



## 2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από την έναρξη της τρέχουσας κρίσης, καταγράφεται σταθερά επιδείνωση τόσο στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα των οικιστικών και των επαγγελματικών ακινήτων συνεχίστηκαν και τους πρώτους εννέα μήνες του 2016, αν και με μικρότερη ένταση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

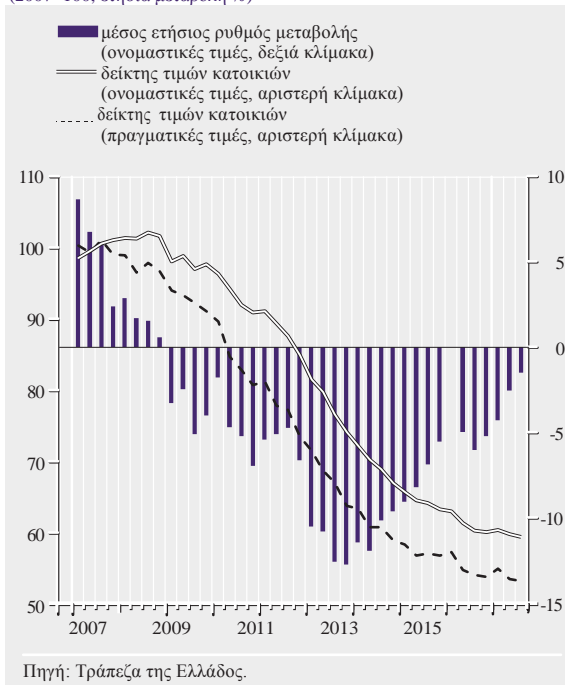
Στην αγορά των κατοικιών, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε και το 2016, με πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Ενδεικτικά, με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι το γ' τρίμηνο του 2016 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 1,5% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015, έναντι μείωσης 6,0% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015 (για το σύνολο του 2015 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,1% – βλ. Διάγραμμα IV.15). Σωρευτικά από το 2008 (μέσα επίπεδα) έως το γ' τρίμηνο του 2016 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,7%, ενώ η υποχώρηση των τιμών εξακολουθεί να είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας (Αθήνα: -43,8% και Θεσσαλονίκη: -45,6%), καθώς και στα παλαιότερα και μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, η τάση σταθεροποίησης των ονομαστικών τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών που καταγράφηκε κατά το 2015 (-0,1%) συνεχίστηκε και κατά το α' εξάμηνο του 2016, με οριακή αύξηση των τιμών κατά 0,2% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2015 (βλ. Διάγραμμα IV.16). Ωστόσο, μικρές μειώσεις καταγράφονται ακόμη στην

ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (-0,5%). Οι ονομαστικές τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, οι οποίες κατά το 2015 εξακολούθησαν να εμφανίζουν σημαντικούς ρυθμούς μείωσης, της τάξεως του 3,5% για το σύνολο της χώρας, το α' εξάμηνο του 2016 παρουσιάζουν τάσεις σταθεροποίησης, με το ρυθμό μείωσης να διαμορφώνεται πλέον στο 0,8% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2015 (βλ. Διάγραμμα IV.17). Τέλος, αναφορικά με τα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων, κατά το α' εξάμηνο του 2016 καταγράφηκαν τάσεις σταθεροποίησης σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, με ρυθμούς μεταβολής 0,7% και -0,3% αντίστοιχα.

Διάγραμμα IV.15 Δείκτης τιμών κατοικιών

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)

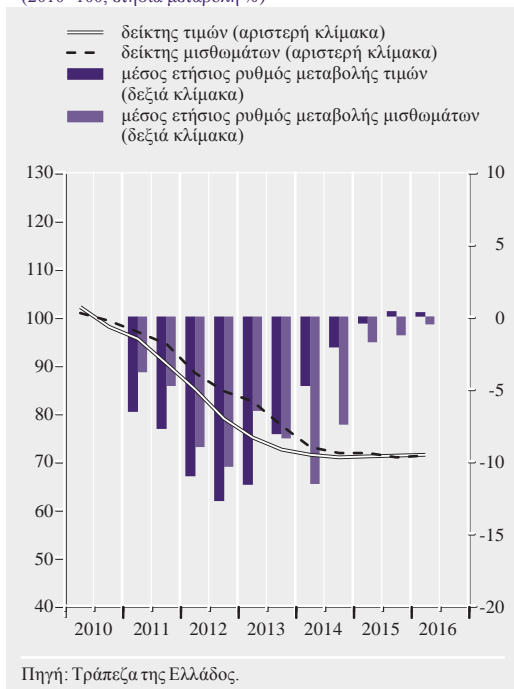


Όσον αφορά τις προσδοκίες για την αγορά ακινήτων, οι ελαφρά πτωτικές, αλλά και σταθεροποιητικές σε ορισμένες περιπτώσεις, τάσεις στις τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα. Παρά το γεγονός ότι ο ρυθμός υποχώρησης των τιμών αναμένεται τελικά



#### Διάγραμμα IV.16 Δείκτες γραφείων

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)



να επηρεαστεί και από το νέο πλαίσιο διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων, η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσιάζει μια σειρά από χαρακτηριστικά τα οποία μπορούν υπό προϋποθέσεις να αναστρέψουν ενδεχόμενες αρνητικές προσδοκίες. Οι υψηλές αποδόσεις, των επαγγελματικών κυρίως ακινήτων, σε συνδυασμό με τις χαμηλές τιμές που έχουν διαμορφωθεί σε όλο το φάσμα κατηγοριών ακινήτων, αλλά και με πρόσθετους παράγοντες όπως η δυναμική του τουρισμού και η ανάπτυξη των υποδομών, θα μπορούσαν να αναδείξουν τα ακίνητα ως δυναμική επενδυτική επιλογή. Ωστόσο, οι παγιωμένες αγκυλώσεις της γραφειοκρατίας και η πολυπλοκότητα των διαδικασιών, η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα στην οικονομία αλλά και η συνεχής περαιτέρω φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα, είτε αυτή αφορά το εισόδημα είτε το κεφάλαιο είτε τις άμεσες ή έμμεσες επενδύσεις, αναστέλλουν το επενδυτικό ενδιαφέρον, με άμεσο αντίκτυπο στην αγορά και στο σύνολο της

οικονομίας. Η ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων προϋποθέτει επομένως, εκτός από την οριστική σταθεροποίηση του οικονομικού κλίματος, και διαρθρωτικές ενέργειες—πρωτίστως στον τομέα της φορολόγησης—ώστε να αναδειχθούν και να γίνουν πραγματικά ελκυστικές οι επενδυτικές ευκαιρίες που προσφέρει η χώρα.

#### Διάγραμμα IV.17 Δείκτες καταστημάτων

(2010=100, ετήσια μεταβολή %)

