

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2017 και οι πρώτοι μήνες του 2018 χαρακτηρίστηκαν από ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων, αν και καταγράφονται μικτές επιμέρους τάσεις ανάλογα με τη θέση και τη χρήση των ακινήτων, καθώς και από αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα εισοδήματος. Η τάση σταθεροποίησης

των τιμών των ακινήτων συνδέεται, μεταξύ άλλων, με την επάνοδο της οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης και τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος. Η τάση αυτή αποτυπώνεται τόσο στους ρυθμούς μεταβολής των αξιών, που κινούνται πλέον κοντά στο μηδέν ή και σε οριακώς θετικά επίπεδα, όσο και στους συγκρατημένους ρυθμούς βελτίωσης δεικτών όπως η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των επαγγελματιών ακινήτων, οι

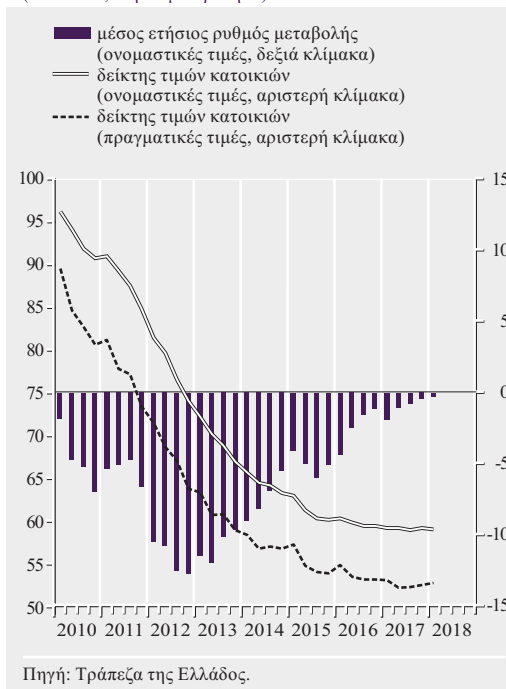
άμεσες επενδύσεις από το εξωτερικό σε ακίνητα και ο αριθμός των πράξεων αγοραπωλησιών ακινήτων. Σημειώνεται όμως ότι τα μεγέθη αυτά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα. Η υφιστάμενη χαμηλή ζήτηση στην αγορά σχετίζεται, μεταξύ άλλων, με την περιορισμένη ρευστότητα, τους κεφαλαιακούς περιορισμούς, το συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο και τη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των τελευταίων ετών.

Στην **αγορά κατοικιών** συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις τιμές, ενώ από το δ' τρίμηνο του 2017 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών (βλ. Διάγραμμα IV.8). Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2018 ήταν μειωμένες οριακά κατά 0,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017. Για το σύνολο του 2017, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,0%, έναντι μείωσης κατά 2,4% το 2016. Σωρευτικά, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42,1% από το 2008 έως το α' τρίμηνο του 2018, ενώ με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -44,5% και Θεσσαλονίκη: -46,4%). Η σταθεροποιητική τάση στις τιμές των κατοικιών εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα. Σημειώνεται ότι η πρόσφατη αναπροσαρμογή των τιμών αντικειμενικού προσδιορισμού¹² για τις 10.216 ζώνες της χώρας δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στην αγορά και τις τιμές ακινήτων στη διάρκεια του 2018.¹³ Ωστόσο, η αναπροσαρμογή αναμένεται να συνεχιστεί στη διάρκεια του 2019 και του 2020 προκειμένου να επιτευχθεί σταδιακά η ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές.

Στον **κλάδο των επαγγελματιών ακινήτων** κατά τη διάρκεια του 2017 καταγράφηκαν θετικές τάσεις τόσο στην αγορά γραφείων όσο και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Η αυξημένη ζήτηση χώρων σε εμπο-

Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμ. 2010-α' τρίμ. 2018)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



ρικές θέσεις από χρήστες, σε συνδυασμό με την αναζήτηση ευκαιριών από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και επενδυτές, οδήγησε σε επίπεδα ζήτησης τα οποία πλέον δεν φαίνεται να ικανοποιούνται από την προσφορά της αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν αύξηση 1,7% και 1,6% αντίστοιχα για το 2017 συνολικά και ακόμη εντονότερη αύξηση, 3,7% και 2,2% αντίστοιχα, κατά το β' εξάμηνο του 2017 σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2016 (προσωρινά στοιχεία).

Η αυξημένη κινητικότητα των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των Ανωτύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

¹² ΦΕΚ Β' 2192/12.06.2018.

¹³ Με το ν. 4549/2018 αυξάνεται το αφορολόγητο όριο για το συμπληρωματικό φόρο από τα 200.000 στα 250.000 ευρώ και διευρύνεται το άνω όριο του πρώτου κλιμακίου του κύριου φόρου από τα 500 στα 550 ευρώ και του τρίτου από τα 1.000 στα 1.050 ευρώ. Επίσης, στον ίδιο νόμο προβλέπεται η σύσταση και στελέχωση αυτοτελών τμημάτων εκτιμήσεων και προσδιορισμού αξιών ακινήτων στο Υπουργείο Οικονομικών.

(ΑΕΕΑΠ), που καταγράφηκε κατά το 2017, φαίνεται ότι συνεχίζεται και αναμένεται να ενταθεί περαιτέρω εντός του 2018. Ήδη κατά τους πρώτους πέντε μήνες του έτους οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ υπερέβησαν τα 75 εκατ. ευρώ, ενώ νέες στοχευμένες επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται και από άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια τα οποία δραστηριοποιούνται πλέον στην ελληνική αγορά. Οι επενδύσεις αφορούν τόσο ξενοδοχεία ανά την Ελλάδα όσο και γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας και σε διάφορες θέσεις των βορείων προαστίων της πρωτεύουσας.

Παράλληλα, ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε όλη τη χώρα, οδηγεί στη σταδιακή ανάδειξη μια νέας για τα ελληνικά δεδομένα επενδυτικής αγοράς για ακίνητα οικιστικής χρήσης. Ως απόρροια της νέας αυτής δυναμικής, οι πράξεις αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων, σε συγκεκριμένες μάλιστα θέσεις οι οποίες παλαιότερα χαρακτηρίζονταν ως υποβαθμισμένες, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αυξάνονται σημαντικά, συμπαρασύροντας τοπικά τις τιμές. Οι υψηλότερες αποδόσεις οι οποίες εξασφαλίζονται μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι σταδιακά θα οδηγήσουν σε αναδιαμόρφωση του χάρτη των τιμών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και στα υπόλοιπα αστικά κέντρα με αντίστοιχο επενδυτικό ενδιαφέρον. Σημειώνεται ωστόσο ότι τόσο για τα οικιστικά όσο και για τα επαγγελματικά ακίνητα, και παρά τις τρέχουσες συγκρατημένες ενδείξεις ανάκαμψης, η οικονομική δραστηριότητα για νέα έργα ανάπτυξης παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, καθώς προς το παρόν οι επενδύσεις στοχεύουν κυρίως στην αναβάθμιση του υπάρχοντος αποθέματος παρά στην κατασκευή νέων ακινήτων.