

[Τράπεζα της Ελλάδος] Αυξάνονται οι αγοραπωλησίες οικιστικών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας και σε τουριστικές περιοχές

# Οι βραχυρόνιες μισθώσεις φέρνουν νέα δεδομένα στην αγορά κατοικιών

Της Τέτης Ηγουμενίδου  
tiguom@nafemporiki.gr

Στη σταδιακή ανάδειξη μιας νέας για τα ελληνικά δεδομένα επενδυτικής αγοράς για ακίνητα οικιστικής χρήσης οδηγεί ο τομέας των βραχυρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε όλη τη χώρα.

Σύμφωνα με την Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2017-2018, η οποία δημοσιοποιήθηκε πρόσφατα, 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 βραχυρόνιων 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 επαγ-

γελματικά 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.

Στην ανάλυσή της για την αγορά ακινήτων η Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος επισημαίνει ότι 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.

Όπως τονίζει, 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 οριακά θετικά επίπεδα, όσο και στους συγκρατημένους ρυθμούς βελτίωσης δεικτών όπως η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των επαγγελματικών 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.

Με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, στην αγορά κατοικιών συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι



Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, οι τιμές των διαμερισμάτων στην Αθήνα μειώθηκαν σωρευτικά κατά 44,5% από το 2008 έως το α' τρίμηνο του 2018.

πείσεις στις τιμές, ενώ από το δ' τρίμηνο του 2017 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών. 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%, 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 περιο-

χή 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. Η πρόσφατη αναπροσαρμογή των τιμών αντικειμενικού προσδιορισμού για τις 10.216 ζώνες της χώρας δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στην αγορά και τις τιμές ακινήτων στη διάρκεια του 2018. 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.

## Knight Frank: «Ουραγός» σε διεθνές επίπεδο

▼ Στην 50ή θέση σε σύνολο 57 χωρών κατατάσσεται η Ελλάδα όσο αφορά τις επιδόσεις της στην αγορά κατοικίας, με οριακή μείωση, 0,2%, των τιμών στο τέλος Μαρτίου φέτος έναντι του Μαρτίου του 2017. Τα παραπάνω περιλαμβάνονται στα στοιχεία που δημοσιοποιεί η διεθνής εταιρεία συμβούλων ακινήτων Knight Frank, η οποία για την ελληνική αγορά κατοικιών εκτιμά ότι το αμέσως προσεχές διάστημα θα παρατηρηθούν ανοδικές τάσεις λαμβάνοντας υπόψη την πορεία των τιμών τα τελευταία δύο εξάμηνα. Σύμφωνα πάντα με την Knight Frank, από τις 15 χώρες με τις ισχυρότερες επιδόσεις διεθνώς στην αγορά κατοικίας, οι 11 ήταν ευρωπαϊκές στο τέλος του πρώτου τριμήνου του 2018. Η Ελλάδα, παρά το γεγονός ότι έχει βελτιώσει κάπως τη θέση της σε σχέση με το πρόσφατο παρελθόν, μαζί με την Ιταλία, τη Νορβηγία και τη Φινλανδία αποτελούν τις πιο αδύναμες ευρωπαϊκές αγορές και βρίσκονται στην τελευταία δεκάδα της κατάταξης των 57 βασικότερων αγορών κατοικίας στον κόσμο. Με βάση τα στοιχεία από τον Παγκόσμιο Δείκτη Τιμών των Κατοικιών (Global House Price Index) της Knight Frank, παγκοσμίως το Χονγκ Κονγκ αποτελεί αυτή τη στιγμή την ισχυρότερη αγορά κατοικίας διεθνώς, καθώς στο τέλος του πρώτου τριμήνου παρατηρείται άνοδος 14,9%, ενώ ακολουθούν η Μάλτα στη δεύτερη θέση και στην τρίτη η Ισλανδία με ποσοστά άνοδου 13,6% και 13,2% αντίστοιχα. Στην τέταρτη θέση βρίσκεται η Γροιλανδία, η οποία, σύμφωνα με τους αναλυτές της διεθνούς εταιρείας συμβούλων, δικαιολογεί τις επιδόσεις της δεδομένου ότι αποτελεί την ταχύτερα αναπτυσσόμενη οικονομία της Ευρώπης για τέταρτο συνεχόμενο έτος, με την αύξηση του ΑΕΠ να εκτιμάται στο 7,8%. Σημειώνεται πάντως ότι παρά το γεγονός ότι οι τιμές των κατοικιών στη χώρα αυξήθηκαν κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους κατά 12,7%, παραμένουν κατά 21% χαμηλότερες σε σύγκριση με τα ανώτατα επίπεδα που είχαν αγγίξει στις αρχές του 2007.

Αναφορικά με τις πιο αδύναμες αγορές παγκοσμίως, η μεγαλύτερη πτώση, 4,2%, καταγράφεται στις τιμές των κατοικιών στο Περού, που βρίσκεται στην τελευταία θέση της κατάταξης, ενώ Ουκρανία, Φινλανδία, Βραζιλία και Νορβηγία συμπληρώνουν την πεντάδα με τις ασθενέστερες επιδόσεις. [SID:11988382]

## Θετικές οι τάσεις στα επαγγελματικά ακίνητα

▼ Θετικές τάσεις καταγράφηκαν στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2017, τόσο στην αγορά γραφείων όσο και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπως αναφέρει η Τράπεζα της Ελλάδος. Η αυξημένη ζήτηση χώρων σε εμπορικές θέσεις από χρήστες, σε συνδυασμό με την αναζήτηση ευκαιριών από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και επεν-

δυτές, 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 Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητα Περιουσία (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 στο-

χευμένες 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. [SID:11988382]

χρημικές 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. [SID:11988382]