

01/12/2011 - Χαιρετισμός από τον Υποδιοικητή κ. Ιωάννη Παπαδάκη στο 2ο Συνέδριο της Τράπεζας της Ελλάδος για την Αγορά Ακινήτων με θέμα «Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση»

Κυρίες και κύριοι σύνεδροι,

Αγαπητοί προσκεκλημένοι,

Η Τράπεζα της Ελλάδος σας καλωσορίζει στο σημερινό Συνέδριο με θέμα **“Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση”**.

Θέλω εν πρώτοις να σας μεταφέρω τον χαιρετισμό του Διοικητή κ. Προβόπουλου και τις ευχαριστίες του για την εδώ παρουσία σας. Είχε προγραμματίσει να παρευρίσκεται στη σημερινή συνάντηση. Η μετάθεση, όμως, της ημερομηνίας διεξαγωγής του Συνεδρίου, ανέτρεψε τον αρχικό προγραμματισμό του. Έχω έτσι εγώ την τιμή και αληθινή ευχαρίστηση να προλογίσω τις εργασίες αυτού του Συνεδρίου.

Ίσως δεν θα ήταν άτοπο να ξεκινήσω θυμίζοντας ότι, στην ιστορική διαδρομή της ελληνικής οικονομίας, υπήρξαν περίοδοι στις οποίες η αγορά ακινήτων δρούσε ως ισχυρός καταλύτης, αν όχι και πυροδότης της αναπτυξιακής διαδικασίας. Όποτε συνέβαινε αυτό, οφειλόταν στον εγγενή δυναμισμό της αγοράς αυτής και των περισσότερων από τους παραγωγικούς κλάδους της οικονομίας που με τον ένα ή τον άλλο τρόπο συνδέονται με την αγορά αυτήν. Βεβαίως, η εκδήλωση του δυναμισμού αυτού δεν ήταν πάντα χωρίς αρνητικές παρενέργειες, π.χ. για το φυσικό περιβάλλον, τις αστικές υποδομές ή τις άλλες σημαντικές παραμέτρους. Οι σημαντικότερες αδυναμίες, όμως, δεν οφείλονταν στην ίδια την αγορά ακινήτων, αλλά στο πλαίσιο θεσμών, κανόνων και διοικητικής οργάνωσης, μέσα στο οποίο η αγορά αυτή εκδήλωνε τις δυνάμεις της.

Γι' αυτό ακριβώς η ΤτΕ έχει την άποψη ότι, ακόμη και στις σημερινές, εξαιρετικά αντίξοες μακροοικονομικές συνθήκες, η αξιοποίηση των δυνατοτήτων της αγοράς ακινήτων, αυτή τη φορά όμως με ολοκληρωμένο τρόπο, θα μπορούσε και σήμερα να βοηθήσει σημαντικά στην ανάταξη της ελληνικής οικονομίας και στην αναστροφή της πορείας ύφεσης που διανύουμε. Σαν παράδειγμα μόνο θα αναφέρω τα οφέληματα που θα μπορούσαν να προκύψουν από τη σωστή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και από τη συντεταγμένη ανάπτυξη της τουριστικής και παραθεριστικής κατοικίας. Και στους δύο αυτούς τομείς, η ταχεία πρόοδος είναι

εφικτή, κυρίως διότι σήμερα πλέον σχεδόν όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς κατανοούν τα δρώμενα καλύτερα απ' ότi στο παρελθόν.

Θέλοντας να συμβάλλει προς την κατεύθυνση της καλύτερης κατανόησης των δρώμενων στην ελληνική αγορά ακινήτων, η Τράπεζα της Ελλάδος τα τελευταία τρία χρόνια έχει αναπτύξει συγκεκριμένες πρωτοβουλίες. Όπως γνωρίζετε, το 2008 δημιουργήσαμε μια ανεξάρτητη υπηρεσιακή μονάδα με ειδικό αντικείμενο τη συστηματική καταγραφή, επεξεργασία, ανάλυση και διάχυση των σχετικών με την αγορά ακινήτων στατιστικών στοιχείων. Συνεισφορά της μονάδας αυτής είναι η οργάνωση εκδηλώσεων διαλόγου όπως η σημερινή. Σημαντική επίσης συνεισφορά είναι η δημοσίευση ενός επίσημου και επιστημονικά αξιόπιστου Δείκτη Τιμών των Οικιστικών Ακινήτων. Ο δείκτης αυτός καταρτίζεται με βάση αναλυτικά στοιχεία και πληροφορίες που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας.

Ο δείκτης δημοσιεύεται ανά τρίμηνο και αφορά τόσο το σύνολο της χώρας και των οικημάτων όσο και ειδικότερες κατηγορίες όπως τα «νεόδμητα» και τα «παλαιά» διαμερίσματα, καθώς και τις επιμέρους γεωγραφικές περιοχές (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, άλλες μεγάλες πόλεις, και λοιπές περιοχές). Επιπλέον, οι απαιτούμενες προετοιμασίες για την επέκταση του έργου αυτού, ώστε να καλύψει και τα επαγγελματικά ακίνητα, βρίσκονται ήδη σε προχωρημένο στάδιο. Εκτιμώ ότi και η προσπάθεια αυτή σύντομα θα αποδώσει τους πρώτους καρπούς, περιορίζοντας έτσι ακόμη ένα σημαντικό έλλειμμα πληροφόρησης, εκείνο που αφορά την αγορά των επαγγελματικών ακινήτων.

Μιλώντας για ελλείμματα πληροφόρησης, θα ήταν ίσως κοινοτυπία να πω ότi «αποτελεσματική» αγορά μπορεί να είναι μόνο μια «καλά ενημερωμένη» αγορά. Και ότi «καλή ενημέρωση» σημαίνει πληροφορίες επίκαιρες, ποσοτικά επαρκείς, και βέβαιης ποιότητας. Γνωρίζω ότi λέγοντας αυτά σε ένα ακροατήριο όπως το σημερινό, απλώς κομίζω γλαύκα στην Αθήνα. Το κάνω μόνο για να θυμίσω ότi στη χώρα μας, μόλις λίγα χρόνια πριν, τα δεδομένα που τροφοδοτούσαν το δημόσιο διάλογο για την αγορά ακινήτων ήταν τις περισσότερες φορές αποσπασματικά. Αυτό οδηγούσε σε θολές εντυπώσεις και ανασφαλή συμπεράσματα, δίνοντας έτσι λαβή για αιτιάσεις που συχνά ήταν στην ουσία αστήρικτες αφού είχαν σαθρή θεμελίωση.

Είναι συνεπώς ευτύχημα που τα τελευταία χρόνια παρατηρείται σταδιακή θεραπεία αυτού του φαινομένου. Αργά αλλά σταθερά, μικραίνει το έλλειμμα ενημέρωσης, καθώς έχουν αρχίσει να καταγράφονται, να παρακολουθούνται και να αναλύονται πιο συστηματικά τα φαινόμενα και οι παράγοντες που προμηνύουν τις εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων. Το διαπιστώσαμε αυτό στο περσινό μας Συνέδριο. Είμαι βέβαιος ότι θα το διαπιστώσουμε πάλι σήμερα.

Η Τράπεζα της Ελλάδος θέλησε με πρωτοβουλίες της να συμβάλει σε αυτό και θα συνεχίσει να το κάνει, αλλά δεν προκάλεσε η ίδια αυτή την τάση για καλύτερη πληροφόρηση και πιο αξιόπιστη ενημέρωση. Εκείνο που από την αρχή πυροδότησε και θα συνεχίζει να τροφοδοτεί τη ζήτηση για βελτιώσεις είναι η σταδιακή ωρίμανση της αγοράς ακινήτων. Η «καλή πληροφόρηση» είναι από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα αγαθών, στα οποία η πλευρά της ζήτησης δημιουργεί την ίδια της την προσφορά.

Στα κελεύσματα της ζήτησης για καλά και αξιόπιστα στοιχεία και αναλύσεις, αναφορικά με την αγορά κατοικίας, οφείλουν να ανταποκρίνονται όλοι οι οργανισμοί που, ανεξαρτήτως αρμοδιότητας, έχουν εκ θέσεως τη δυνατότητα να τα προσφέρουν. Μια κεντρική τράπεζα, πάντως, έχει και πρόσθετους σημαντικούς λόγους να συμβάλλει προς αυτή την κατεύθυνση, όταν μάλιστα στις θεσμικές αρμοδιότητές της ανήκουν η άσκηση τραπεζικής εποπτείας και η προαγωγή της συνολικής χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Διότι τα τεκταινόμενα στην αγορά ακινήτων συνδέονται άμεσα, και μάλιστα με σχέση διπλής κατεύθυνσης, με την κεφαλαιακή ευρωστία των τραπεζών, την ασφάλεια των καταθετών και των δανειζομένων και τη σταθερότητα του συνολικού χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Η καλή ποιότητα, η επικαιρότητα και η ευρεία διάχυση των στατιστικών και λοιπών δεδομένων διευκολύνει σημαντικά τα πιστωτικά ιδρύματα να εκτιμούν με ακρίβεια και να προβλέπουν εγκαίρως την αξία των επενδυτικών χαρτοφυλακίων τους και να διαχειρίζονται πιο αποτελεσματικά τους εκείθεν απορρέοντες κινδύνους. Διευκολύνει όμως επίσης και το έργο των λοιπών εμπλεκομένων στην αγορά αυτή (μεσιτικά γραφεία, κατασκευαστικές εταιρίες, διαχειριστές χαρτοφυλακίων, επενδυτές κ.λπ.). Έτσι, όλες οι πλευρές έχουν τη δυνατότητα να προσανατολίζονται προς επιλογές και δράσεις που είναι πιο συμβατές με την πραγματικότητα, επομένως πιο συμφέρουσες από άποψη αναλογίας απόδοσης/κινδύνου.

Κυρίες και κύριοι,

Στις παρουσιάσεις που θα ακολουθήσουν, οι εκλεκτοί προσκεκλημένοι μας θα έχουν την ευκαιρία να διατυπώσουν και να αξιολογήσουν προτάσεις, για πολιτικές που θα μπορούσαν να πυροδοτήσουν και πάλι, αυτή τη φορά χωρίς παρενέργειες ή δάνειες δυνάμεις, την εγγενή αναπτυξιακή προδιάθεση, που η ελληνική αγορά ακινήτων έχει ιστορικά αποδείξει ότι διαθέτει. Είμαι βέβαιος ότι θα ακολουθήσει ένας γόνιμος διάλογος με χρήσιμα συμπεράσματα για όλους.

Σας ευχαριστώ για την συμμετοχή σας στο Συνέδριο και εύχομαι καλή συνέχεια.

Ευχαριστώ ιδιαίτερα τους φίλους και συναδέλφους από το εξωτερικό που με προθυμία δέχτηκαν να μας μεταφέρουν σήμερα τις σκέψεις και τις εμπειρίες τους.