ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Διπλωματική Εργασία

Η ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Του

ΤΣΑΧΙΔΗ ΑΝΔΡΕΑ του ΙΩΑΝΝΗ

Επιβλέποντας: Παναγιωτίδης Θεόδωρος, Αναπληρωτής Καθηγητής

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης στη Διοίκηση Επιχειρήσεων

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Περίληψη

Σκοπός είναι η αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης που επικρατεί στην ελληνική αγορά συνολικά και ειδικά στην αγορά της Θεσσαλονίκης μέσα από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, την εξέταση πρόσφατων στατιστικών στοιχείων και μεγεθών και την πρόσφατη αρθρογραφία.

Η μεθοδολογία βασίστηκε στην αναλυτική μελέτη της σύγχρονης βιβλιογραφίας συμπεριλαμβανομένων επιστημονικών και δημοσιευμένων άρθρων, ειδικών εκδόσεων και οικονομικών δελτίων τραπεζών, της ελληνικής νομοθεσίας και ορισμένων άρθρων της επικαιρότητας. Οι απαιτούμενες πληροφορίες συγκεντρώθηκαν μέσω διαδικτυακής έρευνας και σε πηγές όπως μεσίτες και επαγγελματίες του κλάδου. Μεγάλο μέρος των δεδομένων που συγκεντρώθηκαν προέρχεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και την ICAP.

Η Ελλάδα ολοκληρώνοντας το πρόγραμμα διάσωσής το 2018 ακολούθησε ανοδική πορεία και αυτή η θετική εξέλιξη στην οικονομία ευνόησε και την αγορά ακινήτων. Οι αγοραπωλησίες και οι επενδύσεις από Ελλάδα και εξωτερικό αυξήθηκαν κυρίως για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης. Η Θεσσαλονίκη άρχισε να έλκει το επενδυτικό ενδιαφέρον ήδη από το 2016 ωθώντας τις τιμές των ακινήτων τόσο για αγορά όσο και για μίσθωση προς τα πάνω. Τα μεγάλα έργα που αναμένεται να ολοκληρωθούν στην πόλη τα επόμενα χρόνια διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο προς αυτή την κατεύθυνση.

Η εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού (Covid – 19) έχει επηρεάσει την παγκόσμια οικονομία ήδη, όπως και την αγορά ακινήτων. Η εξάρτηση της αγοράς ακινήτων στη Θεσσαλονίκη από ξένους επενδυτές και η χαμηλή ζήτηση που αναμένεται λόγω της νέας κρίσης από τους εν δυνάμει εγχώριους αγοραστές θα οδηγήσουν σε μεγάλη πτώση τον κλάδο. Πολλές αγοραπωλησίες ακυρώθηκαν ή αναβλήθηκαν ενώ αναμένεται να χρειαστεί και επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Τα προσφερόμενα ακίνητα έχουν αυξηθεί και τα σπίτια βραχυχρόνιας μίσθωσης αναμένεται να μετατραπούν και πάλι σε μακροχρόνιας μίσθωσης.

Abstract

The purpose of this thesis is to capture the real situation that prevails in the Greek real estate market, especially in the market of Thessaloniki through the literature review, the examination of recent statistical data and the recent articles.

The methodology was based on a detailed study of modern literature including scientific and published articles, special editions and financial statements of banks, Greek legislation and current articles. The required information was gathered through online research and from sources such as professionals in the field. Much of the data collected comes from the Bank of Greece and ICAP.

Greece, completing the rescue program in 2018, followed an upward trend and this positive development in the economy also favored the real estate sector. Purchases and investments from Greece and abroad increased mainly for commercial real estate. Thessaloniki has been attracting investment interest since 2016, pushing property prices for both buying and renting upwards. The major projects that are expected to be completed in the city in the coming years have played an important role in this direction.

The onset of the coronavirus pandemic (Covid - 19) has already affected the global economy, as has the real estate market. The dependence of the real estate market in Thessaloniki on foreign investors and the low demand expected due to the new crisis from potential domestic buyers will lead to a sharp decline in the industry. Many purchases were canceled or postponed while revaluation of objective real estate values is expected. The number of the offered real estate has increased and the short-term rental houses are expected to be converted again into long-term leases.

Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή 1
1.1. Σημασία Έρευνας 1
1.2. Σκοπός 1
1.3. Μεθοδολογία 2
1.4. Δομή Εργασίας 3
Κεφάλαιο 2 Κλάδος Ακινήτων 5
2.1. Ορισμοί και Έννοιες 5
2.2. Θεσμικό και Νομικό Πλαίσιο 6
2.3. Παράγοντες Διαμόρφωσης Ζήτησης και Προσφοράς Ακινήτων 9
2.4. Χαρακτηριστικά Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων 11
Κεφάλαιο 3 Βιβλιογραφική Επισκόπηση 15
Κεφάλαιο 4 Στατιστικά Στοιχεία 20
4.1. Ευρώπη 20
4.2. Ελλάδα 22
Κεφάλαιο 5 Αγορά Ακινήτων στην Θεσσαλονίκη 39
Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα, Περιορισμοί και Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα 46
6.1. Επιπτώσεις Πανδημίας 46
6.2. Συμπεράσματα Εργασίας 48
6.3. Περιορισμοί Εργασίας 50
6.4. Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα 51
Βιβλιογραφία 52

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 4 1 % μεταβολή Δείκτη Τιμών (Δ.Τ.) οικιστικών ακινήτων μόνο για Θεσσαλονίκη... 29
Πίνακας 4 2 % μεταβολή Δείκτη Τιμών (Δ.Τ.) επαγγελματικών ακινήτων μόνο για Θεσσαλονίκη 29
Πίνακας 4 3 Τιμές πώλησης κατοικιών στη Θεσσαλονίκη Ιανουάριος 2017 σε ευρώ ανά τ.μ. . 35

Λίστα Εικόνων

Εικόνα 4 1 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2010 – δ΄ τρίμηνο 2017)..... 30
Εικόνα 4 2 Δείκτες γραφείων (α΄ εξάμηνο 2010 – α΄ εξάμηνο 2017) 30
Εικόνα 4 3 Δείκτες καταστημάτων (α΄ εξάμηνο 2010 – α΄ εξάμηνο 2017)..... 31

Εικόνα 5 1 Τουριστικός χάρτης Θεσσαλονίκης..... 39

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή

1.1. Σημασία Έρευνας

Η αγορά ακινήτων γνωστή ως real estate έχει αποτελέσει στο παρελθόν σημαντική δύναμη της οικονομίας ειδικά πριν την οικονομική κρίση στην Ελλάδα και κυρίως μέσω του κατασκευαστικού κλάδου και της μεγάλης ανοικοδόμησης μετά την ένταξη της χώρας στην Ευρωζώνη. Σήμερα η αγορά ακινήτων συνδέεται άρρηκτα με το οικονομικό περιβάλλον τόσο της χώρας μας όσο και της συγκεκριμένης περιοχής ενδιαφέροντος που εξετάζεται κάθε φορά καθώς παρατηρούνται διαφοροποιήσεις και μέσα στην ίδια την χώρα.

Οι μεταβολές στην αγορά ακινήτων επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό σε όλη την Ελλάδα από της διεθνή και την εγχώρια οικονομική κρίση, τη νομισματική πολιτική, τη μεγάλη φορολογία του κλάδου, το κλείσιμο πολλών επιχειρήσεων και την αύξηση της ανεργίας. Γενικά, η αγορά ακινήτων επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου γιατί επηρεάζεται το γενικότερο επίπεδο τιμών των αγαθών, των τιμών των ακινήτων και το ύψος των στεγαστικών επιτοκίων σε συνδυασμό με το ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας (Mitrakos et al., 2011).

Η ελληνική οικονομία έχει αρχίσει να ανακάμπτει από το 2018 οπότε και η χώρα ολοκλήρωσε το πρόγραμμα διάσωσής της από την οικονομική κρίση του 2009. Ο τουρισμός έχει ωφελήσει σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων με αποτέλεσμα παλιά κτήρια στα κέντρα των πόλεων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης να μετατρέπονται από τότε σε τουριστικά καταλύματα. Η Θεσσαλονίκη επιλέχθηκε ως μια ενδιαφέρουσα περίπτωση για την αγορά ακινήτων, καθώς τα τελευταία χρόνια έχει αναδειχθεί η οικονομική και τουριστική της εικόνα, ενώ παράλληλα έχει αυξηθεί το ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές. Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας και απαρτίζεται από πολύ διαφορετικές μεταξύ τους περιοχές οικιστικά.

1.2. Σκοπός

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι μέσα από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, σύγχρονες στατιστικές μελέτες και την αναζήτηση πληροφοριών για την τρέχουσα κατάσταση της

αγοράς ακινήτων με εξειδίκευση στη Θεσσαλονίκη, να αποτυπωθεί η κατάσταση που επικρατεί στην ελληνική αγορά συνολικά και ειδικά στην αγορά της Θεσσαλονίκης ώστε τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας να αποτελέσουν έναυσμα για προτάσεις που αφορούν την εξέλιξη και ανάπτυξη της πόλης στο μέλλον.

Μέσα στους επιμέρους στόχους της εργασίας εντάσσεται η αποτύπωση της πραγματικής εικόνας της αγοράς ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης η οποία έχει μετατραπεί άρδην τα τελευταία τρία χρόνια δηλαδή από το 2017. Η πόλη γνωρίζει πρωτοφανή τουριστική ανάπτυξη η οποία έχει επεκταθεί σε όλη τη διάρκεια του χρόνου και η οποία προέρχεται από διάφορους λαούς και εθνικότητες. Η καλύτερη αεροπορική σύνδεση σε συνδυασμό με την έναρξη δραστηριότητας πολλών νέων τουριστικών καταλυμάτων στην πόλη έχουν οδηγήσει σε αύξηση του ενδιαφέροντος Ελλήνων και ξένων επενδυτών για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Θεσσαλονίκης. Για αυτό πολύ μεγάλες επενδυτικές εταιρίες έχουν επιδείξει ενδιαφέρον για την αγορά παλιών κτηρίων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης με σκοπό είτε την τουριστική είτε την επαγγελματική τους αξιοποίηση.

Τέτοιου είδους πληροφορίες και δεδομένα αναλύονται στο κυρίως μέρος της παρούσας εργασίας με τη συνδρομή στοιχείων από εγκεκριμένες και έγκριτες πηγές πληροφόρησης όπως η Τράπεζα της Ελλάδος και η Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) σε συνδυασμό με τη θεωρητική και εμπειρική προσέγγιση σύγχρονων ερευνητών με δημοσιεύσεις σε έγκριτα ξένα κυρίως περιοδικά.

1.3. Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας έγκειται σε μια αναλυτική μελέτη της σύγχρονης βιβλιογραφίας στην οποία περιλαμβάνονται επιστημονικά και δημοσιευμένα άρθρα, ειδικές εκδόσεις και οικονομικά δελτία τραπεζών, η ελληνική νομοθεσία και ορισμένα άρθρα της επικαιρότητας. Για τη συγκέντρωση των απαιτούμενων πληροφοριών έγινε διαδικτυακή έρευνα και αναζητήθηκαν σχετικές έρευνες με το θέμα που απευθύνονταν σε μεσίτες και επαγγελματίες του κλάδου. Μεγάλο μέρος των δεδομένων που συγκεντρώθηκαν προέρχεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και την ICAP. Αυτές οι δύο πηγές παρέχουν τα πιο πρόσφατα στατιστικά δεδομένα.

Σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη της διπλωματικής εργασίας διαδραμάτισε το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid-19 η οποία έχει ανακόψει κάθε οικονομική δραστηριότητα και έχει αναβάλει πολλών ειδών συναλλαγές μεταξύ των οποίων και πολλές συμφωνίες αγοραπωλησιών στην Ελλάδα και εν προκειμένω και στη Θεσσαλονίκη. Το μέλλον της αγοράς ακινήτων χαρακτηρίζεται από μεγάλη αβεβαιότητα και καθώς κατά την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας δεν υπήρχαν δημοσιευμένες έρευνες σχετικά με την πορεία του κλάδου κρίθηκε σκόπιμο να εξεταστούν και ορισμένα δημοσιευμένα άρθρα στον ηλεκτρονικό ελληνικό τύπο τα οποία αποτυπώνουν τις ανησυχίες των εμπλεκομένων και των ειδικών στον κλάδο.

1.4. Δομή Εργασίας

Η παρούσα εργασία ολοκληρώνεται μέσα σε πέντε κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο το οποίο αποτελεί εισαγωγή γίνεται αναφορά στη σημασία και το σκοπό της εργασίας, στη μεθοδολογία η οποία ακολουθήθηκε για την εκπόνησή της και στη δομή.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται ο κλάδος των ακινήτων. Αρχικά, αναλύονται ορισμένοι βασικοί ορισμοί και έννοιες γύρω από τα ακίνητα. Έπειτα, παρουσιάζεται το ισχύον θεσμικό και νομικό πλαίσιο που διέπει την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Τέλος, καταγράφονται οι παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν τη ζήτηση και την προσφορά ακινήτων και παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση της βιβλιογραφικής επισκόπησης κατά την οποία αναδεικνύονται τα σύγχρονα θέματα των ερευνητών για την αγορά ακινήτων και παρουσιάζονται τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία για την αγορά ακινήτων στην Ευρώπη και την Ελλάδα, με έμφαση στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Το τέταρτο κεφάλαιο αποτελεί και το κεντρικό μέρος της παρούσας εργασίας που αφορά την αγορά ακινήτων στη Θεσσαλονίκη, τον τρόπο με τον οποίο έχει εξελιχθεί και αναπτυχθεί τα τελευταία χρόνια και οι προοπτικές της αγοράς.

Στο πέμπτο κεφάλαιο κρίθηκε σκόπιμο να περιγράφουν οι ενδοιασμοί και η αβεβαιότητα που έχει προκληθεί εξαιτίας της πανδημίας του Covid – 19 η οποία επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων στην χώρα και στην προκειμένη περίπτωση στην Θεσσαλονίκη που αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας έρευνας. Τέλος,

παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν από τη μελέτη του θέματος, καταγράφονται οι περιορισμοί με τους οποίους εκπονήθηκε η εργασία και γίνονται ορισμένες προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

Κεφάλαιο 2 Κλάδος Ακινήτων

2.1. Ορισμοί και Έννοιες

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα (άρθρο 948) ακίνητα θεωρούνται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Μέσα στο νομικό όρο περιλαμβάνεται το οικόπεδο, το αγροτεμάχιο, το διαμέρισμα, η μονοκατοικία, το ξενοδοχείο, το βιομηχανικό κτήριο, το κατάστημα και το γραφείο (ΑΚ 948). Από οικονομικής άποψης το ακίνητο αφορά τη συμπερίληψη των παραγωγικών συντελεστών δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα (Ζεντέλης, 2001). Τα ακίνητα ανάλογα με τη χρήση τους διακρίνονται σε ακίνητα για οικιστική χρήση, ακίνητα για επαγγελματική χρήση, ακίνητα ειδικής δραστηριότητας όπως σχολεία, νοσοκομεία και ξενοδοχεία και ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (Κιόχος, 2006).

Τα ακίνητα αποτελούν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο των περισσότερων νοικοκυριών σε όλες σχεδόν τις χώρες. Τα ακίνητα εκτός από το ρόλο της στέγασης της προσωπικής και επαγγελματικής ζωής λειτουργούν και ως επένδυση σε πολλές περιπτώσεις. Ο όγκος και η περιορισμένη ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα τα καθιστούν πολύ σημαντικά για το επίπεδο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών, την έκθεσή τους σε κίνδυνο, το βαθμό στον οποίο μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες τους μετά τη συνταξιοδότησή τους και κατά πόσο μπορούν να μεταβιβάσουν πλούτο στις επόμενες γενιές (Χαλιάσος, 2012).

Σύμφωνα με τον Μπαρκίτζογλου (2012) τα ακίνητα όταν λειτουργούν ως μια μορφή επένδυσης αποτελούν διαρκή επενδυτικά αγαθά και η απόδοσή τους εξαρτάται από το μεταβολή της αξίας τους, αλλά και από τα έσοδα υπό τη μορφή ενοικίων που αυτά αποφέρουν. Για αυτό είναι σημαντική η γνώση οικονομικών πληροφοριών όπως ο πληθωρισμός και τα επιτόκια έτσι ώστε να γίνει κατανοητή η τάση της αγοράς του κλάδου.

Η αγορά ακινήτων περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα, τις διαδικασίες και ενέργειες που ενδέχεται να λάβουν χώρα και σχετίζονται με τα ακίνητα. Οι τιμές και οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά ακινήτων και οι επενδύσεις που λαμβάνουν χώρα σε όλων των ειδών τα ακίνητα ορίζονται μέσα στα πλαίσια της αγοράς ακινήτων στην περιοχή.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει ένα μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων οι οποίες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε επιχειρήσεις που αφορούν την ανάπτυξη, την αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας και σε επιχειρήσεις που απασχολούνται με την προσφορά υπηρεσιών σχετικά με την κτηματαγορά. Οι κυριότεροι φορείς που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι οι επενδυτές, οι χρηματοδότες, οι ιδιοκτήτες και το κράτος. Συμμετέχουν ακόμη οι κατασκευαστές των ακινήτων δηλαδή οι κατασκευαστικές εταιρίες, οι εταιρίες που διεκπεραιώνουν μελέτες για τα ακίνητα.

Όταν αναφέρεται κανείς στον κλάδο της κτηματαγοράς (real estate) αναφέρεται στις λειτουργίες της μεσιτείας, της εκτίμησης, της αγοραπωλησίας, της κατασκευής, της αξιοποίησης και της διαχείρισης ακινήτων και της εν γένει χρηματοδότησης αυτών. Ο μεσίτης ακινήτων φέρνει σε επαφή τον πωλητή και τον αγοραστή με στόχο την συναλλαγή με αντικείμενο την ακίνητη περιουσία (αγορά, ενοικίαση, πώληση, αντιπαροχή κλπ.) (ICAP, 2018). Οι εκτιμήσεις της αξίας ακινήτων αποτελούν βασική διαδικασία για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τη χρηματοδότησή τους, την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων κλπ. Η χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων μπορεί να προέρχεται από προσωπικά ή από επαγγελματικά διαθέσιμα κεφάλαια, είτε από αντιπαροχή είτε μπορεί να βασίζεται σε δανεισμό από τραπεζικό ή άλλο εξειδικευμένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

2.2. Θεσμικό και Νομικό Πλαίσιο

Για την εξέταση του θεσμικού και νομικού πλαισίου που διέπει την αγορά ακινήτων και την εξέλιξή της μεγαλύτερο ρόλο διαδραματίζει η φορολογική νομοθεσία της χώρας. Το φορολογικό δίκαιο που αφορά την αγορά ακινήτων σχετίζεται με το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, την ιδιοκτησία της ακίνητης περιουσίας και τη διάθεση και εκμετάλλευση ακινήτων.

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα έχει περάσει πολλές μεταβολές από την έναρξη της εφαρμογής της. Από το 1997 έως το 2008 ίσχυε ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) ο οποίος βασιζόταν στην αντικειμενική αξία του ακινήτου και χρησιμοποιούσε κλίμακες για τη δίκαιη κατανομή των φόρων. Στη συνέχεια, εφαρμόστηκε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ), ενώ το 2009 εφαρμόστηκε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) με όριο τα €400.000 αντικειμενική αξία και άνω.

Το 2010 το όριο επιβολής ΦΑΠ υποχώρησε στις €300.000 και το 2011 στις €200.000. Το 2011 θεσμοθετήθηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) το οποίο επιβλήθηκε μέσα από τους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η. το οποίο μετονομάστηκε το 2013 σε Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ). Ο φόρος αυτός αντικαταστάθηκε από το 2014 από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, τον γνωστό ΕΝΦΙΑ. Ο Ν. 4223/2013 όρισε την επιβολή του ΕΝΦΙΑ σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα και κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Με το Ν. 4621/2019 υπήρξαν μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ και βελτιώσεις στη ρύθμιση οφειλών προς τη φορολογική διοίκηση του Ν. 4611/2019.

Ακόμη, το θεσμικό πλαίσιο για τον κλάδο περιλαμβάνει τα ισχύοντα πολεοδομικά καθεστώτα (Ν.1337/1983 για την πολεοδόμηση οικισμών με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων και ειδικά καθεστώτα για οικισμούς έως 2.000 κατοίκους με τους Ν. 2508/1997, 3044/2002 και 3212/2003), το Εθνικό Κτηματολόγιο και τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (Ν. 1577/1985).

Ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζει τη γεωγραφική θέση του ακινήτου, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο, το πλήθος προσόψεων που διαθέτει το κτήριο, την χρήση τιμών ζώνης στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων μεταβλήθηκε από το 10% σε 3% το 2013 με το Ν. 4223/2013 ο οποίος εφαρμόστηκε από τον Ιανουάριο του 2014. Ο φόρος εισοδήματος από ακίνητη περιουσία κυμαίνεται μεταξύ 15% και 45% αναλόγως των εισοδημάτων που προκύπτουν από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας.

Σύμφωνα με τον Christeli (2015) η επιβολή του ΕΝΦΙΑ δεν απέδωσε τα αναμενόμενα έσοδα και αυτό συνέβη λόγω της απώλειας εισοδήματος και τη μείωση των τιμών των ακινήτων και τη μείωση των επενδύσεων λόγω αυξημένων κινδύνων στην χώρα. Άλλωστε, με το Ν. 4387/2016 μεταβλήθηκαν οι συντελεστές φορολογίας εισοδήματος της ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα να αυξηθεί η φορολογία στην αγορά ακινήτων σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς.

Το 2018 υπήρξε μια πρώτη αναπροσαρμογή στις ζώνες αξίας των ακινήτων το οποίο είχε ένα αντίκτυπο στις αντικειμενικές αξίες και στη διαφοροποίηση του μεγέθους της φορολογίας των ακινήτων. Το 2018 χαρακτηρίστηκε επίσης από αυξημένη δραστηριότητα των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα (REICS), ενώ ταυτόχρονα η

αυξημένη φορολογική επιβάρυνση αυτών των εταιριών και οι αλλαγές στις αγορές εμπόδισαν μερικώς τις προσπάθειες ανάπτυξης αυτών των εταιριών (Andritsos, 2019). Ταυτόχρονα, η χρονιά σηματοδοτήθηκε από την εισαγωγή νέων ξένων επενδυτών αυξάνοντας τον υπάρχοντα ανταγωνισμό αλλά και δίνοντας τη δυνατότητα σε πολλά αναξιοποίητα περιουσιακά στοιχεία να αποκτήσουν καλές προοπτικές παραγωγής εσόδων.

Οι εταιρίες REICS αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στο άμεσο μέλλον για την αγορά ακινήτων παγκοσμίως και ειδικότερα στη χώρα μας. Η εμπορία ακινήτων διακρίνεται στον εμπορικό κλάδο ακινήτων που αφορά την στέγαση επιχειρήσεων και στο κλάδο ακινήτων στέγασης που αφορά την ενοικίαση ή αγορά ακινήτων για ιδιώτες. Μια άλλη κατηγορία ακινήτων είναι τα βιομηχανικά ακίνητα με αντικείμενο τη στέγαση βιομηχανικών μονάδων και ο κλάδος ακινήτων για γραφεία που αφορά τη στέγαση γραφείων επιχειρηματικών μονάδων. Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ανήκουν στον εμπορικό κλάδο ακινήτων, στο βιομηχανικό κλάδο ακινήτων και στον κλάδο ακινήτων για γραφεία.

Τα βασικά χαρακτηριστικά των Ανώνυμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία είναι τα εξής (Τράπεζα της Ελλάδος, 2009):

- Πρόκειται για εταιρίες κλειστού τύπου οι οποίες στοχεύουν στην εκτέλεση άμεσων επενδύσεων σε ακίνητα.
- Απαιτείται για την ίδρυσή τους κατ’ ελάχιστον κεφάλαιο 29,3 εκατομμύρια ευρώ.
- Η σύσταση του μετοχικού τους κεφαλαίου περιλαμβάνει εισφορά μετρητών τουλάχιστον κατά το 80% του απαιτούμενου ποσού και ακινήτων.
- Δεν υφίσταται περιορισμός κατοχής ακινήτων σε οποιαδήποτε χώρα της Ε.Ε. ενώ για τις χώρες εκτός Ε.Ε. υπάρχει περιορισμός για κατοχή 10% του συνόλου της ακίνητης περιουσίας της εταιρίας κατά μέγιστο.
- Εισάγονται υποχρεωτικά στο χρηματιστήριο.
- Απαλλάσσονται από όλους τους φόρους εκτός από το φόρο υπεραξίας κατά την εισφορά ακινήτων, από το φόρο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Η δραστηριοποίηση των εταιριών αυτών στο προσεχές χρονικό διάστημα μπορεί να διασφαλίσει την περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου και την αξιοποίηση μεγάλων ακινήτων

τα οποία να αξιοποιηθούν για την παραγωγή εισοδήματος και τη δημιουργία θέσεων εργασίας (π.χ. για τον τουρισμό).

2.3. Παράγοντες Διαμόρφωσης Ζήτησης και Προσφοράς Ακινήτων

Στην αγορά ακινήτων οι παράγοντες που προσδιορίζουν τη ζήτηση μπορούν να αλλάξουν τις προτιμήσεις για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και να διαφοροποιηθούν αναλόγως την περιοχή που επηρεάζεται κάθε φορά. Για παράδειγμα, η ταχεία αστικοποίηση έχει οδηγήσει σε μεγάλες διαφοροποιήσεις στην αγορά ακινήτων των πόλεων και των αγροτικών περιοχών. Με βάση την απογραφή του 2011 περισσότερο από το 35% των οικημάτων δεν αξιοποιείται και βρίσκεται κυρίως σε αγροτικές και επαρχιακές περιοχές. Αυτά τα οικήματα είτε είναι τελείως ερειπωμένα είτε χρήζουν δραστικής αποκατάστασης και ανακαίνισης (Delmendo, 2020).

Διάφοροι ερευνητές έχουν καταλήξει στους πιο βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) οι πιο σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση της αγοράς ακινήτων είναι η θέση του ακινήτου, η κατάσταση της οικονομίας στην χώρα όπου βρίσκεται το ακίνητο, η τιμή του ακινήτου, η διαθεσιμότητα κεφαλαίων, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, η φορολογία, το κόστος χρηματοδότησης, το διαθέσιμο εισόδημα, οι προβλέψεις για το μέλλον, οι προτιμήσεις των ενδιαφερομένων και άλλοι ανάλογοι παράγοντες.

Σύμφωνα με τους Borio & Mc Guire (2004) οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, τα πραγματικά επιτόκια, παράγοντες που αφορούν χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων, δημογραφικοί παράγοντες, παράγοντες που αφορούν την προσφορά, σχετικοί φόροι και επιδοτήσεις και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία.

Σύμφωνα με τους Pavlov & Wachter (2011) οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και τις τάσεις αυτών είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, τα πραγματικά επιτόκια, η κατάσταση των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ο υψηλός βαθμός συγκέντρωσης δανείων και η διαθεσιμότητα πίστωσης, δημογραφικοί παράγοντες, παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων, η κρατική πολιτική που ακολουθείται για τα ακίνητα (σε επίπεδο φόρων και επιδοτήσεων).

Επομένως, γίνεται κατανοητό ότι η ζήτηση των ακινήτων εξαρτάται από πολλούς και διαφορετικούς παράγοντες οι δημοφιλέστεροι εκ των οποίων είναι οι δημογραφικές εξελίξεις, η διαθεσιμότητα κεφαλαίων, το διαθέσιμο εισόδημα, η οικοδομική δραστηριότητα, το φορολογικό καθεστώς, το κόστος της ξένης χρηματοδότησης και οι αποδόσεις των ακινήτων.

Από την άλλη, η προσφορά της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται από παράγοντες που αφορούν το κόστος των παραγωγικών συντελεστών όπως η τεχνολογία, οι τιμές των ακινήτων, το κόστος της γης, η οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών ακίνητης περιουσίας, η κατανομή του εισοδήματος, οι προτιμήσεις των αγοραστών, η κρατική στάση, τα επιτόκια, η διαφήμιση.

Στην περίπτωση της χώρας μας, οι παράγοντες που αναστέλλουν την αγορά σύμφωνα με τη γνώμη των επαγγελματιών της αγοράς είναι η υπέρμετρη φορολόγηση, η οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα, η ανεπαρκής παροχή ρευστότητας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα και η αβεβαιότητα με την έναρξη πλειστηριασμών από τα πιστωτικά ιδρύματα από τις αρχές του 2015 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014). Όλοι οι επαγγελματίες φαίνεται να συμφωνούν πως απαιτείται επαναπροσδιορισμός και αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων ώστε να προσεγγίσουν την εμπορική τους αξία και να αρθούν ορισμένα προβλήματα που δημιουργεί αυτή η δυσαναλογία. Ένα τέτοιο βήμα έγινε το 2018 ωστόσο υπάρχουν ακόμη πολλά βήματα τα οποία πρέπει να ολοκληρωθούν ώστε οι αντικειμενικές αξίες να προσεγγίσουν τις πραγματικές εμπορικές αξίες των ακινήτων στην χώρα.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (2014) οι επαγγελματίες του κλάδου θεωρούν ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων το 2014 σταθεροποιήθηκαν με τις τιμές να θεωρούνται αρκετά λογικές ή και χαμηλές από τους ίδιους. Οι ίδιοι πιστεύουν ότι τα ενοίκια των κατοικιών παρουσίασαν μείωση μέσα στο 2014 σε σχέση με το 2013, ενώ το αγοραστικό ενδιαφέρον στράφηκε σε μεταχειρισμένες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας. Σχετικά αυξημένο είναι και το ενδιαφέρον για νεόδμητες κατοικίες, αλλά μεγαλύτερου εμβαδού κατοικίας οι οποίες αυτή την περίοδο θεωρείται ότι πωλούνται σε πολύ ελκυστικές τιμές. Ακόμη, αναφέρουν ότι ο μέσος χρόνος διάθεσης των προς πώληση κατοικιών προσεγγίζει τους 8 μήνες. Τέλος, οι επαγγελματίες του κλάδου θεωρούν με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρώσει ότι μικρό ποσοστό των αγοραπωλησιών

πραγματοποιήθηκαν με τραπεζικό δανεισμό στη διάρκεια της κρίσης. Όσον αφορά στα επαγγελματικά ακίνητα καταγράφηκε μέσα στο 2014 μια τάση σταθεροποίησης και δειλής βελτίωσης ειδικά στα γραφεία και τα καταστήματα.

2.4. Χαρακτηριστικά Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα έχει υπάρξει από τους πιο σημαντικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας πριν το ξέσπασμα της κρίσης. Με την είσοδό της στο ευρώ, τους Ολυμπιακούς Αγώνες, τη διαθεσιμότητα χαμηλού κόστους υποθηκών και αξιών ακίνητης περιουσίας ο κλάδος αναπτύχθηκε σε μεγάλο βαθμό. Ωστόσο, από το 2008 η διεθνής οικονομική κρίση επηρέασε σοβαρά την ελληνική οικονομία, οι επενδύσεις σε ακίνητα μειώθηκαν δραματικά και η αγορά ακινήτων παρουσίασε πολύ μεγάλες μειώσεις ειδικά στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη (Iliopoulou & Stratakis, 2018).

Σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2009) η επένδυση στην αγορά ακινήτων ήταν για τα ελληνικά νοικοκυριά μια μορφή αποταμίευσης για αυτό και το ποσοστό της ιδιοκτησίας στην χώρα αγγίζει το 70 - 80%. Σύμφωνα με τους Σαμπανιώτη & Χαρδούβελη (2012) η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα έφτασε στο ύψιστο σημείο ακμής της το 2006 όταν αντιπροσώπευε το 11,8% του ΑΕΠ της χώρας υπό μορφή επενδύσεων. Σύμφωνα με τους Δαβρακάκη & Χαρδούβελη (2006) η συμπεριφορά των Ελλήνων ως προς την αγορά ακινήτων πριν την οικονομική κρίση είχε πριν την οικονομική κρίση τα εξής χαρακτηριστικά:

- Στις αστικές περιοχές δύο στα τρία σπίτια είναι ιδιόκτητα.
- Τα δύο τρίτα των νέων αγοραστών ήταν πρώην ενοικιαστές ενώ οι μισοί από αυτούς είχαν ήδη ιδιωτική ιδιοκτησία.
- Το 2004 και 2005 τα επιτόκια στεγαστικών δανείων μειώθηκαν ενώ τα ενοίκια αυξάνονταν. Από το 2006 έως το 2010 η αγορά ακινήτων αυξήθηκε κατά 3,5% ετησίως.
- Οκτώ στα δέκα σπίτια ανέμεναν ότι οι τιμές των ακινήτων θα αυξηθούν στο μέλλον
- Τα ελληνικά νοικοκυριά αντιμετωπίζουν με αισιοδοξία το μέλλον της αγοράς ακινήτων και θεωρούν τα ακίνητα ασφαλή επένδυση

- Η προσφορά στέγης είναι ανελαστική καθώς το η πλειοψηφία των ιδιοκτητών δεν σκοπεύει να πουλήσει το σπίτι του παρά τη συνεχή άνοδο των τιμών.

Συνολικά, η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα διακρίνεται για τα εξής χαρακτηριστικά (Akantziliotou et al., 2013):

- Υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας ακινήτων για ιδιοκατοίκηση (80%)
- Χαμηλή κινητικότητα και όγκος συναλλαγών
- Υψηλά κόστη συναλλαγών
- Σημαντικό αντίκτυπο σε δημοσιονομικά μέτρα στην αγορά ακινήτων
- Ο κατασκευαστικός κλάδος στην χώρα είναι κατακερματισμένος
- Υπάρχει δυσκολία στην παρακολούθηση των πραγματικών τιμών συναλλαγών
- Το προϊόν είναι ανομοιογενές

Στην Ελλάδα η ιδιοκτησία ακινήτων είναι ιδιαίτερα συνηθισμένη στην ελληνική οικογένεια καθώς ανέκαθεν η κατοχή σπιτιού θεωρούνταν περιουσία (Panagiotidis & Printzis, 2015). Εκτός από τους βασικούς μακροοικονομικούς και χρηματοοικονομικούς παράγοντες που ευθύνονται για την κρίση στην χώρα, θεμελιώδης ήταν ο ρόλος της στέγασης στην αλλαγή της καταναλωτικής συμπεριφοράς των Ελλήνων, δεδομένου ότι η ακίνητη περιουσία χρησιμοποιείται στις περισσότερες περιπτώσεις ως ασφάλεια. Σε κάποιες χώρες ο ρόλος του κλάδου ήταν πιο ενεργός ενώ στην Ελλάδα η αγορά των ακινήτων δεν αποτέλεσε μια από τις κύριες αιτίες της κρίσης (Hardouvelis, 2009). Η Ιρλανδία, η Ισπανία και η Ελλάδα ήταν οι χώρες της Ε.Ε. με τον υψηλότερο λόγο ιδιοκτησίας ακινήτων και την υψηλότερη αύξηση στις τιμές των ακινήτων (Panagiotidis & Printzis, 2015).

Η ελληνική αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από ανεπάρκεια, ανομοιογένεια, πρώιμη φάση και έλλειψη πληροφόρησης (Alexandridis et al., 2017). Η αγορά ακινήτων εντός χαρακτηρίζεται από ετερογένεια καθώς αποτελείται από διαφορετικές γεωγραφικές και κλαδικές αγορές που δεν εντάσσονται σε μια ενιαία αγορά συναλλαγών. Ως εκ τούτου η αποτίμηση και η μοντελοποίηση της αγοράς ακινήτων είναι ενδιαφέρουσα και δύσκολη πρόκληση.

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα έχει μείνει σχετικά στάσιμη από πλευράς ανοικοδόμησης την τελευταία δεκαετία ενώ ταυτόχρονα γνώρισε μεγάλες διακυμάνσεις. Για παράδειγμα, το 2006 οι αγοραπωλησίες ήταν 200.000 και το 2012 μόλις 25.000. Η αξία των ακινήτων στην Ελλάδα έπεσε κατά 40,8% από το 2008 μέχρι το 2018 (Delmendo, 2020). Συγκεκριμένα, στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη το ποσοστό ήταν 43,5% και 45,1% αντίστοιχα. Η παγκόσμια οικονομική κρίση οδήγησε τις τιμές των ακινήτων σε πτώση και συγκεκριμένα, ο ιδιωτικός τομέας κατασκευής ακινήτων μειώθηκε στη χώρα κατά 80% (Alexandridis et al., 2017). Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα υπέστησαν σοβαρές ζημιές. Από το 2008 μέχρι και το 2015 ο λόγος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προς τα συνολικά τραπεζικά δάνεια αυξήθηκε κατά 35,6% (Alexandridis et al., 2017).

Με βάση αυτά τα δεδομένα καταλαβαίνει κανείς την ανάγκη για αμερόληπτη, αντικειμενική και συστηματική αξιολόγηση του κλάδου των ακινήτων. Οι τράπεζες πρέπει να γνωρίζουν με μεγαλύτερη βεβαιότητα την πραγματική αξία των ακινήτων πριν τη χορήγηση δανείων ώστε να είναι καλυμμένες σε περίπτωση αδυναμίας των δανειζόμενων να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Ακόμη, για φορολογικούς σκοπούς και το κράτος πρέπει να έχει την πληροφόρηση για τις αντικειμενικές σύγχρονες αξίες των ακινήτων.

Μετά από 9 χρόνια πτωτικών τιμών στην αγορά ακινήτων, η ελληνική αγορά ακινήτων έχει αρχίσει σήμερα να αναπτύσσεται και πάλι έντονα μέσα σε ένα αισθητά βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον. Στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 9,32% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019, ένα ποσοστό που είναι το μεγαλύτερο από το τέταρτο τρίμηνο του 2006 σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (Delmendo, 2020). Στη Θεσσαλονίκη που αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 8,52% (8,9% σε πραγματικούς όρους) το τρίτο τρίμηνο του 2019, ποσοστό που αντιστοιχεί στο υψηλότερο ποσοστό αύξησης από το δεύτερο τρίμηνο του 2007. Ακόμη, οι κατασκευαστικές άδειες έχουν αυξηθεί κατά 24,5% τους πρώτους εννιά μήνες του 2019 έπειτα από συνεχείς αυξήσεις και τα δύο προηγούμενα έτη (10,1% το 2018 και 9% το 2017) (Delmendo, 2020).

Προκειμένου το κράτος να αναζωογονήσει την αγορά κατοικίας προσέφερε σε επενδυτές εκτός Ε.Ε. τη δυνατότητα αγοράς ακινήτων με αξία μεγαλύτερη των €250.000 με ορισμένα προνόμια στο ίδιο μοντέλο που έχουν εφαρμόσει αντίστοιχα η Ουγγαρία, η

Πορτογαλία και η Ισπανία. Έτσι οι επενδυτές αυτοί έχουν τη δυνατότητα διαμονής στη χώρα για μια πενταετία με δυνατότητα ανανέωσης. Άλλα μέτρα που έχουν ληφθεί περιλαμβάνουν την αναστολή πληρωμών ΦΠΑ σε νέες άδειες οικοδομής και τη μείωση του ΕΝΦΙΑ. Συγκεκριμένα, ο ΕΝΦΙΑ των ιδιωτών μειώθηκε το 2019 κατά 30% για ακίνητα αξίας έως €60.000, 27% για ακίνητα με αξία έως €70.000 25% για ακίνητα αξίας έως €80.000, 20% για ακίνητα αξίας έως ένα εκατομμύριο ευρώ και 10% για ακίνητα αξίας μεγαλύτερης του ενός εκατομμυρίου ευρώ. Περαιτέρω μείωση του συγκεκριμένου φόρου αναμένεται να λάβει χώρα και μέσα στο 2020 (Delmendo, 2020).

Μέσα στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης οι υψηλοί φόροι ιδιοκτησίας είχαν αποθαρρύνει αρκετούς επενδυτές, καθώς η φορολογία αυξήθηκε πολλαπλάσια για την ελληνική ιδιοκτησία μέσα στην τελευταία δεκαετία πριν τις πρόσφατες μειώσεις που πραγματοποιήθηκαν. Το 2018 τα φορολογικά έσοδα του ΕΝΦΙΑ ήταν σχεδόν €3,15 δις, όταν το 2009 το αντίστοιχο ποσό ήταν μόλις €500 εκατομμύρια (Delmendo, 2020).

Τον Αύγουστο του 2018 η Ελλάδα κατάφερε τελικά να ολοκληρώσει το οκταετές πρόγραμμα διάσωσής της και παρά το γεγονός ότι εξακολουθεί να υπόκειται σε έλεγχο από τους Ευρωπαίους πιστωτές της, η οικονομία της χώρας έχει ανοδική πορεία σε πολλούς κλάδους. Ένας από αυτούς είναι και η αγορά ακινήτων. Το 2018 οι οικοδομικές άδειες αυξήθηκαν κατά 10,1% και το 2017 κατά 9%. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2019 ο αριθμός των αδειών ανήλθε σε 11.744 (+24,5%), η επιφάνεια των ακινήτων σε 2,5 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα (+6,6%), ενώ ταυτόχρονα τα νέα στεγαστικά δάνεια μειώθηκαν σχετικά λίγο (-0,7%) σε ετήσια βάση. Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων ανήλθαν σε 2,84% κατά μέσο όρο το Νοέμβριο του 2019, όταν το Νοέμβριο του 2008 ήταν 5,35% (Delmendo, 2020).

Κεφάλαιο 3 Βιβλιογραφική Επισκόπηση

Στη βιβλιογραφία η εξέταση της αγοράς ακινήτων αφορά τη στατιστική καταγραφή του κλάδου ανά περιοχή, την εύρεση των παραγόντων ζήτησης και προσφοράς της αγοράς ακινήτων αλλά και τις πιο επιτυχημένες τεχνικές αξιολόγησης της ακίνητης περιουσίας την επίδραση της πρόσφατης δραστηριοποίησης της Airbnb σε διάφορες πόλεις. Παρακάτω εξετάζονται ορισμένες χαρακτηριστικές έρευνες στα πιο δημοφιλή την τελευταία δεκαετία ζητήματα γύρω από την αγορά ακινήτων.

Στη βιβλιογραφία υπάρχουν διάφορα μοντέλα αξιολόγησης της ακίνητης περιουσίας, ενώ ορισμένα από τα πιο δημοφιλή είναι τα χωρικά μοντέλα αυτόματης παλινδρόμησης (SAR) (Dubin et al., 1999), η γεωγραφικά σταθμισμένη παλινδρόμηση (GWR) (Huang et al., 2010) και τα τεχνητά νευρωνικά δίκτυα. Ο Georgiadis (2018) εφάρμοσε ορισμένα από αυτά τα μοντέλα για να τα εξετάσει για την περιοχή της Θεσσαλονίκης. Συγκέντρωσε στοιχεία από μεσίτες για 752 διαμερίσματα τα οποία πωλήθηκαν το χρονικό διάστημα 2001 – 2009, ενώ οι τιμές πώλησης προσαρμόστηκαν με βάση έναν δείκτη ακινήτων για την πόλη της Θεσσαλονίκης με πηγή την Τράπεζα της Ελλάδος.

Η έρευνά του περιλάμβανε δομικά και χωρικά χαρακτηριστικά για κάθε ιδιοκτησία. Τα δομικά χαρακτηριστικά προέκυψαν μετά από επιθεώρηση του ακινήτου ενώ το σύνολο των χωρικών δεδομένων προέκυψε με τη χρήση των συντεταγμένων, την κατασκευή ενός πλαισίου GIS με όλα τα σημεία ενδιαφέροντος και τον υπολογισμό της απόστασης του ακινήτου από αυτά (Georgiadis, 2018). Βρίσκει ότι το μοντέλο GWR αποδίδει καλύτερα αποτελέσματα σε σχέση με το μοντέλο SAR όταν οι πλήρεις χωρικές πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες και αυτό σημαίνει ότι δεν υπάρχει ανάγκη δημιουργίας ενός εκτεταμένου πλαισίου GIS. Ακόμη, το μοντέλο GWR παρείχε σχετικά πιο ακριβή αποτελέσματα από το τεχνητό νευρωνικό δίκτυο που χρησιμοποιήθηκε. Από την άλλη, τα νευρωνικά δίκτυα μπορούν να βελτιώσουν την συνολική αποδοτικότητα του μοντέλου αποτίμησης ακινήτων, πιθανώς γιατί η ελληνική αγορά έχει ακόμη πολλά βήματα για να εξελιχθεί.

Άλλες έρευνες εστιάζουν στους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων. Οι Grum & Govekar (2015) εξέτασαν ποιοι μακροοικονομικοί παράγοντες από το ποσοστό ανεργίας, το ΑΕΠ και η βιομηχανική παραγωγή, σχετίζονται με τις τιμές των ακινήτων

σε διαφορετικά πολιτισμικά περιβάλλοντα όπως η Σλοβενία, η Ελλάδα, η Γαλλία, η Πολωνία και η Νορβηγία. Βρίσκουν ότι υπάρχουν στατιστικά σημαντικές σχέσεις μεταξύ των τιμών των ακινήτων και ορισμένων μακροοικονομικών μεγεθών. Στη Γαλλία, την Ελλάδα, τη Νορβηγία και την Πολωνία η τιμή των ακινήτων είναι στατιστικά συσχετισμένη με την ανεργία. Για την περίπτωση της Σλοβενίας υπάρχει μια στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ της τιμής των ακινήτων και του δείκτη μετοχών. Αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός ότι οι τιμές στη Σλοβενία σε ετήσια βάση μειώθηκαν περισσότερο στο παρατηρούμενο χρονικό διάστημα σε σχέση με τις άλλες εξεταζόμενες χώρες.

Τα αποτελέσματα των μοντέλων πολλαπλής παλινδρόμησης που χρησιμοποίησαν οι Grum & Govekar (2015) δείχνουν ότι η σύνδεση των μεταβλητών που επιλέχθηκαν με την τιμή των ακινήτων διαφέρει ανάλογα με το παρατηρούμενο περιβάλλον. Για τις πρωτεύουσες της Γαλλίας, της Ελλάδας, της Νορβηγίας και της Πολωνίας τα αποτελέσματα των πολλαπλών μοντέλων παλινδρόμησης έδειξαν ότι η τιμή των ακινήτων συνδέεται μόνο με την ανεργία, ενώ για τις υπόλοιπες μεταβλητές που ενσωματώνονται στο μοντέλο δεν υπάρχει κάποια σχέση. Για τη Νορβηγία διαπιστώθηκε ότι εκτός από την ανεργία το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών συνδέεται με τις τιμές των ακινήτων.

Οι White & Papastamos (2018) μελέτησαν την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα μετά την χρηματοοικονομική κρίση για τις αγορές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης χρησιμοποιώντας πάνω από 70.000 ακίνητα για το χρονικό διάστημα 2007 – 2014. Κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι μακροοικονομικές μεταβλητές διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο και πιο πολύ το διαθέσιμο εισόδημα και οι διαφορετικές περιφερειακές επιπτώσεις της κρίσης. Σημαντική επίδραση έχει και η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία. Υπάρχουν σημαντικές διαφορές στην απόκριση των τιμών των ακινήτων στις εξωγενείς επιρροές της ζήτησης. Παρά τις ομοιότητες στην αξία των ακινήτων και τις τάσεις του ΑΕΠ, οι διαφορές μεταξύ των περιφερειών της χώρας φαίνονται πολύ σημαντικές ακόμη και εκεί όπου υπάρχει συγκέντρωση πληθυσμού και οικονομικής δραστηριότητας δηλαδή στην Αττική και την Κεντρική Μακεδονία.

Οι τιμές της αγοράς ακινήτων φαίνεται να συνδέονται στενά με τους γενικούς οικονομικούς κύκλους (Wang, 2003). Αρκετές έρευνες έχουν βρει την ύπαρξη σχέσης μεταξύ τιμών των ακινήτων και μακροοικονομικών παραγόντων όπως το ΑΕΠ, η

ανεργία, ο δείκτης μετοχών, δημογραφικοί παράγοντες, το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, η κατανάλωση και άλλα (Hon-Chung, 2009; Zhang & Wu, 2008). Σύμφωνα με τους Hong-Yu & Kuentai (2011) οι τιμές των ακινήτων στις πρωτεύουσες διαφέρουν σημαντικά από τις τιμές των ακινήτων σε επαρχιακές πόλεις και πως οι πρώτες είναι αυτές που δημιουργούν ουσιαστικά την αγορά των ακινήτων στην χώρα. Συνήθως, τα πιο ακριβά ακίνητα βρίσκονται στις μεγαλύτερες πόλεις άλλωστε (Himmelberg et al., 2005).

Πλέον διάφορες έρευνες δεν εστιάζουν μόνο σε γενικά μακροοικονομικά μεγέθη, αλλά εντάσσουν την συμπεριφορική στάση των καταναλωτών στην αναζήτησή τους. Σύμφωνα με τους Beracha & Wintoki (2013) ένας προβλεπτικός παράγοντας για τις τιμές των ακινήτων είναι η διαδικτυακή αναζήτηση ακινήτων. Στην έρευνά τους εξέτασαν τη μηχανή αναζήτησης της Google για να ανιχνεύσουν τα στοιχεία που αφορούν τις αναζητήσεις ακινήτων. Κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι όταν προκύπτει μια μη αναμενόμενη αλλαγή στις τιμές των ακινήτων μιας περιοχής προκύπτει έντονη διαδικτυακή αναζήτηση για τα ακίνητα σε αυτή την περιοχή. Έτσι, όταν υπάρχει υψηλή ζήτηση σε μια περιοχή παρατηρείται στη συνέχεια και μια αύξηση στην προσφορά ακινήτων στην περιοχή αυτή.

Σύμφωνα με τους Marcato & Nanda (2016) οι συναισθηματικοί δείκτες διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στις μεταβολές των τιμών των ακινήτων, ενώ σημαντικό παράγοντα αποτελεί και η ασυμμετρία πληροφόρησης στον κλάδο. Σε αντίστοιχο συμπέρασμα καταλήγουν και οι Wang & Zu (2017) οι οποίοι βρίσκουν σημαντική σχέση μεταξύ των συναισθηματικών δεικτών και της ρευστότητας του κλάδου. Φαίνεται επομένως ότι οι συναισθηματικοί δείκτες επηρεάζουν τις τιμές των μισθωμάτων και των τιμών πώλησης ακινήτων.

Εκτός από τη γενική τάση, σημαντικές διαφορές παρατηρούνται στις τιμές των ακινήτων εξαιτίας ορισμένων δομικών χαρακτηριστικών, χαρακτηριστικών της γειτονιάς και τοπικών επιρροών (Baranzini et al., 2008; Xiao, 2017). Τα δομικά χαρακτηριστικά αφορούν τη φυσική δομή του ακινήτου όπως για παράδειγμα το μέγεθος, την ηλικία του, τον όροφο και τον τύπο του. Τα χαρακτηριστικά της γειτονιάς αφορούν τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες, το έγκλημα, την ποιότητα των σχολείων κοντά στο ακίνητο και αντίστοιχα χαρακτηριστικά. Οι τοπικές επιρροές αφορούν την εγγύτητα του ακινήτου σε περιοχές ενδιαφέροντος όπως πάρκα, θάλασσα, μεταφορικά μέσα και χώρους

αναψυχής. Στη βιβλιογραφία ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει προσελκύσει η επίδραση του ανοιχτού χώρου στις αξίες των ακινήτων (Sander & Polasky, 2009). Αντίστοιχα, η πρόσβαση σε μεταφορικά δίκτυα συμβάλλει στην αύξηση της τιμής του ακινήτου (Efthymiou & Antoniou, 2013).

Οι Iliopoulou & Stratakis (2018) ανέλυσαν τις τιμές ακινήτων στην περιοχή της Αθήνας με τη χρήση δεδομένων για τα διαρθρωτικά και τοπικά χαρακτηριστικά των κατοικιών. Χρησιμοποίησαν δεδομένα του 2017 για χιλιάδες κατοικίες προς πώληση διαθέσιμες από διαδικτυακά μεσιτικά γραφεία. Κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι τα περισσότερα χαρακτηριστικά τοποθεσίας δε συνέβαλαν σημαντικά στην επεξηγηματική ισχύ του μοντέλου που χρησιμοποίησαν σε σύγκριση με τα δομικά χαρακτηριστικά. Ωστόσο, η σημασία των παραγόντων εντοπισμού ήταν πιο εμφανής όταν ενσωματώθηκαν κάποιες κρίσιμες αποστάσεις στις στατιστικές δοκιμές τους.

Οι Iliopoulou & Stratakis (2018) εντόπισαν ότι υπάρχον σημαντικές διαφορές στις τιμές των ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Οι υψηλότερες τιμές παρατηρήθηκαν στα βόρεια και νότια προάστια της Αθήνας καθώς και στο κέντρο της πόλης, ενώ οι χαμηλότερες στα δυτικά προάστια. Βρήκαν ακόμη ότι τα δομικά χαρακτηριστικά όπως το μέγεθος του ακινήτου, η δυνατότητα στάθμευσης και η θέα έχουν ισχυρό αντίκτυπο στις τιμές σε σύγκριση με τα χαρακτηριστικά τοποθεσίας όπως για παράδειγμα η απόσταση από τοποθεσίες ενδιαφέροντος. Αυτό οφείλεται ίσως στη συγκέντρωση υποδομών μεταφοράς, ψυχαγωγίας σε ορισμένες περιοχές.

Ο Leung (2014) εξέτασε τη σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των θεμελιωδών μεγεθών λαμβάνοντας υπόψη τη δυναμική των τιμών και τη διόρθωση των σφαλμάτων. Διαπίστωσε ότι οι αλλαγές στις τιμές των ακινήτων εξαρτώνται από την επιτάχυνση της αναλογίας τιμής ακινήτου προς το διαθέσιμο εισόδημα. Αυτός ο λόγος μπορεί να διαφέρει μεταξύ περιοχών της ίδιας χώρας. Οι Leung & Teo (2011) σημειώνουν επίσης ότι υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ περιφερειών στις τιμές των ακινήτων οι οποίες αφορούν όχι μόνο τις τιμές των ακινήτων αλλά και τις διακυμάνσεις τους. Και οι Clark & Coggin (2009) εξέτασαν τις διαφορές μεταξύ των περιφερειών στις Η.Π.Α. και διαπίστωσαν ότι υπάρχουν δύο μεγάλες ομάδες.

Οι Kishor & Marfatia (2017) εξετάζουν αν οι εξωγενείς παράγοντες έχουν μόνιμες ή παροδικές επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων και βρίσκουν ότι οι κύκλοι των τιμών της

ακίνητης περιουσίας και οι κύκλοι του εισοδήματος έχουν παρόμοια δυναμικά μοτίβα και υπάρχει θετική συσχέτιση μεταξύ εισοδήματος και τιμών των ακινήτων. Μια θετική σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των εσόδων και μια αρνητική σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των επιτοκίων φαίνεται ότι υφίσταται σε μακροχρόνιο ορίζοντα. Οι βραχυπρόθεσμες αλλαγές στις τιμές των ακινήτων ήταν επομένως ανεξάρτητες από τις αλλαγές στο διαθέσιμο εισόδημα και τα επιτόκια.

Οι Gounopoulos et al. (2012) ισχυρίζονται ότι η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από αυξημένη ζήτηση, μεγαλύτερη από τις δυνατότητες της προσφοράς ακινήτων, ενώ οι τιμές των ακινήτων είναι ιδιαίτερα ανελαστικές και οι αγορά ακίνητης περιουσίας σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με την κατανάλωση. Τα ελληνικά νοικοκυριά παραδοσιακά αντιμετωπίζουν τη στέγαση ως καλή επένδυση και έχουν υιοθετήσει μια πιο συντηρητική και λιγότερο ριψοκίνδυνη προσέγγιση απέναντι στην ακίνητη περιουσία.

Οι Kavarnou & Nanda (2014) διεξήγαγαν έρευνα με τη χρήση ηδονικού μοντέλου παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων στα ελληνικά νησιά. Βρήκαν ότι υπάρχουν διαφορετικά μοτίβα στα νησιά που σχετίζονται με τις διαφορές στην τουριστική κίνηση.

Πρόσφατα το ζήτημα της δραστηριοποίησης της Airbnb έχει απασχολήσει τη βιβλιογραφία. Σύμφωνα με έρευνα των Tuatagaloa & Osborne (2018) στην περιοχή του Όκλαντ προκύπτει ότι η επίδραση της Airbnb στις τιμές των ακινήτων στην περιοχή δεν είναι σημαντική. Το αντίκτυπο της Airbnb στα ενοίκια στο Όκλαντ περιορίζεται σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση και αναδεικνύεται και το πρόβλημα έλλειψης κατοικιών στην περιοχή. Σε άλλη έρευνα η Segu (2018) βρίσκει ότι στην Βαρκελώνη σε γειτονιές με έντονη δραστηριοποίηση της Airbnb παρατηρήθηκε αύξηση των ενοικίων για την περίοδο 2009 – 2016 σε σχέση με άλλες γειτονιές.

Κεφάλαιο 4 Στατιστικά Στοιχεία

4.1. Ευρώπη

Η Ελλάδα δεν αποτελεί τη μόνη χώρα η οποία βίωσε τεράστιες μειώσεις στις αξίες των ακινήτων λόγω της οικονομικής κρίσης. Εντός της ευρωζώνης και άλλες χώρες είχαν αντίστοιχα βιώματα όπως για παράδειγμα η Γαλλία, η Ιρλανδία, η Ιταλία, η Πορτογαλία και η Ισπανία. Από την άλλη, υπάρχουν και χώρες στην Ε.Ε. όπως η Δανία και το Ηνωμένο Βασίλειο οι οποίες παρουσίασαν επίσης πτώση, αλλά κατάφεραν γρήγορα να ανακάμψουν ήδη από το 2012 (White & Papastamos, 2018). Εκτός από την πτώση των τιμών των ακινήτων, υπήρξε και πτώση στον όγκο των συναλλαγών, δηλαδή στον αριθμό των αγοραπωλησιών των ακινήτων, ενώ και τα στεγαστικά δάνεια επηρεάστηκαν. Στην Ευρωζώνη η πορεία των στεγαστικών δανείων έχει καταγράψει άνοδο από το 2014 στο 2017 και συγκεκριμένα από €3.861,7 δις το 2014 σε €4.156,6 δις το 2017 (ICAP, 2018).

Μια προσεκτική εξέταση των χαρακτηριστικών των αγορών στη Βόρεια και τη Νότια Ευρώπη οδηγεί στον εντοπισμό μιας βασικής διαφοράς μεταξύ του Βορρά και του Νότου στην Ευρώπη στο θέμα της ιδιοκατοίκησης, αλλά και της δανειακής συμπεριφοράς. Οι νότιοι λαοί συνηθίζουν να κληροδοτούν ή να δωρίζουν κατοικίες στα παιδιά τους, ενώ οι βόρειοι λαοί χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη κινητικότητα που συνδέεται με την αναβάθμιση της πρώτης κατοικίας τους (π.χ. μετακόμιση σε ακριβότερη κατοικία) (Χαλιάσος, 2012).

Στη διάρκεια της κρίσης τα ενοίκια συνέχισαν να αυξάνονται τα πρώτα χρόνια αν και με πιο βραδύ ρυθμό σε σχέση με τα έτη πριν την κρίση. Επειδή στην Ελλάδα το 80% είναι ιδιοκτήτες ακινήτων, δεν υπήρξε σημαντική υπερτίμηση στην αγορά κατοικίας μέσα στην κρίση (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Στη Νότια Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα νοοτροπίας και ιδιοσυγκρασίας, καθώς οι πολίτες των νότιων χωρών θεωρούν τα ακίνητα και μια ασφαλή επένδυση για να προστατεύονται έναντι του πληθωρισμού και των διαφόρων οικονομικών και πολιτικών κρίσεων.

Διαφορές παρατηρούνται και μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών στρωμάτων μεταξύ των χωρών της Ευρώπης. Το ώριμο ελληνικό νοικοκυριό που έχει μεγαλύτερο καθαρό πλούτο από το 25% των φτωχότερων νοικοκυριών στην Ελλάδα διαθέτει καθαρά περιουσιακά στοιχεία ύψους €65.000, όταν στη Γερμανία το αντίστοιχο ποσό είναι

€21.000 (Χαλιάσος, 2012). Η Ιταλία παρουσιάζει αντίστοιχη εικόνα, ενώ στην Ισπανία ο πλούτος αυτός είναι διπλάσιος της Ελλάδας. Σύμφωνα με τον Χαλιάσο (2012) στο μέσο της κατανομής με βάση το εισόδημα, το ελληνικό και το γερμανικό νοικοκυριό διαθέτουν πρώτη κατοικία, αλλά το ελληνικό νοικοκυριό έχει επενδύσει μεγαλύτερο ποσό σε αυτήν και συγκεκριμένα €114.000 ενώ το γερμανικό €95.300. Από την άλλη, στο ανώτερο σημείο της κατανομής το γερμανικό νοικοκυριό έχει επενδύσει μεγαλύτερο ποσό σε κατοικία (€219.300) ενώ το ελληνικό σημαντικό μικρότερο (€189.500).

Η κατάσταση στην αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο έχει αλλάξει πολύ μετά την εμπειρία της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με έρευνα της PwC (2018) οι κορυφαίες πόλεις για την ανάπτυξη του κλάδου ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο είναι πια το Βανκούβερ, το Τορόντο, το Μόντρεαλ, το Σιάτλ, το Ντάλας, το Λος Άντζελες, η Βοστόνη, το Βερολίνο, η Κοπεγχάγη, η Φρανκφούρτη, η Μαδρίτη, το Μόναχο, το Αμβούργο, το Δουβλίνο, το Λουξεμβούργο, το Άμστερνταμ, η Σαγκάη και το Σίδνεϋ. Οι επιχειρήσεις του κλάδου ακινήτων χρειάζεται να εκσυγχρονιστούν και να ενστερνιστούν την ψηφιακή εποχή ώστε να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητά τους και να συμβαδίζουν με τις σύγχρονες εξελίξεις.

Σε διεθνές επίπεδο, οι χώρες που παρουσίασαν τις υψηλότερες αυξήσεις τιμών σε κατοικίες το 2016 – 2017 ήταν η Ισλανδία (+18,76%), το Χονγκ Κονγκ (+13,14%), το Μακάο (10,53%), ο Καναδάς (9,69%) και η Ρουμανία (9,36%). Στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων η ζήτηση στον επαγγελματικό κλάδο παρέμεινε σταθερή το 2017 και το 2018, ενώ αναμενόταν αύξηση στην πλειοψηφία των αγορών της Ευρώπης στα ενοίκια και μείωση στην απασχόληση του κλάδου (Phipps, 2020). Η Βόρεια Αμερική θεωρείται μια αναπτυγμένη αγορά στον κλάδο των ακινήτων ωστόσο έχει γνωρίσει μεγάλη πίεση λόγω υψηλής ζήτησης και μειωμένης προσφοράς (Preqin, 2018).

Ο κλάδος των ακινήτων αναμένεται να αντιμετωπίσει τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής επιβράδυνσης που έχει προκαλέσει η πανδημία του Covid – 19, των εμπορικών πολέμων μεταξύ μεγάλων αγορών όπως της Κίνας και των Η.Π.Α. και της πόλωσης της παγκόσμιας πολιτικής σκηνής λόγω συνεχιζόμενης έλλειψης ταλέντων. (Phipps, 2020).

Οι παγκόσμιες οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές τάσεις θα έχουν αναμφίβολα αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων είτε άμεσα είτε έμμεσα. Η συνεχιζόμενη πολιτική και

οικονομική αβεβαιότητα θα μπορούσε να αναγκάσει τους επενδυτές να αποφύγουν βραχυπρόθεσμα τους κινδύνους. Επιπλέον, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα οι κοινωνικές και δημογραφικές αλλαγές θα διαμορφώσουν περαιτέρω τον τρόπο με τον οποίοι οι άνθρωποι θα δουλεύουν και θα αγοράζουν σε αυτόν τον κλάδο.

4.2. Ελλάδα

Η οικονομική κρίση και η κατάρρευση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα δημιούργησε μια αλυσιδωτή αντίδραση σε πολλούς άλλους κλάδους της χώρας αλλάζοντας και τις τιμές των ακινήτων. Σύμφωνα με την Alpha Bank (2012) οι κύριες αιτίες της κρίσης της αγοράς ακινήτων ήταν η πτώση στη ζήτηση κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, η έλλειψη ρευστότητας στην ελληνική οικονομία, η έλλειψη θετικών προοπτικών για το μέλλον της αγοράς ακινήτων, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας και η υψηλή φορολογία στον ιδιωτικό τομέα.

Οι απώλειες της ελληνικής οικονομίας ήταν μεγάλες μετά το 2010. Το ΑΕΠ επηρεάστηκε επηρεάζοντας στη συνέχεια το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών και εντείνοντας την ανάγκη για ξένους επενδυτές σε όλους τους κλάδους. Η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας και η αύξηση της ανεργίας στην χώρα συντέλεσαν στην ύφεση του κλάδου. Η οικονομική κρίση οδήγησε πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων σε διαδικασία πώλησης διαμερισμάτων, ενοικίασής τους ή βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τουρίστες αλλάζοντας το σκηνικό στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας.

Σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2011) οι λόγοι που επέφεραν την ύφεση στην αγορά ακινήτων είναι:

- Η αδυναμία των καταναλωτών να αγοράσουν νέα κατοικία λόγω μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματός τους.
- Η εφαρμογή πιο αυστηρών κριτηρίων από τις τράπεζες για τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων.
- Η μείωση του ενδιαφέροντος της αγοράς και η συρρίκνωση της ζήτησης νεόκτιστων κατοικιών λόγω μείωσης των διαθέσιμων εισοδημάτων και εργασιακής ανασφάλειας.
- Οι αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία.

- Η έλλειψη δημοπράτησης νέων έργων υποδομής εξαιτίας περιορισμού πιστώσεων στο πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων.
- Η αδυναμία τεχνικών εταιριών να αντεπεξέλθουν στις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις.
- Η άσχημη ψυχολογία στην επιχειρηματικότητα, την οικονομία και συγκεκριμένα στην αγορά ακινήτων λόγω του οικονομικού κλίματος της κρίσης.
- Η καθυστέρηση πληρωμών του Δημοσίου προς τεχνικές εταιρίες .
- Οι καθυστερήσεις σε έργα παραχώρησης εξαιτίας περιβαλλοντικών και τεχνικών ζητημάτων.
- Η ακύρωση έργων υποδομής που είχαν ήδη δημοπρατηθεί.

Η εξάπλωση της χρηματοοικονομικής κρίσης σε πολλές αγορές σε όλο τον κόσμο είχε μόνιμη επίδραση στην αγορά ακινήτων μεταβάλλοντας ακόμη και σταθερές και ομοιογενείς αγορές και αυξάνοντας τον επενδυτικό κίνδυνο (PwC, 2018). Σύμφωνα με την PwC (2018) η αγορά ακινήτων εξελίσσεται σε κάτι που αφορά περισσότερο την πρόσβαση, τις υπηρεσίες και τα αποτελέσματα και λιγότερο την πραγματική ιδιοκτησία. Έτσι η αγορά ακινήτων μετατρέπεται σταδιακά σε μια πιο δυναμική και λειτουργική αγορά. Οι επενδυτές που αναζητούν να επενδύσουν σε αυτή την αγορά ακολουθούν καινοτόμες και οικονομικά αποδοτικές μεθόδους έτσι ώστε να αποκτήσουν πρόσβαση σε μια λειτουργική ευχέρεια που τους προσφέρει μεγάλες αποδόσεις από τις επενδύσεις.

Η Ελλάδα επηρεάστηκε πολύ από την οικονομική κρίση και δέχτηκε μια ισχυρή και διαρκή πτώση στην αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με την PwC (2016) το χρονικό διάστημα 2008 – 2015 οι τιμές ακινήτων μειώθηκαν κατά σχεδόν 41%, ενώ το χρονικό διάστημα 2008 – 2014 ο συνολικός αριθμός συναλλαγών ακινήτων στην χώρα μειώθηκε κατά 72% με τη μέση αξία συναλλαγής να μειώνεται από €158.000 σε €45.000.

Σύμφωνα με την ICAP (2018) τα διάστημα 2008 - 2016 ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο μειώθηκε αισθητά. Η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μείωση της τάξεως του 81% σε όρους επιφάνειας και 78% σε όρους όγκου από το 2008 έως το 2016. Ο δείκτης τιμών ενοικίων κατέγραψε ιδιαίτερα μεγάλη πτώση την τελευταία δεκαετία υποχωρώντας το 2017 στα χαμηλότερα επίπεδα τιμών. Οι δείκτης τιμών κατοικιών στα αστικά κέντρα σημείωσε επίσης συνεχή πτώση από το 2008 και συγκεκριμένα κατέγραψε πτώση της τάξεως του 43% από το 2008 μέχρι το 2017 (ICAP, 2018).

Η ζήτηση για ακίνητα, όπως αναφέρθηκε και στη βιβλιογραφική επισκόπηση, εξαρτάται και από δημογραφικούς παράγοντες. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. ο πληθυσμός της χώρας το 2011 ανήλθε σε 10.816.286 κατοίκους, ενώ προβλέπεται μείωση του πληθυσμού για το 2021 οπότε και θα είναι η νέα καταγραφή, εξαιτίας της μείωσης των γεννήσεων σε σχέση με τους θανάτους. Εκτός από την αύξηση του πληθυσμού, αριθμός νέων νοικοκυριών αποτελεί μέρος της ζήτησης ακινήτων. Ωστόσο, με βάση στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. ο αριθμός των γάμων το 2016 ανήλθε σε 49.632 όταν το 2007 ήταν 61.337. Η μείωση γάμων συνεπάγεται μείωση νέων νοικοκυριών άρα και μείωση ζήτησης νέων κύριων κατοικιών. Από την άλλη, η αύξηση των διαζυγίων οδηγεί σε αναζήτηση νέων κατοικιών.

Όσον αφορά στα στεγαστικά δάνεια, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος το συνολικό ανεξόφλητο υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων του 2017 ανήλθε σε €59,4 δις σημειώνοντας μείωση (-3,2%) σε σχέση με το 2016 (€61,4 δις). Στο διάστημα 2013 – 2017 παρατηρείται μεγάλη μείωση των συνολικών υπολοίπων στεγαστικών δανείων λόγω της μείωσης χορηγήσεων νέων δανείων μέσα στο χρονικό διάστημα της οικονομικής κρίσης στην χώρα.

Το καθαρό εθνικό διαθέσιμο εισόδημα διαμορφώθηκε σε €144.185 εκατομμύρια το 2016 παρουσιάζοντας μεγάλη μείωση σε σχέση με το 2008 (€197.780 εκατομμύρια). Ακόμη, η καθαρή αποταμίευση συνεχώς συρρικνώθηκε για το χρονικό διάστημα 2006 – 2016. Το σύνολο των επενδύσεων σε κατοικίες σε τρέχουσες τιμές διαμορφώθηκε σε €1.127 εκατομμύρια το 2017 από €19.630 εκατομμύρια το 2008.

Σύμφωνα με τους Σαμπανιώτη & Χαρδούβελης (2012) η ελληνική αγορά κατοικιών πριν την κρίση γνώρισε σημαντική άνοδο των τιμών γιατί η ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του ’90 έως και το 2007. Συγκεκριμένα, το χρονικό διάστημα 1996 – 2007 ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας σε πραγματικούς όρους ήταν 3,8% όταν στην ευρωζώνη ο αντίστοιχος ήταν 2,3%. Τη δεκαετία 2000 – 2009 τα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν με ραγδαίους ρυθμούς στην Ελλάδα εξαιτίας του χαμηλότερου επιπέδου εκκίνησης σε σχέση με τις άλλες χώρες του ευρώ. Εξαιτίας όμως της οικονομικής κρίσης τα στεγαστικά δάνεια μειώθηκαν κατακόρυφα στη χώρα από το 2010.

Συγκεκριμένα, από το 2009 καταγράφεται σταθερή επιδείνωση τόσο στις εμπορικές αξίες των ακινήτων όσο και στο επίπεδο ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Ωστόσο, από τα μέσα του 2013 καταγράφηκαν ορισμένες ενδείξεις βελτίωσης στις προσδοκίες των επαγγελματιών οι οποίες αφορούν κυρίως τη σταθεροποίηση των αξιών και την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Οι εξελίξεις στην οικονομία, τα σημαντικά πολιτικά γεγονότα της περιόδου και η ανακοίνωση νέων οικονομικών μέτρων αποτελούν παράγοντες που επηρέασαν τις προσδοκίες των επαγγελματιών για την αγορά ακινήτων και οδήγησαν σε αυξομειώσεις στη ζήτηση της αγοράς ακινήτων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Το 2014 φαίνεται να υπήρξε μια τάση σταθεροποίησης της αγοράς. Παρά το υψηλό απόθεμα κατοικιών της περιόδου, οι νέες μισθώσεις ήταν ελαφρώς αυξημένες όπως επίσης αυξημένο ήταν και το ενδιαφέρον για ακίνητα μικρής και μεσαίας αξίας καθώς όσοι διέθεταν ορισμένα χρηματικά ποσά θεώρησαν ευκαιρία την περίοδο αυτή να αγοράσουν τέτοιου είδους ακίνητα για επενδυτικούς ή προσωπικούς σκοπούς. Άλλωστε, τα ακίνητα στην Ελλάδα θεωρούνται μια μορφή αποταμίευσης των νοικοκυριών ιδιαίτερα διαδεδομένη (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Το ποσοστό των κενών επαγγελματικών ακινήτων ήταν επίσης υψηλό, ωστόσο η σημαντική πτώση των μισθωτικών αξιών, δημιούργησε τάσεις μετεγκατάστασης ιδιωτών και εταιριών σε ακίνητα υψηλότερων προδιαγραφών ενώ κινητικότητα εμφανίστηκε και στις μισθώσεις καταστημάτων σε εμπορικές θέσεις. Αυτό συνέβη λόγω πτώσης των ενοικίων στην πλειοψηφία των περιπτώσεων. Την περίοδο αυτή παρουσιάζεται αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα επένδυσης. Θετικές ενδείξεις επίσης υπήρξαν αυτή την περίοδο στον τομέα των τουριστικών ακινήτων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Η οικοδομική δραστηριότητα έχει καταγράψει έντονη πτωτική πορεία από το 2009 και μετά. Ωστόσο, το 2017 (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος) παρατηρείται ενισχυτική τάση τόσο με βάση την επιφάνεια όσο και με βάση τον όγκο παρουσιάζοντας ετήσια αύξηση 16,8% και 16,7% αντίστοιχα. Ο όγκος της οικοδομικής δραστηριότητας παρουσίασε αύξηση σε 11 από τις 13 διοικητικές περιφέρειες της χώρας το 2017 με την περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας να παρουσιάζει αύξηση 16% βάσει όγκου και 19% βάσει επιφάνειας.

Η ζήτηση του κλάδου των ακινήτων συνδέεται επίσης με την επενδυτική πορεία και δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχειακών μονάδων ειδικά στην Ελλάδα όπου ο

τουρισμός αποτελεί βασική πηγή του ΑΕΠ της χώρας. Με βάση στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδας το 2016 λειτούργησαν σε όλη τη χώρα 9.730 ξενοδοχειακές μονάδες έναντι 9.036 το 2005.

Οι τιμές των μεταχειρισμένων το 2016 μειώθηκαν 2,3% σε σχέση με το 2015, ενώ οι τιμές των νεόδμητων παρουσίασαν ανεπαίσθητη μεταβολή (+0,2%) (RE/MAX, 2017). Στη Θεσσαλονίκη, η πτώση στις μεταχειρισμένες κατοικίες ήταν 3,2%, ενώ στις νεόδμητες 4,8% (RE/MAX, 2017). Οι συνολικές πωλήσεις των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων ανήλθαν το 2016 σε €20,3 εκατομμύρια, οι συνολικές πωλήσεις των επιχειρήσεων ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων ανήλθαν σε €1.569,8 εκατομμύρια, ενώ οι συνολικές πωλήσεις των επιχειρήσεων εκμίσθωσης ακινήτων σε €185,2 εκατομμύρια.

Η αγορά ακινήτων κατέγραψε κατακόρυφη πτώση από το 2008 και μετά, αλλά παρουσίασε επιβράδυνση από το 2015. Με βάση στοιχεία από το 2005 μέχρι και το 2017 παρατηρείται αύξηση του δείκτη τιμών ενοικίων μέχρι το 2011 και μεγάλη πτώση από τότε μέχρι το 2017. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιώντας ως έτος βάσης το 2009 ο δείκτης τιμών ενοικίων διαμορφώθηκε σε 103,3 το 2011 και σε 79,2 το 2017. Από την άλλη, ο δείκτης τιμών κατοικιών με έτος βάσης το 1997 ήταν 214,5 το 2005, 225,7 το 2011 και 155 το 2015. Με έτος βάσης το 2007 ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων με βάση την παλαιότητα διαμορφώθηκε το 2016 σε 61,1, ο δείκτης τιμών γραφείων με έτος βάσης το 2010 διαμορφώθηκε το 2015 σε 71, ο δείκτης μισθωμάτων γραφείων με έτος βάσης το 2010 διαμορφώθηκε το 2015 σε 71,3, ο δείκτης καταστημάτων για το ίδιο έτος σε 71,5 και ο δείκτης μισθωμάτων καταστημάτων σε 63,7.

Ο αριθμός των επενδυτών που ενδιαφέρονται για τα ακίνητα στην Ελλάδα έχει πολλαπλασιαστεί από το 2017. Ωστόσο, ο βαθμός απόδοσης που προσδοκούν αυτοί οι επενδυτές παραμένει υψηλός σε σχέση με τις αποδόσεις που επιζητούν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Συγκεκριμένα, οι επενδυτές φαίνεται να αναζητούν αποδόσεις της τάξεως του 15 – 17% όταν αντίστοιχα για τη Δυτική Ευρώπη ζητούν 7-9%, για την Κεντρική Ευρώπη 11 – 13% και για την ανατολική Ευρώπη 17%. Η υψηλή φορολογία των ακινήτων λειτουργεί ως αντικίνητρο στην χώρα μας.

Η πτώση των τιμών ακινήτων και τα χαμηλά επίπεδα της ελληνικής αγοράς ακινήτων μέχρι το 2016 κατέστησε την αγορά ακινήτων της χώρας ιδιαίτερα ελκυστική σε ξένους

επενδυτές με αποτέλεσμα να αυξηθεί το επενδυτικό ενδιαφέρον. Έπειτα από μια σειρά ετών κατάρρευσης των τιμών των ακινήτων ο κλάδος εμφάνισε σημάδια ανάκαμψης από το 2017. Η ανάκαμψη αυτή εξαρτήθηκε σε μεγάλο βαθμό και από τη συνολική ανάκαμψη της οικονομίας και τον περιορισμό του κλίματος αβεβαιότητας που επικρατούσε τα προηγούμενα χρόνια.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος το χρονικό διάστημα Ιανουάριος – Ιούλιος 2017 παρουσιάστηκε αύξηση 72,1% στις επενδύσεις σε ακίνητα από το εξωτερικό. Αυτή η αύξηση συνδέεται με την ανάπτυξη του τουρισμού, τη ζήτηση για την απόκτηση φθηνών ακινήτων με στόχο τη βραχυπρόθεσμη μίσθωσή τους, αλλά και επενδυτικές ευκαιρίες της εγχώριας αγοράς ακινήτων. Ο συνδυασμός ανταγωνιστικών τιμών πώλησης και οι υψηλές αποδόσεις έχουν καταστήσει την Ελλάδα από τους πιο ελκυστικούς επενδυτικούς προορισμούς ενώ οι καλές αποδόσεις και η ανάπτυξη του τουρισμού ενισχύουν την περαιτέρω ανάπτυξης της ελληνικής τουριστικής κατοικίας.

Μια έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος (2017) αποτυπώνει το κλίμα που έχει καταγραφεί στην αγορά ακινήτων. Η ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα και γραφεία δεν αποτυπώνει μέχρι το 2017 πολύ μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον και το ίδιο ισχύει και για τα καταστήματα. Η πλειοψηφία των αγοραπωλησιών φαίνεται τελικά να αφορά μονοκατοικίες, διαμερίσματα και οποιοδήποτε έτοιμο οικιστικό ακίνητο (Remax, 2017).

Το ξένο επενδυτικό ενδιαφέρον όμως σταδιακά έχει αυξηθεί την τελευταία πενταετία με μεγαλύτερη ένταση μετά το 2018. Χαρακτηριστικά, το 2015 η αξία των οικιστικών ακινήτων ήταν €186 εκατομμύρια, ενώ το 2016 αυξήθηκε στα €250 εκατομμύρια (Remax, 2017). Η αύξηση αυτή φαίνεται να οφείλεται εν μέρει στην θέσπιση του μέτρου της Golden Visa σύμφωνα με την οποία προβλέπεται η χορήγηση άδειας παραμονής πέντε ετών με δυνατότητα ανανέωσης μετά το πέρας αυτού του χρονικού διαστήματος σε πολίτες που δεν ανήκουν στην Ε. Ε. και προχωρούν σε επενδύσεις κατοικίας με αξία άνω των €250.000.

Στο σημείο αυτό κρίθηκε σκόπιμο να παρουσιαστούν τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία που έχουν δημοσιευτεί από την Τράπεζα της Ελλάδος με έμφαση στην πόλη της Θεσσαλονίκης που αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας εργασίας. Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων στο σύνολο της χώρας το πρώτο τρίμηνο του 2009 ο δείκτης ήταν 98,1, το πρώτο τρίμηνο του 2012 ήταν 81,5, το πρώτο τρίμηνο του 2015

ήταν 62,9 και το πρώτο τρίμηνο του 2018 59,3. Από το πρώτο τρίμηνο του 2009 μέχρι και το τελευταίο τρίμηνο του 2017 ο δείκτης των τιμών των διαμερισμάτων παρουσιάζει πτώση από το ένα τρίμηνο στο άλλο συνεχώς.

Σύμφωνα με τη σύνοψη της Τράπεζας της Ελλάδος για τους κυριότερους διαθέσιμους βραχυχρόνιους δείκτες για την αγορά ακινήτων (κατοικιών και επαγγελματικής χρήσης) στη Θεσσαλονίκη παρουσιάζονται στους Πίνακες 4.1 και 4.2[1]. Συγκεκριμένα, από το 2009 στο 2011 η αύξηση της τιμής των ακινήτων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης ανταποκρίνεται στην αξία που έχει τόσο για το φοιτητικό κοινό της πόλης όσο και για τους επαγγελματίες αναδεικνύοντας σταδιακά το ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει και ο τουρισμός στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στο κέντρο (Κοντογιαννίδης, 2012). Παρατηρείται μάλιστα μια ετερογένεια στην πορεία των τιμών των ακινήτων καθώς οι παλιότερες κατοικίες γνώρισαν μια μικρή πτώση περίπου το 2012 δημιουργώντας επενδυτικές ευκαιρίες για τα νοικοκυριά (Παναγιωτίδης, 2012), κάτι το οποίο φαίνεται να αξιοποίησαν αρκετοί κρίνοντας από τη μετέπειτα πορεία των τιμών.

[1] https://opendata.bankofgreece.gr/

Πίνακας 4 1 % μεταβολή Δείκτη Τιμών (Δ.Τ.) οικιστικών ακινήτων μόνο για Θεσσαλονίκη

Δείκτες	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Δ.Τ. (συνολικά)	+1,5%	-6%	-7,4%	-6,8%	-13,6%	-9,1%	-6,6%	-5,4%	-3,5%	-1,4%	1
Δ.Τ. Νέα (έως 5 ετών)	3,5%	-5,3%	-6,8%	-8,2%	-11,2%	-7,7%	-5,6%	-6,1%	-3,3%	-1,3%	1,1%
Δ.Τ. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	0,6%	-6,3%	-7,6%	-6,2%	-14,5%	-9,7%	-7%	-5%	-3,5%	-1,5%	1%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος https://opendata.bankofgreece.gr/

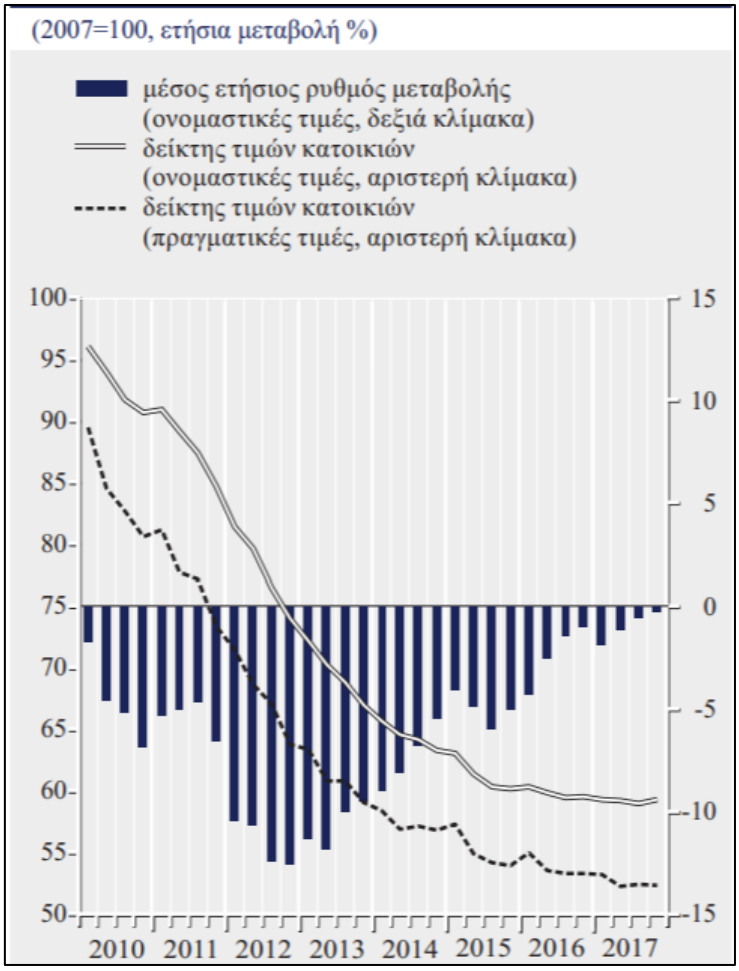
Πίνακας 4 2 % μεταβολή Δείκτη Τιμών (Δ.Τ.) επαγγελματικών ακινήτων μόνο για Θεσσαλονίκη

Δείκτες	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Δ.Τ. γραφείων	-	-	-	-7,3%	-12,2%	-9,9%	-5,7%	-5,1%	0,8%	0,9%	5,4%
Δ.Τ. μισθωμάτων γραφείων	-	-	-	-4,7%	-4,2%	-7,4%	-8%	-1%	0,6%	0,7%	-0,3%
Δ.Τ. καταστημάτων	-	-	-	-8,7%	-13,2%	-7,8%	-1,2%	-2,4%	-0,4%	1,1%	0,3%
Δ.Τ. μισθωμάτων καταστημάτων	-	-	-	-5%	-10,3%	-5,5%	-7,1%	-4,6%	-3,4%	-1,6%	-1,9%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος https://opendata.bankofgreece.gr/

Στην Εικόνα 4.1. παρουσιάζεται η πορεία του δείκτη τιμών κατοικιών από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2017. Είναι εμφανής η πτωτική τάση στο μέσο ετήσιο ρυθμό της μεταβολής ενώ διαφαίνεται μια σταθεροποίηση από το 2016 και μετά.

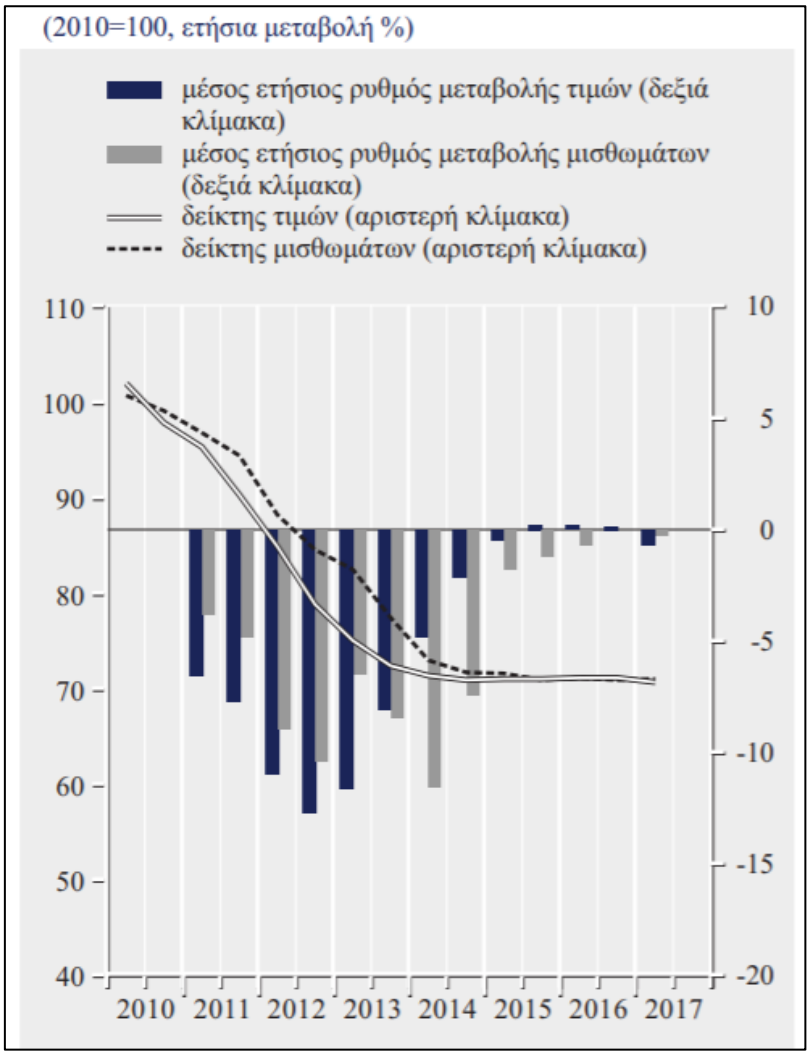
Εικόνα 4 1 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2010 – δ΄ τρίμηνο 2017)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (2018)

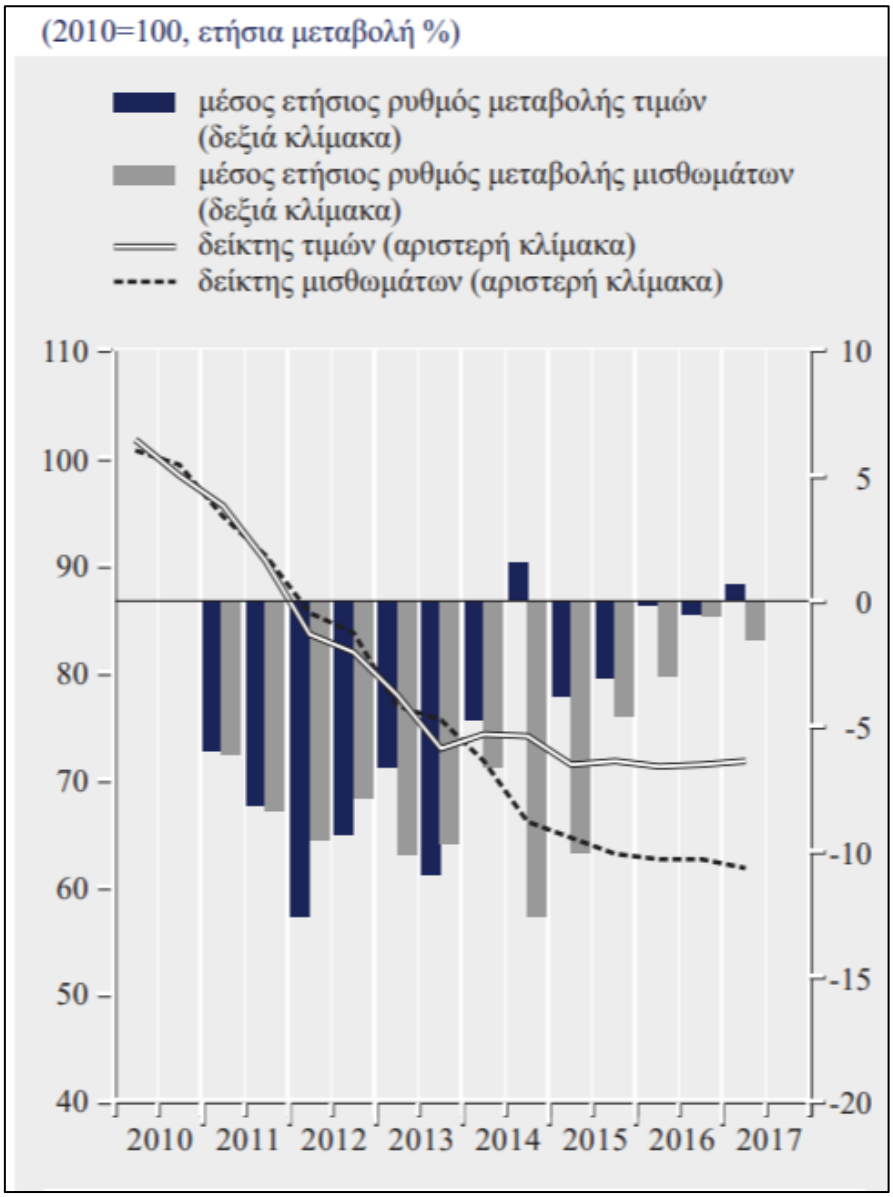
Στις Εικόνες 4.2 και 4.3. παρουσιάζονται ο δείκτης γραφείων και καταστημάτων αντίστοιχα. Παρατηρούμε ότι η πτωτική τάση στο δείκτη τιμών των γραφείων σταθεροποιείται από το 2014 και μετά ενώ στο δείκτη τιμών των καταστημάτων υπάρχει μια άνοδος μεταξύ του 2013 και του 2015 οπότε και προκύπτουν οι κεφαλαιακοί περιορισμοί.

Εικόνα 4 2 Δείκτες γραφείων (α΄ εξάμηνο 2010 – α΄ εξάμηνο 2017)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (2018)

Εικόνα 4 3 Δείκτες καταστημάτων (α΄ εξάμηνο 2010 – α΄ εξάμηνο 2017)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (2018)

Από το 2017 το οικονομικό κλίμα στην χώρα βελτιώθηκε, η οικονομία επανήλθε σε σταθερούς και ανοδικούς ρυθμούς, υπήρξε η προσδοκία της ανάπτυξης με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν προσδοκίες για σταθεροποίηση της αγοράς ακινήτων. Ωστόσο, στη χώρα υπάρχουν ακόμη και σήμερα δομικά προβλήματα όπως η ανεργία, η έλλειψη ρευστότητας, η μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος και το μεταβαλλόμενο φορολογικό καθεστώς τα οποία παρεμποδίζουν την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

Για αυτό και το 2017 η τάση ήταν πτωτική στην αγορά ακινήτων αν και πιο συγκρατημένα. Οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2017 με μέσο ετήσιο ρυθμό 1%, δηλαδή σημαντικό μικρότερο ποσοστό σε σχέση με προηγούμενα έτη.

Σωρευτικά, από το 2008 μέχρι το 2017 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42% σε ονομαστικές αξίες και προκύπτει ότι η μείωση αυτή ήταν ακόμη μεγαλύτερη για τα παλιότερα διαμερίσματα (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

Όσον αφορά στα επαγγελματικά ακίνητα καταγράφεται σταδιακή αποκλιμάκωση των ρυθμών μείωσης των αξιών το 2017. Στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων παρατηρούνται οριακές μεταβολές. Εξαιτίας των ενδείξεων σταδιακής αποκατάστασης των τιμών επαγγελματικών ακινήτων στη διάρκεια του 2017 καταγράφηκε μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο σε ορισμένες περιπτώσεις υλοποιήθηκε κιόλας. Διάφορες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας προχώρησαν το 2017 σε επενδύσεις άνω των €200 εκατομμυρίων οι οποίες αφορούν κυρίως επενδυτικά κτήρια γραφείων και ξενοδοχειακές μονάδες (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

Νεότερα στοιχεία υποδηλώνουν τάση υποτονικής ανάπτυξης και ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων δηλαδή κυρίως των ξενοδοχείων, των εμπορικών ακινήτων και των βιομηχανικών και γεωργικών εγκαταστάσεων. Στη διάρκεια του 2017 ο αριθμός νέων οικοδομικών αδειών για ξενοδοχεία αυξήθηκε κατά 37,2% σε σχέση με το 2016, ενώ ο όγκος παρουσίασε αύξηση κατά 81,1%. Αυτό σημαίνει ότι προτιμώνται ακίνητα μεγαλύτερης επιφάνειας και όγκου και ενδεχομένως και υψηλότερων προδιαγραφών (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (2018) θετική εικόνα παρατηρείται και στις νέες άδειες για εμπορικά καταστήματα για το ίδιο χρονικό διάστημα ωστόσο στον τομέα των γραφείων η οικοδομική δραστηριότητα είναι υποτονική με περαιτέρω συρρίκνωση 14,8% σε όρους αριθμού αδειών και 32% σε όρους όγκου. Η φορολογία των ακινήτων παρέμεινε υψηλή και το 2017 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018). Όμως, αυτό άλλαξε από το 2018. Η φορολογία όμως δεν είναι το μόνο πρόβλημα που πρέπει να επιλυθεί προκειμένου να ανακάμψει η αγορά ακινήτων. Εκτός από τον εξορθολογισμό της φορολόγησης στα ακίνητα, πρέπει να αποκατασταθούν και άλλα χρόνια προβλήματα στη χώρα όπως η απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδοτήσεων, ο περιορισμός της γραφειοκρατίας και η δυνατότητα πρόσβασης σε δημόσια δεδομένα.

Σύμφωνα με στοιχεία που συγκέντρωσε η Τράπεζα της Ελλάδος (2018) από συμβολαιογράφους μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου και Δωδεκανήσου αξίζει να αναφερθεί ότι υπάρχει σημαντική

υποχώρηση των μεταβιβάσεων για νεόδμητα την περίοδο 2009 – 2011 της τάξεως του 70%, ενώ το 2012 καταγράφηκε ακόμη μεγαλύτερη πτώση. Αυτό δείχνει ότι οι επενδυτές στράφηκαν περισσότερο σε μεταχειρισμένα ακίνητα. Στην εποχή της ελληνικής οικονομικής κρίσης τα νέα ζευγάρια δεν ήταν σε θέση να αποκτήσουν ένα εξολοκλήρου νέο σπίτι για αυτό στράφηκαν σε μεταχειρισμένα ακίνητα ως μια πιο οικονομική λύση και αποφάσισαν να κάνουν ανακαίνιση σε αυτό είτε αμέσως είτε μόλις τα οικονομικά τους καλυτέρευαν στο μέλλον. Για τα διαμερίσματα μικρότερης επιφάνειας η μείωση του όγκου των μεταβιβάσεων υπερβαίνει το 60% την περίοδο 2009 – 2011, ενώ το 2012 παρατηρήθηκε σταθερότητα.

Οι αγοραπωλησίες μεταχειρισμένων ακινήτων παρουσίασαν από την αρχή της κρίσης κάμψη σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Σημαντικός παράγοντας ήταν και η έλλειψη αγοράς ακινήτων από οικονομικούς μετανάστες αυτήν την περίοδο. Ωστόσο, από το 2012 παρατηρείται κάποια κινητικότητα σε αυτή την κατηγορία ακινήτων. Η αγορά εξοχικής κατοικίας σημείωσε σημαντική κάμψη το χρονικό διάστημα 2009 – 2012 με μείωση 80%. Σε μεγάλο βαθμό περιορίστηκαν και αγοραπωλησίες αγροτεμαχίων έως 20 στρέμματα. Μεγαλύτερη ζήτηση παρουσίασαν αγροτεμάχια μεγαλύτερα των 20 στρεμμάτων στη νησιωτική χώρα και σε παραθαλάσσιες και ορεινές περιοχές.

Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Remax, 2017) υπήρξε αύξηση στις αγοραπωλησίες ακινήτων το 2015 κατά 25% και έκτοτε συνεχίστηκε η ανοδική τάση. Η ελληνική οικονομία ξεκίνησε το 2016 να δείχνει κάποια δειλά σημάδια σταθεροποίησης και προοπτικές ανάπτυξης, ενώ παρατηρήθηκε και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό και αύξηση της ζήτησης από την εγχώρια αγορά μιας και οι τιμές των ακινήτων είναι ιδιαίτερα ελκυστικές και τα ακίνητα θεωρούνται ασφαλής και αξιόπιστη επένδυση.

Σύμφωνα με την Remax (2017) το 2016 στη Θεσσαλονίκη οι αγοραπωλησίες επικεντρώθηκαν αποκλειστικά στις κατοικίες (96%) και λιγότερο σε επαγγελματικά ακίνητα (4%). Στην κορυφή των προτιμήσεων βρέθηκαν οι κατοικίες άνω των 25 ετών σε ποσοστό 52% ενώ το 16% αφορούσε κατοικίες έως 10 ετών. Τέλος, το υπόλοιπο 32% αφορά ακίνητα 10 – 25 ετών. Ακόμη, μεγαλύτερη απήχηση παρουσιάζουν τα ακίνητα 71 – 90 τ.μ. με δεύτερη επιλογή τα διαμερίσματα 51 – 70 τ.μ.. Τέλος, μόλις το 17% στράφηκε σε κατοικίες μεγαλύτερες των 150 τ.μ.

Σύμφωνα με την Remax (2017) οι τιμές πώλησης των κατοικιών στη Θεσσαλονίκη διαμορφώθηκαν όπως παρουσιάζει ο Πίνακας 4.3. Τον Ιανουάριο του 2017 η μέση κατώτερη τιμή των παλιών ακινήτων στο ιστορικό κέντρο ήταν €550 ενώ η ανώτερη €1.300, στην Άνω Πόλη η κατώτερη €600 και η ανώτερη €1.200, στον Άγιο Παύλο η κατώτερη τιμή ήταν €700 ενώ η ανώτερη €1.000. Τιμές για νεόδμητα καταγράφηκαν μόνο στην Άνω Πόλη για τα οποία η κατώτερη τιμή ήταν €1.100 και η ανώτερη €1.400. Στις δυτικές συνοικίες οι τιμές των παλιών ακινήτων κυμαίνονταν μεταξύ €300 – 1.000 ενώ των νεόδμητων μεταξύ €650 – 1.300. Στην ανατολική Θεσσαλονίκη, οι τιμές παλιών ακινήτων κυμαίνονταν μεταξύ €450 – 1.250 ενώ οι τιμές των νεόδμητων μεταξύ €800 – 2.100. Τέλος, ο αριθμός αδειών στην Κεντρική Μακεδονία μειώθηκε από 6.596 σε 1.802 παρουσιάζοντας όμως μια μείωση -3,5% από το 2015 στο 2016.

Πίνακας 4 3 Τιμές πώλησης κατοικιών στη Θεσσαλονίκη Ιανουάριος 2017 σε ευρώ ανά τ.μ.

	Παλιότερα της 5ετιας		Νεότερα της 5ετίας	
Περιοχή	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
Ιστορικό κέντρο	550	1.300		
Άνω Πόλη	600	1.200	1.100	1.400
Αγ. Παύλος	700	1.000		
Παλιά Παραλία	2.300	5.300		
Νέα Παραλία	950	1.400	2.400	3.500
Αμπελόκηποι	400	650	700	900
Σταυρούπολη	400	650	700	900
Εύοσμος	500	750	750	950
Κορδελιό	350	550	650	800
Ηλιούπολη	400	700	700	850
Ωραιόκαστρο	600	750	800	1.000
Πολίχνη	300	420	700	1.100
Ν. Ευκαρπία	650	750	750	900
Νεάπολη	300	670	800	1.300
Ρετζίκι	600	1.000		
Συκιές	350	700	800	1.300
Μετέωρα	350	450	750	1.100
Πυλαία	600	900	900	1.300

Καραμπουρνάκι	800	1.100	1.600	2.100
Καλαμαριά	650	900	1.500	1.950
Αγ. Ιωάννης	500	700	950	1.300
Βυζάντιο	500	800	1.400	1.700
Κηφισιά	550	70	1.500	1.700
Πανόραμα	900	1.250	1.250	1.650
Βασ. Όλγας	400	700		
Μπότσαρη	400	700		
Ανάληψη	300	500		
Πέτρου Συνδίκα	400	700		
Ανθέων	60	900		
25ης Μαρτίου	500	700		
Ντεπώ	500	700		
Κάτω Τούμπα	600	800	900	1.200
Άνω Τούμπα	600	800		
Χαριλάου	500	700		
Θέρμη	450	700	800	1.200

Πηγή: Remax, 2017

Για να καταγραφούν οι προοπτικές κλάδου θα γίνει μια συνοπτική ανάλυση SWOT για τον κλάδο της αγοράς ακινήτων. Η ανάλυση SWOT μπορεί να εξυπηρετήσει στην αποτύπωση της ελκυστικότητας μιας αγοράς όπως αυτή των ακινήτων στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στη Θεσσαλονίκη και μπορεί να χρησιμεύσει ως εργαλείο στρατηγικής για τοπικούς οργανισμούς και φορείς. Η ανάλυση SWOT λειτουργεί ως εργαλείο λήψης αποφάσεων καθώς λαμβάνει υπόψη τόσο το εσωτερικό όσο και το εξωτερικό περιβάλλον του κλάδου.

Το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα αρχίζει να μεταλλάσσεται και να μετατρέπεται από αρνητικό σε θετικό και μάλιστα να αποτελεί μια ευκαιρία για επενδύσεις για τους πιθανούς ενδιαφερόμενους. Η επένδυση στην αγορά ακινήτων προσφέρει πλεονεκτήματα καθώς προσφέρει μακροπρόθεσμα μεγάλες αποδόσεις. Ως δυνάμεις του κλάδου μπορούν να χαρακτηριστούν η ισχυρή οικονομικά αγοραστική θέση, καθώς οι τιμές των ακινήτων έχουν μειωθεί αισθητά μέσα στην οικονομική κρίση και στο εξής αναμένεται η πορεία τους να είναι ανοδική. Ακόμη, η διαπραγματευτική δύναμη του

επενδυτή θεωρείται μεγάλη καθώς αυτός διαθέτει τη ρευστότητα και μπορεί να διαμορφώσει τη ζήτηση στον κλάδο.

Επιπλέον, το ακίνητο που θα αποκτήσει σήμερα ένας επενδυτής μπορεί εύκολα στο μέλλον να αποκτήσει μεγαλύτερη αξία εξαιτίας της αύξησης του τουρισμού για την πόλη της Θεσσαλονίκης και η δημιουργία αξίας με την προσαρμογή ορισμένων χαρακτηριστικών του ακινήτου (π.χ. μερική ανακαίνιση ή ανακατασκευή) μπορεί να οδηγήσει σε υπεραξία τον επενδυτή. Ακόμη, μέσα στις δυνάμεις του κλάδου για τη Θεσσαλονίκη θεωρείται ότι εντάσσεται και το κίνητρο της πώλησης καθώς η αγορά γίνεται σταδιακά πιο επικερδής, η φορολογία έχει σταθεροποιηθεί και το οικονομικό κλίμα έχει βελτιωθεί.

Όσον αφορά στις αδυναμίες του κλάδου αυτές μπορεί να αφορούν την έλλειψη κεφαλαίων εξαιτίας της πτώσης του εισοδήματος όχι μόνο για τους Έλληνες αλλά και για ξένους επενδυτές, οι δυσκολίες στην δανειοδότηση, η αδυναμία πρόβλεψης των τάσεων των τιμών της αγοράς ακινήτων.

Από την άλλη, ευκαιρίες για τον κλάδο αποτελούν η ανάπτυξη του τουρισμού, η μείωση της τιμής των ακινήτων, η σταθεροποίηση της οικονομίας τα τελευταία χρόνια, η ανάπτυξη νέων υποδομών, το μικρό κόστος των ανακαινίσεων στην χώρα, οι μεγάλες αποδόσεις, η μόνιμη ζήτηση από φοιτητές και επισκέπτες στην πόλη.

Απειλές αποτελούν εξωγενείς παράγοντες όπως είναι το πρόσφατο παράδειγμα της πανδημίας του Covid- 19 και άλλες συνθήκες που μεταβάλλουν το οικονομικό και επενδυτικό κλίμα. Απειλή μπορεί να θεωρηθεί και η κακή χρήση από τον χρήστη του ακινήτου ή η αναθεώρηση του πολεοδομικού πλαισίου που μπορεί να προκαλέσει επιπλέον κόστη στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Ακόμη, η έντονη γραφειοκρατία για την ολοκλήρωση αγοραπωλησιών μπορεί να θεωρηθεί απειλή για την προσέλκυση επενδύσεων στην πόλη. Επίσης, απειλή μπορεί να θεωρηθεί ο κορεσμός της αγοράς στην πόλη της Θεσσαλονίκης ειδικά στο αστικό κέντρο που διαθέτει περιορισμένη έκταση και δεν αποτελεί ιδανικό μέρος για ανάπτυξη νέων ακίνητων περιουσιών.

Απειλή στις περιπτώσεις επενδύσεων είναι και ο τρόπος κατανομής του κεφαλαίου καθώς η αγορά ακινήτου συνεπάγεται υψηλή αρχική εκροή και σχετικά μακροχρόνιο σχεδιασμό για την αξιοποίηση αυτού του κεφαλαίου. Τέλος, ένας ακόμη περιορισμός

είναι η απουσία ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης για τις τιμές των ακινήτων. Δεν υπάρχει κάποιο σαφές, αυστηρό και σταθερό νομικό πλαίσιο το οποίο να ακολουθείται στην Ελλάδα για τον υπολογισμό της αγοράς ακινήτων, τη φορολογία τους , την εκποίηση ή την απαλλοτρίωσή τους. Μια ακόμη απειλή μπορεί να είναι για τον κλάδο η επιμονή της καχυποψίας και της έλλειψης εμπιστοσύνης από τους ξένους επενδυτές. Όπως η προηγούμενη οικονομική κρίση, έτσι και η πανδημία του Covid-19 αναμένεται να μειώσει τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων και να οδηγήσει τον κλάδο σε μειωμένη χρηματοδότηση.

Κεφάλαιο 5 Αγορά Ακινήτων στην Θεσσαλονίκη

Η Θεσσαλονίκη χωρίζεται σε γενικές γραμμές στο κέντρο της που εκτείνεται από το Λιμάνι μέχρι το Λευκό Πύργο, στην ανατολική και τη δυτική πλευρά της πόλης. Η πόλη χαρακτηρίζεται από μεγάλη ιστορία, μικρό μέγεθος, διαθέτει παραλία και αποτελεί έναν πολύ ελκυστικό προορισμό για τη γαστρονομία και τη ζωή που έχει. Αποτελεί σημαντικό κόμβο εμπορίου και μεταφορών στην περιοχή και προσελκύει τόσο εγχώριους όσο και διεθνείς τουρίστες. Τόσο οι αφίξεις όσο και οι τιμές χρέωσης των ξενοδοχείων έχουν αυξηθεί από το 2017 υποδηλώνοντας ότι ο τουρισμός στην πόλη αναπτύσσεται. Στην Εικόνα 5.1 παρουσιάζεται ο τουριστικός χάρτης της Θεσσαλονίκης που απεικονίζει και τα μνημεία και τις γειτονιές που ενδιαφέρουν τόσο τους τουρίστες όσο και τους επαγγελματίες.

Εικόνα 5 1 Τουριστικός χάρτης Θεσσαλονίκης

Πηγή: Οργανισμός Τουρισμού Θεσσαλονίκης[2]

Σύμφωνα με τους Παναγιωτίδη και συν. (2018) τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης είναι μεγαλύτερης ηλικίας στους εσωτερικούς δήμους της πόλης, ενώ πιο νέα ακίνητα υπάρχουν σε περιοχές στα ανατολικά όπως η Θέρμη, η Πυλαία και τα Πεύκα.

[2] https://thessaloniki.travel/el/deltia-typou/item/3208-neos-touristikos-xartis-apo-ton-organismo-tourismou-thessalonikis

Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων έχει διαδραματίσει και η βραχυχρόνια μίσθωση. Στη Θεσσαλονίκη υπάρχουν στην Airbnb συνολικά 1.822 ακίνητα εκ των οποίων 1.549 είναι ολόκληρες κατοικίες ή διαμερίσματα (85%), 262 ιδιωτικά δωμάτια (14%) και 11 με κοινόχρηστο δωμάτιο (1%) (Pierce et al., 2018). Τα διαμερίσματα έχουν και την υψηλότερη τιμή ανά διανυκτέρευση (€48), ενώ ακολουθούν τα ιδιωτικά δωμάτια (€33) και τα κοινόχρηστα δωμάτια (€11). Τα διαμερίσματα ή σπίτια έχουν περίπου 105 διανυκτερεύσεις το έτος, τα κοινόχρηστα 75 διανυκτερεύσεις και τα ιδιωτικά δωμάτια 57 διανυκτερεύσεις. Τέλος, υπολογίζεται ότι το εισόδημα που προκύπτει από τα διαμερίσματα / σπίτια είναι €340 ανά μήνα, από τα ιδιωτικά δωμάτια €94 και από τα κοινόχρηστα €64 (Pierce et al., 2018).

Στη Θεσσαλονίκη υπάρχουν για αυτά τα ακίνητα 1.309 ιδιοκτήτες και 334 superhosts, δηλαδή οικοδεσπότες με βαθμολογία μεγαλύτερη του 4,8, ποσοστό απόκρισης 90%, πλέον των 10 διαμονών ανά έτος και μηδενικές ακυρώσεις (Airbnb, 2018). Αυτοί αντιπροσωπεύουν το 25% των καταχωρήσεων (Pierce et al., 2018). Η τοποθεσία αποτελεί πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό για την επιτυχία της Airbnb στη Θεσσαλονίκη. Η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων στην Airbnb βρίσκεται στο κέντρο της πόλης εκεί δηλαδή όπου βρίσκονται τα περισσότερα πολιτιστικά μνημεία και κέντρα.

Η αύξηση της χρήσης της Airbnb έχει συμβάλει ταυτόχρονα στη διάδοση της πόλης σε κατοίκους του εξωτερικού προσελκύοντας τουρίστες και αυξάνοντας τη ζήτηση για ακίνητα. Σύμφωνα με στοιχεία του Spitogatos [3] στη Θεσσαλονίκη η αύξηση των αιτημάτων ενδιαφέροντος για αγγελίες πώλησης κατοικίας από το εξωτερικό άγγιξε μέχρι και το 281,2% τα τελευταία χρόνια. Μάλιστα, η Θεσσαλονίκη φαίνεται να είναι το επίκεντρο του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην χώρα μας. Σε αυτό συνέβαλε και η μείωση της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων από 10% σε 3% (Remax, 2017).

Θετικά για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στην πόλη είναι γεγονότα όπως η επέκταση του αεροδρομίου Μακεδονίας, η ολοκλήρωση και ανάπτυξη του λιμανιού της Θεσσαλονίκης, οι κινήσεις για παραχωρήσεις και ανακατασκευές αγορών στο κέντρο της πόλης, όπως για παράδειγμα η αξιοποίηση της αγοράς Μοδιάνο, η ολοκλήρωση του έργου του μετρό. Η αύξηση του τουρισμού και η χρυσή βίζα έχουν επίσης επηρεάσει την αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια στην χώρα και στη Θεσσαλονίκη.

[3] www.spitogatos.gr

Οι Pierce et al. (2018) προσπάθησαν να μελετήσουν τους παράγοντες που δημιουργούν έσοδα από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη. Βρήκαν ότι τα έσοδα εξαρτώνται από τις δυνατότητες καταχώρησης, συμπεριλαμβανομένου του αριθμού φιλοξενούμενων, από τα χαρακτηριστικά της φιλοξενίας και τα χαρακτηριστικά που υποδεικνύουν την ύπαρξη επαγγελματισμού όπως η άμεση κράτηση και τα έξοδα καθαρισμού.

Το 2016 η αγορά ακινήτων στη Θεσσαλονίκη βρέθηκε σε σημείο καμπής, καθώς δημιουργήθηκαν πολλές ευκαιρίες για ελκυστικές επενδύσεις στη συνέχεια (Καρολίδου, 2017). Το 2016 το σύνολο της κτηματαγοράς στη Θεσσαλονίκη συνέχισε να χαρακτηρίζεται από περιορισμένο όγκο συναλλαγών λόγω των δυσχερών οικονομικών συνθηκών στη χώρα αλλά και διεθνώς. Το ίδιο έτος η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων ήταν 2,2% σε σχέση με το 2015.

Μεταξύ του 2015 και του 2016 η ανώτατη τιμή των διαμερισμάτων κατοικίας δε μειώθηκε (€2.000/ τ.μ.) στη Λεωφόρο Νίκης, ενώ σταθερές παρέμειναν οι τιμές στις οδούς Δελφών (€750/ τ.μ.), Μπότσαρη και 25ης Μαρτίου (€1.000/ τ.μ.). Στις μεγάλες κατοικίες άνω των 110 τ.μ. παρατηρήθηκε πτώση των τιμών πώλησης. Στις πωλήσεις ακινήτων οι μειώσεις στις τιμές ήταν περιορισμένες με τη χαμηλότερη τιμή πώλησης να είναι τα €400/ τ.μ. και την υψηλότερη €5.700/ τ.μ. (Καρολίδου, 2017). Το 65% των αγοραστών προτιμάει ακίνητα της περιόδου 1955 – 1985.

Όσοι δεν ήταν σε θέση να αγοράσουν ακίνητο νοικιάζουν και έτσι παρατηρήθηκε άνοδος στα ενοίκια λόγω μειωμένης προσφοράς τους. Από το 2014 μειώθηκε ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων στο 3% και αυτό εξυπηρέτησε στην έναρξη αγοραπωλησιών ακινήτων. Η καθαρή μετά από φόρους απόδοση των ακινήτων εισοδήματος κυμάνθηκε στο 2,5%-3,2% σε ετήσια βάση, όταν η καθαρή απόδοση στις καταθέσεις προθεσμίας κυμάνθηκε μεταξύ 0,5% - 1,25% (Καρολίδου, 2017). Αυτό δείχνει την επενδυτική αξία των ακινήτων στην χώρα.

Στη Θεσσαλονίκη και συγκεκριμένα στο κέντρο και στις περιοχές που βρίσκονται γύρω από τα Πανεπιστήμια οι ενοικιαστές προτιμούν διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου, σε καλή κατάσταση και ανεξαρτήτως ηλικίας οικοδομής, επιφάνειας 40 – 60 τ.μ. σε τιμές €250 – 350. Στις ίδιες περιοχές ζητώνται και διαμερίσματα των δύο υπνοδωματίων 70 –

80 τ.μ. σε τιμές €380 – 420. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης συναντά κανείς τιμές μίσθωσης έως και €11/ τ.μ., ενώ η μικρότερη τιμή είναι €3/ τ.μ. (Καρολίδου, 2017). Στα ανατολικά της πόλης υπάρχουν ακίνητα μεγαλύτερου μεγέθους (άνω των 115 τ.μ.) ενώ περιοχές στα δυτικά της πόλης όπως στον Άγιο Παύλο, τη Νεάπολη και τη Μενεμένη οι κατοικίες δεν ξεπερνούν κατά μέσο όρο α 85 τ.μ. (Παναγιωτίδης και συν., 2018). Ακόμη, η περιοχή του Πανοράματος έχει τη μεγαλύτερη μέση τιμή ανά ακίνητο ενώ η χαμηλότερη τιμή παρατηρήθηκε στους Αμπελόκηπους σύμφωνα με στοιχεία που συγκέντρωσαν για την περίοδο Μαρτίου – Ιουλίου 2016 οι Παναγιωτίδης και συν. (2018).

Σύμφωνα με την έρευνα των Akantziliotou et al. (2013) στη Θεσσαλονίκη ο μέσος όρος του εμβαδού των κατοικιών είναι 81,4 τ.μ., η ηλικία των ακινήτων περίπου 24 έτη, ενώ οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων φαίνεται να είναι κατά σειρά η κατασκευαστική ποιότητα, ο αποθηκευτικός χώρος που διαθέτει, η διαθεσιμότητα πάρκινγκ, ο τύπος της ιδιοκτησίας (με δημοφιλέστερες τις μεζονέτες), η θέα, ο όροφος, το εμβαδό, ενώ πολύ λιγότερο ενδιαφέρει η ηλικία του ακινήτου. Σε δείγμα 12.933 ακινήτων που εξετάστηκαν η μέση αξία των ακινήτων στην Θεσσαλονίκη ήταν €125.000 ή αλλιώς €1.580/ τ.μ. (μειωμένη κατά 38,8% από την έναρξη της κρίσης).

Η κτηματαγορά στο κέντρο της Θεσσαλονίκης χαρακτηρίζεται από εξορθολογισμό των ζητούμενων τιμών στις ακριβότερες περιοχές και σύγκλιση τιμών με περιοχές που παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά (Καρολίδου, 2017). Το κέντρο της Θεσσαλονίκης παρουσιάζει καλύτερη εικόνα από άλλες περιοχές της, καθώς δεν υπάρχουν πολλές νεόδμητες κατοικίες εκεί επομένως οι αγοραπωλησίες αφορούν μεταχειρισμένα και παλιά οικήματα. Το κέντρο της Θεσσαλονίκης άλλωστε λόγω της γραφικότητας και της εμπορικής και τουριστικής έλξης που προξενεί έχει διαχρονική αξία σε όρους ακίνητης περιουσίας.

Το 2018 στη Θεσσαλονίκη το ενδιαφέρον επικεντρώθηκε για άλλη μια χρονιά στην οδό Τσιμισκή και στην οδό Μητροπόλεως με τους κατακόρυφους ενδιάμεσους δρόμους να προσελκύουν την προσοχή αν και σε περιορισμένο βαθμό σε σύγκριση με πιο κύριους και κεντρικούς δρόμους της πόλης (Andritsos, 2019). Λίγο πιο μακριά από την παραλία της πόλης, η Εγνατία οδός προσέλκυσε σταδιακά αυξανόμενο ενδιαφέρον κατά τη διάρκεια του 2018. Αυτό οφειλόταν στην αυξανόμενη συνειδητοποίηση των θετικών επιπτώσεων που θα έχει το σιδηροδρομικό δίκτυο της Θεσσαλονίκης στην κινητικότητα

των καταναλωτών και των επισκεπτών της πόλης, δίνοντας θετική ώθηση στη λιανική αγορά της.

Μέσα στη διάρκεια του έτους καταγράφηκαν πολλές μισθώσεις μετά από αξιοσημείωτες συναλλαγές. Παραδείγματα αποτελούν (Andritsos, 2019):

- το άνοιγμα νέου καταστήματος Claire's στην Αγία Σοφίας,
- το άνοιγμα του πρώτου καταστήματος Sloggi στο Mediterranean Cosmos Mall
- το άνοιγμα νέου καταστήματος Inglot στην Τσιμισκή
- το άνοιγμα νέου καταστήματος Protergia στη Μητροπόλεως
- το άνοιγμα νέου καταστήματος PUMA στη Μητροπόλεως
- το άνοιγμα νέου καταστήματος NAK στη διασταύρωση των οδών Τσιμισκή και Αριστοτέλους
- το άνοιγμα νέου καταστήματος Anel στην Τσιμισκή έπειτα από αλλαγή τοποθεσίας από την προηγούμενη διεύθυνσή του επίσης στην Τσιμισκή
- το άνοιγμα ηλεκτρονικού καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς στην Τσιμισκή
- το άνοιγμα του καταστήματος IQOS κοντά στην Πλατεία Αριστοτέλους
- το άνοιγμα νέου καταστήματος Pull & Bear στην Τσιμισκή.

Υπήρξε αυξημένο ενδιαφέρον και αρκετές ευκαιρίες μέσα στο 2018 και όλη αυτή η τάση και οι συναλλαγές οδήγησαν σε αύξηση των ενοικίων στην πόλη. Μέχρι το τέλος του 2018 τα βασικά ενοίκια στην Τσιμισκή κυμαίνονταν μεταξύ €75 – 120/ τ.μ. μηνιαίως, ενώ για τις προνομιακές τοποθεσίες στην οδό Μητροπόλεως κυμαίνονταν μεταξύ €30 – 50 /τ.μ. μηνιαίως. Τέλος, για την Λεωφόρο Εγνατία οι τιμές κυμαίνονταν μεταξύ €25 – 45 /τ.μ. μηνιαίως σημειώνοντας μικρή αύξηση σε σχέση με το 2017. Αυξήσεις σημειώθηκαν και σε αποθήκες logistics με την αύξηση αυτή να κυμαίνεται μεταξύ €1,75 – 2,5 ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως (Andritsos, 2019).

Η Θεσσαλονίκη έχει παρουσιάσει αυξημένο ενδιαφέρον για κατοικίες που προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως βραχυπρόθεσμα στοιχεία ενοικίασης, δηλαδή για βραχυχρόνια μίσθωση. Αυτή η τάση δημιουργήθηκε από τους αυξημένους αριθμούς τουριστών στην πόλη και τα μεταβαλλόμενα εποχιακά πρότυπα καθώς η πόλη συγκεντρώνει το ενδιαφέρον των τουριστών σε όλη τη διάρκεια του έτους. Η έλλειψη επαρκούς αποθέματος διαθέσιμων κατοικιών για την κάλυψη αυτής της βραχυπρόθεσμης ζήτησης

που δημιουργείται από την αύξηση των τουριστών συνέβαλε στην διατήρηση αυτής της τάσης και το 2018 καθώς είχε δείξει τα πρώτα δείγματα από το 2017 (Andritsos, 2019). Μέσα στο 2018 υπήρξε αυξημένο ενδιαφέρον για τη μετατροπή παλιών κτηρίων σε ξενοδοχεία μπουτίκ. Πολλά από αυτά τα κτήρια ήταν άδεια τα προηγούμενα χρόνια και αγοράστηκαν σε πολύ χαμηλές τιμές. Αφού ανακαινίστηκαν και μετατράπηκαν σε μπουτίκ ξενοδοχεία, κατάφεραν να δώσουν νέα ζωή σε δρόμους και γειτονιές της πόλης λιγότερο δημοφιλείς. Περιπτώσεις τέτοιων ξενοδοχείων ήταν το Antigon Urban Hotel στην Αντιγονιδών, το Bahar Boutique Hotel στην Κατούνη και το ξενοδοχείο Mood επίσης στην Κατούνη (Andritsos, 2019).

Μέσα στη διάρκεια του έτους οι επενδυτές αναζητούσαν ενεργά κτήρια σε κεντρικές τοποθεσίες και ειδικότερα κτήρια με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σχεδίασης και αισθητικής. Μέχρι το τέλος του 2018 υπήρχε ακόμη επαρκής αριθμός τέτοιων κτηρίων στο κέντρο της πόλης παρέχοντας στους επενδυτές διαφορετικές επιλογές και αυξάνοντας έτσι τις πιθανότητες να βρουν κάτι που τους ικανοποιεί (Andritsos, 2019).

Στην τοπική αγορά κατοικιών, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που βλέπουν στην παραλία της πόλης προσέλκυσαν παραδοσιακά μεγαλύτερο ενδιαφέρον από υποψήφιους αγοραστές, μεγάλο ποσοστό των οποίων ήταν μάλιστα ξένοι επενδυτές. Παρόλο που τέτοιου είδους ακίνητα δεν επηρεάστηκαν ιδιαίτερα από την κρίση και εξαιτίας της τοποθεσίας τους ήταν εύκολο και γρήγορο να επανέλθουν δυναμικά στην αγορά ακίνητα, άλλα μέρη της πόλης ήταν αυτά που παρέχονταν με μεγαλύτερες εκπτώσεις και καλύτερες τιμές για τους επενδυτές και τελικά κέρδισαν το ενδιαφέρον (Andritsos, 2019).

Οι επενδυτές έδειξαν ενδιαφέρον για περιοχές μακριά από το κέντρο της πόλης, όπως στα δυτικά προάστια της πόλης (π.χ. Εύοσμος) όπου οι χαμηλές τιμές των ακινήτων οδήγησαν σε αγοραπωλησίες πολλούς επενδυτές. Ακόμη, ενδιαφέρον προσέλκυσε και η Περαία τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτικούς σκοπούς. Ωστόσο, ο όγκος των συναλλαγών για ακίνητα εκτός του κέντρου της πόλης δεν είχε σημαντική επίδραση στις τιμές σε αυτές τις περιοχές σε αντίθεση με αυτό που συνέβη στο κέντρο της πόλης (Andritsos, 2019).

Ο τουρισμός στη Θεσσαλονίκη αναπτύχθηκε και εξελίχθηκε ραγδαία από το 2015. Μεταξύ 2017 και 2018 ο αριθμός των τουριστών από Κύπρο, Τουρκία και Η.Π.Α. αυξήθηκε κατά 1%, 8% και 20% αντίστοιχα (GBR Consulting, 2018). Την ίδια περίοδο

ο αριθμός των διεθνών αφίξεων στη Θεσσαλονίκη έχει αυξηθεί κατά 13% (GBR Consulting, 2018). Η λίστα των ακινήτων στην Airbnb αυξήθηκε και αυτή ραγδαία στην πόλη σε 1.822 ακίνητα το 2018 (Pierce et al., 2018). Ο αριθμός των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων που επισκέπτονται οι τουρίστες σε ξενοδοχεία στην Ελλάδα συνεχώς αυξάνεται από το 2012 (Katria & Apartoglou, 2017). Οι αφίξεις τουριστών αυξήθηκαν από 14 εκατομμύρια το 2010 σε 17,5 εκατομμύρια το 2017 (Pierce et al., 2018).

Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα, Περιορισμοί και Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα

6.1. Επιπτώσεις Πανδημίας

Στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας εργασίας κρίθηκε σκόπιμο να γίνει αναφορά στην πανδημία του Covid – 19, γνωστή και ως κορωνοϊός, καθώς έχει ήδη επηρεάσει όλη την οικονομία. Ο κορωνοϊός έχει δημιουργήσει μια αβεβαιότητα για όλους τους κλάδους και η αγορά ακινήτων δεν έχει μείνει ανεπηρέαστη μέσα σε αυτό το ευμετάβλητο περιβάλλον. Σε βραχυπρόθεσμο επίπεδο αναμένεται να επηρεαστεί πολύ η αγορά ακινήτων και δεδομένων της εξάρτησης της αγοράς ακινήτων στη Θεσσαλονίκη από ξένους επενδυτές (Βαλκάνιους και Ισραηλινούς) και λόγω της χαμηλής ζήτησης από εν δυνάμει εγχώριους αγοραστές, διάφοροι εκπρόσωποι του real estate πιστεύουν ότι οι τιμές θα καταγράψουν πτωτική πορεία (Τσιρέκα, 2020). Αυτό που θα καθορίσει το βαθμό της νέας κρίσης που αναμένεται είναι η χρονική της διάρκεια.

Σύμφωνα με ανάλυση της BNP Paribas Real Estate η επενδυτική δραστηριότητα μέχρι το τέλος του έτους αναμένεται να εισέλθει χαρακτηριστικά όπως λένε σε «χειμερία νάρκη» (Business Daily, 2020). Η δραστηριότητα των συναλλαγών ακινήτων εισοδήματος, δηλαδή των κτηρίων γραφείων, καταστημάτων, ξενοδοχείων και logistics θα πρέπει να στηριχθεί για αυτό το χρονικό διάστημα στα εγχώρια επενδυτικά κεφάλαια και τις ΑΕΕΑΠ, δηλαδή τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι εξελίξεις με την πανδημία πλήττουν και τις τράπεζες οι οποίες προσπαθούσαν να αξιοποιήσουν την ακίνητη περιουσία τους δηλαδή να μειώσουν το μερίδιο των ακινήτων στους ισολογισμούς τους.

Σύμφωνα με τον κύριο Γεωργάκο, συνιδρυτή της Parthenon Real Estate και πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας, η κακή ψυχολογία που έχει δημιουργήσει η πανδημία σε συνδυασμό με τα περιοριστικά μέτρα έχουν μηδενίσει τις αγοραπωλησίες ακινήτων (Τσιρέκα, 2020). Οι γειτονικές χώρες που αποτελούσαν βασικό αγοραστικό κοινό ακινήτων αναμένεται να πληγούν ακόμη περισσότερο από αυτή την πανδημία με αποτέλεσμα να μειωθεί από την πλευρά τους η ζήτηση σε ακίνητα στην Ελλάδα. Αν η πανδημία του Covid – 19 συνεχίσει για μεγάλο χρονικό διάστημα θα κριθεί αναγκαίος ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον υποδιοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, κύριο Θεόδωρο Μητράκο, η πανδημία έχει αναπόφευκτα επηρεάσει αρνητικά την αγορά ακινήτων, αλλά και τις διαδικασίες των τραπεζών για την ωρίμανση και προώθηση των ακινήτων στην αγορά (Σοφοκλέους In, 2020). Η ζήτηση από την αγορά φαίνεται να έχει παγώσει ή και αναιρεθεί. Το εγχώριο ενδιαφέρον έχει επίσης υποχωρήσει τόσο από την πλευρά της προσφοράς όσο και από την πλευρά της ζήτησης. Υπάρχει μεγάλη αβεβαιότητα για αυτή τη νέα οικονομική κρίση που είναι προ των πυλών και για τις επιπτώσεις που θα έχει στην πραγματική οικονομία.

Ακόμη, υπάρχει διάχυτο το ενδεχόμενο των απλήρωτων ενοικίων για πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων, ενώ η πτώση που αναμένεται στις τιμές των ενοικίων αγγίζει το 20% έως και 30% (Βασβάνη, 2020). Μέρος των ιδιοκτητών που είχαν έως την εμφάνιση της πανδημίας προς πώληση τα ακίνητά τους, αποσύρουν τα πωλητήρια γιατί δεν μπορούν να επιτύχουν την τιμή που επιθυμούν. Άλλοι στο άμεσο μέλλον θα αναγκαστούν να βάλουν ακίνητα προς πώληση ώστε να αποκτήσουν άμεσα χρήματα και περιμένοντας ότι η κατάσταση θα χειροτερέψει. Ακόμη, αναμένεται πολλά καταστήματα να μην ανοίξουν μετά την άρση των μέτρων.

Σύμφωνα με στοιχεία από την ιστοσελίδα spitogatos μετά την εμφάνιση της πανδημίας παρατηρείται αύξηση στην προσφορά διαμερισμάτων προς ενοικίαση με τα αστικά κέντρα να πρωταγωνιστούν (Τύπος Θεσσαλονίκης, 2020). Στη Θεσσαλονίκη η αύξηση αυτή είναι 16,1% από τα μέσα Απριλίου σε σχέση με τα μέσα Μαρτίου του 2020 (Τύπος Θεσσαλονίκης, 2020). Τα περισσότερα αφορούν σπίτια είτε επιπλωμένα είτε ανακαινισμένα. Οι ζητούμενες τιμές σε συνδυασμό με την αυξημένη προσφορά διαμερισμάτων αναμένεται να δημιουργήσουν μια νέα ισορροπία.

Στη Θεσσαλονίκη τον τελευταίο καιρό πριν την εμφάνιση της πανδημίας οι τιμές των ενοικιαστηρίων είχαν ανέβει πολύ χωρίς κάποια μεγάλη αλλαγή στην οικονομική κατάσταση των πολιτών της πόλης. Πλέον όμως πολλοί θα βρεθούν αντιμέτωποι με το ενδεχόμενο αδυναμίας πληρωμής των ενοικίων τους εξαιτίας πιθανής μείωσης του μισθού τους ή ακόμη και απώλειας της θέσης εργασίας τους.

Μεγάλο είναι βεβαίως και το πλήγμα στους ιδιοκτήτες σπιτιών βραχυχρόνιας μίσθωσης καθώς ο τουρισμός αναμένεται να πληγεί περισσότερο από όλους τους οικονομικούς κλάδους της χώρας (Βασβάνη, 2020). Συγκεκριμένα, οι ιδιοκτήτες ακινήτων

βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι πιθανό να επιστρέψουν στην αναζήτηση ενοικιαστών μακροχρόνιας μίσθωσης και φοιτητών από Αύγουστο και Σεπτέμβριο για την έναρξη της ακαδημαϊκής χρονιάς. Στην πλειοψηφία άλλωστε πρόκειται για ακίνητα μικρά και ανακαινισμένα και σε κεντρικά σημεία της πόλης που είναι βολικά και για τους φοιτητές.

Η επιβράδυνση των συναλλαγών αναμένεται να είναι μεγαλύτερη σε περιπτώσεις διασυνοριακών κινήσεων, δηλαδή των εξαγορών ακινήτων ή χαρτοφυλακίων από θεσμικούς επενδυτές άλλων χωρών από εκεί όπου πραγματοποιείται η συναλλαγή. Συνολικά, δηλαδή αναμένεται οι αγοραπωλησίες επενδυτικών ακινήτων να υποχωρήσουν πολύ μέσα στο 2020 για όλες τις ευρωπαϊκές αγορές (Business Daily, 2020). Οι πωλητές ακινήτων θα διατηρήσουν στην κατοχή τους αυτά τα ακίνητα με την ελπίδα ότι η κατάσταση θα βελτιωθεί σύντομα, ενώ οι αγοραστές θα σπεύσουν να αναστείλουν τις διαδικασίες επενδύσεων ή ακόμη και να τις ακυρώσουν.

Μια τέτοια περίπτωση παγώματος αφορά την πώληση δύο ακινήτων του βρετανικού επενδυτικού fund Pradera που αφορούσε την πώληση του Village Park στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και το Florida 1 Retail Park στην Πυλαία Θεσσαλονίκης (Business Daily, 2020). Η συμφωνία που βρισκόταν πριν την έναρξη της καραντίνας σε τελικό στάδιο αξιολόγησης και προετοιμασίας «πάγωσε» λόγω των εξελίξεων. Ακόμη, και αν η συμφωνία δεν ακυρωθεί είναι βέβαιο ότι θα καθυστερήσει σημαντικά.

6.2. Συμπεράσματα Εργασίας

Η οικονομική κρίση επηρέασε βαθύτατα την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Ωστόσο, αυτό δε συνέβη εξαιτίας του τραπεζικού συστήματος όπως συνέβη σε άλλες χώρες. Στην περίπτωση της Ελλάδας οι παράγοντες που οδήγησαν στη χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων ήταν η έντονη αβεβαιότητα στην χώρα σε οικονομικό και πολιτικό επίπεδο μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, η πτώση στο επίπεδο απασχόλησης και η πτώση των εισοδημάτων, η αύξηση της ανεργίας, η μειωμένη τραπεζική χρηματοδότηση, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, η έντονη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, το ευμετάβλητο φορολογικό περιβάλλον και το περίπλοκο θεσμικό πλαίσιο.

Η Ελλάδα κατάφερε να ολοκληρώσει το πρόγραμμα διάσωσής της το 2018 και έκτοτε είχε μπει σε ανοδική τροχιά η οικονομία της και όλοι οι εμπλεκόμενοι κλάδοι παραγωγής και υπηρεσιών. Ο κλάδος της αγοράς ακινήτων είχε αρχίσει να ανακάμπτει έκτοτε ενώ

το ενδιαφέρον για αγοραπωλησίες και επενδύσεις προήλθε τόσο από την Ελλάδα όσο και από το εξωτερικό. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον έδειξαν οι επενδυτές για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης με έμφαση στον τουρισμό αλλά και για ιδιοκατοίκηση αξιοποιώντας την Ελλάδα ως χώρα διακοπών.

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2019 ήταν η δεύτερη συνεχόμενη χρονιά κατά την οποία οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν. Συγκεκριμένα, οι τιμές των διαμερισμάτων για το 2019 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,2% εξαιτίας του αυξημένου ενδιαφέροντος στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών σε σχέση με το 2018 (Σοφοκλέους In, 2020). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων το 2019 αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 7,7% μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό των παλιότερων διαμερισμάτων (6,9%) (Σοφοκλέους In, 2020).

Το 2016 η πόλη της Θεσσαλονίκης ξεκίνησε να παρουσιάζει μια διαφορετική εικόνα και να έλκει το επενδυτικό ενδιαφέρον εξαιτίας των πολλών ευκαιριών που την χαρακτήριζαν. Ξεκίνησε η διάθεση οικισμάτων στο κέντρο της πόλης τα οποία μετατράπηκαν σε ξενοδοχειακά καταλύματα και σε συνδυασμό με την αεροπορική σύνδεση της πόλης με διαφορετικούς και περισσότερους προορισμούς εξαιτίας της δράσης αεροπορικών όπως η Ryanair, δημιουργήθηκε μια τάση αύξησης των αγοραπωλησιών και σταδιακής αύξησης των ενοικίων ειδικά στο κέντρο της πόλης. Αυτή η τάση συνεχίστηκε με την εκδήλωση ενδιαφέροντος από μεγάλα funds και εταιρίες επενδύσεων ακινήτων και πάλι για το κέντρο της πόλης.

Η πόλη της Θεσσαλονίκης εκτός από τους τουρίστες οι οποίοι συνεχώς και αυξάνονται καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου προσελκύσει ετήσια και νέες «φουρνιές» φοιτητών οι οποίοι εισάγονται στα Πανεπιστήμιά της. Οι περιοχές γύρω από τα Πανεπιστήμια συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον με τ τιμές να κυμαίνονται μεταξύ €250 – 350 για σπίτια 40 – 60 τ.μ. και €380 – 420 για σπίτια 70 – 80 τ.μ.. Το ενδιαφέρον των νέων ζευγαριών από την άλλη, επικεντρώνεται σε περιοχές όπου υπάρχουν ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων δηλαδή κυρίως στα δυτικά προάστια της πόλης όπως στον Εύοσμο αλλά και ανατολικά προς την Περαία.

Όσον αφορά στην εμπορική πλευρά της πόλης οι οδοί Τσιμισκή και Μητροπόλεως παραμένουν εδώ και πολλά χρόνια δημοφιλείς συγκεντρώνοντας το ενδιαφέρον

εγχώριων και ξένων επενδυτών ενώ και η Εγνατία κερδίζει ολοένα και μεγαλύτερο ενδιαφέρον.

Επιπλέον, η Airbnb έχει διαμορφώσει εν μέρει τις αλλαγές στην αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης τα τελευταία τρία χρόνια. Συγκεκριμένα, τα 1.822 ακίνητα τα οποία φαίνεται να δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη διαδικτυακή πλατφόρμα καταλυμάτων, έχουν μειώσει τα διαθέσιμα προς αγοραπωλησίες και μακροχρόνιες μισθώσεις ακίνητα στην Θεσσαλονίκη ωθώντας περαιτέρω σε αύξηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης των ακινήτων στην πόλη. Ταυτόχρονα, όμως η αυξημένη χρήση της Airbnb σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό προσφερόμενων σπιτιών στην πόλη της Θεσσαλονίκης μέσα σε αυτή την πλατφόρμα έχουν συντελέσει στην αύξηση της διάδοσης και φήμης της πόλης στο εξωτερικό προσελκύοντας τουρίστες και νέους επισκέπτες.

Ένα πολύ μεγάλο κίνητρο για την αύξηση των αγοραπωλησιών στην πόλη της Θεσσαλονίκης αλλά και γενικά στην Ελλάδα ήταν η μείωση της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων από 10% σε 3%. Άλλωστε, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας είναι και σε θεωρητικό επίπεδο με βάση τη μελέτη της βιβλιογραφίας από τους καθοριστικούς παράγοντες της ζήτησης ακινήτων.

Στην αύξηση των αγοραπωλησιών και στην ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης έχουν λειτουργήσει και μεγάλα έργα που αναμένεται να ολοκληρωθούν μέσα στα επόμενα πέντε χρόνια και να αυξήσουν ακόμη περισσότερο την ελκυστικότητα της πόλης. Τέτοια έργα είναι η επέκταση του αεροδρομίου, οι παραχωρήσεις και ανακατασκευές αγορών όπως η Μοδιάνο, η έναρξη της λειτουργίας του μετρό Θεσσαλονίκης και άλλα. Σε συνδυασμό με την αύξηση του τουρισμού που ήδη καταγράφεται τα τελευταία τρία χρόνια και την εξάπλωση του μέτρου της χρυσής βίζας και στη Θεσσαλονίκη εκτός από τη Χαλκιδική, η πορεία της αγοράς ακινήτων προ μηνυόταν προ της πανδημίας του Covid – 19 ιδιαίτερα ευοίωνη.

6.3. Περιορισμοί Εργασίας

Ο κύριος περιορισμός που χαρακτηρίζει την παρούσα εργασία είναι η έλλειψη χρήσης πρωτογενών στοιχείων τα οποία θα μπορούσαν προκύψουν από τη διεξαγωγή μιας ποσοτικής έρευνας με το εργαλείο των ερωτηματολογίων ή μιας ποιοτικής έρευνας με τη

χρήση συνεντεύξεων σε επαγγελματίες του κλάδου. Ωστόσο, εξαιτίας της τρέχουσας κατάστασης αβεβαιότητας και μεταβλητότητας του οικονομικού περιβάλλοντος λόγω της πανδημίας του Covid-19 κρίθηκε σκόπιμο η παρούσα έρευνα να περιοριστεί στην διεξαγωγή βιβλιογραφικής επισκόπησης και μελέτης δημοσιευμένων ερευνών μέχρι τις αρχές του 2020 καθώς οποιοδήποτε αποτέλεσμα προέκυπτε από μια διαφορετική έρευνα δεν θα αντικατόπτριζε την πραγματική κατάσταση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα και στη Θεσσαλονίκη συγκεκριμένα και θα αποτύπωνε κάτι παροδικό και έκτακτο λόγω συνθηκών.

6.4. Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα

Μια πρόταση για μελλοντική έρευνα είναι να αποτυπωθούν οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid – 19 μετά την άρση των μέτρων περιορισμού των πολιτών και με την επανεκκίνηση της οικονομίας. Για να γίνει ωστόσο αυτό απαιτείται να παρέλθουν αρκετοί ακόμη μήνες ώστε να αρχίσουν να επηρεάζονται οι πραγματικοί δείκτες της οικονομίας και να αποτυπωθεί και η οικονομική πραγματικότητα της επαναλειτουργίας των καταστημάτων και των υπηρεσιών της χώρας.

Μια ακόμη πρόταση για μελλοντική έρευνα περιλαμβάνει τη διεξαγωγή συνεντεύξεων με επαγγελματίες του κλάδου για την κατάσταση της αγοράς ακινήτων στη Θεσσαλονίκη αλλά και σε άλλες περιοχές της Βορείου Ελλάδος όπως για παράδειγμα στη Χαλκιδική ώστε να αποτυπωθεί από ποια μέρη προέρχονται οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές και προς τα πού θα έπρεπε να στραφεί το ενδιαφέρον πώλησης ακινήτων της πόλης.

Βιβλιογραφία

Βασβάνη, Λ. (2020). Θεσσαλονίκη: Έρχεται πτώση στα ενοίκια μέχρι 30% - «Θα αδειάσουν» μαγαζιά. *Τύπος Θεσσαλονίκης*. Διαθέσιμο από: https://www.typosthes.gr/oikonomia/215121_thessaloniki-erhetai-ptosi-sta-enoikia-mehri-30-tha-adeiasoyn-magazia

Δαβρακάκης, Μ., Χαρδούβελης, Γ.Α. (2006). Είναι υπερτιμημένη η αγορά ακινήτων; Διεθνείς τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες. Οικονομία και Αγορές. *Eurobank Research*, Τόμος Ι, Τεύχος 1, Φεβρουάριος.

Ζεντέλης, Π. (2001). *Real Estate – Αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.

Καρολίδου, Α. (2017). Ποια ακίνητα επιλέγονται για αγορά και ενοικίαση στη Θεσσαλονίκη. *Εφημερίδα voria*. Διαθέσιμο από: https://www.voria.gr/article/statheropiisi-ke-stadiaki-anakampsi-tis-agoras-akiniton-apo-to-2017

Κιόχος, Π. (2006). *Εισαγωγή στην εκτίμηση ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Κοντογιαννίδης, Ρ. (2012). Κι όμως αυξάνονται! Άνοδο στις τιμές ακινήτων σε κάποιες περιοχές καταγράφει έρευνα στη Θεσσαλονίκη. Αγγελιοφόρος, Κοινωνία, 22/ 04/ 2012, σελ. 27.

Μπαρκίτζογλου, Χ. (2014). Εισαγωγή στις επενδυτικές μεθόδους. Εισήγηση σε ημερίδα του ΤΕΕ, Θεσσαλονίκη.

Παναγιωτίδης, Θ. (2012). Τάσεις στην αγορά κατοικίας στη Θεσσαλονίκη. Αγγελιοφόρος της Κυριακής, 77η ΔΕΘ, 09/09/2012, σελ. 61.

Παναγιωτίδης, Θ., Μπάρμπας, Χ., Τρενταφίλι, Κ. (2018). Τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης μέσα από 5 χάρτες. *Πανεπιστημιακά*, περιοδική έκδοση του Πανεπιστημίου Μακεδονίας, Αύγουστος 2018, Τ16, σελ. 18 – 19.

Σαμπανιώτης, Θ., Χαρδούβελης, Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία & Αγορές Eurobank EFG*, VII (2). Διαθέσιμο από: http://hardouvelis.gr/wp-content/uploads/2017/12/OIKAGORESJULY2012.pdf

Σοφοκλέους Ιν (2020). Πάγωσε η αγορά ακινήτων – αναμένεται πτώση τιμών. *Σοφοκλέους Ιν*. Διαθέσιμο από: https://www.sofokleousin.gr/pagose-i-agora-akiniton-anamenetai-ptosi-timon-%C2%A0

Τράπεζα της Ελλάδος (2009). Αγορές ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές. Τράπεζα της Ελλάδος.

Τράπεζα της Ελλάδος (2014). Αποτελέσματα έρευνας αγοράς κτηματομεσιτικών γραφείων (Γ΄ Τρίμηνο 2014). Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών, Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων.

Τράπεζα της Ελλάδος (2017). Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2016: Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων.

Τράπεζα της Ελλάδος (2018). Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2017. Κεφάλαιο V, Ενότητα 3, 107 -110. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%95%CE%9A%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%97_%CE%94%CE%99%CE%9F%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A4%CE%97_2017_%CE%A6%CE%95%CE%92_2018_%CE%9A%CE%95%CE%A6_V_%CE%95%CE%9D%CE%9F%CE%A4_3.pdf.

Τσιρέκα, Λ. (2020). Κορωνοϊός – Θεσσαλονίκη: Έρχονται γενναίες μειώσεις τιμών στα ακίνητα. *Voria*. Διαθέσιμο από: https://www.voria.gr/article/koronoioserchonte-gennees-miosis-timon-sta-akinita-sti-thessaloniki

Τύπος Θεσσαλονίκης (2020). Θεσσαλονίκη: «Έκρηξη» σε άδεια διαμερίσματα – Ελεύθερα για ενοικίαση. *Τύπος Θεσσαλονίκης*. Διαθέσιμο από: https://www.typosthes.gr/oikonomia/214981_thessaloniki-ekrixi-se-adeia-diamerismata-eleythera-gia-enoikiasi

Χαλιάσος, Μ. (2012). Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας. Στην Τράπεζα της Ελλάδος (2012). *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*. Σελ. 11- 30.

Χαρδούβελης, Α.Γ. (2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Αγορές Ακινήτων Εξελίξεις και Προοπτικές. Παρουσίαση στο συνέδριο της Τράπεζας της Ελλάδος. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%95%CE%B9%CF%83%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7_%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD_%CE%97%CE%BC%CE%B5%CF%81%CE%AF%CE%B4%CE%B1-Hardouvelis-text.pdf

Airbnb (2018). Airbnb Experiences. Διαθέσιμο από: https://www.airbnb.com/s/experience?refinement_paths[]=/experiences.

Akantziliotou, C., Vlachostergiou, V., Mitrakos, T. (2013). Current developments and prospects of the Greek property market. 8th RED Business Forum, Megaron, Athens. Bank of Greece.

Alexandridis, A.K., Karlis, D., Papastamos, D., Andritsos, D. (2017). Real Estate Valuation and Forecasting In Non- homogenous Markets: A Case Study In Greece During The Financial Crisis. Eurobank Property Services. ERES 2017 – 28 June – 01 July.

Alpha Bank (2012). Weekly economic reports 21/11/2012, 27/12/2012. Economic – Markets Research Alpha Bank.

Andritsos, D. (2019). Property Market Annual Report 2018. Cerved Property Services. Διαθέσιμο από: https://www.cervedpropertyservices.com/-/media/eps/reports/annual-real-estate-report-2018---cerved.pdf?la=el.

Baranzini, A., Ramirez, J., Schaerer, C., Thalmann, P. (2008). *Hedonic Methods in Housing Markets, Pricing Environmental Amenities and Segregation*. New York: Springer.

Beracha, E., Wintoki, M.B. (2013). Forecasting residential real estate price changes from online search activity. *Journal of Real Estate Research*, 35 (3), 283- 312.

Business Daily (2020). «Παγώνουν» οι κινήσεις από ξένους στην αγορά ακινήτων. *Business Daily Εφημερίδα*. Διαθέσιμο από: https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/14983_pagonoyn-oi-kiniseis-apo-xenoys-stin-agora-akiniton.

Christelis, D. (2015). Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals. *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftforschung*, 84, 61 -83.

Clark, S., Coggin, T. (2009). Trends, Cycles and Convergence in the US Regional House Prices. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39 (3), 264 – 283.

ICAP (2018). Κλαδική Μελέτη: Real Estate.

Delmendo, L.C. (2020). Greek house price growth accelerating! Global Property Guide. Διαθέσιμο από: https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Price-History

Dubin, R., Pace, K., Thibodeau, T. (1999). Spatial Autoregression Techniques for Real Estate Data. *Journal of Real Estate Literature*, 7, 79 – 96.

Efthymiou, D., Antoniou, C. (2013). How do transport infrastructure and policies affect house prices and rents? Evidence from Athens, Greece. *Transportation Research*, 52, 1 – 22.

GBR Consulting (2018). Tourist Satisfaction Survey and performance 208 (Rep.) Διαθέσιμο από: http://www.tha.gr/inst/tha/gallery/Ερευνες-Μελέτες/Tourist_Satisfaction_Survey_and_performance_2017.pdf.

Georgiadis, A. (2018). Real estate valuation using regression models and artificial neural networks: An applied study in Thessaloniki. *International Journal of Real Estate and Land Planning*, 1, 292 – 303.

Gounopoulos, D., Merikas, A.G., Merika, A.A., Triantafyllou, A. (2012). Explaining House Price Changes in Greece. *Applied Financial Economics*, 22 (7), 549 – 561.

Grum, B., Govekar, D.K. (2015). Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway. *Procedia Economics and Finance*, 39, 597 – 604.

Himmelberg, C., Mayer, C., Sinai, T. (2005). Assessing High House Prices: Bubblies, Fundamentals and Misperceptions. *Staff Reports*, 1 – 21.

Hong-Yu, L., Kuentai, C. (2011). Predicting of Taiwan Real Estate by Neutral Networks. *Recent Researches in System Science*, 220 – 225.

Huang, B., Wu, B., Barry, M. (2010). Geographically and temporally weighted regression for modeling spatio- temporal variation in house prices. *International Journal of Geographical Information Science*, 24, 383 – 401.

Iliopoulou, P., Stratakis, P. (2018). Spatial analysis of housing prices in the Athens Region, Greece. *International Journal of Real Estate and Land Planning*, 1, 304 – 313.

Kavarnou, D., Nanda, A. (2014). Which Attributes Influence the Housing Markets across the Greek Islands? *Journal of Real Estate Literature*, 22 (2), 233 – 260.

Katria, K., Apartoglou, M. (Eds.) (2017). Arrivals and Nights Spent in Hotels, Similar Establishments and Tourist Campsites: January – September 2017. Διαθέσιμο από: https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/STO12/-.

Kishor, N.K., Marfatia, H.A. (2017). The Dynamic Relationship Between Housing Prices and the Macroeconomy: Evidence from OECD Countries. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 54 (2).

Leung, C.K.Y. (2014). Error Correction Dynamics of House Prices: An Equilibrium Benchmark. *Journal of Housing Economics*, 25, 75 – 95.

Leung, C.K.Y. (2011). Should the Optimal Portfolio be Region – Specific? A Multi – Region Model with Monetary Policy and Asset Price Co-Movements. *Regional Science and Urban Economics*, 41, 293 – 304.

Marcato, G., Nanda, A. (2016). Information content and forecasting ability of sentiment indicators: case of real estate market. *Journal of Real Estate Research*, 38 (2), 165 – 203.

Mitrakos, T., Akantziliotou, C., Panagiotou, S. (2011). Real Estate Analysis Section Bank of Greece. 2nd Conference on the Real Estate Market: "The real estate market in the current financial crisis". Bank of Greece, Athens.

Panagiotidis, T., Printzis, P. (2015). On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach. *Hellenic Observatory European Institute*, GreeSE Paper No.88 Διαθέσιμο από: http://eprints.lse.ac.uk/61014/1/__lse.ac.uk_storage_LIBRARY_Secondary_libfile_shared_repo

sitory_Content_Hellenic%20Observatory%20%28inc.%20GreeSE%20Papers%29_GreeSE%20Papers_GreeSE%20No88.pdf

Pavlov, A., Wachter, S. (2011). Subprime lending and real estate prices. *Real Estate Economics*, 39 (1), 1 – 17.

Phipps, A. (2020). Political and Economic Outlook 2020. Cushman & Wakefield. Διαθέσιμο από: https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/political-and-economic-backdrop-outlook-2020

Pierce, D., Crosby, D., Furter, J.P. (2018). Expanding Economic Opportunity Through Airbnb in Thessaloniki, Greece. Worester Polytechnic Institute Digital WPI.

Preqin (2018). Fund Manager Outlook: Alternative Assets – H1 2018. Διαθέσιμο από: https://docs.preqin.com/reports/Preqin-Fund-Manager-Outlook-March-2018.pdf

PwC (2016). The housing market is no more the growth locomotive for the Greek economy, unless policies to boost demand and reduce oversupply are implemented. Διαθέσιμο από: https://www.pwc.com/gr/en/publications/the-greek-real-estate-market-en.pdf.

PwC (2018). Emerging Trends in Real Estate: Europe 2018. Διαθέσιμο από: https://www.pwc.com/gr/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2018.html.

Remax (2017). Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις πωλήσεις ακινήτων έτους 2016.

Sander, H.A., Polasky, S. (2009). The value of views and open space: Estimates from a hedonic pricing model for Ramsey County. *Land Use Policy*, 26, 837 – 845.

Segu, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. Department of Economics, University of Paris Sud. Διαθέσιμο από: https://mpra.ub.uni-muenchen.de/84369/1/MPRA_paper_84369.pdf.

Tuatagaloa, P., Osborne, B. (2018). Airbnb and Housing in Auckland. Technical Report 2018/001 Auckland Council. Διαθέσιμο από: https://knowledgeauckland.org.nz/media/1112/tr2018-001-airbnb-and-housing-in-auckland.pdf.

Wang, P. (2003). A frequency domain analysis of common cycles in property and related sectors. *The Journal of Real Estate Research*, 25 (3), 325 – 346.

Wang, Z., Hui, E.C.M. (2017). Fundamentals and market sentiment in housing market. *Housing, Theory and Society*, 34 (1), 57 – 78.

White, M., Papastamos, D. (2018). An Analysis of Regional House Prices in Greece. *Journal of European Real Estate Research*, 1-27.

Xiao, Y. (2017). *Urban Morphology and Housing Market*. Shanghai: Springer.

Zhang, Y.L., Wu, J. (2008). Study on periodical correlation between real estate market and stock market in China. *Chinese Real Estate*, 29 – 31.

Ιστοσελίδες – Άντληση στοιχείων σε excel

Τράπεζα της Ελλάδος https://opendata.bankofgreece.gr/