

1.2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα **οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων** συνεχίστηκαν το εννεάμηνο του 2013. Η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντική υποχώρηση της ζήτησης, η οποία μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη δραματική αύξηση της ανεργίας και στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, στην αύξηση της φορολογίας των ακινήτων και στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, καθώς και στην έλλειψη ρευστότητας, με δεδομένους τους αυστηρότερους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης (βλ. Κεφάλαιο V).

Η αποκλιμάκωση των τιμών στην **αγορά των κατοικιών** συνεχίστηκε με έντονο ρυθμό το εννεάμηνο του 2013. Με βάση στοιχεία από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σε ονομαστικούς όρους με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,6%, 11,8% και 9,2% το α', β' και γ' τρίμηνο του 2013 αντίστοιχα, έναντι 11,7% για το σύνολο του 2012. Από την αρχή της τρέχουσας κρίσης η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έχει φθάσει στο 32,0% (ή 37,6% σε πραγματικούς όρους), ενώ τα στοιχεία από τα κτηματομεσιτικά γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση. Η υποχώρηση των τιμών κατοικιών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα -32,7% και Θεσσαλονίκη -38,0%), καθώς και για τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

Η μέση περίοδος αναμονής για τη διάθεση των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων εκτιμάται ότι έφθασε το γ' τρίμηνο του 2013 περίπου στο ένα έτος (έναντι 5 μηνών στις αρχές του 2009), ενώ η έκπτωση επί της αρχικής τιμής ήταν κατά μέσο όρο 21,5% (έναντι 12,6% στις αρχές του 2009).

Κατά το γ' τρίμηνο του 2013, μόλις το 16,0% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη βοήθεια τραπεζικού δανεισμού (έναντι 82,1% στις αρχές του 2009), με το μέσο ποσοστό

δανειοδότησης να ανέρχεται σε περίπου 28% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου (έναντι 70% στις αρχές του 2009).⁴

Στον τομέα των **επαγγελματικών ακινήτων**, τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες συρρικνώθηκαν περαιτέρω κατά το εννεάμηνο του 2013 (μέση ετήσια μεταβολή -18,6% και -18,2% αντίστοιχα). Αμυδρά σημάδια σταθεροποίησης καταγράφονται στην αγορά των καταστημάτων, η οποία έχει υποστεί και τις μεγαλύτερες πιέσεις από την αρχή της τρέχουσας κρίσης.

Όσον αφορά την **αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου**, ο ρυθμός υλοποίησης του προγράμματος παραμένει χαμηλός και τα ταμειακά έσοδα πενιχρά. Οι σημαντικότερες συμφωνίες που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα περιλαμβάνουν την αξιοποίηση του Διεθνούς Κέντρου Τηλεόρασης (IBC) στο Δήμο Αμαρουσίου, την έκταση της Κασσιόπης στην Κέρκυρα, την πώληση των πέντε ακινήτων του εξωτερικού (Λονδίνο, Βρυξέλλες, Τασκένδη, Βελιγράδι και Λευκωσία), ενώ υπό οριστικοποίηση βρίσκεται και η συμφωνία για την αξιοποίηση των ακινήτων στο Παλιούρι της Χαλκιδικής. Οι πιο σημαντικές πάντως από τις αξιοποιήσεις που έχουν συμφωνηθεί είναι η πρόσφατη συμφωνία για την αξιοποίηση της έκτασης του Αστέρρα Βουλιαγμένης, καθώς και η συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης (sale & lease back) των 28 κτιρίων του Ελληνικού Δημοσίου η οποία αναμένεται, έως το τέλος του 2013, να αποφέρει στο ΤΑΙΠΕΔ 261 εκατ. ευρώ.

Στην κατηγορία των ακινήτων που βρίσκονται πλέον σε διαγωνιστική διαδικασία περιλαμβάνονται η δημόσια έκταση στην Αφάντου Ρόδου και κυρίως η έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.

Θετικές προσδοκίες καταγράφονται για τον τομέα των τουριστικών ακινήτων και της παραθεριστικής κατοικίας. Ορισμένες ενδειξίες κινητοποίησης ξένων επενδυτικών κεφαλαίων προ-

⁴ Βλ. Αποτελέσματα έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος, <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>.

κύπτουν από τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο ελληνικών Ανώνυμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Σε αυτό συνέβαλε και το νέο θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4141/2013), το οποίο εισήγαγε σημαντικές βελτιώσεις και έδωσε πρόσθετα κίνητρα. Τα κίνητρα αυτά αναμένεται να δώσουν περαιτέρω ώθηση στο θεσμό των ΑΕΕΑΠ και να προκαλέσουν το επενδυτικό ενδιαφέρον, ενώ είναι πιθανόν να οδηγήσουν και στην εμφάνιση νέων σχημάτων. Επίσης κάποιες πρόσφατες ενδείξεις πιθανής σταθεροποίησης ή και βελτίωσης των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά καταγράφονται από τα διαθέσιμα στοιχεία της τριμηνιαίας έρευνας των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας που υλοποιείται από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, καθώς και από τους δείκτες του IOBE για τις επιχειρηματικές προσδοκίες στις κατασκευές και τους μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής στις κατασκευές.

Πάντως, παραμένουν ακόμη σημαντικοί παράγοντες που αναστέλλουν τη μεσοπρόθεσμη ανάκαμψη της δραστηριότητας στην ελληνική αγορά ακινήτων, αναβάλλουν τις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα και κρατούν τη ζήτηση σε ιδιαιτέρως χαμηλά επίπεδα. Ανοικτά ζητήματα, όπως η οριστικοποίηση του ενιαίου φόρου ακινήτων, η μείωση του φόρου μεταβίβασης, η προσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στα πραγματικά επίπεδα της αγοράς και η απελευθέρωση των επαγγελματικών μισθώσεων, αλλά και η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με τη λήψη επιπρόσθετων μη προσδιορισμένων μέτρων για την κάλυψη πιθανού δημοσιονομικού κενού, σε συνδυασμό με τις προσδοκίες των επενδυτών για περαιτέρω υποχώρηση των τιμών και τους περιορισμούς από την πλευρά της χρηματοδότησης, αναστέλλουν τις αποφάσεις για την ανάληψη νέων σημαντικών επενδυτικών πρωτοβουλιών.

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ) της ΕΛΣΤΑΤ, καθώς και τα