

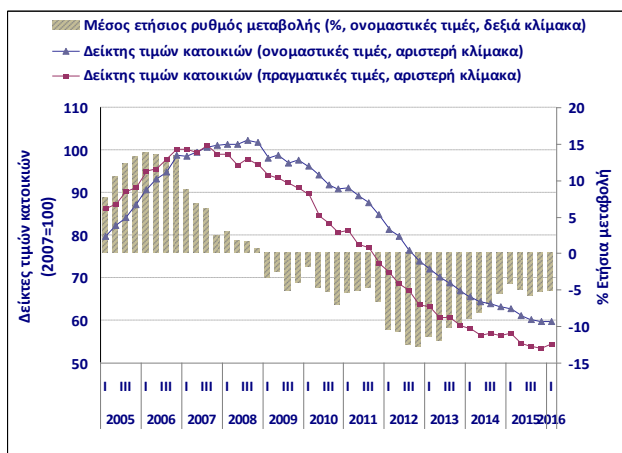


2. ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2015 συνεχίστηκαν οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών (βλ. Διάγραμμα IV.12) όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς για πέμπτη συνεχόμενη χρονιά ήταν η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση, που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας.

Στην αγορά των κατοικιών, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με μικρότερη ένταση το 2015 και το α' τρίμηνο του 2016. Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το α' τρίμηνο του 2016 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 5,0% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015. Για το σύνολο του 2015, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,0%, έναντι μείωσης κατά 7,5% το 2014. Σωρευτικά, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,3% από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το α' τρίμηνο του 2016, ενώ από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα προκύπτει ότι η μείωση αυτή ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα.

Διάγραμμα IV.12 Δείκτης Τιμών Κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, εντονότερη υποχώρηση των τιμών καταγράφηκε στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -43,5% και Θεσσαλονίκη: -45,2%) έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-39,4%) και λοιπών περιοχών (-36,8%). Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς.

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 φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη, η οποία σε πολλές περιπτώσεις βασίστηκε σε πλασματικές και όχι πραγματικές αξίες, αλλά και η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα για τη διαμόρφωση του μεσοπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου φορολογικού πλαισίου, συνεχίζουν να αποθαρρύνουν τη ζήτηση.

Οι αγοραίες αξίες των επενδυτικών επαγγελματικών ακινήτων μειώθηκαν το 2015 με ετήσιο ρυθμό 0,2% για τα γραφεία και 3,5% για τα καταστήματα (προσωρινά στοιχεία). Ο πολύ χαμηλός ρυθμός μείωσης των τιμών γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, σε σχέση με τον αντίστοιχο ρυθμό των καταστημάτων, οφείλεται και στο γεγονός ότι το υφιστάμενο απόθεμα επαγγελματικών ακινήτων δεν πληροί τα ζητούμενα επενδυτικά χαρακτηριστικά και η ζήτηση ακινήτων με τις συγκεκριμένες προδιαγραφές είναι μεγαλύτερη της υπάρχουσας προσφοράς.

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 το επίκεντρο του ενδιαφέροντος από την πλευρά της ζήτησης για τα επαγγελματικά ακίνητα. Παράλληλα, το



γενικότερο ενδιαφέρον για μεγάλου μεγέθους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, το οποίο ενισχύθηκε κατά τη διάρκεια του 2014 αλλά ατόνησε το 2015, αναμένεται να ανανεωθεί.

Οι συνεχείς αλλαγές του φορολογικού πλαισίου, με πιο πρόσφατες αυτές του Ν.4389/2016 που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την τροποποίηση του ΕΝΦΙΑ, την πρόσθετη φορολόγηση των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) καθώς και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων (βλ. Κεφ. V), επιβαρύνουν τις ήδη δυσμενείς συνθήκες της αγοράς. Επιπρόσθετα, η γραφειοκρατία, σε συνδυασμό με την ασάφεια των πολεοδομικών κανονισμών και τις πολλαπλές παραβάσεις τους, την έλλειψη ενός σταθερού και σαφούς πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και χρήσεων γης, καθώς και την ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, αποτελούν ισχυρούς ανασταλτικούς παράγοντες της ζήτησης. Οι ίδιοι παράγοντες συχνά αποτρέπουν την ολοκλήρωση επενδυτικών συμφωνιών και δυσχεραίνουν την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου. Παράλληλα, η οριστικοποίηση των πράξεων συχνά προσκρούει σε νομικά ζητήματα και δυσκολίες που πηγάζουν από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και τον κατακερματισμό της ιδιοκτησίας.

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