

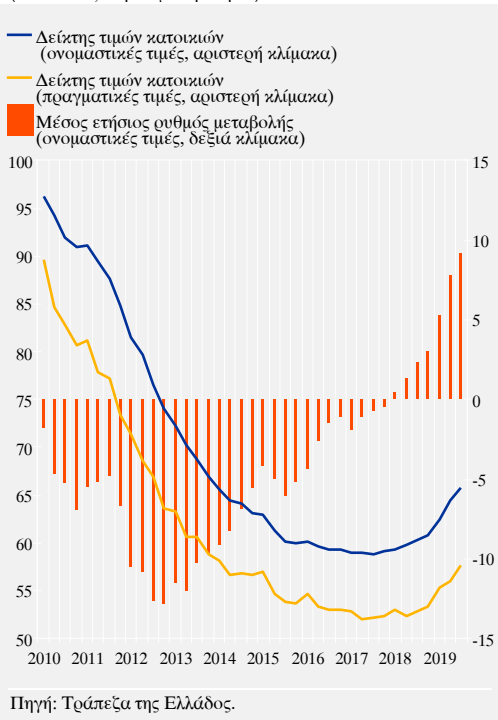
### 3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια των ένδεκα μηνών του 2019 η αγορά ακινήτων συγκεντρώνει αυξανόμενο, επενδυτικό κυρίως, ενδιαφέρον. Παρά τις σημαντικές διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο, παρατηρείται πλέον βελτίωση των προοπτικών στο σύνολο σχεδόν της αγοράς, με τις τιμές να αυξάνονται με αξιοσημείωτους ρυθμούς σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Αν και η διάχυση της αύξησης των τιμών δεν παρατηρείται σε όλο το φάσμα της αγοράς, εκτιμάται ότι πλέον έχει ανακοπεί η πτωτική τάση των τιμών στα χαμηλότερων προδιαγραφών ακίνητα και έχουν σταθεροποιηθεί σε μεγάλο βαθμό οι δευτερεύουσες αγορές. Προϋπόθεση για τη συνολική ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων είναι η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης εκ μέρους ιδιωτών και επιχειρήσεων για χρήση και επέκταση σε νέους χώρους και ακίνητα, η οποία εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί σταδιακά.

Ειδικότερα, το εννεάμηνο του 2019 η **αγορά των κατοικιών** εμφανίζει ενδείξεις προοδευτικής βελτίωσης, αν και εξακολουθεί να υπάρχει σημαντική ετερογένεια στις μεταβολές των τιμών των κατοικιών σε τοπικό επίπεδο. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, το εννεάμηνο του 2019 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 7,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 1,3% το αντίστοιχο διάστημα του 2018 (βλ. Διάγραμμα IV.7). Η σημαντική άνοδος του δείκτη για το σύνολο της χώρας οφείλεται κυρίως στους αξιοσημείωτους ρυθμούς αύξησης των τιμών διαμερισμάτων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (10,3%) και της Θεσσαλονίκης (7,6%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφονται είναι ηπιότεροι (4,5% και 4,8% αντίστοιχα). Η ιδιαίτερη δυναμική της οικιστικής αγοράς της πρωτεύουσας αποτυπώνεται και στους σημαντικά υψηλούς ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών της Αττικής κατά το οκτάμηνο του 2019 (74,6% και 50,1% αντί-

Διάγραμμα IV.7 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-γ' τρίμηνο 2019)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



στοιχα έναντι της ίδιας περιόδου του 2018), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Ωστόσο, η βελτίωση των συνθηκών της αγοράς κατοικιών καταγράφεται και σε επίπεδο χώρας, με τις επενδύσεις σε κατοικίες<sup>4</sup> να ενισχύονται κατά 9,8% το εννεάμηνο του 2019, έναντι 12,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Παράλληλα, αύξηση της καθαρής εισροής κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές καταγράφεται και στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το εννεάμηνο του 2019 (55,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018). Στην αύξηση της ζήτησης κατοικιών έχει συντελέσει το έντονο ενδιαφέρον για στοχευμένα οικιστικά ακίνητα, τα οποία, ειδικά μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, έχουν αποκτήσει επενδυτικά χαρακτηριστικά και προσφέρουν αποδόσεις κοντά στα επίπεδα των επαγγελματικών χρήσεων.

4 Σε σταθερές τιμές 2010 και εποχικώς διορθωμένα στοιχεία (ΕΛΣΤΑΤ).

Στον κλάδο των **επαγγελματικών ακινήτων** κατά το πρώτο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκε άνοδος των τιμών τόσο στην αγορά γραφείων όσο και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Συγκεκριμένα, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν ρυθμούς αύξησης 2,2% και 4,2% αντίστοιχα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2018 για το σύνολο της χώρας, ενώ οι αντίστοιχοι ρυθμοί για την Αθήνα ανήλθαν σε 2,0% και 4,6%. Κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς είναι η ζήτηση ακινήτων εισοδήματος από επενδυτές και η πραγματοποίηση πράξεων με αποδόσεις που συχνά προσεγγίζουν τα επίπεδα του υψηλότερου σημείου του κύκλου της αγοράς πριν από την έναρξη της κρίσης (περίοδος 2005-2007). Ωστόσο, σημειώνεται ότι αφενός η ζήτηση δεν έχει διαχυθεί στη δευτερεύουσα αγορά και αφετέρου αφορά λιγότερο την εγχώρια ζήτηση για χρήση νέων χώρων ή επέκταση υφιστάμενων δραστηριοτήτων και περισσότερο τη ζήτηση από το εξωτερικό για ακίνητα εισοδήματος με εξασφαλισμένη μίσθωση και απόδοση. Με βάση τα πιο πρόσφατα αναλυτικά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, κατά το οκτάμηνο του 2019 η οικοδομική δραστηριότητα για νέα γραφεία κατέγραψε μείωση 37,1% σε όρους αριθμού αδειών και 25,7% σε όρους όγκου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Η μείωση του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών για τα εμπορικά καταστήματα ανήλθε σε 15,4% και 23,3% αντίστοιχα. Η αναντιστοιχία στις μεταβολές των επιμέρους δεικτών τιμών και της εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας είναι ενδεικτική της περιορισμένης εγχώριας ζήτησης. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι και σε ό,τι αφορά την οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων, μετά από μια διετή περίοδο ιδιαίτερα υψηλών θετικών ρυθμών, κατά το οκτάμηνο του 2019 παρατηρείται μικρή υποχώρηση του αριθμού και του όγκου των νέων αδειών. Δεδομένου ωστόσο ότι δεν υφίστανται ενδείξεις κορεσμού της αγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τη συνεχιζόμενη θετική πορεία του τουρισμού (βλ. Πλαίσιο IV.3), εκτιμάται ότι οι συγκεκριμένες μεταβολές αποτελούν

μια προσωρινή διόρθωση των ιδιαίτερα υψηλών θετικών ρυθμών της προηγούμενης περιόδου, που σε πολλές περιπτώσεις υπερέβαιναν το 50% σε ετήσια βάση.

Η αυξημένη κινητικότητα των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και εντάθηκε τους ένδεκα μήνες του 2019, κατά τη διάρκεια των οποίων πραγματοποιήθηκαν σημαντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και υλοποιήθηκαν ή ανακοινώθηκαν αγορές επενδυτικών ακινήτων περί τα 400 εκατ. ευρώ, με δρομολογημένες περαιτέρω επενδύσεις περί τα 200 εκατ. ευρώ. Ποσοστό μεγαλύτερο του 50% των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε στην ελληνική αγορά, κυρίως προς ακίνητα με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, αλλά και ξενοδοχειακές μονάδες σε περιοχές υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος.

Η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης για κατοικία αλλά και νέους επαγγελματικούς χώρους θα εξαρτηθεί από τους ρυθμούς ανάπτυξης και τη βελτίωση των προοπτικών της ελληνικής οικονομίας, την υλοποίηση παρεμβάσεων που θα διευκολύνουν και θα στηρίξουν την επιχειρηματικότητα, καθώς και από την περαιτέρω ενίσχυση της απασχόλησης και του διαθέσιμου εισοδήματος. Η εφαρμογή της αναστολής του ΦΠΑ για τις νέες οικοδομές,<sup>5</sup> η απλοποίηση της γραφειοκρατικής διαδικασίας των συναλλαγών και ο εξορθολογισμός της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με παράλληλη διεύρυνση της φορολογικής βάσης αποτελούν διαχρονικά αιτήματα της αγοράς ακινήτων, καθώς, ειδικά την τελευταία δεκαετία, σε συνδυασμό με τις οικονομικές συνθήκες στη χώρα, έχουν αποτελέσει σημαντικούς ανασταλτικούς παράγοντες της εγχώριας ζήτησης, αλλά και της ζήτησης από το εξωτερικό.

5 Σύμφωνα με τον ν. "Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο", αναστέλλονται από 1.1.2020 έως 31.12.2022 η επιβολή ΦΠΑ στα ακίνητα με άδεια από 1.1.2006 και η επιβολή του φόρου υπεραξίας στη μεταβίβαση ακινήτων.