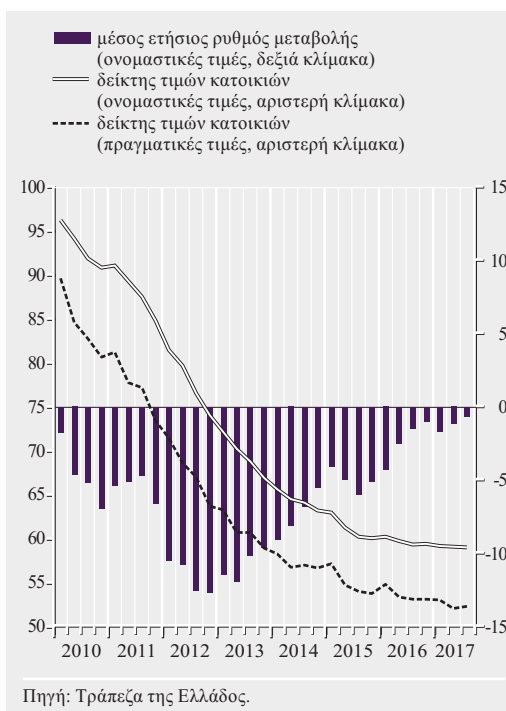


Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών



## 2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του εννεαμήνου Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου του 2017 καταγράφηκαν μικρές περαιτέρω πιέσεις στην αγορά ακινήτων. Στη δυσκολία ανάκαμψης τα τελευταία χρόνια έχουν συμβάλει, μεταξύ άλλων, η αβεβαιότητα, η επιβολή των κεφαλαιακών περιορισμών και η έλλειψη ρευστότητας, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, η μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος, οι αρνητικές προσδοκίες των νοικοκυριών και το συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο.

Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε και το 2017, αν και με πιο συγγραμμικούς ρυθμούς. Ενδεικτικά, με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι το γ' τρίμηνο του 2017 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονο-

μαστικούς όρους) ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 0,6% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2016. Σωρευτικά από το 2008 έως το γ' τρίμηνο του 2017 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42,1%, ενώ η υποχώρηση των τιμών εξακολουθεί να είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας (Αθήνα: -44,1% και Θεσσαλονίκη: -46,4%), καθώς και στα παλαιότερα και μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας (βλ. Διάγραμμα IV.8).

Στον **κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων**, από το α' εξάμηνο του 2014 και κυρίως από την αρχή του 2016 έως και το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται μια γενική τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών μείωσης των αξιών, ωστόσο οι επιμέρους δείκτες (μισθωμάτων και ειδικά αξιών γραφείων και καταστημά-

<sup>10</sup> Όπως π.χ. η ανακατασκευή και επέκταση των περιφερειακών αεροδρομίων από τη Fraport, η διεύρυνση του δικτύου της Aegean Airlines με 18 νέα δρομολόγια εξωτερικού, η είσοδος νέων αεροπορικών εταιριών χαμηλού κόστους και η προσθήκη νέων δρομολογίων από τις προηπάχουσες αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους.

των) παρουσιάζουν μικτή συμπεριφορά από εξάμηνο σε εξάμηνο, η οποία εκτιμάται ότι είναι άμεσα συνυφασμένη με τις βραχυπρόθεσμες προσδοκίες της αγοράς. Χαρακτηριστικά, 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, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, προκύπτει μείωση των τιμών κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο. Στον τομέα των καταστημάτων αντιθέτως, το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται αύξηση των τιμών κατά 0,5%, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του 2016 σημειώθηκε οριακή μείωση των τιμών κατά 0,4% σε ετήσια βάση. Αντίστοιχες μικτές τάσεις καταγράφονται και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων, με διαρκή εναλλαγή προσήμων από εξάμηνο σε εξάμηνο σε επίπεδο χώρας. 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 ανέρχεται σε 1,8% για το 2016, ενώ κατά το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται μείωση 1,5% σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2016.

Κατά το 2016 η φορολογία στην κατοχή ακινήτων ως ποσοστό του ΑΕΠ ξεπέρασε το 2%, ενώ μέχρι το 2010 δεν υπερέβαινε το 0,5%-0,6%. Η σε εξέλιξη προσπάθεια αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, προκειμένου αυτές να προσεγγίσουν τις εμπορικές αξίες, αποσκοπεί στην άρση στρεβλώσεων στη φορολόγηση των ακινήτων ανά την επικράτεια, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις έχουν αδρανοποιήσει τοπικές αγορές ακινήτων. Ωστόσο, ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών θα πρέπει να συνοδευθεί από την αναπροσαρμογή και τελικά τη σταδιακή μείωση των συντελεστών φορολογίας, με παράλληλη διεύρυνση της φορολογικής βάσης.

Όσον αφορά τις προσδοκίες για την αγορά ακινήτων, εκτιμάται ότι η σταδιακή σταθεροποίηση των τιμών θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα. Παρά το γεγονός ότι η δυνητική μαζική πώληση ακινήτων προς τα Ιδιωτικά Επενδυτικά Κεφάλαια (funds) και η πλήρης ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών από τα πιστωτικά ιδρύματα<sup>11</sup> θα μπορούσαν να ασκήσουν περαιτέρω πίεση στις τιμές, εκτιμάται ότι η αρνητική επίδραση θα είναι βραχυπρόθεσμη και θα αφορά τα ακίνητα υποδεέστερων χαρακτηριστικών. Μακροπρόθεσμα, η αναθέρμανση της αγοράς αναμένεται να ενισχύσει τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και επενδυτικών χαρακτηριστικών, συμπαρασύροντας τελικώς ανοδικά τη ζήτηση σε όλο το φάσμα της αγοράς. Παράλληλα, επιβάλλεται να γίνουν συγκεκριμένα βήματα προς την ενίσχυση της ζήτησης, τα οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν τον εξορθολογισμό της φορολόγησης των ακινήτων, την απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδοτήσεων, αλλά και τη διαθεσιμότητα ανοικτών δημόσιων δεδομένων προς τους ενδιαφερόμενους επενδυτές, απαραίτητων για την κατάρτιση των επιχειρηματικών σχεδίων. Η στήριξη της ζήτησης στην αγορά ακινήτων θα αποφέρει σημαντικά οφέλη για το τραπεζικό σύστημα, την απασχόληση και την οικονομία συνολικά.

<sup>11</sup> Η εφαρμογή του συστήματος ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ξεκίνησε στις 29.11.2017.