

«Alarm» από την ΤτΕ για τις συνθήκες που δημιουργούνται στην κτηματαγορά

Ειδικό κεφάλαιο για τα ακίνητα στην έκθεση για τη νομισματική πολιτική

Τον κώδωνα του κινδύνου για τις συνθήκες που διαμορφώνονται στην κτηματαγορά κρούει η Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς προβλέπει συνέχιση της αύξησης των τιμών με ρυθμό ταχύτερο από τον αντίστοιχο των εισοδημάτων.

Του Θόδωρου Τσίρου
thtsiros@taifpistoniki.gr

ΠΡΟΕΙΔΙΟΝΟΙ επίσης για τις επιπτώσεις από το συνεχώς αυξανόμενο κόστος κατασκευής, την επιδείνωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών, αλλά και την περιορισμένη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό.

Η Τραπεζιά της Ελλάδος, ενωμιαίως, ετδικό κεφάλαιο για τα ακίνητα στην έκθεση νομισματικής πολιτικής για την πορεία της κτηματαγοράς, χαρακτηρίζει ως θετικές τις πρόσφατες κυβερνητικές παρεμβάσεις που αποσκοπούν στον περιορισμό των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων των χορηγήσεων golden visa κλπ. Ζητά όμως περισσότερα μέτρα για τη «δευκό-

λυση και ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας προσιτής αξίας, καθώς διακρίνει τον κίνδυνο να καταστεί απαγορευτική η αγορά κύριας κατοικίας για ολόένα και περισσότερα νοικοκυριά. Η ΤτΕ συγκατα ιδιαίτερα οι θέματα των επενδύσεων στην κτηματαγορά για επενδυτικούς σκοπούς και όχι για λόγους κάλυψης στεγαστικών αναγκών. Τίσι, όπως σημειώνεται, και στους πρώτους μήνες του 2024 καταγράφηκε θετικός ρυθμός στις ζώνες επενδύσεων για αγορά ακινήτων, παρά το γεγονός ότι συνολικά οι επενδύσεις στα ακίνητα ήταν μειωμένες.

Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2024 οι καθαρές ζώνες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφηκαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Την ίδια στιγμή, οι συνολικές επενδύσεις σε κατοικίες (εποχιακές διορθωμένες) στοιχεία ΓΑΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές μειώθηκαν σε επίσημη βάση κατά 14,0% το α' τρίμηνο του 2024 και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΔΠ (1,7%). Αυτή η αντίθετη πορεία απο-



■ Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών κατά το α' τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται.

πώνει το γεγονός ότι ενώ οι ζένοι αγοραστής εκδηλώνουν ολόένα και μεγαλύτερο ενδιαφέρον (για επενδυτικούς όμως σκοπούς), η εγχώρια ζήτηση η οποία σχετίζεται με κάλυψη στεγαστικών αναγκών συνεχίζει να υποχωρεί.

Το 2023, αλλά και τους πρώτους μήνες του 2024, η άνοδος των τιμών των ακινήτων συνεχίστηκε με υψηλό ρυθμό, ειδικά στο ανώτερο προδιαγραφών τμήμα της αγοράς. Στην αγορά

κατοικίας σημειώθηκαν οι μεγαλύτερες αυξήσεις τιμών, με τη ζήτηση για επενδυτικά εκμετάλλευση να παραμένει σε υψηλά επίπεδα και την προσφορά ποσοστό η νέου αποθέματος να είναι περιορισμένη. Στον τομέα των επαγγελματιών αεινίτητων, η στροφή των εταιρειών και των επενδυτών προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη βιοκλιματικά ακίνητα έχει εντεινεί τις διαφορές στις επίπεδα τιμών της αγοράς, όμως παράλληλα έχει επιφέρει ανοδικά και τις τιμές ακινήτων συμβατικών προδιαγραφών σε όσες υψηλής εμπορικότητας.

Στην αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, συνε-

χίστηκε η ανοδική τάση των τιμών και κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2024 με υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, το α' τρίμηνο του 2024 οι νομισματικές τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες σε επίσημη βάση κατά 10,4%, ενώ για το σύνολο του 2023, με βάση αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν σημαντικά, με μέσο ετήσιο ρυθμό 13,8%, αν και σε επίπεδο τριμήνου, παρά τους ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης, παρατηρείται επιβράδυνση τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα.

Η ΤτΕ επισημειώνει στην έκθεση της τέσσερις σημαντικές πηγές

10 προτάσεις - παρεμβάσεις για επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης

*** Εφαρμογή, κατά προτεραιότητα, των μεταρρυθμίσεων που αποσκοπούν στην εξάλειψη διαρθρωτικών αδυναμιών.**

ΔΕΚΑ προτάσεις για την επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας ενσωματώνει η Τράπεζα της Ελλάδος στην έκθεση για τη νομισματική πολιτική που κατατέθηκε χθες στη Βουλή. Βάζοντας ως μάχη της ανάπτυξης στο 2,2% για φέτος (χαμηλότερα από ό,τι προβλέπει ο αναθεωρημένος στόχος της κυβέρνησης), η ΤτΕ ζητά περισσότερους ελέγχους στην αγορά για την πάωση τιμών, αλλαγές στην αγορά εργασίας για να ενταχθεί η απασχόληση, μέτρα για την αύξηση της αποτα-

μίευσης, αλλά και παρεμβάσεις για να καλυφθούν οι οικονομικές ανάγκες των πολιτών.

Οι προτάσεις που κατέθεσε η ΤτΕ, ξεκινώντας εξής:

1 Υλοποίηση πολιτικών που διασφαλίζουν τη διατηρησιμότητα αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, και ειδικά του πληθωρισμού των ειδών διατροφής και των υπηρεσιών, ο οποίος, παρότι ακολουθεί πλέον καθοδική τροχιά, παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Βραχυπρόθεσμα θα πρέπει να ενταχθούν οι έλεγχοι των αρμό-

διων ελεγκτικών οργάνων ώστε να διασφαλιστεί η ειρήνη του ανταγωνισμού και, όπου χρειάζεται, να επιβληθούν οι κατάλληλες διοικητικές κυρώσεις.

2 Έγκαιρη απορρόφηση και εκμετάλλευση των πόρων του ΚΡΦ προς τον ιδιωτικό τομέα που είναι καθοριστικής σημασίας για την επίτευξη των προβλεπόμενων ρυθμών αύξησης των ακαθάριστων επενδύσεων παγίου κεφαλαίου κατά την περίοδο 2024-2026.

3 Εφαρμογή, κατά προτεραιότητα, των μεταρρυθμίσεων

που αποσκοπούν στην εξάλειψη διαρθρωτικών αδυναμιών, όπως οι καθυστερήσεις στην απονομή της δικαιοσύνης, η γραφειοκρατία στη δημόσια διοίκηση και το έλλειμμα ψηφιακών δεξιοτήτων.

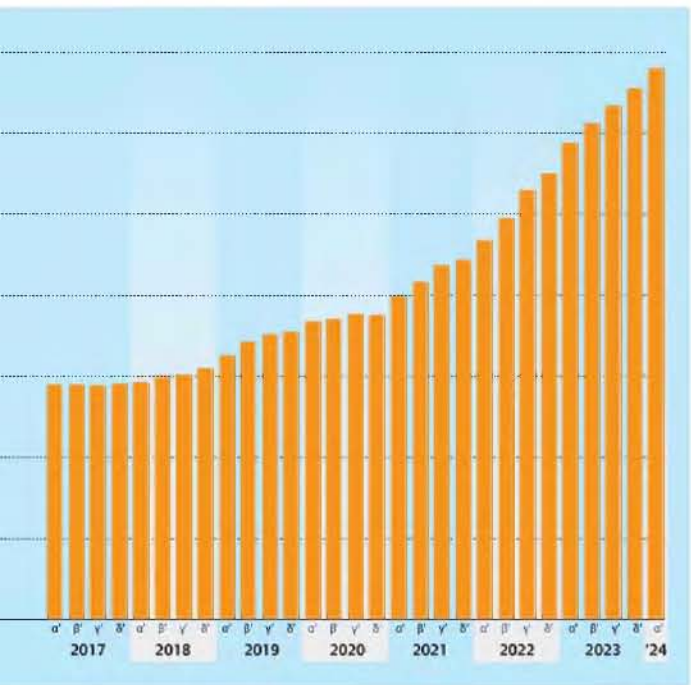
4 Επιτεύξιμη διατηρησιμότητα των προνομιακών μέσων δημοσιονομικής πολιτικής. Προκειμένου να επιτευχθεί η απαιτούμενη αποκλιμάκωση του λόγου δημοσίους χρέους προς ΑΕΠ, είναι απαραίτητη η διατήρηση πρωτογενών πλεονασμάτων, σε κικελικό

διορθωμένους όρους, ύψους 2% του ΑΔΠ εμπίως.

5 Περαιτέρω ενίσχυση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού τομέα, μεταξύ άλλων, με την ποσοτική και ποιοτική βελτίωση της κεφαλαιακής βάσης των ελληνικών τραπεζών και την περαιτέρω μείωση των ΜΕΔ εντός και εκτός του τραπεζικού συστήματος.

6 Αντιμετώπιση των διαρθρωτικών προβλημάτων στην αγορά εργασίας. Σημαντικό ρόλο στη σύσφιξη των αναγκών της αγοράς εργασίας με τις εξίστητες των ερ-

520 εκατ. οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων το α' τρίμηνο 2024



κτινίου για την κτηματαγορά: Η αύξηση των εποχικών συντελεστών στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί σχεδόν δύο έτη, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Τραπεζικών Χορηγήσεων. Κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2024 η ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν μεταβλήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και αναμένεται, σύμφωνα με την ίδια έρευνα, να παραμείνει αμετάβλητη και κατά το επόμενο τρίμηνο.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκίων για την κατασκευή κτιοκτινίων του ΙΟΒΕ, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2024 κατέγραψε οριακή υποχώρηση (-0,2%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2023.

Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται (4,0% σε ετήσια βάση), σηματοδοτώντας ομοιόμορφη επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (8%). Η συνεχής αύξηση των τιμών, την οποία τροφοδοτεί η ζήτηση από το εξωτερικό, και το αυξημένο κόστος κατασκευής και δανεισμού διαμορφώνουν επίπεδα τιμών δυσανάλογα προς το διαθέσιμο εισόδημα, δυσχεραίνοντας την απόκτηση πρώτης κατοικίας και συμμαρτυρούν ως ανοδικά τόσο τις τιμές κατοικιών υποκευστερών χαρακτηριστικών όσο και τα μεθώματα.

Σελ: 21 / 2524

της οικονομίας

γυρμένων έχει η εκπαίδευση, και ιδιαίτερα η τεχνική εκπαίδευση και η διά βίου μάθηση.

7 Υλοποίηση πολιτικών που αποσκοπούν στην αύξηση της απασχόλησης των νοικοκυριών. Αυτές περιλαμβάνουν (α) την ανάπτυξη της αγοράς κεφαλαίων, (β) την περαιτέρω ομοιομερή φορολογικών κινήτρων, (γ) την ενίσχυση του κεφαλαιοποικτικού χαρακτήρα του μέρους μισθών που ασφαλιστικού χαρακτήρα (κοινωνικά ασφαλιστικά) και (δ) την ενίσχυση του τρίτου πυλώνα του

ασφαλιστικού συστήματος (ιδίως τεχνική ασφάλιση).

8 Προώθηση ξένων επενδυτικών κεφαλαίων.

9 Διασφάλιση της πρόσβασης των πολιτών σε ούτως ή άλλως αποδεκτούς όρους.

10 Προώθηση όλων των διαθέσιμων μορφών ιδιωτικής χρηματοδότησης των επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένης της καλύτερης πρόσβασης στις κεφαλαιαγορές για την κάλυψη των επενδυτικών αναγκών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων.

Υλοποίηση πολιτικών που αποσκοπούν στην αύξηση της αποταμίευσης των νοικοκυριών.

Προσοχή σε νέα κόκκινα δάνεια - Υψηλό απόθεμα ΜΕΔ

ΠΡΟΣΟΧΗ σε νέα κόκκινα δάνεια συστήνει η έκθεση για το νομισματικό πολιτικό της Τράπεζας της Ελλάδος στις ελληνικές τράπεζες.

Ο δείκτης μη εξυπηρετούμενων ανομιγιμάτων (ΜΕΑ) των ελληνικών τραπεζών σε ατομική βάση μειώθηκε τον Δεκέμβριο του 2023 σε σύγκριση με τον Δεκέμβριο του 2022, ενώ τον Μάρτιο του 2024 παρουσίασε αύξηση, αναφέρει η έκθεση.

Η αύξηση του ετήσιου ρυθμού ως τραπεζικής πιστωτικής επέκτασης προς τις ΜΧΕ το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2024 αντανακλά ανάκαμψη της ζήτησης χορηγήσεων, κυρίως από πλευράς μεγάλων επιχειρήσεων - μετά τη μείωση που αυτή είχε καταγράψει το 2023, καθώς ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του ονομαστικού ΑΕΠ επιταχύνθηκε.

Ο δείκτης μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ), παρά την αξιοσημείωτη αποκλιμάκωσή του, παραμένει σημαντικά υψηλότερος από τον μέσο όρο των τραπεζών της Ευρωζώνης και επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα νέου δανεισμού. Επίσης, παρά τη βελτίωση της κερδοφορίας και της κεφαλαιακής βάσης των τραπεζών, εξακολουθούν να υπάρχουν προβλήματα που συνδέονται με τη δυνατότητα διατήρησης κερδοφορίας μέσω αύξησης της χρησιμότητας της οικονομίας όταν θα συνεχιστεί η χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής.



Ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Γιάννης Στουρνάρας, παραδίδει στον Πρόεδρο της Βουλής, Κωνσταντίνο Τασούλα, την έκθεση της ΤτΕ.

Απαιτήσεις
Παράλληλα, το μερίδιο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων στο κεφάλαιο των τραπεζών εξακολουθεί να είναι υψηλό. Επιπρόσθετα, το συνολικό απόθεμα μη εξυπηρετούμενων δανείων, εντός και εκτός του τραπεζικού συστήματος, παραμένει σε υψηλά επίπεδα και επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα νέου δανεισμού.

Αναλυτικότερα, το 2023 τα θεμελιώδη μεγέθη των σημαντικών τραπεζών της Ευρωζώνης ως σύνολο, βελτιώθηκαν εν μέσω υψηλών επιτοκίων. Η κερδοφορία ενισχύθηκε κυρίως λόγω σημαντικής σύζησης των καθαρών εσόδων από τόκους, ο δείκτης μη εξυπηρετούμενων δανείων παρέμεινε πολύ κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα, ενώ οι δείκτες ρευστότητας και κεφαλαιακής επάρκειας και ρευστότητας άπτε μεταβολές.

Για τον ελληνικό τραπεζικό

τομέα η εξέλιξη των θεμελιωδών μεγεθών το 2023 και το α' τρίμηνο του 2024 ήταν επίσης θετικά. Σε αυτό συνέτειναν, μεταξύ άλλων, η καλή επίδοση της ελληνικής οικονομίας και η αναβίθιση της κρατικής πιστοληπτικής αξιολόγησης της Ελλάδας στην επενδυτική κατηγορία το 2023. Η τελευταία αναμένεται να συμβάλει στην περαιτέρω αναβάθριση των πιστοληπτικών αξιολογήσεων των ελληνικών τραπεζών, όπως υποδεικνύουν οι ενδείξεις των οίκων αλλά και πρόσφατες αναβαθμίσεις ελληνικών τραπεζών. Στο ευνοϊκό αυτό περιβάλλον οι ελληνικές τράπεζες βελτίωσαν περαιτέρω την ποιότητα του δανειακού χαρτοφυλακίου τους και ενίσχυσαν την κερδοφορία, την κεφαλαιακή επάρκεια και τη ρευστότητα τους.

Κερδοφορία
Αναλυτικότερα, το 2023 η κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών βελτιώθηκε λόγω αύξησης ως οργανικής κερδοφορίας, με το σύνολο των καθαρών εσόδων από τόκους και προμήθειες να ενισχύεται σημαντικά, ενώ η αύξηση των λειτουργικών εσόδων ήταν πιο ήπια και οι προβλέψεις για τον ποσοπικό κίνδυνο δεν παρουσίασαν ουσιαστικές μεταβολές.

Η εξέλιξη αυτή ήταν συνεπής με ανάλογες τάσεις στον τραπεζικό κλάδο, κατά μέσο όρο, για το σύνολο της Ευρωζώνης. Συγκεκριμένα, οι σημαντικές τράπε-

ζες της Ευρωζώνης κατέγραψαν άνοδο της καθαράς κερδοφορίας και της αποδοκότητας των ιδίων κεφαλαίων, κυρίως λόγω της αύξησης των καθαρών εσόδων από τόκους. Για τις ελληνικές τράπεζες σημειώθηκε μείωση στα αποτελέσματα των χρηματοοικονομικών πράξεων και λοιμών εσόδων το 2023, που οφείλεται ωστόσο σε αποτέλεσμα βάσης από μη επαναληφθέντα έσοδα το προηγούμενο έτος.

Η αύξηση της χρηματοδοτικής της οικονομίας αναμένεται να αντισταθμίσει τις πιέσεις που θα ασκηθούν στο καθαρό επιτοκικό περιθώριο από τη μετάδοση της μείωσης των βασικών επιτοκίων του Ευρωσυστήματος.

Οι δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας των ελληνικών τραπεζών αυξήθηκαν το ίδιο διάστημα, καθώς και το α' τρίμηνο του 2024, κυρίως λόγω αύξησης της οργανικής κερδοφορίας και έκδοσης τίτλων που προμηθεύονται στην κεφαλαιακή επάρκεια.

Η ποιότητα των δανειακών χαρτοφυλακίων του συνόλου των σημαντικών τραπεζών στην Ευρωζώνη δεν παρουσίασε αξιολογήσιμη μεταβολή το 2023, ενώ των ελληνικών τραπεζών βελτιώθηκε περαιτέρω κατά το ίδιο έτος.

Το α' τρίμηνο του 2024 επιδεινώθηκε κυρίως εξαιτίας της αύξησης των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων και δανείων σε μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις.

Κη: 27/2024