



**ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**  
**ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ**

*Νομισματική Πολιτική 2014-2015 (Κεφάλαιο IV, Ενότητα 1.2, Σελ.64-67),  
Ιούνιος 2015*

## **1.2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κατά τη διάρκεια του 2014 συνεχίστηκαν με ελαφρά χαμηλότερους ρυθμούς οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς ήταν η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση και η υπερβάλλουσα προσφορά, που μπορούν να αποδοθούν κυρίως στα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και στην έλλειψη ρευστότητας. Από τους τελευταίους μήνες του 2013 και σχεδόν στο σύνολο του 2014 καταγράφηκαν οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων, ενώ σχετική κινητικότητα παρουσιάστηκε ειδικά στον τομέα των ακινήτων εισοδήματος.

Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με μικρότερη ένταση το 2014 και το α' τρίμηνο του 2015. Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το α' τρίμηνο του 2015 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 3,9% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014. Για το σύνολο του 2014, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,5%, έναντι μείωσης κατά 10,9% το 2013. Σωρευτικά, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 38,0% από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το α' τρίμηνο του 2015, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, ενώ ακόμη μεγαλύτερη μείωση δείχνουν τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία.<sup>10</sup> Η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -40,4% και Θεσσαλονίκη: -42,2%) έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-36,0%) και των λοιπών περιοχών (-33,4%), καθώς και για τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

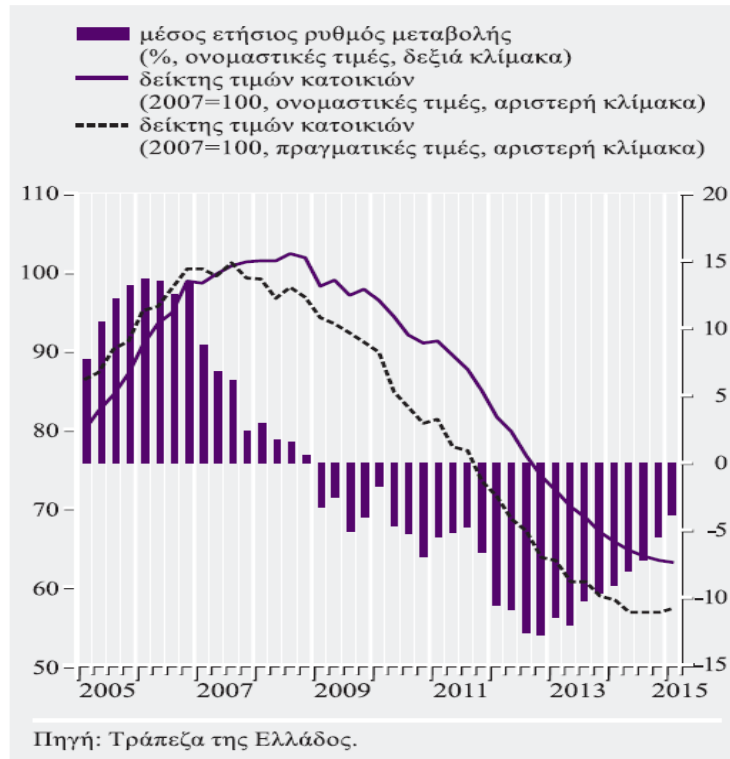
Η στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερα ακίνητα, μικρότερου εμβαδού και χαμηλότερης αξίας σε μεσαίου κόστους περιοχές, που καταγράφεται από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, συνεχίστηκε και το 2014. Τα αποτελέσματα της τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος δείχνουν ότι το 2014 μόλις το 23% των συναλλαγών κατά μέσο όρο

---

<sup>10</sup> Βλ. αποτελέσματα τριμηνιαίας έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας της Ελλάδος, <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>.

πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού, ενώ το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ανήλθε σε περίπου 38% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου.<sup>11</sup>

#### Διάγραμμα IV.7 Δείκτης τιμών κατοικιών



Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 αμβλύνονται συνεχώς σε όλα τα επόμενα τρίμηνα. Η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών αναμένεται με σχετική καθυστέρηση, καθώς εξαρτάται κυρίως από την ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης και τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Ο κλάδος των **επαγγελματικών ακινήτων** παρουσίασε δραματική συρρίκνωση τα τελευταία έτη, με σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε λιγότερο πλεονεκτικά κτίρια γραφείων. Η

<sup>11</sup> Στις αρχές του 2009 το 82% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού, ενώ το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ήταν περίπου 70% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου. Η μέση περίοδος αναμονής για τη διάθεση των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά στην περίοδο της κρίσης (από περίπου 5 μήνες στις αρχές του 2009 σε περίπου 8 μήνες το 2014), ενώ αυξήθηκε και το μέσο ποσοστό της έκπτωσης επί της αρχικής τιμής (από 12,6% σε 18,2% αντίστοιχα).

φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη, αλλά και η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα για τη διαμόρφωση του βραχυπρόθεσμου και μεσοπρόθεσμου φορολογικού πλαισίου συνεχίζουν να επηρεάζουν δυσμενώς την αγορά ακινήτων και αποθαρρύνουν περαιτέρω τη ζήτηση.<sup>12</sup>

Οι αγοραίες αξίες των επενδυτικών επαγγελματικών ακινήτων μειώθηκαν το 2014 με ετήσιο ρυθμό 3,3% για τα γραφεία και 1,0% για τα καταστήματα. Η σημαντική αποκλιμάκωση του ετήσιου ρυθμού μείωσης των δύο προηγούμενων κατηγοριών σε σχέση με το 2013 (-9,9% και -8,8%, αντίστοιχα) είναι ενδεικτική της τάσης σταθεροποίησης της αγοράς η οποία καταγράφηκε στη διάρκεια του 2014.

Από το δ' τρίμηνο του 2014, η σχετική βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και η ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για ακίνητα εισοδήματος, που είχε καταγραφεί κατά τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2014, έχει ανακοπεί, εξαιτίας των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών και της επιδείνωσης του οικονομικού κλίματος. Με την προϋπόθεση της αποκατάστασης συνθηκών σταθερότητας, ο τομέας των τουριστικών ακινήτων-ξενοδοχειακών μονάδων, αλλά και ο τομέας των μισθωμένων γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να αποτελέσουν τις αγορές αιχμής για τα επαγγελματικά ακίνητα. Παράλληλα, το γενικότερο ενδιαφέρον για μεγάλου μεγέθους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, το οποίο ενισχύθηκε κατά τη διάρκεια του 2014, αναμένεται να ανανεωθεί. Σημειώνεται πάντως ότι η υφιστάμενη προσφορά επαγγελματικών ακινήτων σε μεγάλο βαθμό δεν πληροί τα ζητούμενα επενδυτικά χαρακτηριστικά, ενώ η οριστικοποίηση των συμφωνιών συχνά προσκρούει σε νομικά ζητήματα και δυσκολίες που πηγάζουν από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, τη γραφειοκρατία και τον κατακερματισμό της ιδιοκτησίας, αλλά και το υψηλό τίμημα που πολλές φορές ζητούν οι μεμονωμένοι ιδιοκτήτες (εξαιτίας των πολύ υψηλών αρχικών τιμών κτήσης των ακινήτων τους). Η γραφειοκρατία, σε συνδυασμό με την ασάφεια των πολεοδομικών κανονισμών και τις πολλαπλές παραβάσεις του, την έλλειψη ενός σταθερού και σαφούς πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και χρήσεων γης, καθώς και την ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, αποτελούν ορισμένους ακόμη παράγοντες που αποθαρρύνουν τη ζήτηση. Οι παράγοντες αυτοί συχνά αποτρέπουν την ολοκλήρωση επενδυτικών συμφωνιών και δυσχεραίνουν την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

Η προοπτική περαιτέρω σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τον περιορισμό της αβεβαιότητας και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα και τη διαμόρφωση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου.

---

<sup>12</sup> Η διαφορά μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών των ακινήτων είναι πιθανόν σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. ακίνητα μεγάλου μεγέθους σε "ακριβές" περιοχές, υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας κ.ά.) να οδηγεί σε κάποια υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.