

1.2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά με σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων και πολύ χαμηλή ζήτηση, χωρίς να παρουσιάζει ενδείξεις ανάκαμψης, καθώς παραμένουν αρνητικές οι μεσοπρόθεσμες προσδοκίες.⁹

9 Η μειωμένη ζήτηση στην ελληνική αγορά ακινήτων αντανakλά τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών και κυρίως την αυξημένη αβεβαιότητά τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά εισοδήματα. Συνδέεται επίσης με τις γενικότερες προοπτικές όσον αφορά την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας. Στη μείωση της ζήτησης εκτιμάται ότι έχει συμβάλει και η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών κατά τη χορήγηση νέων δανείων.

- Παρά την υπερβάλλουσα προσφορά στην αγορά ακινήτων, οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα.¹⁰ Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 5,1% το 2011 (-5,4%, -4,9%, 4,3% και -5,9% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2011 αντίστοιχα – βλ. Πίνακα III.6).

- Η μείωση των τιμών των κατοικιών σε όλη την περίοδο της κρίσης ήταν ταχύτερη για τα “παλαιά” διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών: -4,8%, -5,0% και -5,6% το 2009, το 2010 και το 2011 αντίστοιχα) από ό,τι για τα “νέα” (ηλικίας έως 5 ετών: -2,0%, -4,2% και -4,4% το 2009, το 2010 και το 2011 αντίστοιχα), γεγονός που αντανakλά τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων δια-

μερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

- Η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, ενώ οι πτωτικές πιέσεις στις

¹⁰ Στη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών των κατοικιών την περίοδο της τρέχουσας κρίσης εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (άνω του 80%), ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων (οικογενειακού χαρακτήρα) που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών και οι οποίες πριν από την τρέχουσα κρίση είχαν αποκομίσει σημαντικά κέρδη που τους επέτρεψαν να μείνουν μακριά από τον τραπεζικό δανεισμό, καθώς και η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων. Στην ανθεκτικότητα των τιμών συμβάλλουν επίσης το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κ.λπ.), η κατά παράδοση υψηλή εμπιστοσύνη των νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία, αλλά και οι κοινωνικές αντιλήψεις των ελληνικών νοικοκυριών, τα οποία δεν αντιμετωπίζουν την κατοικία ως επενδυτικό αγαθό αλλά αντίθετα τη μεταβιβάζουν από την μία γενιά στην άλλη (γονική παροχή ή κληρονομιά από τους γονείς προς τα παιδιά).

Πίνακας III.6 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)							
1.1 Δείκτες τιμών κατοικιών (Νέες σειρές)							
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)	-	-	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,1
α1. Κατά παλαιότητα							
α. Νέα (έως 5 ετών)	-	-	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-4,4
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	-	-	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,6
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο							
α. Αθήνα	-	-	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,3
β. Θεσσαλονίκη	-	-	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,6
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-3,9
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-3,2
α2.1 Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)							
α. Αθήνα	-	-	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,4
β. Θεσσαλονίκη	-	-	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-7,3
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-2,9
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	4,1	5,4	1,0	-5,7	-1,9
α2.2 Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)							
α. Αθήνα	-	-	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3
β. Θεσσαλονίκη	-	-	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,3
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,8
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-4,3
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών (Προηγούμενες σειρές)							
α. Αστικές περιοχές	10,9	13,0	6,2	1,5	-4,3	-4,4	-5,3
α1. Αθήνα	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,3
α2. Λοιπές αστικές περιοχές ¹	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-6,6 (γ' τριμ.)
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων ²	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) ³	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	84,7	79,7
2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων							
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των ΝΧΙ (ΤτΕ)⁴							
α. Αριθμός συναλλαγών	-	-	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-44,1
β. Όγκος συναλλαγών (σε τετραγωνικά μέτρα)	-	-	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-41,3
γ. Αξία συναλλαγών	-	-	41,1	-20,0	-40,0	-6,2	-41,2
2.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)							
α. Αριθμός συμβολαίων	-	-22,3	1,4	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1
β. Αξία συμβολαίων	-	-2,9	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0
2.3 Αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων⁵ (ΕΛΣΤΑΤ)							
α. Σύνολο χώρας	29,6	-19,6	-3,0	-5,8	-13,9
β. Αθήνα	49,5	-22,0	-8,2	-9,2	-14,0
2.4 Αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων⁵ (Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-16,3	-9,8	-28,1
β. Αθήνα	-	-	-	-	-15,2	-12,5	-34,0
2.5 Αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας⁵ (Κτηματολόγιο)							
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-14,0	-13,0	-28,8
β. Αθήνα	-	-	-	-	-8,0	-19,2	-33,6
2.6 Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών							
	-	-	-	-	-	-15,5	-30,5

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

1 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.

2 Ο ρυθμός μεταβολής τους πρώτους δύο μήνες του 2012 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2011 ήταν -0,4%.

3 Απόλυτες τιμές.

4 Οι δείκτες συναλλαγών βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων. Μέρος των εκτιμήσεων αυτών είναι πιθανόν να μη συνδέεται με αγοραπωλησία οικιστικών ακινήτων, αλλά να αφορά επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων δανείων, εγγραφή εξασφαλίσεων (επί ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μία τράπεζα σε άλλη κ.ά.

5 Συνυπεριλαμβάνονται όλα τα είδη επαγγελματικών ή οικιστικών ακινήτων (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια κ.ά.).

τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών.

- Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς ακίνητα μικρότερου εμβαδού, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας, καθώς επίσης και αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων.

- Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) τα τελευταία έτη καταγράφεται μειούμενη ζήτηση, με παράλληλη στροφή των επιχειρήσεων προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, αυξημένη προσφορά με πτωτική τάση των τιμών, στενότητα χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, σημαντική υποχώρηση των ενοικίων και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων.

- Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας και συνεπώς τον περιορισμό της αβεβαιότητας.

1.2.Α ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Αντιμέτωπη με τα πάγια προβλήματα της ελληνικής διοίκησης βρίσκεται η προσπάθεια αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Παρά τις επανειλημμένες επισημάνσεις ότι η ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου πιθανότατα κρύβει σημαντικές δυνατότητες που θα μπορούσαν να συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη και να ενισχύσουν τα δημόσια έσοδα, σχετική δυστοκία χαρακτη-

ρίζει τις προσπάθειες αξιοποίησής της. Το γεγονός αυτό είναι άμεσα συνδεδεμένο τόσο με την έντονη ύφεση που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά ακινήτων τα πρόσφατα έτη όσο και με τα σημαντικά προβλήματα στα οποία προσκρούει η προσπάθεια αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Μεταξύ αυτών είναι η αποσπασματική και ελλιπής καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, το κατακερματισμένο σύστημα των πολλών αρμόδιων φορέων διαχείρισης, η ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, οι εκκρεμότητες όσον αφορά τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, οι συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις που αφορούν σημαντικό μέρος των ακινήτων του Δημοσίου, αλλά και οι πολλαπλές δεσμεύσεις και οι περιορισμοί που υπάρχουν (π.χ. προστασία του περιβάλλοντος ή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας, αρχαιολογικοί περιορισμοί, νομοθεσία περί κληροδοτημάτων).¹¹

Η ανάγκη να επιλυθούν χωρίς καθυστέρηση από την κυβέρνηση τα νομικά και τεχνικά ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών για την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου επισημαίνεται και στο νέο Μνημόνιο Οικονομικών και Χρηματοπιστωτικών Πολιτικών.¹² Σε κάθε περίπτωση πάντως, η δυναμική και ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη της δημόσιας ακίνητης περιουσίας εκτιμάται ότι μπορεί να εξασφαλίσει – σταθερά και σε μακροχρόνια βάση – έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο, καθώς και πρόσθετα αναπτυξιακά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες. Ωστόσο, παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι τυχόν διάθεση προς πώληση μεγάλου αριθμού δημόσιων ακινήτων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης και του μειωμένου ενδιαφέροντος των επενδυτών (λόγω της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας που χαρακτηρίζουν την αγορά) θα

¹¹ Βλ. *Νομισματική Πολιτική – Ενδιάμεση Έκθεση 2010*, Ειδικό θέμα 3.

¹² Στο πλαίσιο αυτού του Μνημονίου, το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) θα καταγράψει περίπου 3.000 ακίνητα έως το τέλος Ιουνίου του 2012, προκειμένου αυτά να αξιοποιηθούν.

δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την ανάκαμψή της και επιπλέον δεν θα αποδώσει τα ανάλογα έσοδα και οφέλη για το Ελληνικό Δημόσιο. Αντίθετα, οι θεσμοί των συμβάσεων παραχώρησης και των μακροχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι είναι ιδιαίτερος αποτελεσματικά εργαλεία ταχείας αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, που θα ενεργοποιήσουν τις άμεσες ξένες και άλλες ιδιωτικές επενδύσεις στηρίζοντας την οικονομική ανάκαμψη, τη βελτίωση του κλίματος της αγοράς, καθώς και τα δημόσια έσοδα.

1.2.Β ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΦΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Η σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία τρία έτη (στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης των δημόσιων εσόδων) εκτιμάται ότι έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων.¹³ Πέραν της επιβάρυνσης αυτής, οι συνεχείς εξαγγελίες και αναβολές για επιμέρους πρόσθετα μέτρα παρατείνουν την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων (η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, η επιβολή ΦΠΑ στα επαγγελματικά ακίνητα των φυσικών προσώπων κ.ά.) και δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο τη μελλοντική ανάκαμψη της αγοράς. Για παράδειγμα, η αύξηση των αντικειμενικών τιμών (που προσδιορίζουν την αξία των ακινήτων για φορολογικούς σκοπούς), αν και χρονικά έχει προσδιοριστεί πολλές φορές στο παρελθόν, δεν έχει υλοποιηθεί. Πάντως, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών στα επίπεδα των τιμών της αγοράς αναμένεται έως τον Ιούνιο του 2012 (νέο Μνημόνιο Οικονομικών και Χρηματοπιστωτικών Πολιτικών). Σ' αυτή την περίπτωση θα υπάρξουν σημαντικές αναπροσαρμογές στη φορολογητέα αξία των ακινήτων (ειδικά σε περιοχές όπου η διαφορά αντικειμενικών-εμπορικών τιμών είναι μεγάλη), οι οποίες θα συμπαρασύρουν πολλούς φόρους προς τα πάνω, επιτείνοντας την έντονη αβεβαιότητα και την ύφεση στην ελληνική κτηματαγορά.¹⁴ Μια τέτοια αναπροσαρμογή θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συνδυαστεί με εξορθολογισμό

της φορολογίας των ακινήτων, στην κατεύθυνση τόσο της μείωσης της φορολογίας των μεταβιβάσεων¹⁵ όσο και της κατάργησης επιμέρους επιβαρύνσεων και της θέσπισης ή διατήρησης ενός πολύ μικρού αριθμού ενιαίων φόρων που θα αντικαταστήσουν το πλήθος των υπαρχόντων (π.χ. ενιαίος φόρος επί των συναλλαγών και ανάλογος ενιαίος φόρος επί της ιδιοκτησίας ακινήτων).

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

- Το εννεάμηνο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου του 2011, τα εθνικολογιστικά στοιχεία δείχνουν ότι η υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας επηρέασε αρνητικά την απασχόληση με ολοένα εντονότερο ρυθμό (βλ. Διάγραμμα III.9 στη σελ. 68). Μάλιστα το γ' τρίμηνο η ποσοστιαία μείωση της απασχόλησης ήταν μεγαλύτερη από αυτή του προϊόντος. Το φαινόμενο αυτό εξηγείται από την ήδη μακρά διάρκεια της κρίσης σε συνδυασμό με την αυξημένη αβεβαιότητα για τους επόμενους μήνες.

Αναλυτικότερα όσον αφορά τις εξελίξεις της απασχόλησης, τα τριμηνιαία στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ – βλ. Διάγραμμα III.6) δείχνουν ότι τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 ο μέσος αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε κατά 275,2 χιλ. άτομα

¹³ Από τις πιο σημαντικές πρόσφατες φορολογικές επιβαρύνσεις αναφέρονται η επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών που επιβάλλεται επί των ακινήτων μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ, η σημαντική μείωση του αφορολογητού για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας, η αύξηση του ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή.

¹⁴ Πράγματι, οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του ύψους διαφόρων επιμέρους φόρων, τελών, εισφορών και προστίμων που σχετίζονται με τα ακίνητα, όπως είναι οι φόροι μεταβίβασης, χρησιμευσιότητας, ανταλλαγής, διανομής, κληρονομιάς, γονικών παροχών και δωρεών, το πρόσφατα επιβληθέν ειδικό τέλος στα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα με οικιακή ή εμπορική χρήση, ο φόρος ακίνητης περιουσίας, το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) των ΟΤΑ κ.ά. Επίσης, η αντικειμενική αξία συνδέεται με το κόστος συμβολαίων μεταβίβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, παράσταση διηγόρου, τέλη μεταγραφής κ.ά.) και τα τέλη και τις εισφορές οικοδομικών αδειών, ενώ χρησιμοποιείται και για τον προσδιορισμό των τεκμαρτών εισοδημάτων από ακίνητα και των φορολογικών τεκμηρίων διαβίωσης από ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία.

¹⁵ Επισημαίνεται ότι η φορολογία επί των μεταβιβάσεων και των γονικών παροχών στην Ελλάδα βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα σε σχέση με τις άλλες χώρες της ΕΕ, ενώ εκτιμάται ότι η μείωσή της θα αυξήσει την πολύ χαμηλή συχνότητα των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων.