

## 2 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 2.1 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Η ελληνική αγορά ακινήτων, μετά τη σημαντική συρρίκνωση που έχει υποστεί κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, παραμένει στο ίδιο χαμηλό επίπεδο χωρίς να παρουσιάζει ενδείξεις ανάκαμψης, καθώς παραμένουν αρνητικές οι μεσοπρόθεσμες προσδοκίες. Εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά με σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων και πολύ χαμηλή ζήτηση.<sup>18</sup>

- Παρά την υπερβάλλουσα προσφορά στην αγορά ακινήτων, οι τιμές των διαμερισμάτων και κυρίως των νεόδμητων χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα.<sup>19</sup> Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 5,1% το 2011 (-5,4%, -4,9%, 4,3% και -5,9% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2011 αντίστοιχα, βλ. Πίνακα V.7).

<sup>18</sup> Η μειωμένη ζήτηση στην ελληνική αγορά ακινήτων αντανάκλα τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών και κυρίως την αυξημένη αβεβαιότητά τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά εισοδήματα. Συνδέεται επίσης με τις γενικότερες προοπτικές όσον αφορά την αντιμετώπιση των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας. Στη μείωση της ζήτησης εκτιμάται ότι έχει συμβάλει και η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών κατά τη χορήγηση νέων δανείων.

<sup>19</sup> Στη σχετική ανθεκτικότητα των τιμών των κατοικιών την περίοδο της τρέχουσας κρίσης εκτιμάται ότι συνέβαλαν το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (άνω του 80%), ο μεγάλος αριθμός των πολύ μικρών επιχειρήσεων οικογενειακού χαρακτήρα που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κατοικιών (περίπου 12-14 χιλιάδες) και οι οποίες πριν από την τρέχουσα κρίση είχαν αποκομίσει σημαντικά κέρδη που τους επέτρεψαν να μείνουν μακριά από τον τραπεζικό δανεισμό, καθώς και η χαμηλή συχνότητα μεταπώλησης των ακινήτων. Στην ανθεκτικότητα των τιμών συμβάλλουν επίσης το αυξανόμενο κόστος κατασκευής — και κυρίως των υλικών κατασκευής — που δυσχεραίνει την αντικατάσταση του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών, το υψηλό κόστος συναλλαγών (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα κλπ.), η κατά παράδοση υψηλή εμπιστοσύνη των νοικοκυριών προς την ακίνητη περιουσία, αλλά και οι κοινωνικές αντιλήψεις των ελληνικών νοικοκυριών, τα οποία δεν αντιμετωπίζουν την κατοικία ως επενδυτικό αγαθό αλλά αντίθετα τη μεταβιβάζουν από την μία γενιά στην άλλη (γονική παροχή ή κληρονομιά από τους γονείς προς τα παιδιά).

**Πίνακας V.7 Σύνοψη κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων**

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤτΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)</b>								
1.1 Δείκτες τιμών κατοικιών (Νέες σειρές)								
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)	-	-	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,1	...
α1. Κατά παλαιότητα								
α. Νέα (έως 5 ετών)	-	-	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-4,4	...
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	-	-	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,6	...
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο								
α. Αθήνα	-	-	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,3	...
β. Θεσσαλονίκη	-	-	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,6	...
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-3,9	...
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-3,2	...
α2.1 Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)								
α. Αθήνα	-	-	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,4	...
β. Θεσσαλονίκη	-	-	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-7,3	...
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-2,9	...
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	4,1	5,4	1,0	-5,7	-1,9	...
α2.2 Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)								
α. Αθήνα	-	-	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	...
β. Θεσσαλονίκη	-	-	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,3	...
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,8	...
δ. Λοιπές περιοχές	-	-	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-4,3	...
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών (Προηγούμενες σειρές)								
α. Αστικές περιοχές	10,9	13,0	6,2	1,5	-4,3	-4,4	-5,3	...
α1. Αθήνα	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,3	...
α2. Λοιπές αστικές περιοχές <sup>1</sup>	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	...
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων <sup>2</sup>	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-0,6(3μηνο)
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) <sup>2</sup>	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	84,7	79,7	...
<b>2. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων</b>								
2.1 Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των NXI (ΤτΕ) <sup>3</sup>								
α. Αριθμός συναλλαγών	-	-	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-44,1	...
β. Όγκος συναλλαγών (σε τετραγωνικά μέτρα)	-	-	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-41,3	...
γ. Αξία συναλλαγών	-	-	41,1	-20,0	-40,0	-6,2	-41,2	...
2.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)								
α. Αριθμός συμβολαίων	-	-22,3	1,4	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1	...
β. Αξία συμβολαίων	-	-2,9	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0	...
2.3 Αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων <sup>4</sup> (ΕΛΣΤΑΤ)								
α. Σύνολο χώρας	29,6	-19,6	-3,0	-5,8	-13,9	-13,3	...	...
β. Αθήνα	49,5	-22,0	-8,2	-9,2	-14,0	-16,8	...	...
2.4 Αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων <sup>4</sup> (Κτηματολόγιο)								
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-16,3	-9,8	-28,1	...
β. Αθήνα	-	-	-	-	-15,2	-12,5	-34,0	...
2.5 Αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας <sup>4</sup> (Κτηματολόγιο)								
α. Σύνολο χώρας	-	-	-	-	-14,0	-13,0	-28,8	...
β. Αθήνα	-	-	-	-	-8,0	-19,2	-33,6	...
2.6 Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών	-	-	-	-	-	-15,5	-30,5	-39,3(3μηνο)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

1 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.

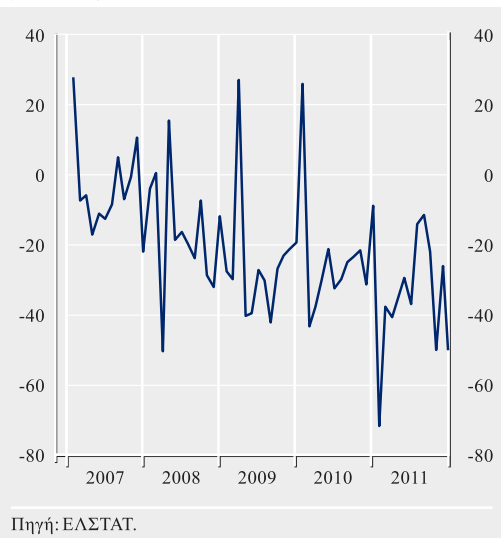
2 Απόλυτες τιμές.

3 Οι δείκτες συναλλαγών βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων. Μέρος των εκτιμήσεων αυτών είναι πιθανόν να μη συνδέεται με αγοραπωλησία οικιστικών ακινήτων, αλλά να αφορά επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων δανείων, εγγραφή εξασφαλίσεων (επί ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μία τράπεζα σε άλλη, κ.ά.

4 Συμπεριλαμβάνονται όλα τα είδη επαγγελματικών ή οικιστικών ακινήτων (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια, κ.ά.).

**Διάγραμμα V.5 Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών με βάση τις άδειες (Ιανουάριος 2007 - Δεκέμβριος 2011)**

(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του ίδιου μηνός του προηγούμενου έτους)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

- Μεγαλύτερη υποχώρηση των τιμών των κατοικιών τα τελευταία έτη καταγράφεται με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία.<sup>20</sup> Για παράδειγμα, όπως προκύπτει από επεξεργασία των στοιχείων που συλλέγουν τα υποκαταστήματα της Τράπεζας της Ελλάδος κυρίως από μεσιτικά γραφεία, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές της χώρας (εκτός της Αθήνας) υποχώρησαν κατά 6,7% το 2010 και 7,5% το 2011.

- Η μείωση των τιμών των κατοικιών σε όλη την περίοδο της κρίσης ήταν ταχύτερη για τα “παλαιά” διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών: -4,8%, -5,0% και -5,6% το 2009, το 2010 και το 2011 αντίστοιχα) από ό,τι για τα “νέα” (ηλικίας έως 5 ετών: -2,0%, -4,2% και -4,4% το 2009, 2010 και το 2011 αντίστοιχα), γεγονός που αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

- Η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης,<sup>21</sup> ενώ οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους

επόμενους μήνες, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών.<sup>22</sup>

- Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς ακίνητα μικρότερου εμβαδού, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας, καθώς επίσης και σημαντική αύξηση του ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων.

- Συνεχίζεται με έντονο ρυθμό η μείωση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (-26,5% το 2009, -23,7% το 2010 και -37,7% το 2011 – βλ. Διάγραμμα V.5), ενώ ανάλογη ήταν και η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες (-23,5%, -18,0% και -23,6% το 2009, 2010 και 2011 αντίστοιχα).

- Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) τα τελευταία έτη καταγράφεται μειούμενη ζήτηση, με παράλληλη στροφή των επιχειρήσεων προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, αυξημένη προσφορά με πτωτική τάση τιμών, στενότητα χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, σημαντική υποχώρηση

<sup>20</sup> Επισημαίνεται ότι, με βάση τη διεθνή εμπειρία και κυρίως τη σύγκριση των διαφόρων δεικτών τιμών ακινήτων για το Ηνωμένο Βασίλειο, οι δείκτες που βασίζονται στις εκτιμήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων για την αξία των ακινήτων παρουσιάζουν μία σχετική υστέρηση στην καταγραφή της πραγματικής μείωσης των τιμών στην περίοδο της κρίσης, έναντι των δεικτών που βασίζονται σε στοιχεία πραγματικών συναλλαγών ή προσφερόμενων για πώληση κατοικιών (στοιχεία αγγελιών κ.ά.). Μια τέτοια είδους υστέρηση στην καταγραφή των πραγματικών μεταβολών των τιμών των κατοικιών, έως ένα βαθμό, είναι πιθανόν να ισχύει και για τους δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος οι οποίοι βασίζονται στα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. Μεσοπρόθεσμα πάντως οι δείκτες αυτοί καταγράφουν πλήρως την πραγματική μείωση των τιμών.

<sup>21</sup> Εξάλλου, υποχώρησε σημαντικά τα τελευταία πέντε έτη ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων ο οποίος συνήθως συνεκτιμάται με άλλους παράγοντες (π.χ. επιτόκια, αποδόσεις εναλλακτικών επενδύσεων, φάση οικονομικού κύκλου) προκειμένου να διερευνηθεί το ενδεχόμενο υπερεκτίμησης της τρέχουσας αξίας των ακινήτων.

<sup>22</sup> Στον περιορισμό του κινδύνου απότομης μεταβολής των τιμών των κατοικιών, εκτός των άλλων έχει συμβάλει τόσο η απαγόρευση των πλειστηριασμών των κατοικιών που αποτελούν την πρώτη κατοικία νοικοκυριών (αντιεμμενικής αξίας έως 200 χιλιάδες ευρώ) όσο και η απροθυμία των ίδιων των εμπορικών τραπεζών να εκπλειστηριάσουν τα ακίνητα που αποτελούν εξασφαλίσεις επισφαλών δανείων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης.

των ενοικίων και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων.<sup>23</sup>

- Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας και συνεπώς τον περιορισμό της αβεβαιότητας.

## 2.2 ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Αντιμέτωπη με τα πάγια προβλήματα της ελληνικής διοίκησης βρίσκεται η προσπάθεια αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Παρά τις επανειλημμένες επισημάνσεις ότι η ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου πιθανότατα κρύβει σημαντικές δυνατότητες που θα μπορούσαν να συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη και να ενισχύσουν τα δημόσια έσοδα, σχετική δυστοκία χαρακτηρίζει τις προσπάθειες αξιοποίησής της.<sup>24</sup> Το γεγονός αυτό είναι άμεσα συνδεδεμένο τόσο με την έντονη ύφεση που χαρακτηρίζει την ελληνική αγορά ακινήτων τα πρόσφατα έτη όσο και με τα σημαντικά προβλήματα στα οποία προσκρούει η προσπάθεια αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Μεταξύ των προβλημάτων αυτών είναι η αποσπασματική και ελλιπής καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, το κατακερματισμένο σύστημα των πολλών αρμόδιων φορέων διαχείρισης, η ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, οι εκκρεμότητες όσον αφορά τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, οι συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις που αφορούν σημαντικό μέρος των ακινήτων του Δημοσίου, αλλά και οι πολλαπλές δεσμεύσεις και οι περιορισμοί που υπάρχουν (π.χ. προστασία του περιβάλλοντος ή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας, αρχαιολογικοί περιορισμοί, νομοθεσία περί κληροδοτημάτων).<sup>25</sup>

Ανάλογα προβλήματα επισημαίνονται και από την πλευρά του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) στην προσπάθεια υλοποίησης του προγράμματος αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Ως βασικοί παράγοντες που λειτούργούν ανασταλτικά στην προσπάθεια αυτή αναφέρονται οι εξής:

- Απαιτείται σημαντική προετοιμασία των περιουσιακών στοιχείων και ειδικά των δικαιωμάτων γης, για τα οποία δεν υπάρχει αυτή τη στιγμή ενεργός αγορά.

- Προέχει να λυθούν πολλά νομικά και τεχνικά προβλήματα, τα περισσότερα εκ των οποίων απαιτούν ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις ή ακόμη και τη δημιουργία και λειτουργία νέων θεσμών (πχ. νέων ανεξάρτητων αρχών).

- Απαιτείται ευρύτατος συντονισμός για τη χάραξη στρατηγικής και πολιτικών ώστε να μεγιστοποιηθεί το αποτέλεσμα, δεδομένου του μεγάλου μεγέθους των προσδοκώμενων άμεσων επενδύσεων, οι οποίες είναι δυνατόν να ασκήσουν σημαντικές επιδράσεις σε ολόκληρη την οικονομία.

- Κάθε διαγωνισμός πρέπει να ελέγχεται εκ των προτέρων από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή

<sup>23</sup> Η υποχώρηση των ενοικίων και η επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων των επαγγελματιών ακινήτων έχει συμβάλει στη μείωση των ενοικίων που καταβάλει το δημόσιο για την στέγαση των υπηρεσιών του. Κατά το 2011, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Υπουργείου Οικονομικών που δόθηκαν πρόσφατα στη Βουλή από τον αρμόδιο υφυπουργό, δαπανήθηκαν συνολικά 155,8 εκατ. ευρώ, που αφορούν συνολικά 2.639 συμβάσεις μίσθωσης, ενώ η αντίστοιχη δαπάνη έφτασε τα 169,7 εκατ. ευρώ το 2010 και τα 178,1 εκατ. ευρώ το 2009. Με βάση τα στοιχεία αυτά, επήλθε μείωση της σχετικής δαπάνης κατά 8,2% το 2011 και 4,7% το 2010, ενώ για το 2012 προβλέπεται περαιτέρω μείωση, καθώς ήδη έχει ανακοινωθεί προς τους ιδιώτες η πρόθεση των δημοσίων οργανισμών για μείωση των ενοικίων κατά 20%.

<sup>24</sup> Επισημαίνεται ωστόσο ότι μετά από δέκα και πλέον χρόνια συζητήσεων, απραξίας και αντιθέσεων, η δημόσια έκταση των 6.200 στρεμμάτων στο παλιό αεροδρόμιο των Αθηνών (Ελληνικό) βρίσκεται στη διεθνή αγορά και αποτελεί αντικείμενο συζήτησης μεταξύ των επενδυτών και των χρηματοδοτών με στόχο την πιθανή εκδήλωση επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίησή του. Η επιτυχής έκβαση της διαδικασίας που έχει δρομολογηθεί από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) για την αξιοποίηση του Ελληνικού έχει πολύ μεγάλη σημασία, καθώς αναμένεται να αποτελέσει σημείο αναφοράς για την αξιοποίηση των άλλων δημοσίων ακινήτων. Σχετικές προβλέψεις περιλαμβάνει και ο Ν. 4062 που ψηφίστηκε στις 27.3.2012.

<sup>25</sup> Βλ. Νομισματική Πολιτική – Ενδιάμεση Έκθεση 2010, Ειδικό Θέμα 3.

για θέματα ανταγωνισμού, προμηθειών και κρατικής ενίσχυσης, ενώ κάθε σύμβαση πριν από την υπογραφή της πρέπει να εξετάζεται από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

– Για κάθε περιουσιακό στοιχείο που πρόκειται να αξιοποιηθεί, είναι απαραίτητο να υπάρχουν ενδιαφερόμενοι επενδυτές, αλλά και δυνατότητα χρηματοδότησης της σχετικής συναλλαγής και του προγράμματος αξιοποίησης. Υπό τις τρέχουσες συνθήκες αβεβαιότητας για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αλλά και της ζώνης του ευρώ, δεν παρουσιάζονται εύκολα επενδυτές, παρότι το στρατηγικό ενδιαφέρον φαίνεται να είναι σημαντικό.

Η ανάγκη να επιλυθούν χωρίς καθυστέρηση από την κυβέρνηση τα νομικά και τεχνικά ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών για την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου επισημαίνεται και στο νέο Μνημόνιο Οικονομικών και Χρηματοπιστωτικών Πολιτικών.<sup>26</sup> Η επίλυση των προβλημάτων αυτών είναι βέβαιο ότι θα δημιουργήσει σημαντικές υπεραξίες στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Δημοσίου και κυρίως θα συμβάλει στην προσέλκυση ξένων επενδυτών στην ελληνική αγορά ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση πάντως, η δυναμική και ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη της δημόσιας ακίνητης περιουσίας εκτιμάται ότι μπορεί να εξασφαλίσει – σταθερά και σε μακροχρόνια βάση – έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο, καθώς και πρόσθετα αναπτυξιακά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες. Ωστόσο, παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι τυχόν διάθεση προς πώληση μεγάλου αριθμού δημόσιων ακινήτων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης και του μειωμένου ενδιαφέροντος των επενδυτών (λόγω της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας που χαρακτηρίζουν την αγορά) θα δυσχεράνει περισσότερο την ανάκαμψη της και επιπλέον δεν θα αποδώσει τα ανάλογα έσοδα και οφέλη για το Ελληνικό Δημόσιο. Αντίθετα, οι θεσμοί των συμβάσεων παραχώρησης και των μακροχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι

είναι ιδιαίτερος αποτελεσματικά εργαλεία ταχείας αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, που θα ενεργοποιήσουν τις άμεσες ξένες και άλλες ιδιωτικές επενδύσεις στηρίζοντας την οικονομική ανάκαμψη, τη βελτίωση του κλίματος της αγοράς, καθώς και τα δημόσια έσοδα.

### 2.3 ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΦΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Η σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία τρία έτη (στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης των δημόσιων εσόδων) εκτιμάται ότι έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων.<sup>27</sup> Πέραν της επιβάρυνσης αυτής, οι συνεχείς εξαγγελίες και αναβολές για επιμέρους πρόσθετα μέτρα παρατείνουν την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων (η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, η επιβολή ΦΠΑ στα επαγγελματικά ακίνητα των φυσικών προσώπων κ.ά.) και δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο τη μελλοντική ανάκαμψη της αγοράς. Για παράδειγμα, η αύξηση των αντικειμενικών τιμών (που προσδιορίζουν την αξία των ακινήτων για φορολογικούς σκοπούς), αν και χρονικά έχει προσδιοριστεί πολλές φορές στο παρελθόν, δεν έχει υλοποιηθεί. Πάντως, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών στα επίπεδα των τιμών της αγοράς αναμένεται έως τον Ιούνιο του 2012 (νέο Μνημόνιο Οικονομικών και Χρηματοπιστωτικών Πολιτικών).

<sup>26</sup> Στο πλαίσιο αυτού του Μνημονίου, το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) θα καταγράψει περίπου 3.000 ακίνητα έως το τέλος Ιουνίου του 2012, προκειμένου αυτά να αξιοποιηθούν. Λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που λειτουργούν ανασταλικά στην υλοποίηση του συνολικού προγράμματος αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας το ΤΑΙΠΕΔ εκτιμά ότι το 2012 μπορούν να εισπραχθούν περίπου 2,8 δισεκατομμύρια ευρώ και περίπου το ίδιο ποσό (3 δισεκατομμύρια) το 2013. Παραμένει ωστόσο ο συνολικός στόχος του προγράμματος στα 50 δισεκατομμύρια ευρώ, ενώ μέχρι το 2015 θα πρέπει να έχουν εισπραχθεί 19 δισεκατομμύρια ευρώ. Περίπου το 50% των αναμενόμενων εσόδων θα προέλθει από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, 30% από παραχωρήσεις υποδομών και λιγότερο από 20% από πώληση μετοχών εταιριών.

<sup>27</sup> Μεταξύ των σημαντικότερων πρόσφατων φορολογικών επιβαρύνσεων είναι η επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών που επιβάλλεται επί των ακινήτων μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ, η σημαντική μείωση του αφορολογήτου για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας, καθώς και η αύξηση του ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή.

Η αύξηση των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (ειδικά σε περιοχές όπου η διαφορά αντικειμενικών-εμπορικών τιμών είναι μεγάλη), συμπαρασύροντας πολλούς φόρους προς τα πάνω και επιτείνοντας την έντονη αβεβαιότητα και την ύφεση στην ελληνική κτηματαγορά.<sup>28</sup> Μια τέτοια αναπροσαρμογή θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συνδυαστεί με εξορθολογισμό της φορολογίας των ακινήτων, στην κατεύθυνση τόσο της μείωσης της φορολογίας των μεταβιβάσεων<sup>29</sup> όσο και της κατάργησης επιμέρους επιβαρύνσεων και της θέσπισης ή διατήρησης ενός πολύ μικρού αριθμού ενιαίων φόρων που θα αντικαταστήσουν το πλήθος των υπαρχόντων (π.χ. ενιαίος φόρος επί των συναλλαγών και ανάλογος ενιαίος φόρος επί της ιδιοκτησίας ακινήτων).

Επισημαίνεται τέλος ότι η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων στα επίπεδα των τιμών της αγοράς δεν θα πρέπει να γίνει με κάποιον “οριζόντιο” τρόπο, δηλαδή με κάποια ισοποσοσטיαία μεταβολή

όλων των αντικειμενικών τιμών που ισχύουν σήμερα, καθώς η μεταβολή των εμπορικών τιμών των ακινήτων από τις αρχές του 2007 (όποτε και έλαβε χώρα η τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών) έως σήμερα διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ των επιμέρους γεωγραφικών περιοχών.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Πράγματι, οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του ύψους διαφόρων επιμέρους φόρων, τελών, εισφορών και προστίμων που σχετίζονται με τα ακίνητα, όπως είναι οι φόροι μεταβίβασης, χρησιζτησίας, ανταλλαγής, διανομής, κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών, το πρόσφατα επιβληθέν ειδικό τέλος στα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα με οικιακή ή εμπορική χρήση, ο φόρος ακίνητης περιουσίας, το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) των ΟΤΑ κ.ά. Επίσης, η αντικειμενική αξία συνδέεται με το κόστος συμβολαίων μεταβίβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, παράσταση δικηγόρου, τέλη μεταγραφής κ.ά.) και τα τέλη και τις εισφορές οικοδομικών αδειών, ενώ χρησιμοποιείται και για τον προσδιορισμό των τεκμαρτών εισοδημάτων από ακίνητα και των φορολογικών τεκμηρίων διαβίωσης από ιδιότητα ή μισθωμένη κατοικία.

<sup>29</sup> Επισημαίνεται ότι η φορολογία επί των μεταβιβάσεων και των γονικών παροχών στην Ελλάδα βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα σε σχέση με τις άλλες χώρες της ΕΕ, ενώ εκτιμάται ότι η μείωσή της θα αυξήσει την πολύ χαμηλή συχνότητα των συναλλαγών στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

<sup>30</sup> Για παράδειγμα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας (Πατήσια, Μεταξουργείο, Πλατεία Βικτωρίας κ.ά.) αλλά και του Πειραιά (Δραπετσώνα, Νίκαια, Κερατσίνι, Πέραμα κ.ά.) παρουσίασαν τετραπλάσια μείωση σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές των πιο αναβαθμισμένων περιοχών του κέντρου της Αθήνας (Φιλοπάππου, Πλάκα, Κολωνάκι κ.ά.).