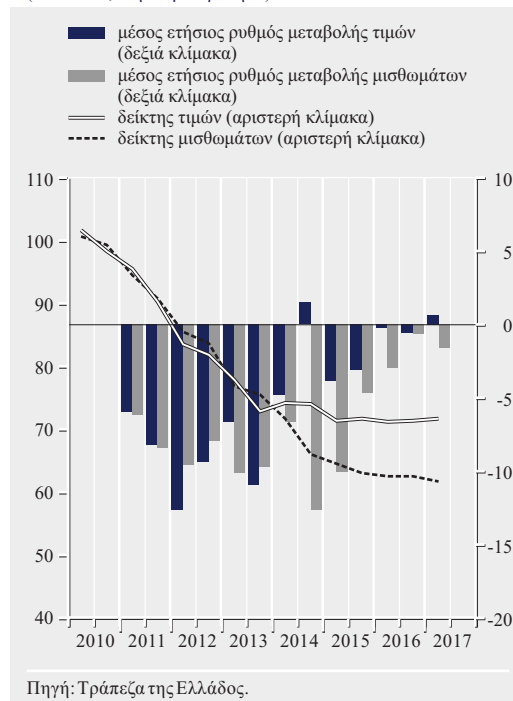
**Διάγραμμα V.15 Δείκτες γραφείων
(α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)**

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)



**Διάγραμμα V.16 Δείκτες καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)**

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)



αποκλιμάκωση της μείωσης των τιμών στα επιμέρους τρίμηνα: -1,9%, -1,2%, -0,6% και -0,3% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2017 αντίστοιχα). Σωρευτικά πάντως από το 2008 έως το 2017 (ετήσιοι μέσοι όροι), οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42,0% (σε ονομαστικούς όρους), ενώ από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα προκύπτει ότι η μείωση αυτή ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα. Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, εντονότερη υποχώρηση των τιμών εξακολούθησε να καταγράφεται στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -44,2% και Θεσσαλονίκη: -46,3%) έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-39,5%) και των λοιπών περιοχών (-38,0%). Η τάση σταθεροποίησης των τιμών των κατοικιών εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και το 2018. Ο ρυθμός σταθεροποίησης ενδέχεται ωστόσο να επηρεαστεί από τη δυναμική μαζική πώληση ακινήτων προς Ιδιωτικά Επενδυτικά Κεφάλαια (funds) και την εντατικοποίηση των πλειστηριασμών ακινήτων.¹⁶

Στην αγορά των **επαγγελματικών ακινήτων**, από την αρχή του 2016 έως και το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται σταδιακή, αν και ασταθής, αποκλιμάκωση των ρυθμών μείωσης των αξιών. Στον τομέα των γραφείων υψηλών προδιαγραφών η τάση σταθεροποίησης και οριακής αύξησης των τιμών που καταγράφηκε για το σύνολο του 2016 (+0,2%) φαίνεται να ανακόπτεται το α' εξάμηνο του 2017, για το οποίο καταγράφεται μείωση των τιμών κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο (βλ. Διάγραμμα V.15). Αντίθετα, στον τομέα των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, κατά το α' εξάμηνο του 2017 σημειώθηκε αύξηση των τιμών κατά 0,5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία για το σύνολο του 2016 καταγράφηκε οριακή διόρθωση των τιμών κατά -0,4% σε ετήσια βάση (βλ. Διάγραμμα V.16). Στα μισθώματα γρα-

¹⁶ Βλ. ν. 4512/2018, όπου ορίζεται ότι από 21.2.2018 οι ιδιωτικοί πλειστηριασμοί και από 1.5.2018 οι πλειστηριασμοί του Δημοσίου θα διεξάγονται αποκλειστικά και μόνο με ηλεκτρονικά μέσα.

φείων και καταστημάτων καταγράφονται κυρίως οριακές μεταβολές, με διαρκή εναλλαγή προσήμων από εξάμηνο σε εξάμηνο σε επίπεδο χώρας. Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, τα μισθώματα των γραφείων κατέγραψαν οριακή μείωση (-0,3%) για το σύνολο του 2016, ενώ κατά το α' εξάμηνο του 2017 σημειώνεται οριακή αύξηση 0,1% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Αντίστοιχα, στα καταστήματα η αναθεωρημένη μέση ετήσια μείωση των μισθωμάτων για το 2016 ανέρχεται σε 1,8%, ενώ κατά το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται μείωση 1,5% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2016.

Παράλληλα με τις ενδείξεις σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών επαγγελματικών ακινήτων, στη διάρκεια του 2017 καταγράφηκε ενισχυμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, το οποίο σε ορισμένες μόνο περιπτώσεις μεταφράστηκε σε υλοποίηση επενδύσεων. Μόνο οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας κατά το τελευταίο έτος προχώρησαν σε επενδύσεις που υπερβαίνουν τα 200 εκατ. ευρώ και αφορούν κυρίως επενδυτικά κτίρια γραφείων και ξενοδοχειακές μονάδες. Παρά το γεγονός ότι ο όγκος των νέων αναπτύξεων παραμένει υποτονικός, τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αποτυπώνουν τάση ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, η οποία αφορά κυρίως ξενοδοχεία, εμπορικά ακίνητα αλλά και βιομηχανικές-γεωργικές εγκαταστάσεις. Συγκεκριμένα, στη διάρκεια του δεκαμήνου του 2017 ο αριθμός των νέων οικοδομικών αδειών για ξενοδοχεία αυξήθηκε κατά 37,2% σε σχέση με το αντίστοιχο δεκάμηνο του 2016, ενώ ο αντίστοιχος όγκος σημείωσε αύξηση κατά 81,1%, γεγονός το οποίο παραπέμπει σε ανάπτυξη ακινήτων μεγαλύτερης επιφάνειας και όγκου, ενδεχομένως υψηλότερων προδιαγραφών. Θετική εικόνα παρατηρείται και στις νέες άδειες για εμπορικά καταστήματα, ωστόσο σύμφωνα με τα στοιχεία της ίδιας περιόδου, στον τομέα των γραφείων η οικοδομική δραστηριότητα παραμένει υποτονική, παρουσιάζοντας περαιτέρω συρρίκνωση κατά 14,8% σε όρους αριθμού αδειών και 32,0% σε όρους όγκου.

Η φορολογία επί των ακινήτων εξακολουθεί να βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα κατά το 2017 και, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Εισηγητικής Έκθεσης του Προϋπολογισμού για το 2018, τα έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων (σε εθνικολογιστική βάση)¹⁷ αναμένονται στο ίδιο επίπεδο περίπου με το 2016. Η προσπάθεια αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών,¹⁸ προκειμένου αυτές να προσεγγίσουν τις εμπορικές αξίες, βρίσκεται σε εξέλιξη ώστε έως τα τέλη Μαρτίου του 2018 να έχει ολοκληρωθεί το έργο αυτό για περίπου 10.000 ζώνες αντικειμενικού προσδιορισμού σε όλη την επικράτεια. Ειδικότερα, και μόνο για το 2018, το έργο της σύνταξης των απαιτούμενων εισηγήσεων προς τον Υπουργό Οικονομικών για τον προσδιορισμό των τιμών ζωνών έχει ανατεθεί σε πιστοποιημένους εκτιμητές του Υπουργείου Οικονομικών κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης.¹⁹ Δεδομένου ότι ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών θα έχει ουδέτερο δημοσιονομικό αποτέλεσμα,²⁰ σε περίπτωση αποκλίσεων ενδέχεται να υπάρξει αναπροσαρμογή των συντελεστών φορολόγησης ή και διεύρυνση της φορολογικής βάσης. Τέλος, σημειώνεται ότι για τέταρτη συνεχή χρονιά αναστέλλεται η εφαρμογή του φόρου υπεραξίας για τα ακίνητα, προκειμένου να μην επιβαρυνθεί περαιτέρω η ακίνητη περιουσία στην παρούσα συγκυρία.²¹

Για τα επόμενα τρίμηνα εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η πορεία σταθεροποίησης των τιμών των ακινήτων, ο ρυθμός της οποίας θα εξαρτηθεί από την ενίσχυση του κλίματος σταθερότητας και από τις εξελίξεις στους επιμέρους τομείς της οικονομίας. Η σταδιακή σταθεροποίηση των τιμών και η αναμενόμενη περαιτέρω κινή-

¹⁷ Στη φορολογία ακινήτων περιλαμβάνονται ο φόρος ακίνητης περιουσίας, οι φόροι κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών, καθώς και ο φόρος μεταβίβασης που επιβάλλεται στις αγοραπωλησίες ακινήτων.

¹⁸ Βλ. ν. 4509/2017, άρθρο 46, όπου περιγράφεται ο νέος τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.

¹⁹ Βλ. πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας (28.12.2017). Επίσης, βλ. Υπουργική Απόφαση 1005/11.1.2018 (ΦΕΚ Β' 20), η οποία ορίζει τη διαδικασία και τις λοιπές απαιτούμενες λεπτομέρειες για τον καθορισμό τιμών ζωνών αντικειμενικού προσδιορισμού.

²⁰ Ο ετήσιος στόχος είσπραξης του ΕΝΦΙΑ για το 2018 ανέρχεται σε 2,65 δισεκ. ευρώ, ποσό ίδιο με το περυσινό.

²¹ Για περισσότερες αναφορές στο φορολογικό πλαίσιο περί ακινήτων, βλ. το Φορολογικό Παράρτημα στο τέλος του Κεφαλαίου VI.

τοποίηση επενδυτικών κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν αρχικά τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Η βαθμιαία απορρόφηση του αντίστοιχου περιορισμένου διαθέσιμου αποθέματος αναμένεται να δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων σε στοχευμένους τομείς, αλλά και στην αναβάθμιση του παλαιότερου και υποδεέστερων χαρακτηριστικών αποθέματος. Προϋπόθεση ωστόσο για βιώσιμη ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι, παράλληλα με τη διατήρηση των προοπτικών μεγέθυνσης της οικονομίας, η αποκατάσταση της ροής χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Τα διαχρονικά ζητήματα, που αφορούν μεταξύ άλλων τον εξορθολογισμό της φορολόγησης των ακινήτων, την απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδοτήσεων, τον περιορισμό της γραφειοκρατίας, αλλά και τη δυνατότητα πρόσβασης σε δημόσια δεδομένα, παραμένουν πάντοτε επίκαιρα και η επίλυσή τους είναι πρωταρχικής σημασίας για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων.