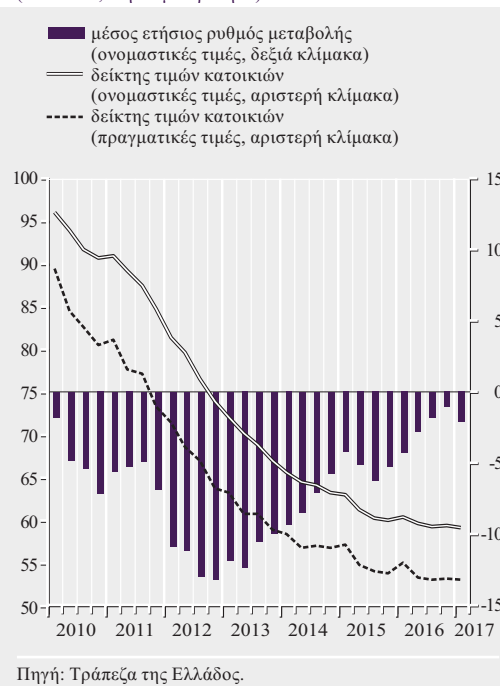


Διάγραμμα IV.10 Δείκτης τιμών κατοικιών

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



ζήτηση και η υπερβάλλουσα προσφορά, που μπορούν να αποδοθούν κυρίως στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον και τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας.

Στην **αγορά των κατοικιών**, η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με σημαντικά μικρότερη ένταση το 2016 και το α' τρίμηνο του 2017 (βλ. Διάγραμμα IV.10). Αναλυτικότερα, με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το α' τρίμηνο του 2017 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 1,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2016. Για το σύνολο του 2016, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,4%, έναντι μείωσης κατά 5,1% το 2015. Σωρευτικά, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,9% από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το α' τρίμηνο του 2017 με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. Με διάκριση κατά γεω-

15 Βλ. προηγούμενη υποσημείωση.

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2016 συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς ήταν η περιορισμένη

γραφική περιοχή, η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -44,1% και Θεσσαλονίκη: -46,3%).

Στον **κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων**, υπάρχουν ενδείξεις σταθεροποίησης για τα υψηλών προδιαγραφών ακίνητα σε περιοχές με αυξημένη εμπορικότητα. Η τάση αυτή αφορά τις κατηγορίες των γραφείων και καταστημάτων, ενώ είναι ακόμη εντονότερη στην περίπτωση των τουριστικών ακινήτων. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2016 στο σύνολο της χώρας, οι ονομαστικές τιμές γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,6%, ενώ οι ονομαστικές τιμές καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών παρουσίασαν οριακή υποχώρηση κατά 0,4%. Ωστόσο, το β' εξάμηνο του 2016 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής των τιμών και για τις δύο προηγούμενες κατηγορίες ακινήτων σε σχέση με το α' εξάμηνο.

Αν και οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση των ενοικίων συνεχίστηκαν και το 2016, ο δείκτης μισθωμάτων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψε το β' εξάμηνο του 2016, για πρώτη φορά από το 2010, οριακή αύξηση 0,3%, σε σχέση με το α' εξάμηνο του 2016. Αντίθετα, τα μισθώματα των γραφείων σημείωσαν μικρή υποχώρηση, της τάξεως του 0,6%.

Κατά τη διάρκεια του 2016 παρατηρήθηκε αυξημένη κινητικότητα στον κλάδο των **τουριστικών ακινήτων**. Ένας σημαντικός αριθμός επενδύσεων δρομολογήθηκε, τόσο στην Αττική όσο και σε τουριστικούς προορισμούς της χώρας, οι οποίες αφορούν την επαναλειτουργία ή αναβάθμιση παλαιών αλλά και την ανάπτυξη νέων μονάδων υψηλής κατηγορίας (τεσσάρων ή πέντε αστέρων).

Αναφορικά με την πρόοδο της **αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου**, το 2016 ολοκληρώθηκαν ή δρομολογήθηκαν σημαντικές παραχωρήσεις και έργα ανάπτυξης (Αστέρας Βουλιαγμένης, Ελληνικό, Κασσιόπη

Κέρκυρας κ.λπ.), ενώ τον Απρίλιο του 2017 ολοκληρώθηκε και η διαγωνιστική διαδικασία για διάθεση του 67% των μετοχών του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε. Ωστόσο, ο ρυθμός ολοκλήρωσης των διαδικασιών και υλοποίησης του προγράμματος παραμένει αργός.

Η επιτάχυνση της υλοποίησης του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων είναι καθοριστική τόσο για την εισροή κεφαλαίων στην οικονομία και τη στήριξη της απασχόλησης όσο και για την ενίσχυση του κλίματος εμπιστοσύνης και σταθερότητας που θα οδηγήσει στην προσέλκυση νέων ιδιωτικών επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά. Παράλληλα, η τόνωση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων προϋποθέτει τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των όρων τραπεζικής χρηματοδότησης, τον περιορισμό της γραφειοκρατίας και τη σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου.