



Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών στη
Φορολογική & Χρηματοοικονομική Διοίκηση
Στρατηγικών Αποφάσεων



**Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών
στη Φορολογική Λογιστική και Χρηματοοικονομική
Διοίκηση Στρατηγικών Αποφάσεων**

Διπλωματική Εργασία

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

του

Γερμανού Λεοντιάδη

**Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος
στη Φορολογική Λογιστική και Χρηματοοικονομική Διοίκηση Στρατηγικών
Αποφάσεων**

Νοέμβριος 2022

Περίληψη

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η αποτύπωση της τρέχουσας κατάστασης της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε αυτή στην Ελλάδα, η καταγραφή της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας και της επίδρασης που ασκεί στον όγκο των επενδύσεων που πραγματοποιούνται τα τελευταία χρόνια στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Μέσα από τη μελέτη βιβλιογραφικών πηγών, στατιστικών μελετών και δεδομένων από έγκυρες και αξιόπιστες πηγές είναι εφικτή η καλύτερη και πλήρης κατανόηση του νέου φορολογικού καθεστώτος ακίνητης περιουσίας ειδικά με την εφαρμογή του νέου συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων που αλλάζει για άλλη μια φορά τα δεδομένα.

Σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν τα τελευταία χρόνια στην αγορά ακινήτων οι Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και οι ελληνικές τράπεζες. Η ακίνητη περιουσία που έχει απομείνει στους ισολογισμούς των τραπεζών εξαιτίας κόκκινων δανείων έχει αρχίσει ήδη να αποτελεί αντικείμενο προσέλκυσης επενδύσεων που αναμένεται να δώσουν ώθηση στην αγορά ακινήτων της χώρας. Η ανάπτυξη του τουρισμού μετά το 2017 έχει συνδράμει επίσης προς αυτή την κατεύθυνση.

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας αποτελεί σημαντικό αλλά όχι καθοριστικό παράγοντα στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων από επενδυτές και λοιπούς ενδιαφερόμενους. Η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων της Ελλάδας αναμένεται να συνεχιστεί και να μην επηρεαστεί σημαντικά εξαιτίας της πανδημίας και της πρόσφατης ενεργειακής κρίσης.

Λέξεις – κλειδιά: φορολογία, ακίνητη περιουσία, επενδύσεις

Abstract

The purpose of this thesis is to depict the current situation of the real estate market and of real estate investments in Greece, to record the taxation of real estate and the effect it has on the volume of investments made in recent years in the Greek real estate market.

Through the study of literature review, statistical studies, and data from valid and reliable sources, it is possible to understand the new real estate tax regime better and fully, especially with the implementation of the new system of objective determination of taxable value of real estate that changes the real estate market once again.

In recent years, Real Estate Investment Companies (REICs) and Greek banks have played an important role in the real estate market. Real estate left on banks' balance sheets due to red loans has already begun to attract investment that is expected to boost the country's real estate market. The development of tourism after 2017 has also contributed to this direction.

Real estate taxation is an important but not a decisive factor in investment decisions by investors and other stakeholders. The growth of the Greek real estate market is expected to continue and not be significantly affected due to the pandemic and the recent energy crisis.

Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή	1
1.1.Σκοπός	1
1.2.Δομή.....	1
1.3.Χρήσιμοι Ορισμοί και Έννοιες	1
Κεφάλαιο 2 Φορολογία ακινήτων	5
2.1. Ανάγκη και Χρησιμότητα Φορολόγησης.....	5
2.2. Εννοιολογικό και Νομικό Πλαίσιο	5
2.3. Ευρωπαϊκά Στοιχεία	6
2.4. Ελληνικά Στοιχεία	10
2.5. Ο Νέος ΕΝΦΙΑ.....	12
Κεφάλαιο 3 Επενδύσεις Επιχειρήσεων σε Ακίνητα	17
3.1.Σύγχρονες Έρευνες.....	17
3.2.Στατιστικά Στοιχεία	19
3.3. ΑΕΕΑΠ.....	21
Κεφάλαιο 4 Ανάλυση Επενδύσεων και Φορολογία	26
4.1. Επενδυτικό Κλίμα Ελλάδας	26
4.2. Σύγκριση με Άλλες Χώρες	299
4.3. Στατιστικά Στοιχεία Ελλάδας.....	32
Κεφάλαιο 5 Μεθοδολογία Έρευνας - Στατιστικά Στοιχεία	36
5.1. Εισαγωγικά.....	36
5.2. Μεθοδολογία Έρευνας	36
5.3. Στατιστικά Στοιχεία	36
5.4. Δείγμα Έρευνας.....	40
5.5.Παρουσίαση Δεικτών	40
5.5.1 Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων.....	40
5.5.2. Δείκτες Οικιστικών Ακινήτων	45
5.5.3. Βραχυχρόνιοι Δείκτες	45
Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα, Περιορισμοί, Προτάσεις	49
6.1.Ανάλυση Δεδομένων.....	49
6.1.1. Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων.....	49
6.1.2. Δείκτες Οικιστικών Ακινήτων	51
6.1.3. Βραχυχρόνιοι Δείκτες Οικιστικών και Επαγγελματικών Ακινήτων	53
6.2. Συμπεράσματα.....	54

6.3 Σημαντικότητα	55
6.4. Περιορισμοί	55
6.5. Προτάσεις	55
Βιβλιογραφία.....	57

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 4 1 Στοιχεία φορολογίας ως ποσοστό του ΑΕΠ	355
Πίνακας 5 1 Δείκτες τιμών και μισθωμάτων επαγγελματικών ακινήτων: Επίπεδα και μεταβολές σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.....	42
Πίνακας 5 2 Δείκτης τιμών αστικών περιοχών ανά έτος	45
Πίνακας 5 3 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Αθήνα ανά τρίμηνο.....	46
Πίνακας 5 4 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη ανά τρίμηνο	47
Πίνακας 5 5 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας μεγάλων πόλεων (εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης) ανά τρίμηνο.....	488

Λίστα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3 1 Έσοδα φορολογίας ακίνητης περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ για το χρονικό διάστημα 2017-2019 (% ΑΕΠ).....	9
Διάγραμμα 3 2 Φορολογία ακίνητης περιουσίας ανά είδος	10
Διάγραμμα 5 1 Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2012 – α' εξάμηνο 2020).....	40
Διάγραμμα 5 2 Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2012 – α' εξάμηνο 2020).....	41

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή

1.1.Σκοπός

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας μπορεί να μην αντιπροσωπεύει μεγάλο ποσοστό του ΑΕΠ ως ποσοστό οικονομικών συναλλαγών ωστόσο αποτελεί μοχλό της οικονομίας καθώς συνδέεται με μακροοικονομικά μεγέθη και κυρίως με την οικονομική ανάπτυξης μιας χώρας. Το κράτος παράγει έσοδα μέσα από τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας και υπάρχει πλήθος επιχειρήσεων που απασχολείται σε αυτόν.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι μέσα από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, σύγχρονες στατιστικές μελέτες και την αναζήτηση πληροφοριών για την τρέχουσα κατάσταση της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε αυτή στην Ελλάδα, να αποτυπωθεί η φορολογική εικόνα της ακίνητης περιουσίας και η επίδραση που ασκεί στον όγκο των επενδύσεων που γίνονται στην ελληνική αγορά ακινήτων συνολικά.

Απώτερος στόχος είναι αποτελέσματα αυτής της εργασίας να αποτελέσουν έναυσμα για προτάσεις που αφορούν την εξέλιξη και ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων της χώρας στο μέλλον μέσα από την προσέλκυση νέων επενδύσεων υπό μια φορολογική σκοπιά.

1.2.Δομή

Η παρούσα εργασία αποτελείται από έξι (6) κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται ο σκοπός, η μεθοδολογία, η δομή της εργασίας και ορισμένες χρήσιμες έννοιες και ορισμοί. Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται στοιχεία και αντιλήψεις σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα από επιχειρήσεις τα τελευταία χρόνια με έμφαση στην τάση που υπάρχει την περίοδο της πανδημίας. Το τρίτο κεφάλαιο αφορά στη φορολογία ακινήτων με έμφαση στο ισχύον νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα. Το τέταρτο κεφάλαιο εξετάζει τις επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα και το βαθμό στον οποίο η φορολογία επηρεάζει τις επενδυτικές αποφάσεις. Το πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζει πρόσφατα στατιστικά στοιχεία που αφορούν στην αγορά ακινήτων της χώρας. Τέλος, παρατίθενται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την εργασία, οι περιορισμοί και ορισμένες προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

1.3.Χρήσιμοι Ορισμοί και Έννοιες

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία στα ακίνητα περιλαμβάνονται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, δηλαδή το οικόπεδο, το αγροτεμάχιο, το διαμέρισμα, η μονοκατοικία, το ξενοδοχείο, το βιομηχανικό κτήριο, το κατάστημα και το γραφείο (ΑΚ 948). Σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα της TEGoVA ακίνητο είναι το «*ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου εντός συγκεκριμένων ορίων που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαίρετου ιδιοκτησιακό δικαίωμα*» (ΣΕΚΕ, 2018).

Από την άλλη, επένδυση είναι μια ακολουθία καθαρών ταμειακών ροών που δεσμεύουν κεφάλαιο για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα με στόχο να προκύψουν και άλλα κεφάλαια για τον επενδυτή (Scarrett, 2012). Στόχος μιας επένδυσης είναι η αύξηση του τρέχοντος και του μελλοντικού εισοδήματος καθώς και η δημιουργία υπεραξίας για το ακίνητο (Suarez, 2009). Η επένδυση απαιτεί τη δέσμευση κεφαλαίων τα οποία αναμένεται να αποδώσουν οφέλη στο μέλλον είτε με τη μορφή κέρδους είτε με τη μορφή είσπραξης εισοδήματος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία μπορεί να είναι άμεσες ή έμμεσες. Οι άμεσες είναι όταν προκύπτει κατοχή του ακινήτου περιουσιακού στοιχείου. Οι έμμεσες αφορούν τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και τις εταιρίες ακίνητης περιουσίας. Συνήθως οι άμεσες επενδύσεις είναι πιο ακριβές και απαιτούν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Για αυτό οι επενδυτές επιλέγουν συχνά να πραγματοποιούν έμμεσες επενδύσεις. Οι εταιρίες ακίνητης περιουσίας (Real Estate Investment Trusts – REITs) είναι αυτές που διαχειρίζονται και χρηματοδοτούν την ακίνητη περιουσία προκειμένου να δημιουργήσουν εισόδημα.

Σε οικονομικούς όρους το ακίνητο αφορά την ένταξη και ενσωμάτωση στη διαδικασία των παραγωγικών συντελεστών, δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα (Ζεντέλης, 2001). Με βάση τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα ακίνητα, διακρίνονται σε (Κιόχος, 2006):

- (α) αυτά που προορίζονται για οικιστική χρήση,
- (β) αυτά που προορίζονται για επαγγελματική χρήση,
- (γ) ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (π.χ. σχολεία, νοσοκομεία, ξενοδοχεία) και
- (δ) διατηρητέα.

Τα χαρακτηριστικά της ακίνητης περιουσίας είναι πως είναι μοναδική, δε ρευστοποιείται εύκολα, απαιτεί σημαντική επένδυση, παρουσιάζει ποικιλομορφία στα είδη της και η εκτίμηση της αξίας της αλλάζει με βάση παράγοντες όπως η παλαιότητα, η οικονομική

περίοδος και άλλα. Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν σημαντικό δείκτη οικονομικής ανάπτυξης για μια χώρα.

Τα ακίνητα αφορούν τόσο την επαγγελματική όσο και την προσωπική ζωή και πολύ συχνά λειτουργούν και χρησιμοποιούνται ως επένδυση και για επαγγελματικούς και για προσωπικούς σκοπούς. 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 το βαθμό στον οποίο μπορούν να μεταβιβάσουν πλούτο στις επόμενες γενιές (Χαλιάσος, 2012).

Σύμφωνα με τον Μπαρκίτζογλου (2012) τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται επενδυτικά 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. Αυτό σημαίνει ότι επηρεάζονται από μικροοικονομικά και μακροοικονομικά μεγέθη όπως ο πληθωρισμός και τα επιτόκια και για αυτό απαιτείται η γνώση τέτοιων στοιχείων από τους επενδυτές για να κριθεί η τάση της αγοράς του κλάδου.

Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας μπορεί να ασχολούνται με την ανάπτυξη, την αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας ή με την προσφορά υπηρεσιών στον κλάδο της κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι φορείς που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι οι επενδυτές, οι χρηματοδότες, οι ιδιοκτήτες και το κράτος, καθώς και οι κατασκευαστές των ακινήτων δηλαδή οι κατασκευαστικές εταιρίες και οι εταιρίες που διεκπεραιώνουν μελέτες για τα ακίνητα.

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί απαραίτητη διαδικασία για μια ενδεχόμενη μεταβίβαση, για την χρηματοδότηση της επένδυσης και την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων (ICAP, 2018). Όσον αφορά τη χρηματοδότηση της αγοράς αυτή μπορεί να προκύπτει από ίδια κεφάλαια ή από επαγγελματικά διαθέσιμα κεφάλαια, είτε από αντιπαροχή είτε από δανεισμό από τραπεζικό ή άλλο εξειδικευμένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

Σύμφωνα με το διάγραμμα του Bacow (1990) η διαδικασία δημιουργίας αξίας επί της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει έξι στάδια:

- 1) συγκέντρωση εκτάσεων γης,
- 2) σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών,
- 3) στάδιο κάθετης ανάπτυξης,
- 4) ενοικίαση ή πώληση της ακίνητης περιουσίας
- 5) διαχείριση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων και

6) επενδυτικές κινήσεις γύρω από αυτά.

Η ιδιοκτησία στην Ελλάδα άρχισε να προστατεύεται ήδη με το Σύνταγμα του 1822, ενώ σχεδόν έναν αιώνα αργότερα κατοχυρώθηκε η ιδιοκτησία και το δικαίωμα του κράτους να έχει τη δυνατότητα να απαλλοτριώσει μια περιοχή εφόσον αποζημιώσει τον κάτοχο της πριν (Ζεντέλης, 2001). Με το Ν. 11/1975 εισήχθη για πρώτη φορά στην χώρα η φορολογία για την κατοχή της ακίνητης περιουσίας.

Ο φόρος επί της ιδιοκτησίας εφαρμόζεται στην Ελλάδα εδώ και πολλά χρόνια με βάση το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου αποτελεί ένα φορολογικό τεκμήριο που εφαρμόζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο, περιοχή και άλλα κριτήρια που καθορίζονται από το αρμόδιο Υπουργείο.

Το φορολογικό σύστημα της χώρας όμως χαρακτηρίζεται από σημαντικές παθογένειες που έχουν αντίκτυπο στην ελληνική οικονομία και επιχειρηματικότητα από την οπτική των επενδύσεων. Προβλήματα όπως η υπερφορολόγηση, η πολυνομία και το ασταθές νομοθετικό πλαίσιο που συνεχώς μεταβάλλεται, το χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης και επιμόρφωσης των στελεχών στις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες αποτελούν ορισμένα από τα προβλήματα που χαρακτηρίζουν την φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην χώρα μας. Η δημιουργία κλίματος αβεβαιότητας και ανασφάλειας αποθαρρύνει και απομακρύνει τους δυνητικούς επενδυτές και προκαλεί κλίμα δυσαρέσκειας στους Έλληνες πολίτες.

Κεφάλαιο 2 Φορολογία ακινήτων

2.1. Ανάγκη και Χρησιμότητα Φορολόγησης

Ο φόρος αποτελεί μια σημαντική δημόσια οικονομική πηγή εσόδων που συνεισφέρει στον προϋπολογισμό του κράτους και καλύπτει πολλές δημόσιες δαπάνες (Hazarati et al., 2020). Οι φορολογικοί νόμοι αποτελούν αποτελεσματικά εργαλεία επιρροής της οικονομικής ανάπτυξης, της τάσης για επενδύσεις ανοίγοντας νέες οδούς για παραγωγική κατεύθυνση στην οικονομία μιας χώρας (Diamond & Saez, 2011). Η φορολογία εκτός του ρόλου της ταμειακής είσπραξης των δημοσίων εσόδων της χώρας, διαδραματίζει και οικονομικό ρόλο, καθώς μέσω αυτής επιτυγχάνεται αναδιανομή του πλούτου στα στρώματα της κοινωνίας, έλεγχος του πληθωρισμού και βελτίωση της παραγωγικότητας των επιχειρήσεων. Επιπλέον, κατέχει και κοινωνικό ρόλο εξαιτίας των απαλλαγών που δίνονται στους πολίτες με χαμηλά εισοδήματα ή τη μεγιστοποίησή του σε προϊόντα που βλάπτουν τη δημόσια υγεία όπως τα είδη καπνιστών.

2.2. Εννοιολογικό και Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με τον Anderson (2019) η ιδιοκτησία αποτελεί μια σειρά νομικών δικαιωμάτων που αφορούν κάποια αντικείμενα, πόρους ή συμφέροντα προς αποκλεισμό άλλων, τα οποία περιορίζονται από ευθύνες. Το κράτος θέτει φόρους στην ιδιοκτησία και ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι ένα φορολογικό σύστημα η σημασία του οποίου έγκειται στην τελειοποίηση του εθνικού συστήματος φορολόγησης και στην επίτευξη των στόχων της πολιτικής του κράτους για την ακίνητη περιουσία και τις επενδύσεις. Οι φόροι αποτελούν ένα αποτελεσματικό εργαλείο για τον καθορισμό κοινωνικών, πολιτικών και οικονομικών αξιών στο κράτος.

Ο φόρος εισοδήματος ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει το φόρο ακινήτων, το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και το φόρο επιχειρηματικών δικαιωμάτων ακινήτων. Ο φόρος εισοδήματος ακίνητης περιουσίας αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο για όλες τις χώρες και συμβάλλει στη δημιουργία επενδύσεων από τους ιδιοκτήτες και στη δημιουργία θέσεων εργασίας (McCluskey et al., 2007). Τα μοντέλα στη θεωρία της βέλτιστης φορολογίας συνήθως υποστηρίζουν πως το φορολογικό σύστημα μιας χώρας πρέπει να μεγιστοποιεί τη λειτουργία της κοινωνικής πρόνοιας. Γενικά, η βέλτιστη φορολογία μεγιστοποιεί την κοινωνική ευημερία (Doligalski, 2019).

Η πώληση ακινήτου από φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ασκεί οικονομική δραστηριότητα υπόκειται σε ΦΠΑ 24% επί του τιμήματος της πώλησης εφόσον η μεταβίβαση περιλαμβάνει νέο κτήριο (KPMG, 2016). Ως τέτοιο χαρακτηρίζεται ένα κτήριο που μεταβιβάζεται πριν την πρώτη χρήση του εφόσον η οικοδομική του άδεια εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε από 01/01/2006 και μετά. Σε άλλη περίπτωση ή σε κάθε περίπτωση που ο πωλητής δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ο αγοραστής επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) 3,09% επί του μεγαλύτερου μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της εμπορικής αξίας. Η αγορά πρώτης κατοικίας για φυσικά πρόσωπα και οικονομικές προϋποθέσεις μπορεί να έχει απαλλαγή καταβολής ΦΠΑ ή ΦΜΑ (KPMG, 2016).

Στη βιβλιογραφία υπάρχουν διαφορετικές προσεγγίσεις για την φορολογία ακινήτων. Για παράδειγμα, με την προσέγγιση της κεφαλαιουχικής αξίας εκτιμάται η αγοραία αξία των ακινήτων σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία η οποία αντικατοπτρίζει την τιμή μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή (Brown & Herworth, 2001). Υπάρχει επίσης η προσέγγιση της αξίας ενοικίασης όπου η αξία υπολογίζεται στην αγορά ενοικίων και έτσι ο φόρος βασίζεται στην χρήση και όχι στην αξία του ακινήτου (Bird & Slack, 2002). Υπάρχει ακόμη η προσέγγιση της μονάδας στην οποία η αξία εκτίμησης συνδέεται με το μέγεθος του ακινήτου και ο φόρος εξαρτάται από τα τετραγωνικά του ακινήτου (Bird & Slack, 2002).

Στην Ε.Ε. το φορολογικό δίκαιο εμπίπτει στη δικαστική κυριαρχία κάθε κράτους μέλους. Αυτό συνεπάγεται πως οι φορολογικές πρακτικές βασίζονται στην εσωτερική νομοθεσία κάθε κράτους σύμφωνα με τις φορολογικές συνθήκες που έχουν συνάψει (Aujean, 2010). Σε αντίθεση με άλλους τομείς δικαίου, η Ε.Ε. δεν έχει την αρμοδιότητα να επιβάλει άμεσους φόρους στην επικράτειά της παρά μόνο να ορίζει και να συντονίζει την εσωτερική αγορά και να επιτρέπει την συνεργασία μεταξύ των κρατών μελών για την εξάλειψη της διπλής φορολόγησης και της φοροδιαφυγής (OECD, 2017). Αποτελεί ευθύνη και αρμοδιότητα των κρατών να εγγυηθούν τη σταθερότητα στους πολίτες τους υποστηρίζοντας τη λειτουργία τους μέσω της κατάλληλης φορολογίας, διατηρώντας την προστασία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και την υγιή ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων (McCluskey et al., 1998).

2.3. Ευρωπαϊκά Στοιχεία

Οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων αποτελούν σημαντική πηγή εσόδων σε πολλές χώρες του ΟΟΣΑ (Andrews et al., 2011). Ωστόσο, οι φορολογικοί συντελεστές ακίνητης περιουσίας ποικίλλουν μεταξύ των χωρών. Για παράδειγμα, στο Βέλγιο επιβάλλεται φόρος ακίνητης περιουσίας 10% που είναι ένας από τους υψηλότερους φορολογικούς συντελεστές στις συναλλαγές που αφορούν ακίνητα στην Ευρώπη (European Commission, 2015). Σε άλλες χώρες όπως η Πορτογαλία και το Ηνωμένο Βασίλειο χρησιμοποιούνται προοδευτικές δομές φορολόγησης.

Κάθε κράτος – μέλος στην Ε.Ε. τηρεί διαφορετική πολιτική στο ζήτημα της φορολογίας ακινήτων με αποτέλεσμα να υπάρχουν ετερογενείς προσεγγίσεις. Οι περισσότερες αναπτυγμένες χώρες έχουν επιλέξει να φορολογήσουν την αλλαγή της ιδιοκτησίας της ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα να υπάρχει φόρος κληρονομιάς, φόρος μεταβίβασης ακινήτων και άλλου είδους φόροι γύρω από τα ακίνητα (Pelikánová & Jánošíková, 2017). Στην Ελλάδα υπάρχει ο φόρος υπεραξίας σε περίπτωση μεταπώλησης του ακινήτου σε τιμή υψηλότερη από την τιμή αγοράς.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων αποτελεί σημαντικό μέσο δημοσιονομικής πολιτικής. Οι Pelikánová & Jánošíková (2017) βρίσκουν πως ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων είναι εγγενώς ανθεκτικός στην εναρμόνιση των κρατών στο θέμα της φορολόγησης ακινήτων και πως ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων δεν είναι απαραίτητος αυτός καθαυτός.

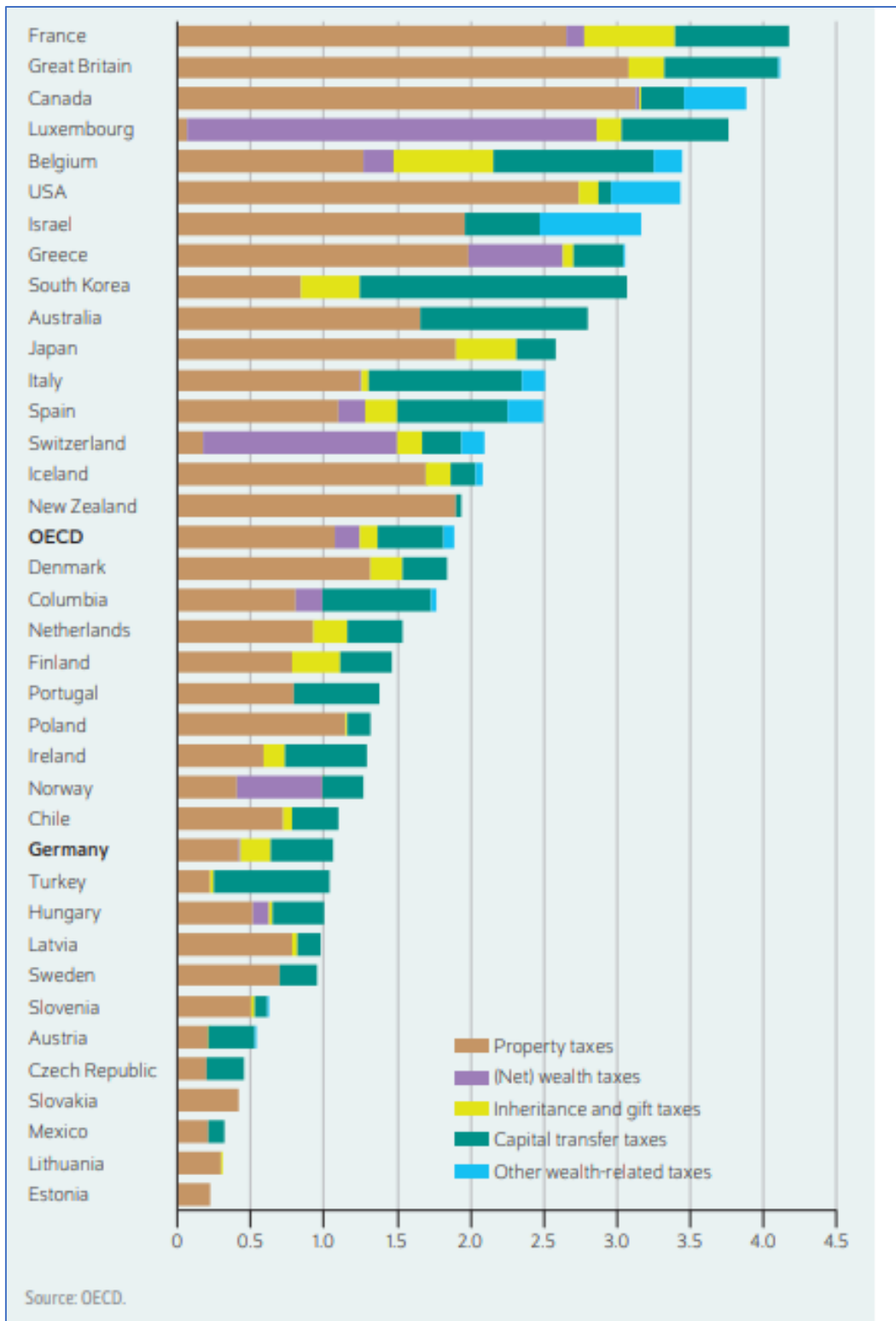
Ο υψηλός φόρος μεταβίβασης ακινήτων με υψηλό λοιπό κόστος συναλλαγών μπορεί να έχει πολύ αρνητικό αντίκτυπο στη συμπεριφορά των επιχειρήσεων και στις κοινωνικές πολιτικές ακόμη και στο συνολικό επίπεδο ευημερίας του κράτους. Τα κόστη αυτά υποτιμούν την ακίνητη περιουσία και παραλύουν την κινητικότητα στην εσωτερική ενιαία αγορά. Υπάρχουν αρκετοί λόγοι για ένα υψηλό φόρο μεταβίβασης όπως για παράδειγμα ο φόβος ενός μεγάλου δημοσιονομικού ελλείμματος, μια προσπάθεια καθοδήγησης του πληθυσμού ή λόγοι αγροτικής ανάπτυξης (Pelikánová & Jánošíková, 2017).

Κάθε χώρα έχει μια διαδικασία διαμόρφωσης αυτής της προσέγγισης στην φορολογία με αποτέλεσμα να υπάρχει διαφορετική λειτουργία από χώρα σε χώρα. Παρά τις διαφορετικές προσεγγίσεις, η απόδοση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στις χώρες του ΟΟΣΑ κυμαίνεται γύρω στο 1% των συνολικών εσόδων του προϋπολογισμού (Růžičková & MacGregor, 2014). Παρότι το ποσοστό φαίνεται μικρό εντούτοις θεωρείται σημαντικό όχι μόνο οικονομικά αλλά και κοινωνικά και πολιτικά.

Οι διαφορές στη φορολογία ακινήτων μεταξύ των κρατών – μελών της Ε.Ε. διακρίνεται σε όλα τα είδη της. Η ακίνητη περιουσία στην Γερμανία φορολογείται με χαμηλούς

συγκριτικά συντελεστές με τους εύπορους να επωφελούνται από τα πολλά φορολογικά προνόμια (Διάγραμμα 3.1). Οι Bach & Eichfelder (2021) περιέγραψαν την τρέχουσα κατάσταση της φορολογίας ακίνητης περιουσίας στη Γερμανία και πρότειναν μέτρα αύξησης των φορολογικών εσόδων κα βελτίωσης της αποτελεσματικότητας του φορολογικού συστήματος για τη μείωση της ανισότητας. Απαιτείται αύξηση της φορολογίας βάσει της αξίας η οποία μπορεί ακόμη και να διπλασιάσει τα έσοδα, ενώ ο φόρος εισοδήματος πρέπει να περιλαμβάνει όλα τα κέρδη κεφαλαίου και να περιοριστούν οι ευκαιρίες φοροδιαφυγής.

Διάγραμμα 3 1 Έσοδα φορολογίας ακίνητης περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ για το χρονικό διάστημα 2017-2019 (% ΑΕΠ)

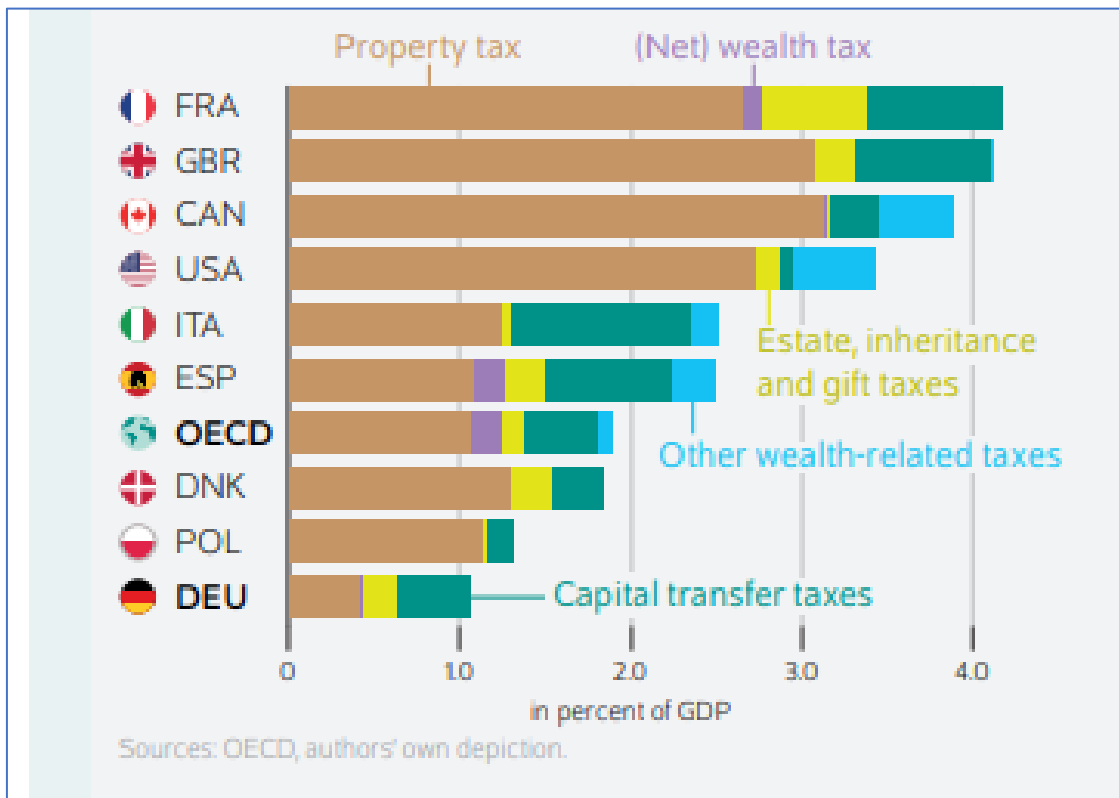


Πηγή: Bach & Eichfelder (2021)

Σε πολλές χώρες ο συντελεστής φόρου ακίνητης περιουσίας είναι αρκετά υψηλός. Στη Μεγάλη Βρετανία, τον Καναδά και τις ΗΠΑ οι ιδιοκτήτες πληρώνουν €2.000 ή και

περισσότερο για κατοικίες που βρίσκονται σε καλές τοποθεσίες. Σε ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γαλλία, η Ιταλία, η Ισπανία, η Δανία και η Πολωνία ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι πάνω από τον μέσο όρο του ΟΟΣΑ (OECD, 2020). Επομένως, γίνεται αντιληπτό πως κάθε χώρα εφαρμόζει τη δική της φορολογική πολιτική χωρίς να υπάρχει ένα ενιαίο πλαίσιο φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Στο Διάγραμμα 3.2 παρουσιάζεται η φορολογία της ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ ανά είδος. Παρατηρούμε πως ο Καναδάς και η Μεγάλη Βρετανία έχουν αναλογικά τη μεγαλύτερη φορολογία ακίνητης περιουσίας σε σχέση με τις άλλες μεγάλες οικονομίες του κόσμου αλλά και σε σχέση με το μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ.

Διάγραμμα 3.2 Φορολογία ακίνητης περιουσίας ανά είδος



Πηγή: Bach & Eichfelder (2021)

2.4. Ελληνικά Στοιχεία

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα έχει υποστεί σημαντικές αλλαγές. Από το 1997 έως το 2008 επιβαλλόταν 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. Την ίδια χρονιά θεσμοθετήθηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) μέσα από τους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η. και αργότερα το 2013 μετονομάστηκε 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 1^η 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.

Ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζει τη γεωγραφική θέση του ακινήτου, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο, το πλήθος προσώπων 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, 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.

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).

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 (ΑΕΕΑΠ), 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 δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σε πολλά αναξιοποίητα περιουσιακά στοιχεία να αποκτήσουν καλές προοπτικές παραγωγής εσόδων.

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 (Delmendo, 2020). 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).

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 2375B/07-06-2021 για την αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 1249/82 και καθορισμό τιμών εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα, καθορίζεται ο νέος τρόπος φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Έτσι, αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης του συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας και άλλαξαν οι ζώνες και οι συντελεστές συστήματος από 01/01/2022. Οι συντελεστές μπορεί να αφορούν την εμπορικότητα, το οικόπεδο, την αξιοποίηση του οικοπέδου και την εκμετάλλευση ισογείου.

2.5. Ο Νέος ΕΝΦΙΑ

Από το 2022 που αλλάζουν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων καταγράφονται αυξήσεις στο 55% των ζωνών με βάση το νέο ΕΝΦΙΑ και αυτό έχει ως αποτέλεσμα να αλλάζει και η φορολογία ακινήτων (Χατζηνικολάου, 2021). Συγκεκριμένα, στον κύριο

φόρο περιλαμβάνεται πλέον και ο συμπληρωματικός, ενώ υπάρχουν μειώσεις στην κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοίκια. Απώτερος στόχος αυτής της αλλαγής είναι η μείωση των επιβαρύνσεων για την πλειοψηφία των ιδιοκτητών. Παρόλ' αυτά αναμένεται να υπάρξουν περιπτώσεις με αύξηση του ΕΝΦΙΑ, καθώς μέχρι πρότινος υπήρχαν ακίνητα που υποφορολογούνταν σε κάποιες περιοχές της Ελλάδας που δεν ανήκαν στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί τον κύριο τρόπο φορολογίας της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Αντιστοιχούσε μέχρι πρότινος στο άθροισμα του κύριου και του συμπληρωματικού φόρου. Ο τελευταίος καταργείται για ποσά έως €400.000 από το 2022. Ο κύριος φόρος εξαρτάται από την τοποθεσία του ακινήτου και από συντελεστές οι οποίοι αυξομειώνονται ανάλογα με ορισμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως η παλαιότητα, ο όροφος, η επιφάνεια και η χρήση. Οι συντελεστές αυτοί κυμαίνονται μεταξύ 0,001 -13 ευρώ ανά τ.μ. Για νομικά πρόσωπα η συνολική αξία ακίνητης περιουσίας τους υπόκειται σε συμπληρωματικό φόρο με συντελεστή 0,55% (0,1% για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας) (KPMG, 2016).

Πλέον του ΕΝΦΙΑ η ακίνητη περιουσία υπόκειται σε άλλες επιβαρύνσεις όπως τα δημοτικά τέλη και το τέλος ακίνητης περιουσίας το οποίο υπολογίζεται με συντελεστές 0,25% έως 0,35% επί του γινομένου της επιφάνειας, της παλαιότητας και της τιμής ζώνης (KPMG, 2016).

Οι νέες αντικειμενικές αξίες προσεγγίζουν τις εμπορικές τιμές πώλησης των ακινήτων και η νέα αυτή κατάσταση αναμένεται να διευθετήσει καλύτερα το ζήτημα της φοροδιαφυγής στον κλάδο των ακινήτων. Αρκετοί ιδιοκτήτες αναμένεται να πληρώσουν τελικά λιγότερο φόρο σε σχέση με το 2021 μετά την ανακατανομή των φορολογικών βαρών. Ειδικά ιδιοκτήτες ακινήτων μικρής αξίας έως €100.000 θα δουν μεγάλη μείωση λόγω της συγχώνευσης του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων με τον κύριο φόρο. Από την άλλη, ιδιοκτήτες ακινήτων μεγάλης αξίας άνω των €250.000 θα έχουν ίδιο ή ελαφρώς μεγαλύτερο ΕΝΦΙΑ (Χατζηνικολάου, 2021).

Ο νέος ΕΝΦΙΑ του 2022 θα ξεκινήσει να αποπληρώνεται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων έξι μήνες νωρίτερα και συγκεκριμένα από το Μάρτιο του επόμενου έτους σε 10 ή 12 δόσεις. Η εξέλιξη αυτή αναμένεται να συμπαρασύρει και το φόρο εισοδήματος. Ακόμη, αναμένεται αλλαγή και στα κοινωνικά επιδόματα που υπολογίζονται με βάση το ύψος της ακίνητης περιουσίας. Το ύψος της ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασικό κριτήριο καθορισμού του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος, του επιδόματος στέγασης και

θέρμανσης και του μειωμένου οικιακού τιμολογίου της ΔΕΗ και της έκπτωσης 50% στον ΕΝΦΙΑ (Χατζηνικολάου, 2021).

Σύμφωνα με δηλώσεις του Υφυπουργού Οικονομικών κ. Απόστολου Βεσυρόπουλου σχετικά με τη μεταρρύθμιση φορολογίας της ακίνητης περιουσίας υλοποιείται μέσα στο 2022 μείωση του ΕΝΦΙΑ σε μόνιμη βάση. Αυτή υπολογίζεται περίπου στο 13% για τα φυσικά πρόσωπα η οποία σε συνδυασμό με την πρώτη αρχική μείωση του ΕΝΦΙΑ μεσοσταθμικά κατά 22% από το καλοκαίρι του 2019 οδηγεί σε μια συνολική μείωση μεγαλύτερη του 30%, δηλαδή περίπου €860 εκατομμύρια (Taxheaven, 2022).

Υπολογίζεται ακόμη πως 8 στους 10 πολίτες θα έχουν μείωση του ΕΝΦΙΑ η οποία κατά περίπτωση αγγίζει και το 30%, ενώ το 14% δεν θα δει κάποια αλλαγή. Αυτό σημαίνει πως το 6% των πολιτών θα γνωρίσει αύξηση ΕΝΦΙΑ. Πρόκειται κυρίως για ιδιοκτήτες ακινήτων ή ακίνητα σε περιοχές με μεγάλη αύξηση των τιμών ζώνης ή σε περιοχές που εντάχθηκαν για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού και των οποίων η φορολογία μέχρι πρότινος ήταν πολύ χαμηλή (Taxheaven, 2022).

Οι νέες αντικειμενικές αξίες έχουν οδηγήσει σε αύξηση των τιμών στο 60% των ζωνών. Στο 65% των προϋπαρχουσών ζωνών αναμένεται να υπάρξει μείωση, στο 34% ο φόρος θα παραμείνει ίδιος και μόλις στο 1% των ζωνών θα υπάρξει αύξηση. Αντίστοιχες μειώσεις αναμένεται να ισχύσουν και για τα οικοπέδα γεγονός που οδηγεί το 91% των φορολογούμενων σε μείωση ΕΝΦΙΑ (Taxheaven, 2022).

Σημαντικό μέτρο είναι και η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου ο οποίος υπολογιζόταν μέχρι σήμερα στη συνολική αξία της περιουσίας για ακίνητα με εκτίμηση άνω των €250.000. Αντ' αυτού υπολογίζεται φόρος επί της αξίας του ακινήτου με την προϋπόθεση πως το ακίνητο αξίζει περισσότερα από €400.000. Ένα άλλο μέτρο είναι η μείωση των συντελεστών του κύριου φόρου και η ενοποίηση κλιμακίων για μικρές και μεσαίες τιμές ζώνης στα κτίσματα. Μείωση γίνεται και στα κλιμάκια υπολογισμού φόρου των οικοπέδων (Taxheaven, 2022).

Σύμφωνα με το Taxheaven (2022) ο Υφυπουργός έδωσε το εξής παράδειγμα: Ο συντελεστής βασικού φόρου ακινήτων για τιμή ζώνης μεταξύ €1.051-1.500 ανά τ.μ. διαμορφώνεται με το νέο ΕΝΦΙΑ σε €2,8 ανά τ.μ. από 3,7 που ισχύει σήμερα (-27%). Αντίστοιχα, για τιμή ζώνης μεταξύ €1.501-2.500 ανά τ.μ. διαμορφώνεται με το νέο ΕΝΦΙΑ σε €3,7 ανά τ.μ. από 4,5 που ισχύει σήμερα (-27%) και μεταξύ €2.001-2.500 είναι €6 ανά τ.μ. Αντίστοιχα, για αξία οικοπέδου από €75-100 ανά τ.μ. ο συντελεστής διαμορφώνεται σε 0,0375 αντί για 0,1850 (-80%).

Σημαντική είναι και η αύξηση των συντελεστών έκπτωσης του φόρου φυσικών προσώπων για μικρομεσαία ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα, υπάρχει έκπτωση 30% για ακίνητη περιουσία έως €100.000 (αντί €60.000 έως τώρα) και 25% για ακίνητη περιουσία μεταξύ €100.000 – 150.000 (αντί για 20% έως τώρα).

Παρατίθενται ορισμένα παραδείγματα (TaxHeaven, 2022; Χατζηνικολάου, 2022):

- Διαμέρισμα στη Νέα Φιλαδέλφεια 1^{ου} ορόφου 120τ.μ. του 2000 με τιμή ζώνης €1.200 πλήρωσε για το 2021 €372,96 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης αυξήθηκε σε €1.500 και ο αντίστοιχος φόρος με το νέο ΕΝΦΙΑ είναι €282,24. Παρά δηλαδή την αύξηση της αξίας του ακινήτου ο φόρος μειώνεται.
- Διαμέρισμα στην Ξάνθη 1^{ου} ορόφου 100 τ.μ. του 2000 με τιμή ζώνης αμετάβλητη στα €750 πλήρωσε για το 2021 €220,5. Το 2022 ο φόρος θα είναι €147 (-33,33%).
- Διαμέρισμα στην Καισαριανή 1^{ου} ορόφου 100 τ.μ. του 2000 με τιμή ζώνης €1.100 πλήρωσε για το 2021 €320 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης αυξήθηκε σε €1350 και ο φόρος είναι €220,5 (-29,05%).
- Διαμέρισμα στο Αιγάλεω 1^{ου} ορόφου 100 τ.μ. του 2000 με τιμή ζώνης €1.100 πλήρωσε για το 2021 €310,80 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε €1.300 και ο φόρος στα €220,5 (-29%).
- Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη στη Νέα Εγνατία 1^{ου} ορόφου 150 τ.μ. του 2000 με τιμή ζώνης €1.100 πλήρωσε για το 2021 €466,2. Το 2022 η νέα τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε 1.350 και ο φόρος σε 352,8 (-25%).
- Διαμέρισμα στο Ελληνικό, 3^{ου} ορόφου 100 τ.μ. 15ετίας με τιμή ζώνης €1.400 πλήρωσε για το 2021 €328,86 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε €2.600 (+85,81%) και ο φόρος σε €399,96 (+21,62%).
- Διαμέρισμα στο Περιστέρι 3^{ου} ορόφου 90 τ.μ. 15ετίας με τιμή ζώνης €1.100 πλήρωσε για το 2021 €295,97 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε €1.450 (+31,82%) και ο φόρος σε €209,98 (-29,05%).
- Διαμέρισμα στη Νέα Σμύρνη 3^{ου} ορόφου 110 τ.μ. 15ετίας με τιμή ζώνης €1.200 πλήρωσε για το 2021 €361,74 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε 1.500 (+25%) και ο φόρος σε €256,64 (-29,05%).
- Διαμέρισμα στη Σητεία Κρήτης 1^{ου} ορόφου 150 τ.μ. 15ετίας με τιμή ζώνης €850 πλήρωσε για το 2021 €382,8 φόρο. Το 2022 η τιμή ζώνης διαμορφώνεται σε €1.200 (+23,53%) και ο φόρος σε €231 (-39,66%).

Οι νέες αντικειμενικές αξίες των ακινήτων σε όλη την χώρα αντικατοπτρίζουν καλύτερα τις αξίες των ακινήτων και εφαρμόζουν μια μεγάλη μεταρρύθμιση σε όλη την επικράτεια. Η μεταρρύθμιση αυτή αποτυπώνει κατά το δυνατόν πιο αντικειμενικά τις πραγματικές αξίες των ακινήτων με γνώμονα την μείωση της επιβάρυνσης των φορολογουμένων και την ανακούφιση των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων από την αναπροσαρμογή των αξιών. Οι νέες τιμές των ακινήτων εφαρμόζονται πλέον από τον Ιανουάριο του 2022 και το νέο σύστημα αναπροσαρμογής των τιμών των ακινήτων έχει εντάξει σχεδόν το σύνολο της χώρας στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τους (Χατζηνικολάου, 2022) .

Όσον αφορά την εκμετάλλευση ακινήτου, ένα φυσικό πρόσωπο φορολογείται για το εισόδημα από την εκμίσθωση ακινήτου με συντελεστή 15% για ποσό μέχρι €12.000, με συντελεστή 35% για ποσό από €12.001 έως €35.000 και με συντελεστή 45% για τυχόν υπερβάλλον ποσό. Το καθαρό εισόδημα για εταιρίες από την εκμίσθωση ακινήτου προστίθεται στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα και έχει φόρο 29%. Εφόσον ο μισθωτής είναι επιχείρηση το μίσθωμα υπάγεται σε 3,6% χαρτόσημο και συμφωνείται ποιον από τους δύο θα βαρύνει, τον μισθωτή ή τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση εμπορικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα επιλογής φορολόγησης με ΦΠΑ (KPMG, 2016).

Στην περίπτωση πώλησης με υπεραξία ο πωλητής επιβαρύνεται με φόρο υπεραξίας που υπολογίζεται με συντελεστή 15% επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας πώλησης και της αξίας κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Υψηλότερος φόρος υπεραξίας μπορεί να εφαρμοστεί σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο πραγματοποιήσει τρεις ή περισσότερες πωλήσεις ακινήτων σε διάστημα δύο ετών. Το καθαρό εισόδημα που προκύπτει για εταιρίες από την πώληση ακινήτου προστίθεται στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα και έχει φόρο 29% (KPMG, 2016).

Κεφάλαιο 3 Επενδύσεις Επιχειρήσεων σε Ακίνητα

3.1. Σύγχρονες Έρευνες

Η αγορά ακινήτων (real estate market) αποτελεί κινητήριο δύναμη της οικονομίας κυρίως σε περιόδους ανάπτυξης. Η Ελλάδα υπέστη μεγάλες αλλαγές στον κατασκευαστικό της κλάδο ειδικά μετά τη μεγάλη ανοικοδόμηση που ακολούθησε την ένταξη της χώρας στην Ευρωζώνη και τη μετέπειτα οικονομική κρίση του 2008 που άλλαξε σε παγκόσμιο επίπεδο την οικοδομική δραστηριότητα. 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).

Πριν το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid - 19 και ήδη από το 2017 η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα είχε αρχίσει να αναπτύσσεται εξαιτίας και της ανάπτυξης του τουρισμού τόσο στα αστικά κέντρα όσο και στην υπόλοιπη χώρα. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα παρουσιάζει σήμερα μεγάλη κινητικότητα παρά τις δυσμενείς συνέπειες της πανδημίας. Παρουσιάζει υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον και σε αυτό σημαντικό ρόλο έχουν διαδραματίσει οι τράπεζες που δρουν στην αγορά όπως η Alpha Bank και η Πειραιώς, αλλά και οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΑΑΠ) οι οποίες ετοιμάζονται να προχωρήσουν σε μια σειρά επενδύσεων επαγγελματικού χαρακτήρα, αλλά και σε οικιστικά συγκροτήματα και συγκροτήματα φοιτητικών κατοικιών (Μπότα, 2022).

Σήμερα έχει γίνει αντιληπτό πως η αγορά ακινήτων συνδέεται άρρηκτα με το οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό περιβάλλον της χώρας μας και της ευρύτερης περιοχής η οποία προσελκύει το ενδιαφέρον παγκόσμιων επενδυτών. Η διεθνής και μετέπειτα η εγχώρια οικονομική κρίση, η δημοσιονομική κρίση, το γεγονός ότι η Ελλάδα αποτελεί μέλος της Ευρωζώνης, οι αυξήσεις στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας που επέφερε η κρίση μετά το 2010, το κλείσιμο πολλών επιχειρήσεων και η αύξηση της ανεργίας αποτελούν παράγοντες που επηρέασαν τον τρόπο εξέλιξης του κλάδου.

Η βιβλιογραφία επιβεβαιώνει πως οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία σχετίζονται με τη γενική οικονομική δραστηριότητα και την ευημερία μιας περιοχής ή και μιας χώρας. Σύμφωνα με το μοντέλο των DiPasquale & Wheaton (1992) μια παραγωγική οικονομία επηρεάζει θετικά τη ζήτηση των ακινήτων. Σύμφωνα με τους Chin et al. (2006) μια

ισχυρή και οργανωμένη οικονομική δομή και μια σταθερή και προβλεπόμενη οικονομία θεωρούνται σημαντικοί παράγοντες για την ικανότητα της περιοχής να προσελκύει ξένες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία. Ακόμη, σύμφωνα με τους Chen & Hobbs (2003) το μέγεθος της οικονομίας μιας χώρας επηρεάζει θετικά την επενδυτική δραστηριότητα, καθώς οι μεγαλύτερες οικονομίες είναι σε θέση να ανταποκριθούν καλύτερα σε εξωτερικούς παράγοντες απρόβλεπτους λειτουργώντας με σταθερότητα.

Οι επενδυτές αντιμετωπίζουν μια σειρά από σημαντικές αλλαγές στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας που αναμένεται να αναδιαμορφώσουν το μέλλον του. Ο παγκόσμιος κλάδος των επενδυτικών ακινήτων αναμένεται να επεκταθεί σημαντικά οδηγώντας σε μια σειρά από ευκαιρίες ειδικά στις αναδυόμενες οικονομίες. Οι ταχέως αναπτυσσόμενες πόλεις θα παρουσιάσουν ένα ευρύτερο φάσμα ευκαιριών, κινδύνων και αποδοτικότητας. Η τεχνολογία και η βιωσιμότητα αποτελούν τους κύριους άξονες αξίας, ενώ ο ανταγωνισμός για πρωτεύοντα περιουσιακά στοιχεία αναμένεται να αυξήσει τη ζήτηση ακινήτων (PwC, 2020). Αυτή η στάση μπορεί να οδηγήσει με τη σειρά της σε νέους κινδύνους.

Σύμφωνα με τον Han (1996) οι ευκαιρίες επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, δημογραφικοί παράγοντες και η δομή της αγοράς αποτελούν σημαντικά κριτήρια επιλογής για επενδυτικές αποφάσεις. Η προσβασιμότητα στην ακίνητη περιουσία είναι επίσης σημαντικός παράγοντας για την επένδυση. Επιπλέον, το νομικό περιβάλλον επηρεάζει το μέγεθος και τον όγκο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς οι επενδυτές προσδοκούν να είναι προστατευμένες και ασφαλείς οι επενδύσεις τους (La Porta et al., 1998).

Το μακροοικονομικό περιβάλλον και παράγοντες που αφορούν την κάθε χώρα ξεχωριστά καθορίζουν την ανάπτυξη των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι Hoesli et al. (2008) μελέτησαν τη σχέση μεταξύ των αποδόσεων ακινήτων, μακροοικονομικών δεικτών και του πληθωρισμού στις Η.Π.Α. και στο Ηνωμένο Βασίλειο και βρήκαν πως τα νομισματικά σοκ στην οικονομία επηρεάζουν αρνητικά τόσο τον πληθωρισμό όσο και τις αποδόσεις των περιουσιακών στοιχείων. Ωστόσο, μακροπρόθεσμα οι αποδόσεις των περιουσιακών στοιχείων συνδέονται θετικά με τον αναμενόμενο πληθωρισμό.

Οι Schätz & Sebastian (2009) μελέτησαν τη σχέση μεταξύ της βιομηχανίας ακινήτων και του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στο Ηνωμένο Βασίλειο και τη Γερμανία με στοιχεία για το διάστημα 1997-2007 καταλήγοντας στο συμπέρασμα πως υπάρχει αρνητική επίδραση του ποσοστού της ανεργίας στις επενδύσεις σε ακίνητα για αυτές τις

χώρες και πως μακροπρόθεσμα η αγορά ακινήτων κυριαρχεί στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της χώρας.

Στην Ελλάδα οι Lekkos et al. (2014) εξέτασαν τα μη οικιστικά ακίνητα και την επίδραση της ένταξης της χώρας στην Ευρωζώνη για την περίοδο 2000 - 2012 και βρήκαν πως οι επενδύσεις σε ακίνητα ως ποσοστό του ΑΕΠ ήταν υψηλές για το χρονικό διάστημα 2001-2004 εξαιτίας και της προετοιμασίας της χώρας για τους Ολυμπιακούς Αγώνες, ενώ το 2005 μειώθηκαν σημαντικά. Οι Grum & Govekar (2016) βρήκαν πως στην Ελλάδα υπάρχει ισχυρή σχέση μεταξύ της τιμής των ακινήτων και του ποσοστού ανεργίας και συγκεκριμένα, πως μια αλλαγή κατά μια μονάδα ποσοστιαία στην ανεργία της χώρας προκαλεί αύξηση στις τιμές των ακινήτων κατά 0,105 μονάδες.

Τα παγκόσμια ακίνητα αποτελούν σήμερα μια νέα κατηγορία περιουσιακών στοιχείων για ξένους ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές που επιδιώκουν να διαφοροποιήσουν τα επενδυτικά τους χαρτοφυλάκια. Υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των διαφόρων τύπων ξένων επενδυτών και ακινήτων διεθνώς (Dallas & Sin, 2017). Οι μεμονωμένοι ξένοι επενδυτές διαφέρουν από τους θεσμικούς επενδυτές όπως επίσης ένα οικιστικό διαμέρισμα σε ένα προάστιο του Σίδνεϋ διαφέρει από ένα κεντρικό ρετιρέ στη Νέα Υόρκη (Madden & Marcuse, 2016).

3.2. Στατιστικά Στοιχεία

Σύμφωνα με έρευνα του IOBE (ΣΕΠΑΚ, 2018) η προστιθέμενη αξία της ευρύτερης παραγωγικής αλυσίδας του τομέα των κατασκευών μειώθηκε το χρονικό διάστημα 2007 - 2016 κατά 55%, δηλαδή από €22,4 δις το 2007 σε €10,1 δις το 2016. Ταυτόχρονα, οι ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες συρρικνώθηκαν σημαντικά κατά 953,4% από €24,8 δις το 2007 σε μόλις €1,1 δις το 2017. Η εξέλιξη αυτή είχε σημαντική αρνητική επίδραση στο εθνικό ΑΕΠ. Ακόμη, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών για το χρονικό διάστημα 2007-2017 μειώθηκε από 80.000 το 2007 σε 14.000 το 2017.

Από την άλλη, όμως, και μέσα στην πανδημία, το 2020 αποτέλεσε μια πολύ καλή χρονιά για την αγορά ακινήτων παρά τη συρρίκνωση του ΑΕΠ της χώρας κατά 8%. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 4,3%, ενώ οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων κατά 1,2% (Μπότα, 2022).

Μέσα στη δεκαετία της οικονομικής κρίσης που γνώρισε η χώρα η επιβολή φόρων στην ακίνητη περιουσία προκάλεσε πτώση στις τιμές των ακινήτων οι οποίες σε συνδυασμό με την πτώση των ενοικίων αποδυνάμωσαν τις επενδύσεις στον κλάδο της ακίνητης

περιουσίας. Από την άλλη, η πτώση αυτή πυροδότησε μια αύξηση στη ζήτηση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και παραθεριστικών κατοικιών από το εξωτερικό. Τα ξένα αυτά κεφάλαια εισήλθαν στην ελληνική οικονομία και αγορά με αποτέλεσμα να υπάρξει αύξηση από το 2016 στο 2017 κατά 85% (ΣΕΠΑΚ, 2018). Αυτή η εξέλιξη είχε ως αποτέλεσμα μετά το 2017 που βελτιώθηκε η κατάσταση στην χώρα επενδυτικά, να παρουσιαστεί μεγάλη αύξηση στις τιμές των ακινήτων εξαιτίας και του ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών κυρίως για τα αστικά κέντρα της χώρας.

Ωστόσο, το κόστος αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα που περιλαμβάνει αμοιβή μεσίτη, συμβολαιογράφου, δικηγόρου, κόστους μεταγραφής ή εγγραφής της συμβολαιογραφικής πράξης στο κτηματολόγιο και μια σειρά από άλλα έξοδα εξακολουθεί να καθιστά δυσβάστακτο το κόστος συναλλαγών των ακινήτων στην χώρα. Αυτό συνεχίζει να αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για τις επενδύσεις τόσο Ελλήνων όσο και ξένων και αποθαρρύνει δράσεις επιχειρηματικότητας στον κλάδο.

Παραδοσιακά η Ελλάδα αποκόμιζε περισσότερα έσοδα από τη φορολόγηση των συναλλαγών στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας παρά από την φορολογία της κατοχής ακινήτων. Ωστόσο, η κατάσταση αυτή άλλαξε για την χώρα την τελευταία δεκαετία με τα μνημόνια και την κρίση ρευστότητας που τα ακολούθησε.

Σύμφωνα με στοιχεία του IOBE (ΣΕΠΑΚ, 2018) η Ελλάδα κατατάσσεται μεταξύ των χωρών με τη μεγαλύτερη συνολική φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας σε επίπεδο Ε.Ε.. Συγκεκριμένα, τα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων στην χώρα μας αποτελούν κατά μέσο όρο το 3,2% του ΑΕΠ ξεπερνώντας το μέσο όρο της Ε.Ε. που ήταν 2,6% για το έτος 2016.

Μετά την δημοσιονομική προσαρμογή της χώρας και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι ελληνικές τράπεζες βρέθηκαν με πολλά κόκκινα δάνεια και μεγάλο πλήθος ακινήτων τα οποία παραμένουν αναξιποίητα. Για την αντιμετώπιση αυτού του ζητήματος προχώρησαν στο σχεδιασμό αξιοποίησης αυτών των ακινήτων. Παρακάτω παρουσιάζονται πρόσφατες πληροφορίες της δραστηριοποίησής τους και της έναρξης δράσεων προς αξιοποίηση αυτών των παγίων.

Η Τράπεζα Πειραιώς διαχειρίζεται σήμερα το Project Terra με προϋπολογισμό 800 εκατομμύρια ευρώ το οποίο αφορά την πώληση 3.000 ακινήτων μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της τράπεζας, κατοικίες και οικόπεδα, εμπορικά και βιομηχανικά κτήρια και ξενοδοχεία σε όλη την επικράτεια της χώρας. Διεκδικητές αυτών των ακινήτων είναι μεγάλα funds όπως η PIMCO, η Lone Star, η Bain και η Resolute (Μπότα, 2022).

Η Alpha Bank διαχειρίζεται αντίστοιχα ένα άλλο έργο το Project Skyline με προϋπολογισμό 500 εκατομμύρια ευρώ το οποίο αφορά την πώληση 573 ακινήτων. Η τράπεζα προσδοκά να φτιάξει μια επενδυτική πλατφόρμα ακινήτων η οποία θα προσελκύει στρατηγικούς εταίρους (joint venture partners) για την αξιοποίηση της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Διεκδικητές αυτών των ακινήτων είναι μεγάλα funds όπως η Brook Lane, η Invel/ Prodea και η Davidson Kempner (Μπότα, 2022).

Η Intrum Hellas διαχειρίζεται διαδικασίες πώλησης χαρτοφυλακίου με μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα ξενοδοχειακών μονάδων ύψους 291,4 εκατομμυρίων ευρώ. Μέσα σε αυτό το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνονται 74 ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας με δυναμικότητα περίπου 4.300 δωματίων με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκεται σε ελληνικά νησιά (Μπότα, 2022).

3.3. ΑΕΕΑΠ

Σύμφωνα με τον Καρυτινό (2009) οι Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) (REITs) είναι εταιρίες κλειστού τύπου με σκοπό τις άμεσες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, με εσωτερική ή εξωτερική διαχείριση, μετοχικό κεφάλαιο κατά 80% μετρητά και ακίνητα, με δυνατότητα επένδυσης σε ακίνητα χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (EOX) χωρίς περιορισμό και σε χώρες εκτός EOX με όριο 10% του συνόλου των επενδύσεών τους.

Μια τέτοια εταιρία (REIT) αποτελεί όχημα για επενδυτές οι οποίοι επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία και να ανταλλάσσουν τίτλους ιδιοκτησίας στην αγορά μετοχών (Chan et al., 2003). Διαθέτουν υψηλή ρευστότητα που οδηγεί σε ευκολία συναλλαγών, καθώς πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία απολαμβάνοντας τα οφέλη της ρευστότητας μιας κοινής μετοχής (Block, 2006). Οι ΑΕΕΑΠ είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς σε διαχειριστές αμοιβαίων κεφαλαίων και επενδυτές εξαιτίας της ρευστότητας που παρέχουν και των πλεονεκτημάτων που δίνουν για τα συναλλακτικά κόστη (Liu et al., 2012).

Σύμφωνα με τους Corgel et al. (1995) υπάρχουν τρεις κατηγορίες ΑΕΕΑΠ ή αλλιώς REITs όπως είναι γνωστά στο εξωτερικό: τα μετοχικά (equity trusts), τα ενυπόθηκα (mortgage trusts) και τα παράγωγα (hybrid trusts). Τα μετοχικά προσφέρουν στους επενδυτές τη δυνατότητα επένδυσης σε ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο προσφέροντας εξειδικευμένους επαγγελματίες για την διαχείρισή του και προσφέροντας μετοχές κεφαλαίου οι οποίες ανταλλάσσονται σε οργανωμένες αγορές παρέχοντας

ρευστότητα άμεσα. Τα ενυπόθηκα αγοράζουν ενυπόθηκες υποχρεώσεις, ενέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο και οι μέτοχοι είναι ιδιοκτήτες ενυπόθηκων εγγράφων. Το εισόδημα που προκύπτει επηρεάζεται από το επιτόκιο της σημείωσης υποθήκης. Τα παράγωγα αποτελούν συνδυασμό των δύο προηγούμενων.

Στην Ελλάδα Ν. 2778/1999 ορίζει τη λειτουργία των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) (REITs). Σύμφωνα με αυτόν οι ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Έχουν ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου τα 25 εκατομμύρια ευρώ και αδειοδοτούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Πρόκειται για εταιρίες που έχουν στόχο την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου διά προσυμφώνου και μετοχών ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 (Καραγάνης & Τσίγκα, 2012). Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν. 2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιριών.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία αποκλειστικός σκοπός των ΑΕΕΑΠ είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου διά προσυμφώνου και γενικών η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999. Η αδειοδότηση αυτών των εταιριών λαμβάνει χώρα από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και μετά την εισαγωγή τους στο Χ.Α. η εποπτεία υλοποιείται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Τα διαθέσιμα μιας ΑΕΕΑΠ επενδύονται αποκλειστικά σε ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της, καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς και άλλα κινητά και ακίνητα τα οποία εξυπηρετούν λειτουργικές της ανάγκες και δεν μπορούν να υπερβαίνουν σφαιρικά το 10% του ενεργητικού της. Ως ακίνητη περιουσία στο ενεργητικό της νοείται κάθε είδους ακίνητο στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος – μέλος της Ε.Ε. και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος. Τα ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό και ως κατοικίες με στόχο την εκμετάλλευσή τους. Ακόμη, μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή να αφορούν οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου.

Μια ΑΕΕΑΠ μπορεί να επενδύει σε:

1. δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων

2. δικαιώματα επιφανείας και μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων
3. απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας
4. τουλάχιστον 80% των μετοχών ή μεριδίων εταιρίας
5. τουλάχιστον 80% των μετοχών εταιρίας συμμετοχών
6. τουλάχιστον 80% των μετοχών ή μεριδίων ΟΣΕΚΑ, ΑΕΕΑΠ και οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων.

Μια ΑΕΕΑΠ συστήνεται¹:

- ως μια ελληνική Α.Ε. ειδικού σκοπού η οποία εκδίδει ονομαστικές μετοχές
- λειτουργώντας ως κλειστού τύπου επενδυτικό σχήμα
- με ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου 25 εκατομμύρια ευρώ τα οποία μπορεί να είναι μετρητά, μέσα χρηματαγοράς, κινητές αξίες και ακίνητα.
- με άδεια σύστασης και εποπτεία από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
- υπό την προϋπόθεση ότι θα εισάγει τις μετοχές της προς διαπραγμάτευση είτε σε μια οργανωμένη αγορά εντός δύο ετών από τη σύστασή της με δυνατότητα παράστασης 24 μηνών από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς είτε αν στο ανωτέρω διάστημα δεν εισαχθούν οι μετοχές, ανακαλείται η άδεια λειτουργίας της από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- οι επενδύσεις της σε κινητές αξίες ανατίθενται προς φύλαξη σε Θεματοφύλακα.

Το ελάχιστο μετοχικό τους κεφάλαιο ορίζεται σε 25 εκατομμύρια ευρώ που εισφέρονται ολοσχερώς κατά τη σύστασή τους και εκδίδονται υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές. Όσον αφορά στις επενδύσεις στις οποίες μπορούν να προβούν αυτές αφορούν κατά 80% του ενεργητικού τους ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, ενώ έχουν τη δυνατότητα να επενδύουν σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, δηλαδή σε κατηγορίες μέσων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης συνήθως στην χρηματαγορά και σε άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές τους ανάγκες και τα οποία δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 10% της αξίας του ενεργητικού τους.

Με βάση το Ν. 2778/1999 οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης ή

¹ <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/a.e.e.a.p>.

μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων. Η περιοδική αποτίμηση λαμβάνει χώρα στο τέλος του οικονομικού έτους από νόμιμο ελεγκτή με έκθεση που συντάσσει ανεξάρτητος εκτιμητής οι οποίοι ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση της αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο συντάσσεται με τα κριτήρια που θέτει η απόφαση υπ' αρ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να υποβάλλουν στην ΤτΕ σε εξαμηνιαία βάση αναλυτικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου και της κατάστασης των επενδύσεών τους. Συγκεκριμένα, είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν κάθε εξάμηνο μια κατάσταση των επενδύσεων των διαθέσιμων τους με χωριστή αναφορά σε κατηγορίες επενδύσεων. Και αυτή βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και ελέγχεται από νόμιμο ελεγκτή και στη συνέχεια υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στο διαδίκτυο.

Όσον αφορά τη δυνατότητα λήψης δανείου, οι ΑΕΕΑΠ έχουν αυτή τη δυνατότητα για δάνεια και πιστώσεις που δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους. Δάνειο μπορούν να λάβουν για αποπεράτωση ακινήτων τους ή ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύουν. Κατ' εξαίρεση ο σκοπός του δανείου μπορεί να αφορά λειτουργικές τους ανάγκες εφόσον το σύνολο των δανείων και των πιστώσεων δεν υπερβαίνει το 10% της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων τους μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών τους σε ακίνητα.

Όσον αφορά στα μερίσματα, οι ΑΕΕΑΠ διανέμουν υποχρεωτικά το 50% τουλάχιστον των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών τους στους μετόχους τους σε ετήσια βάση. Στη διανομή κερδών δεν περιλαμβάνονται κέρδη που αφορούν την υπεραξία από πώληση ακινήτων. Οποιοσδήποτε εξαιρέσεις πρέπει να ακολουθούν τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Οι ΑΕΕΑΠ αποτελούν επενδυτικό εργαλείο για την αγορά ακινήτων η οποία αποτελεί σημαντικό μέρος της αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης μιας χώρας. Η ακίνητη περιουσία αποτελεί επένδυση για διάφορους επενδυτές, αλλά διαφοροποιείται σε σχέση με άλλα περιουσιακά στοιχεία, καθώς προσφέρει χαμηλή ρευστότητα και είναι πιο μακροπρόθεσμη επένδυση σε σχέση με άλλες.

Τα τελευταία χρόνια οι ΑΕΕΑΠ έχουν αυξηθεί εξαιτίας της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, της δραστηριοποίησης πολλών εταιριών στον κλάδο και την διάχυση πληροφοριών σχετικά με την ακίνητη περιουσία. Σύμφωνα με τον Suarez (2009) τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια ομοιογενής στάση και η τήρηση παρόμοιων πρακτικών καλής λειτουργίας μεταξύ των εταιριών της αγοράς ακινήτων. Οι επενδυτές

αναγνωρίζουν την ακίνητη περιουσία ως εναλλακτικό επενδυτικό όχημα για να διαφοροποιήσουν το χαρτοφυλάκιό τους (Liu et al., 2012).

Στην Ελλάδα σήμερα δραστηριοποιούνται σήμερα οκτώ (8) ΑΕΕΑΠ²:

1. BRIQ Properties
2. Intercontinental International
3. Noval Property
4. Orilina Properties
5. Trade Estates
6. Trastor
7. Μπλε Κέδρος
8. Προντέα

Οι ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα αύξησαν το 2019 σημαντικά το μετοχικό τους κεφάλαιο και υλοποίησαν αγορές επενδυτικών ακινήτων άνω των €400 εκατ. με το 60% αυτών να είναι στην ελληνική αγορά και σημαντικό ποσοστό και στην Κύπρο (ΤτΕ, 2021α). Μέσα στο 2022 αναμένεται να προχωρήσουν σε επενδύσεις ύψους ενός δις ευρώ σε ακίνητη περιουσία εστιάζοντας σε logistics, κτήρια γραφείων, οικιστικά συγκροτήματα και κτήρια φοιτητικών κατοικιών (Μπότα, 2022).

² <http://www.hcmc.gr/el/orgcmc/cataeeap>

Κεφάλαιο 4 Ανάλυση Επενδύσεων και Φορολογία

4.1. Επενδυτικό Κλίμα Ελλάδας

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 αυτές της Κίνας και των Η.Π.Α. και της πόλωσης της παγκόσμιας πολιτικής σκηνής λόγω συνεχιζόμενης έλλειψης ταλέντων (Phipps, 2020). Επιπλέον, οι παγκόσμιες οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές τάσεις θα έχουν άμεσο ή έμμεσο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων. 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 οποίο οι άνθρωποι θα δουλεύουν και θα αγοράζουν σε αυτόν τον κλάδο.

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.

Σύμφωνα με τον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων μέχρι το 2019 δεν υπήρχε στην χώρα ένα περιβάλλον φιλικό προς τους επενδυτές αλλά οι μεταρρυθμίσεις που συντελέστηκαν έκτοτε έχουν αλλάξει το τοπίο (Business Daily, 2022). Στην αλλαγή αυτή συντέλεσε σε μεγάλο βαθμό ο επενδυτικός νόμος όπως επίσης και η απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών και κυρίως της γραφειοκρατίας. Η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοθαύμαστη ανθεκτικότητα τόσο στην περίοδο της χρηματοοικονομικής κρίσης του 2008 όσο και στις προκλήσεις της πρόσφατης πανδημίας του 2019. Σε αυτό συντέλεσαν η συνεπής εφαρμογή του κυβερνητικού μεταρρυθμιστικού προγράμματος, η αναγνώριση της βιωσιμότητας του δημοσίου χρέους και την επιστροφή των επενδυτών μετά την θετική αξιολόγηση των μακροπρόθεσμων προοπτικών της ελληνικής οικονομίας (Πρεσβεία της Ελλάδας στην Ουάσιγκτον, 2022).

Η αλλαγή αυτή επίσης αύξησε την εμπιστοσύνη των επενδυτών προς την χώρα προσελκύοντας νέους πόρους. Απόδειξη της αλλαγής και μεταστροφής αυτής αποτελεί

το γεγονός πως υπάρχουν 17-18 συμφωνίες ήδη για την χώρα οι οποίες ξεπερνούν τα 17 δις ευρώ επενδύσεων με μεγάλο αριθμό ποιοτικών εταιριών να επιθυμούν να επενδύσουν στην Ελλάδα σε διάφορους τομείς μεταξύ των οποίων οι υποδομές, ο τουρισμός, η διαχείριση απορριμμάτων και η τεχνολογία (Business Daily, 2022).

Χαρακτηριστικό είναι και το ενδιαφέρον Αράβων για επενδύσεις στην χώρα μας οι οποίοι επιθυμούν να συνεργαστούν με ελληνικές εταιρίες οι οποίες θέλουν να επεκταθούν στο εξωτερικό (Business Daily, 2022). Αυτό συνέβη λόγω του ότι πλέον στην Ελλάδα οι επενδυτές βρίσκουν την ασφάλεια και τη σταθερότητα που χρειάζονταν τα επιχειρηματικά τους σχέδια ώστε να αναπτυχθούν. Σύμφωνα με έρευνα της EY (2020) για το επενδυτικό κλίμα η Ελλάδα έχει αυξήσει τη θέση κατάταξής της ως προς τον αριθμό άμεσων ξένων επενδύσεων μετά το 2019 και έχει καταφέρει να αποκαταστήσει την αξιοπιστία της ως επενδυτικός προορισμός. Το θετικό κλίμα που δημιουργήθηκε με τον τρόπο αντιμετώπισης της πανδημίας συνέδραμε περαιτέρω στην θετική αυτή αλλαγή. Η έρευνα της EY επιβεβαιώνει το κλίμα εμπιστοσύνης που κατέγραψε ο ξένος τύπος και τις αποδοτικές ενέργειες του ελληνικού κράτους στα ζητήματα της ψηφιακής διακυβέρνησης και των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων στη διάρκεια της πανδημίας που κράτησαν ζωντανή και αποδοτική την οικονομία (Fortune Greece, 2020).

Η χώρα σήμερα μετασχηματίζεται επιτυχώς σε διάφορους κλάδους όπως η τεχνολογία, οι υπηρεσίες υγείας και η πράσινη ενέργεια. Η υιοθέτηση πολλών καινοτόμων ψηφιακών μεταρρυθμίσεων έχει καταστήσει το κράτος πιο γρήγορο και αποτελεσματικό με αποτέλεσμα να ενδιαφέρονται ολοένα και περισσότεροι επενδυτές για την Ελλάδα. Θετική ήταν η αναβάθμιση του νέου αναπτυξιακού – επενδυτικού νόμου που βελτιστοποίησε τις δημόσιες υπηρεσίες, οδήγησε σε αύξηση της απασχόλησης και διευκόλυνε την υιοθέτηση βέλτιστων διεθνών πρακτικών (Πρεσβεία της Ελλάδας στην Ουάσιγκτον, 2022). Μεγάλες αμερικανικές εταιρίες όπως η Pfizer, η Deloitte, η Microsoft και η Cisco έχουν προχωρήσει σε σημαντικές επενδύσεις στην χώρα. Σε αυτό συντέλεσε και η θετική αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας από σημαντικούς οίκους αξιολόγησης όπως η Moody's και η Fitch (Πρεσβεία της Ελλάδας στην Ουάσιγκτον, 2022).

Σημαντικό επίσης είναι το γεγονός ότι η χώρα κατάφερε να βελτιώσει όχι μόνο ποσοτικούς αλλά και ποιοτικούς δείκτες όπως για παράδειγμα τη συμμετοχή του τομέα της ψηφιακής τεχνολογίας στο σύνολο των άμεσων ξένων επενδύσεων και τη δημιουργία ενός σταθερού περιβάλλοντος επενδύσεων μετά την έξοδο από τα μνημόνια. Σύμφωνα με την έρευνα της EY (Fortune Greece, 2020) η πλειοψηφία των επενδυτών σήμερα

θεωρεί την Ελλάδα ελκυστικό επενδυτικό προορισμό ενώ το σταθερό πολιτικό και κοινωνικό κλίμα και οι πολιτικές βιώσιμης ανάπτυξης θεωρούνται αναδυόμενες δυνάμεις της χώρας.

Η ανάπτυξη της χώρας πλέον βασίζεται στη μεγάλη αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών, ενώ αναμένεται μέχρι το τέλος του 2022 να καταγραφεί για την Ελλάδα ρεκόρ άμεσων ξένων επενδύσεων και υψηλής ανάπτυξης με κύριο χαρακτηριστικό τη διατηρήσιμη οικονομική μεγέθυνση (Hellenic News, 2022). Ιδιαίτερα θετικό μάλιστα χαρακτηριστικό των επενδύσεων που γίνονται στην χώρα ειδικά από Αμερικανούς επενδυτές είναι η μεταφορά τεχνογνωσίας. Η αρρυθμία στο παγκόσμιο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον λειτούργησε θετικά για την χώρα η οποία αξιοποίησε όλες τις δυνατότητες και έδωσε έμφαση στον τεχνολογικό εκσυγχρονισμό και στην ψηφιοποίηση του κράτους (New Money, 2021).

Το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα αρχίζει να μετατρέπεται από αρνητικό σε θετικό και μάλιστα αποτελεί μια ευκαιρία για επενδύσεις για τους πιθανούς ενδιαφερόμενους. Η επένδυση στην αγορά ακινήτων προσφέρει πλεονεκτήματα, καθώς προσφέρει μακροπρόθεσμα μεγάλες αποδόσεις. Ο κλάδος μπορεί να χαρακτηριστεί από την 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. Από την άλλη, οι επενδυτές διαθέτουν μεγάλη διαπραγματευτική δύναμη, καθώς αυτοί διαθέτουν τη ρευστότητα και μπορούν να διαμορφώσουν τη ζήτηση στον κλάδο.

Μέσα στα μειονεκτήματα του κλάδου περιλαμβάνεται η έλλειψη κεφαλαίων εξαιτίας της πτώσης του εισοδήματος όχι μόνο για τους Έλληνες, αλλά και για ξένους επενδυτές, ειδικά μετά την εμφάνιση του Covid – 19 που άλλαξε για άλλη μια φορά την ροή της παγκόσμιας οικονομίας, τις δυσκολίες στην δανειοδότηση των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών που παραμένουν ως απόρροια της οικονομικής κρίσης και την αδυναμία πρόβλεψης των τάσεων των τιμών της αγοράς ακινήτων.

Δεν πρέπει ωστόσο να παραλειφθεί πως υπάρχουν πολλές ευκαιρίες στον κλάδο οι οποίες προκύπτουν με την ανάπτυξη του τουρισμού, τη μείωση της τιμής των ακινήτων σε διάφορες περιοχές της επικράτειας, τη σταθεροποίηση της οικονομίας τα τελευταία χρόνια, την ανάπτυξη νέων υποδομών, το μικρό κόστος των ανακαινίσεων στην χώρα, που μπορούν να διασφαλίσουν μεγάλες αποδόσεις σε συνδυασμό με τη μόνιμη ζήτηση από φοιτητές και επισκέπτες στα αστικά κέντρα.

Η πρόσφατη πανδημία του Covid - 19 και άλλες συνθήκες που μεταβάλλουν το οικονομικό και επενδυτικό κλίμα αποτελούν όμως απειλή για τον κλάδο. Επιπλέον,

προβλήματα δημιουργούν στον κλάδο και συνθήκες όπως 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, στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως αυτό της Θεσσαλονίκης υπάρχει κορεσμός της αγοράς ειδικά στο κέντρο που διαθέτει περιορισμένη έκταση και δεν αποτελεί ιδανικό μέρος για ανάπτυξη νέων ακινήτων περιουσιών.

4.2. Σύγκριση με Άλλες Χώρες

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).

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 Βοστώνη, 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.

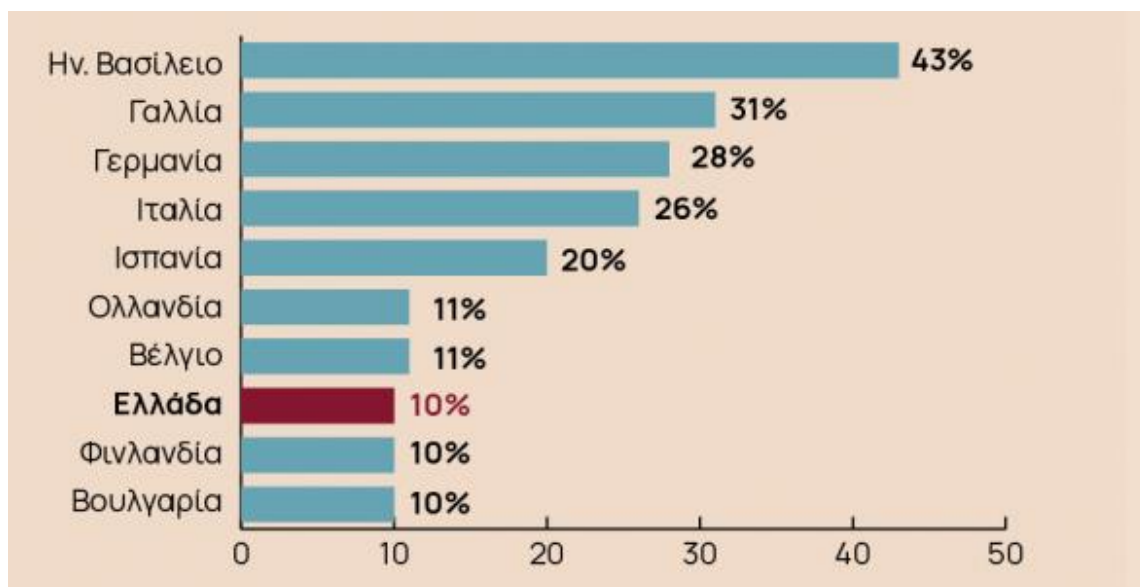
Σε διεθνές επίπεδο, οι χώρες που παρουσίασαν τις υψηλότερες αυξήσεις τιμών σε κατοικίες το 2016 – 2017 ήταν η Ισλανδία (+18,76%), το Χονγκ Κονγκ (+13,14%), το Μακάο (10,53%), ο Καναδάς (9,69%) και η Ρουμανία (9,36%). Στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων η ζήτηση στον επαγγελματικό κλάδο παρέμεινε σταθερή το 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).

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 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Η Ελλάδα ανήκε στα 10 πιο ελκυστικά ευρωπαϊκά κράτη για επενδύσεις το 2021 γεγονός που επιβεβαιώνεται από τις επενδύσεις που υλοποιήθηκαν κατά το 2021 και το 2022 στην χώρα. Σύμφωνα με έρευνα της ΕΥ ο αριθμός των άμεσων ξένων επενδύσεων που κατευθύνθηκαν στην Ελλάδα το 2020 αυξήθηκε κατά 77% όταν στην Ευρώπη το αντίστοιχο ποσοστό ήταν αρνητικό κατά 13% (ΟΤ, 2021). Όπως απεικονίζεται στο Διάγραμμα 4.1 το Ηνωμένο Βασίλειο κατέχει την πρωτιά στην προσέλκυση επενδύσεων στην Ευρώπη, ακολουθούν η Γαλλία και η Γερμανία, η Ιταλία και η Ισπανία, η Ολλανδία και το Βέλγιο και έπεται η Ελλάδα. Μάλιστα, από τις επενδύσεις που προσέλκυσε η χώρα το 28% κατευθύνθηκε στον κλάδο των υπηρεσιών προς επιχειρήσεις και το 23% στις υπηρεσίες λογισμικού και πληροφορικής.

Διάγραμμα 4.1 Κατάταξη πιο ελκυστικών ευρωπαϊκών κρατών 2021



Πηγή: Οικονομικός Ταχυδρόμος (ΟΤ) (2021)

Οι επενδύσεις σε ευρωπαϊκά ακίνητα το 2021 άγγιξαν τα 359 δις ευρώ με το μεγαλύτερο μέρος αυτών να επενδύεται σε κατοικίες και εργοστάσια. Από την άλλη, οι επενδυτές φαίνεται πως δεν ενδιαφέρονται σε τόσο μεγάλο βαθμό για χώρους γραφείων και καταστημάτων λαμβανομένων υπόψη και των εξελίξεων με την πανδημία και την εισαγωγή της τηλεργασίας με πιο δυναμικό τρόπο στην καθημερινότητα των εργαζομένων (Money Review, 2022). Οι επενδυτές στράφηκαν κυρίως σε ασφαλή περιουσιακά στοιχεία και μεγάλα έργα ακινήτων που δίνονται προς ενοικίαση. Συγκεκριμένα, για αυτό το λόγο διοχετεύθηκαν 102,6 δις ευρώ για συγκροτήματα πολυκατοικιών, ποσό που αντιστοιχεί σε 42% αύξηση σε σχέση με το 2020. Από την άλλη, οι επενδύσεις σε χώρους γραφείου ανήλθαν σε 111 δις ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί σε μείωση 20% σε σχέση με το 2019 (Money Review, 2022).

Όσον αφορά στο είδος των επενδύσεων που υλοποιήθηκαν στην πρώτη θέση βρίσκονται τα γραφεία πωλήσεων και μάρκετινγκ (33%), ακολουθούν η έρευνα και ανάπτυξη (18%) και η βιομηχανία (18%) (ΟΤ, 2021). Τα διαμερίσματα στην Κεντρική Ευρώπη θεωρούνται μια λιγότερο αποδοτική επένδυση, ενώ η Μεσόγειος αποτελεί τα χρόνια αυτά σημαντικό πόλο έλξης επενδύσεων. Σύμφωνα με την Profit Level που αποτελεί εργαλείο σύγκρισης επένδυσης διαμερισμάτων μεταξύ 17 ελκυστικών ευρωπαϊκών πρωτευουσών της Μεσογείου και της Κεντρικής Ευρώπης προκύπτει ότι αυξήθηκαν σημαντικά οι τιμές των ακινήτων ενώ αυξήθηκε η ζήτηση για διαμερίσματα ως επένδυση (ΟΤ, 2022). Οι επενδυτές καλούνται να εξετάσουν παράγοντες όπως οι φορολογικές υποχρεώσεις, τα φορολογικά τέλη, πιθανούς τόκους ή άλλους όρους υποθήκης στο εξωτερικό πριν καταλήξουν σε μια επένδυση.

Οι Αμερικάνοι επενδυτές έχουν εκδηλώσει μεγάλο ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων της Ελλάδας, της Πορτογαλίας, της Ισπανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου. Η πανδημία και η νέα εργασιακή εποχή της τηλεργασίας έχουν θέσει νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων κατατάσσοντας την Ευρώπη στους κορυφαίους επενδυτικούς προορισμούς. Ο συνδυασμός ποιότητας και πολυτέλειας καθώς και χαμηλού κόστους ζωής και μειωμένων φορολογικών επιβαρύνσεων αποτελούν κίνητρα για τους Αμερικάνους να επενδύσουν σε αυτές τις χώρες (Business News, 2022).

Η ελληνική αγορά ακινήτων πρωτοστατεί σε αυτές τις επενδύσεις καθώς προσφέρει χαμηλές τιμές στα ακίνητα. Η ανταγωνιστική υπεροχή της ελληνικής αγοράς ακινήτων επεκτείνεται και σε οικονομικά ζητήματα όπως η Golden Visa που εξασφαλίζει διαμονή σε ξένους επενδυτές για επενδύσεις μεγαλύτερες των €250.000 ενώ και η αναστολή ΦΠΑ στα νεόκτιστα ακίνητα έως το 2024 αποτελεί σημαντική κίνητρο.

4.3. Στατιστικά Στοιχεία Ελλάδας

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 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2021^α).

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 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ. υπήρξε αύξηση στις αγοραπωλησίες ακινήτων το 2015 κατά 25% και έκτοτε συνεχίστηκε η ανοδική τάση (Remax, 2017). 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.

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 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

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 (2017) 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 ανάπτυξη 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.

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.

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 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

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 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).

Σύμφωνα με στοιχεία του OECD (2021) τα οποία παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.1 το ποσοστό φορολογίας της χώρας αυξήθηκε με τα μεγαλύτερα ποσοστά να παρουσιάζονται την τελευταία δεκαετία. Η φορολογία ακινήτων αντιπροσωπεύει για το 2019 το 3,1% του

ΑΕΠ (το οποίο ήταν 1,7% το 2010) και το 7,7% των εσόδων από φόρους για το ίδιο έτος (το οποίο ήταν 3,7% το 2010).

Πίνακας 4 Ιστοιχεία φορολογίας ως ποσοστό του ΑΕΠ

Φορολογία ως % ΑΕΠ	1965	1990	2000	2007	2010	2013	2015	2019
Ελλάδα	17,1	25,2	33,4	31,8	32,3	35,9	36,6	40

Πηγή: OECD (2021)

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 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.

Κεφάλαιο 5 Μεθοδολογία Έρευνας - Στατιστικά Στοιχεία

5.1. Εισαγωγικά

Το παρόν κεφάλαιο λειτουργεί ως συνέχεια του προηγούμενου καθώς, αφού καταγράφηκε το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα και παρουσιάστηκαν ορισμένα στατιστικά στοιχεία που αφορούν τη φορολογία και τις αγοραπωλησίες των ακινήτων στην Ελλάδα, κρίνεται σκόπιμο να αποτυπωθούν στοιχεία μέτρησης του επενδυτικού κλίματος μέσω της εξέτασης σύγχρονων στατιστικών στοιχείων.

5.2. Μεθοδολογία Έρευνας

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας βασίζεται σε μια αναλυτική μελέτη της σύγχρονης βιβλιογραφίας στην οποία περιλαμβάνονται επιστημονικά, δημοσιευμένα, έγκριτα και αξιόπιστα άρθρα, ειδικές εκδόσεις και οικονομικά δελτία της Τράπεζας της Ελλάδος, στοιχεία από την ελληνική νομοθεσία και ορισμένα άρθρα της επικαιρότητας. Για τη συγκέντρωση των απαιτούμενων πληροφοριών πραγματοποιήθηκε 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, την ICAP και την ΕΛ.ΣΤΑΤ. Αυτές οι πηγές χρησιμοποιήθηκαν, καθώς παρέχουν τα πιο πρόσφατα, αξιόπιστα και έγκυρα στατιστικά δεδομένα για την φορολογία ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Το μέλλον του κλάδου της ακίνητης περιουσίας χαρακτηρίζεται από μεγάλη αβεβαιότητα εξαιτίας της κατάστασης που έχει δημιουργηθεί από την πανδημία του Covid – 19 η οποία έχει αλλάξει τον τρόπο λειτουργίας πολλών κλάδων και τομέων μεταξύ των οποίων και ο κλάδος υπό εξέταση. Παρατηρείται ακόμη πως υπάρχει ερευνητικό κενό όσον αφορά την επίδραση της πανδημίας στην αγορά ακινήτων στην χώρα μας, αλλά και της φορολόγησης αυτών η οποία παραμένει υψηλή και αυτή τη χρονική περίοδο. Το ερευνητικό αυτό κενό καλείται να καλύψει η παρούσα εργασία μέσα από την εξέταση σύγχρονων στοιχείων με έμφαση στο νέο νομοσχέδιο για τον ΕΝΦΙΑ.

5.3. Στατιστικά Στοιχεία

Η πανδημία του Covid – 19 δημιούργησε πρωτόγνωρες για την αγορά συνθήκες που επηρέασαν σημαντικά και την αγορά ακινήτων. Ακόμη, η πανδημία βρίσκεται σε εξέλιξη όπως και οι επιπτώσεις της στην οικονομία, αλλά και μακροπρόθεσμα. Οι τιμές των ακινήτων και οι τάσεις τους παραμένουν μεταβλητές. Το σίγουρο είναι ότι η πορεία και η ανοδική τάση που υπήρχε πριν το ξέσπασμα της πανδημίας ανέκοψε την ισχυρή δυναμική της αγοράς η οποία βασίστηκε κυρίως στην εξωτερική επενδυτική ζήτηση και τον τουρισμό. Ακόμη, εξαιτίας της πανδημίας αναδείχθηκαν νέοι τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος που πιθανώς επισκιάσουν τη ζήτηση σε τομείς και αγορές που είχαν μονοπωλήσει το ενδιαφέρον στο παρελθόν.

Η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε κατάσταση αναμονής παρά το γεγονός ότι λαμβάνουν χώρα επενδυτικές κινήσεις τόσο για επαγγελματική όσο και για οικιστική χρήση ακινήτων. Αυτό συμβαίνει γιατί η πανδημία έχει δημιουργήσει καλές τρέχουσες αποδόσεις και πολλοί επενδυτές στοχεύουν στην αποκόμιση υπεραξίας μετά την επάνοδο στην κανονικότητα.

Στην χώρα επικρατούν σήμερα παράγοντες αβεβαιότητας για το μέλλον της αγοράς ακινήτων και τις επενδύσεις. Μπορεί η αγορά ακινήτων να μην έχει τον αντίκτυπο που έχουν άλλοι κλάδοι εξαιτίας της πανδημίας ωστόσο οι επιπτώσεις της πανδημίας επηρεάζουν τη διάρκεια διατάραξης των διεθνών εφοδιαστικών αλυσίδων, τα κόστη των πρώτων υλών που αυξάνονται και άλλα. Η κατάσταση αυτή εφόσον παραμείνει για αρκετό χρονικό διάστημα ενδεχομένως να ανακόψει την τάση της οικοδομικής δραστηριότητας και να περιορίσει τις τρέχουσες κεφαλαιακές αποδόσεις της αγοράς ακινήτων (ΤτΕ, 2021γ).

Σύμφωνα με το διεθνή δείκτη φορολογικής ανταγωνιστικότητας του Tax Foundation (18/10/2021) που εξετάζει περισσότερες από 40 μεταβλητές φορολογικής πολιτικής, η Ελλάδα βρίσκεται στην 29^η θέση μεταξύ 36 κρατών για το έτος 2021 στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας (ΤτΕ, 2021γ). Οι ψηφιακές δημόσιες υπηρεσίες αποτελούν μια πρόταση που μπορεί να ενισχύσει τα δημόσια έσοδα, καθώς βοηθούν στην αποτελεσματικότερη επιβολή των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας αφού επιτρέπουν την πρόσβαση σε γεωγραφικές πληροφορίες.

Με βάση στοιχεία δείκτη τιμών διαμερισμάτων της ΤτΕ οι επιπτώσεις της πανδημίας στην αγορά κατοικιών αποτυπώνονται στην σταδιακή αποκλιμάκωση των ρυθμών αύξησης των τιμών, σε σχέση με άλλα έτη και στις έντονες διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα, το 2020 για τρίτη συνεχόμενη χρονιά σημειώνεται αύξηση στην αγορά των κατοικιών με τις τιμές των διαμερισμάτων να καταγράφουν αύξηση κατά

4,2% σε ετήσια βάση (ονομαστική τιμή) έναντι 7,2% το 2019 και 1,8% το 2018 (ΤτΕ, 2021α).

Οι τιμές των πιο σύγχρονων διαμερισμάτων αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 4,7%, ενώ των παλιότερων με 3,9%. Ανά γεωγραφική περιοχή, υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης σε ετήσια βάση καταγράφηκαν στην Αθήνα (+7,4%), και στη Θεσσαλονίκη (+4,6%). Στην ηπειρωτική χώρα και στις αγροτικές περιοχές ο ρυθμός αύξησης ήταν πιο ήπιος (+1,8%) ενώ σε άλλες μεγάλες πόλεις ήταν μηδαμινός (+0,1%) (ΤτΕ, 2021α).

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων περιορίστηκε σημαντικά το 2020 και αυτό υποδηλώνεται από την περιορισμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, το μειωμένο αριθμό μεταβιβάσεων κατοικιών, το συγκρατημένο επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τις αρνητικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών σύμφωνα με το σχετικό δείκτη του IOBE. Συγκεκριμένα, για το 2020 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην χώρα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 874,9 εκατομμύρια ευρώ έναντι 1.449,5 εκατομμύρια ευρώ το 2019 (-39,6%). Παρόλ' αυτά σε ποσοστιαία βάση η αγορά ακινήτων παραμένει σημαντικό μέρος των ξένων άμεσων επενδύσεων και συγκεκριμένα αντιπροσωπεύει το 28% του συνόλου το 2020 έναντι 32,3% το 2019 (ΤτΕ, 2021α).

Φαίνεται πως η αγορά κατοικιών καταφέρνει να παραμένει ανθεκτική μέσα στην υγειονομική κρίση γεγονός που επιβεβαιώνεται τόσο από τους ετήσιους ρυθμούς αύξησης των τιμών όσο και από τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων όπως αυτές καταγράφονται από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. Τους πρώτους 11 μήνες του 2020 η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών ενισχύεται έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2019 τόσο στον αριθμό όσο και σε όρους όγκου νέων οικοδομικών αδειών (15,6% και 19% αντίστοιχα), ενώ η Αττική παρουσιάζει υψηλότερους ρυθμούς αύξησης (29,7% και 23,8% αντίστοιχα). Ταυτόχρονα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) ενισχύονται κατά 15,6% το 2020 έναντι 0,4% το 2019, αλλά παραμένουν χαμηλά ως ποσοστό του ΑΕΠ (1% (ΤτΕ, 2021α).

Οι χαμηλοί και οι αρνητικοί ρυθμοί οικοδομικής δραστηριότητας των μέχρι πρόσφατα τυπικών επενδυτικών χρήσεων υποδηλώνουν τη στάση αναμονής της αγοράς εξαιτίας των συνθηκών που έχουν επικρατήσει με την πανδημία, ενώ αντίθετα σε τομείς όπως οι αποθηκευτικοί και οι γεωργικοί χώροι χαρακτηρίζονται από θετικούς ρυθμούς. Αυτό συμβαίνει γιατί δημιουργήθηκαν νέες ανάγκες μέσα από την υγειονομική κρίση της πανδημίας.

Οι ΑΕΕΑΠ προχώρησαν με μικρότερη ένταση σε νέες επενδύσεις μέσα στο 2020 και κάποιες από αυτές πραγματοποιήθηκαν με αποδόσεις στα κατώτερο όρια της αγοράς σύμφωνα με τις τιμές που ίσχυαν πριν το ξέσπασμα της πανδημίας. Σύμφωνα με στοιχεία ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ επενδύθηκε στην Αττική, με την πλειοψηφία των επενδύσεων (περίπου 45%) να αφορά χρήση γραφείων, ενώ σημαντικό ποσοστό επενδύθηκε σε επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους ή γη που προορίζεται για την ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων (περίπου 18%).

Σταδιακά, οι ΑΕΕΑΠ στρέφουν το επενδυτικό τους ενδιαφέρον στην ανάπτυξη ακινήτων και σε χρήσεις που μέχρι πρότινος είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον, όπως για παράδειγμα η οργανωμένη – εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων όπως επίσης και αποθηκευτικοί χώροι υψηλών προδιαγραφών κοντά σε αστικά κέντρα.

Ταυτόχρονα έχει ξεκινήσει η υλοποίηση ή ο σχεδιασμός και για άλλα χαρτοφυλάκια τα οποία στοχεύουν στην επένδυση σε τουριστικά ακίνητα, σε χρήσεις υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής και σε χρήσεις που αφορούν υπηρεσίες περιθάλψης, παιδείας κλπ. Επιπλέον, εγχώριες και ξένες επιχειρήσεις ή και αλυσίδες επιχειρήσεων έχουν ανακοινώσει ή έχουν προβεί ήδη σε σημαντικού ύψους πράξεις και έργα ανάπτυξης στο πλαίσιο επέκτασης ή προσαρμογής δραστηριοτήτων τους στην χώρα μας.

Η ελληνική αγορά κατάφερε να περιορίσει τις απώλειες του 2020 μέσα στο 2021 με ενισχυμένο το ενδιαφέρον για ακίνητα οικιστικής χρήσης. Το χαμηλό κόστος δανεισμού αναμένεται να διατηρήσει υψηλές τις επενδύσεις σε κατοικίες. Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ (2021γ) αναμένεται η αγορά ακινήτων να συνεχίσει να αναπτύσσεται μέσα στο 2022, καθώς η σωρευτικά σημαντική πτώση των αξιών και η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα τα τελευταία δέκα έτη αναδεικνύουν επενδυτικές ευκαιρίες.

Η αγορά ακινήτων επέδειξε γρήγορα αντανάκλαστικά ανάκαμψης ειδικά σε χρήσεις και θέσεις αιχμής. Τους τελευταίους μήνες του 2021 παρατηρήθηκε χαρακτηριστική δυναμική της αγοράς επενδυτικών επαγγελματικών ακινήτων και της κατοικίας σε θέσεις υψηλών προδιαγραφών και προοπτικών. Καθώς τα τελευταία χρόνια υπήρξε υποτονική οικοδομική δραστηριότητα, η ανάπτυξη νέων ακινήτων και η αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος επανέρχονται σταδιακά στο προσκήνιο. Επενδύσεις προσελκύουν οι προνομιακές θέσεις παρουσιάζοντας σημαντικούς ρυθμούς μεγέθυνσης που έχει οδηγήσει σε αυξημένη ζήτηση στεγαστικών δανείων.

5.4. Δείγμα Έρευνας

Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται στην παρούσα εργασία αντλήθηκαν από την Τράπεζα της Ελλάδος και συγκεκριμένα, τις ετήσιες και εξαμηνιαίες εκθέσεις της για την αγορά ακινήτων καθώς και από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. Η Τράπεζα της Ελλάδος συγκεντρώνει τα στοιχεία της από διάφορα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας και από άλλες πηγές. Ακόμη, χρησιμοποιήθηκαν εκθέσεις της ICAP για την αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης της αγοράς ακινήτων στην χώρα.

5.5. Παρουσίαση Δεικτών

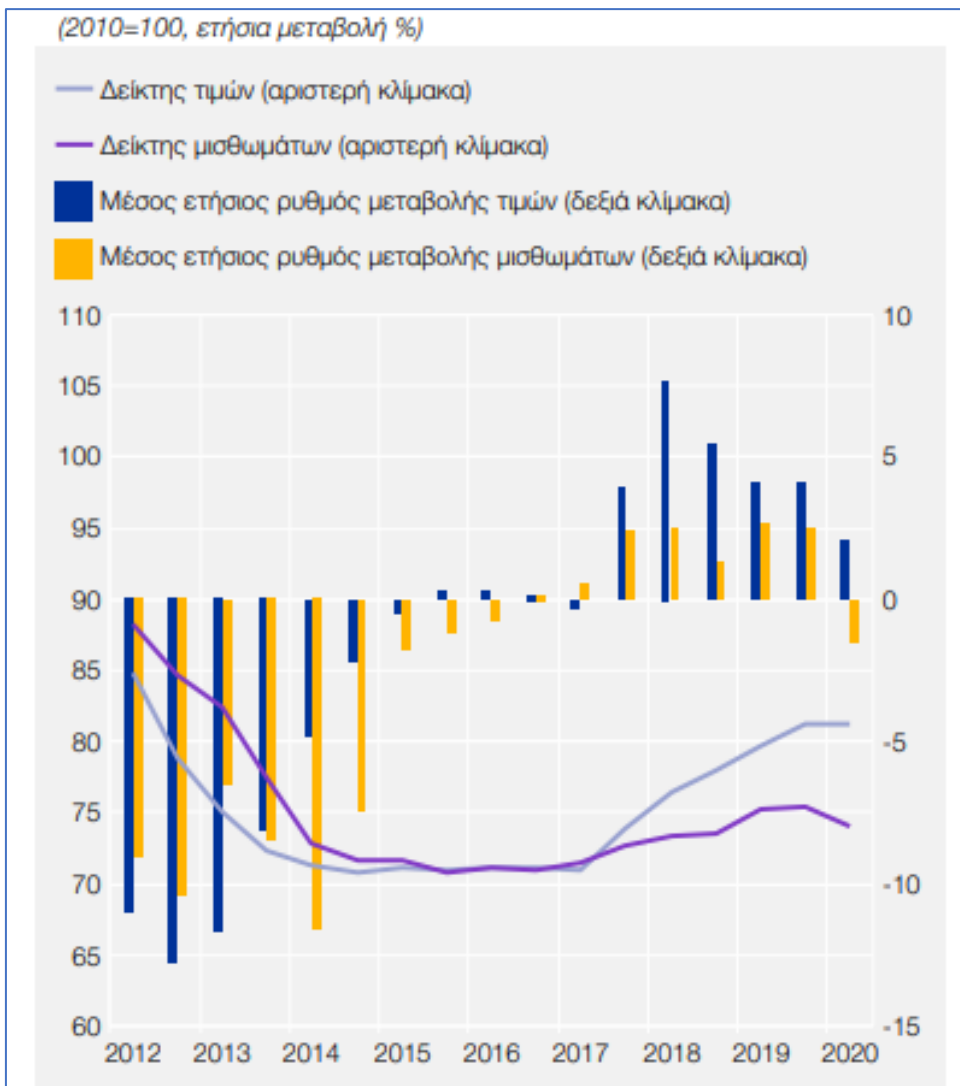
5.5.1 Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων

Οι δείκτες επαγγελματικών ακινήτων αφορούν στατιστικά στοιχεία και εξελίξεις στις τιμές πώλησης των γραφείων και των καταστημάτων, στις τιμές μίσθωσης των γραφείων και των καταστημάτων καθώς και διαχωρισμό των γραφείων και καταστημάτων και υψηλών προδιαγραφών και μη. Οι δείκτες αυτοί διαθέτουν συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και ποιοτικά χαρακτηριστικά και εκτιμάται ότι συμβάλουν σε πιο εμπειρισταωμένη αξιολόγηση των εξελίξεων και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων στη χώρα μας, ενισχύοντας έτσι πρώτα από όλα την ίδια την αγορά.

Κάποια από τα πλεονεκτήματα αυτά είναι:

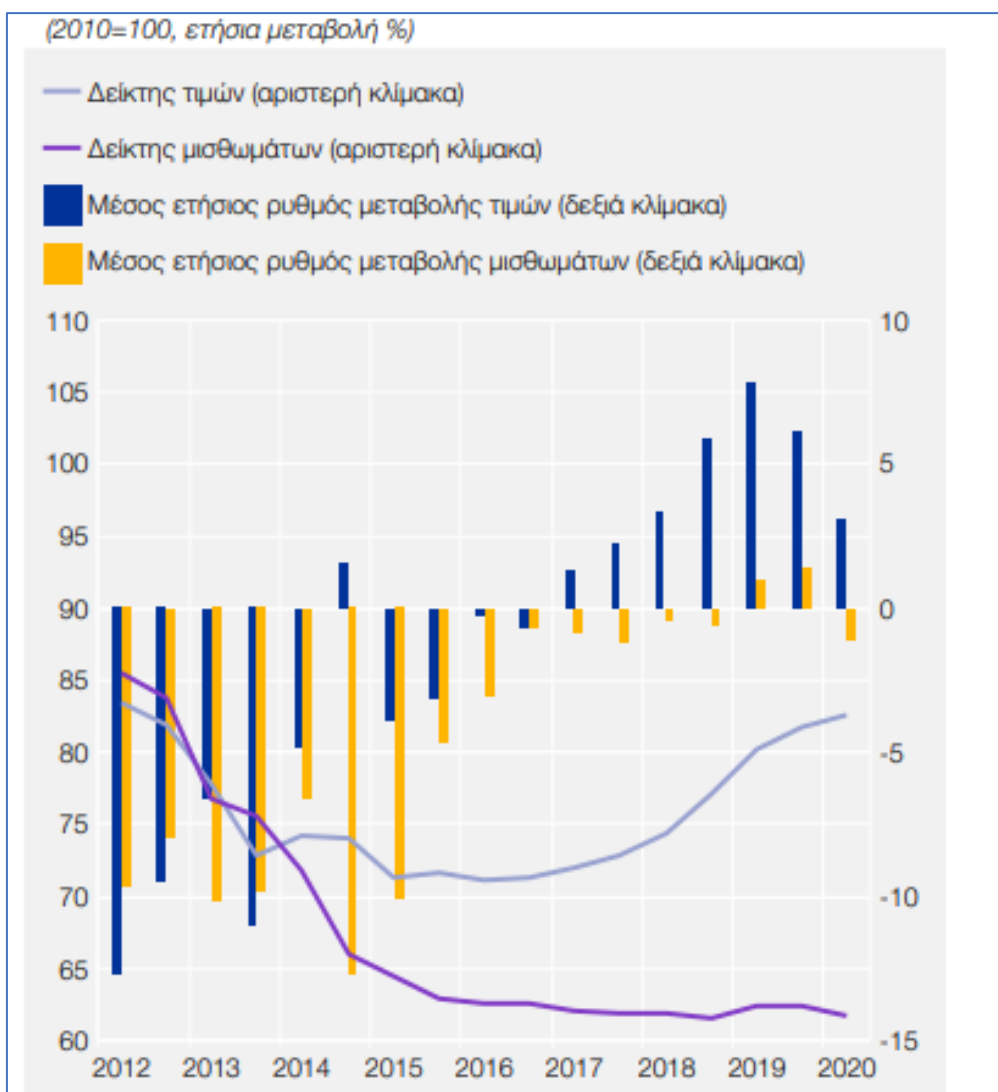
- ο επίσημος φορέας υλοποίησης
- η εφαρμογή σύγχρονης μεθοδολογίας,
- η έγκαιρη και τακτική δημοσιοποίηση (έκδοση δελτίων τύπου σε προκαθορισμένες ημερομηνίες),
- η τριμηνιαία περιοδικότητα των δεικτών οικιστικών ακινήτων και η εξαμηνιαία περιοδικότητα των δεικτών επαγγελματικών ακινήτων,
- η κάλυψη όλης της χώρας με δυνατότητα σημαντικής ανάλυσης (π.χ. κατά γεωγραφική περιοχή, είδος χρήσης, παλαιότητα).

Διάγραμμα 5.1 Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2012 – α' εξάμηνο 2020)



Πηγή: ΤτΕ (2021α)

Διάγραμμα 5 2 Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2012 – α' εξάμηνο 2020)



Πηγή: ΤτΕ (2021α)

Πίνακας 5 1 Δείκτες τιμών και μισθωμάτων επαγγελματικών ακινήτων: Επίπεδα και μεταβολές σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο

	2019	2020*	2019		2020*		2021*
			α' εξάμ.	β' εξάμ.	α' εξάμ.	β'* εξάμ.	α'* εξάμ.
I. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (2010=100)							
Σύνολο							
Δείκτης	80,3	81,2	79,6	80,9	81,3	81,2	82,4
% μεταβολή	3,9	1,2	2,1	1,6	0,5	-0,1	1,4
α. Αθήνα							

Δείκτης	83,6	85,5	82,6	84,6	85,2	85,8	88,5
% μεταβολή	5,0	2,3	2,7	2,5	0,7	0,7	3,2
β. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης	72,2	72,0	71,6	72,8	72,3	71,8	72,4
% μεταβολή	2,8	-0,2	0,1	1,7	-0,7	-0,7	0,9
γ. Υπόλοιπη Ελλάδα							
Δείκτης	78,2	78,4	77,9	78,4	78,7	78,0	77,5
% μεταβολή	2,9	0,2	1,8	0,6	0,4	-1,0	-0,6
II. ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (2010=100)							
Σύνολο							
Δείκτης	75,1	74,5	75,2	75,0	74,0	75,1	77,1
% μεταβολή	2,3	-0,8	2,3	-0,3	-1,4	1,5	2,7
α. Αθήνα							
Δείκτης	75,8	74,3	75,7	75,8	73,8	74,7	75,8
% μεταβολή	2,8	-2,0	2,5	0,2	-2,7	1,2	1,4
β. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης	80,9	82,1	80,6	81,3	81,5	82,8	86,4
% μεταβολή	3,4	1,5	2,9	0,9	0,2	1,5	4,4
γ. Υπόλοιπη Ελλάδα							
Δείκτης	73,2	73,3	73,7	72,8	72,6	73,9	76,7
% μεταβολή	1,5	0,0	1,9	-1,1	-0,3	1,8	3,7
III. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (2010=100)							
Σύνολο							
Δείκτης	81,1	83,0	80,2	81,9	82,9	83,2	84,1

% μεταβολή	7,0	2,5	4,1	2,1	1,2	0,3	1,1
α. Αθήνα							
Δείκτης	81,7	83,5	81,5	81,9	83,2	83,7	84,2
% μεταβολή	8,1	2,2	5,1	0,4	1,7	0,5	0,7
β. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης	77,8	82,4	75,2	80,4	82,5	82,4	82,6
% μεταβολή	9,2	5,9	4,7	7,0	2,5	-0,1	0,3
γ. Υπόλοιπη Ελλάδα							
Δείκτης	80,9	82,6	79,5	82,4	82,5	82,6	84,3
% μεταβολή	4,7	2,0	2,2	3,7	0,2	0,1	2,1
IV. ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (2010=100)							
Σύνολο							
Δείκτης	62,4	62,0	62,4	62,3	61,7	62,0	62,6
% μεταβολή	1,0	-0,6	1,4	-0,3	-0,9	0,5	0,9
α. Αθήνα							
Δείκτης	61,3	60,4	61,5	61,2	60,2	60,7	61,3
% μεταβολή	-0,1	-1,5	0,9	-0,5	-1,6	0,9	1,0
β. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης	66,6	66,3	65,9	67,3	66,4	66,2	67,0
% μεταβολή	0,8	-0,5	0,6	2,0	-1,3	-0,4	1,3
γ. Υπόλοιπη Ελλάδα							
Δείκτης	62,8	62,9	63,0	62,6	62,8	63,0	63,3
% μεταβολή	2,9	0,2	2,6	-0,6	0,4	0,2	0,6

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

5.5.2. Δείκτες Οικιστικών Ακινήτων

Οι δείκτες οικιστικών ακινήτων αφορούν στατιστικά στοιχεία και εξελίξεις στις τιμές πώλησης παλιών και νέων διαμερισμάτων τόσο στις αγοραπωλησίες όσο και στις μακροχρόνιες μισθώσεις. Ακόμη, αφορούν τα κονδύλια που επενδύονται για την κατασκευή νέων κατοικιών

5.5.3. Βραχυχρόνιοι Δείκτες

Η ΤτΕ χρησιμοποιεί δείκτες τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων και άλλους βραχυχρόνιους δείκτες οι οποίοι αντικατοπτρίζουν την κατάσταση της αγοράς ακινήτων στην χώρα μας. Μερικοί από αυτούς τους δείκτες είναι ο δείκτης τιμών για τα ενοίκια των κατοικιών, οι διάφοροι δείκτες κόστους κατασκευής, οι επενδύσεις στις κατασκευές, οι δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας, οι δείκτες προσδοκιών στις κατασκευές κ.ά.

Πίνακας 5 2 Δείκτης τιμών αστικών περιοχών ανά έτος

Αστικές Περιοχές Urban Areas (1997=100)						
Έτος/Year	Τρίμηνο/Quarter				Μέσος Ετήσιος / Annual Average	(%) Μεταβολή / Change
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	...	...	...
1994	...	...	...	...	76,1	...
1995	...	...	...	...	82,6	8,5
1996	...	...	...	...	91,2	10,5
1997	96,2	98,2	100,2	105,4	100,0	9,7
1998	110,1	113,9	115,0	118,4	114,4	14,4
1999	120,4	123,6	125,3	128,8	124,5	8,9
2000	132,1	135,7	138,8	144,2	137,7	10,6
2001	150,5	156,1	159,5	164,0	157,5	14,4
2002	171,5	180,3	180,7	184,9	179,3	13,9
2003	188,6	187,5	189,0	190,9	189,0	5,4
2004	190,6	191,6	193,3	198,0	193,4	2,3
2005	205,2	211,6	216,9	224,1	214,5	10,9
2006	233,3	238,8	243,6	253,4	242,3	13,0
2007	254,1	256,0	258,8	260,2	257,3	6,2
2008	260,8	261,0	261,4	261,0	261,1	1,5
2009	250,3	250,7	248,3	250,1	249,8	-4,3

2010	247,2	241,9	234,1	232,5	238,9	-4,4
2011	232,4	229,0	224,5	217,0	225,7	-5,5
2012	207,8	203,2	196,5	189,3	199,2	-11,8
2013	184,7	179,1	175,7	170,2	177,4	-10,9
2014	166,6	163,7	162,3	160,5	163,3	-8,0
2015	159,8	155,4	152,6	152,1	155,0	-5,1
2016	152,5	151,5	150,4	150,5	151,2	-2,4
2017	149,6	149,6	149,5	149,5	149,6	-1,1
2018	149,9	151,6	153,0	154,8	152,3	1,8
2019	158,6	163,1	166,0	166,5	163,5	7,4
2020*	169,8	171,0	172,5	171,8	171,2	4,7
2021*	177,3	181,9	186,9	...	...	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές (έως το 2005, όλα τα είδη κατοικιών).

* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 5 3 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Αθήνα ανά τρίμηνο

Έτος/Year	Τρίμηνο/Quarter				Μέσος Ετήσιος / Annual Average	(%) Μεταβολή / Change
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	...	24,5	...
1994	...	...	...	...	26,8	9,5
1995	...	...	...	...	29,2	9,2
1996	...	...	...	...	32,5	11,0
1997	34,7	35,7	36,8	38,6	36,5	12,5
1998	39,9	42,1	42,5	44,1	42,2	15,5
1999	45,2	46,8	47,6	49,6	47,3	12,2
2000	51,7	53,5	54,9	57,7	54,5	15,1
2001	60,5	63,6	65,3	66,8	64,0	17,6
2002	70,7	76,0	75,0	76,0	74,4	16,2
2003	78,4	76,9	76,9	77,3	77,4	4,0
2004	76,6	76,4	77,1	80,1	77,6	0,3
2005	81,7	83,6	84,5	87,3	84,3	8,6
2006	91,2	93,7	94,1	97,6	94,2	11,7
2007	99,0	98,9	100,7	101,4	100,0	6,2
2008	101,3	101,4	100,3	100,6	100,9	0,9
2009	97,0	96,7	94,9	96,4	96,3	-4,6
2010	96,0	94,8	91,1	90,8	93,2	-3,2
2011	90,0	88,3	87,0	83,5	87,2	-6,4
2012	80,9	78,2	75,9	72,7	76,9	-11,8
2013	70,4	67,9	67,1	64,4	67,5	-12,3
2014	62,6	60,8	61,1	60,0	61,1	-9,4
2015	59,4	57,9	57,2	57,0	57,9	-5,3
2016	57,2	56,9	56,6	56,5	56,8	-1,8
2017	56,1	56,3	56,2	56,3	56,2	-1,0
2018	56,5	57,3	58,3	59,1	57,8	2,8
2019	61,1	63,8	65,0	65,9	63,9	10,6
2020*	67,7	68,4	69,4	70,0	68,9	7,8

2021*	72,2	74,1	76,2
--------------	------	------	------	-----	-----	-----

* Προσωρινά στοιχεία.

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές (έως το 2005, όλα τα είδη κατοικιών).

* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 5 4 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη ανά τρίμηνο

Thessaloniki (2007=100)						
Έτος/Year	Τρίμηνο/Quarter				Μέσος Ετήσιος / Annual Average	(%) Μεταβολή / Change
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	25,0	25,0	...
1994	25,0	25,3	25,3	26,1	25,4	1,7
1995	26,1	26,1	27,4	27,5	26,8	5,4
1996	28,7	28,8	28,8	29,0	28,8	7,6
1997	29,6	29,6	29,9	32,4	30,4	5,3
1998	36,8	36,8	36,9	37,5	37,0	21,8
1999	37,9	38,7	39,3	40,1	39,0	5,4
2000	40,4	41,2	42,6	44,3	42,1	8,0
2001	45,3	46,7	47,6	50,4	47,5	12,7
2002	52,1	52,6	53,3	54,7	53,2	12,0
2003	55,3	55,8	57,4	58,4	56,7	6,7
2004	59,2	60,2	61,3	62,2	60,7	7,1
2005	70,5	75,7	78,4	82,7	76,8	26,5
2006	86,7	91,0	95,4	100,7	93,4	21,6
2007	99,1	99,7	99,9	101,4	100,0	7,0
2008	101,6	100,9	100,7	102,7	101,5	1,5
2009	95,4	94,5	95,8	95,9	95,4	-6,0
2010	92,0	88,9	86,4	86,2	88,4	-7,4
2011	84,9	85,2	80,8	78,7	82,4	-6,8
2012	73,8	73,4	69,0	68,6	71,2	-13,6
2013	68,2	65,4	62,6	62,8	64,7	-9,1
2014	62,3	61,2	59,5	58,9	60,5	-6,6
2015	59,4	58,1	56,0	55,5	57,2	-5,4
2016	55,9	55,2	54,8	55,1	55,3	-3,5
2017	54,5	54,6	54,1	54,7	54,5	-1,4
2018	54,6	54,9	54,8	56,1	55,1	1,1
2019	58,1	59,1	59,0	59,4	58,9	6,9
2020*	61,3	62,0	62,0	62,0	61,8	5,0
2021*	64,1	65,3	67,4	...	...	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα κυρίως από μεσιτικά γραφεία (όλα τα είδη κατοικιών, έως το 2005).

* Προσωρινά στοιχεία.

Πίνακας 5.5 Δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας μεγάλων πόλεων (εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης) ανά τρίμηνο

Άλλες μεγάλες πόλεις (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης) Other cities (excluding Athens and Thessaloniki) (2007=100)						
Έτος/Year	Τρίμηνο/Quarter				Μέσος Ετήσιος / Annual Average	(%) Μεταβολή / Change
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	32,2	32,2	...
1994	33,0	35,0	35,0	35,4	34,6	...
1995	36,3	36,7	37,9	39,2	37,5	8,5
1996	40,5	41,1	42,4	42,0	41,5	10,6
1997	43,4	44,1	44,5	46,7	44,7	7,6
1998	48,3	49,3	49,8	51,0	49,6	11,0
1999	51,5	52,4	52,7	53,5	52,5	5,9
2000	53,9	55,1	55,8	57,0	55,5	5,6
2001	59,5	60,7	61,7	63,2	61,3	10,5
2002	65,3	67,1	68,7	71,2	68,1	11,1
2003	71,8	72,4	73,3	74,6	73,0	7,3
2004	74,9	75,7	76,3	76,8	75,9	4,0
2005	79,1	81,2	84,6	86,8	82,9	9,2
2006	89,5	91,8	95,3	99,5	94,0	13,4
2007	97,9	100,2	100,8	101,0	100,0	6,3
2008	102,2	100,9	102,6	101,5	101,8	1,8
2009	98,9	99,1	98,4	99,5	99,0	-2,7
2010	96,7	94,5	92,0	91,8	93,7	-5,3
2011	92,5	90,9	89,0	87,2	89,9	-4,1
2012	83,4	82,0	79,0	76,6	80,3	-10,7
2013	74,0	72,5	71,3	69,7	71,9	-10,4
2014	68,0	67,9	66,8	65,9	67,2	-6,6
2015	65,7	64,1	63,0	62,6	63,8	-4,9
2016	63,0	62,5	61,9	62,0	62,3	-2,3
2017	61,8	61,5	61,6	61,7	61,6	-1,1
2018	61,9	62,1	62,1	62,6	62,2	0,9
2019	63,4	64,6	65,4	64,4	64,5	3,7
2020*	64,4	64,5	65,3	64,1	64,6	0,2
2021*	65,7	67,4	69,1	...	...	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα κυρίως από μεσιτικά γραφεία (όλα τα είδη κατοικιών, έως το 2005).

* Προσωρινά στοιχεία.

Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα, Περιορισμοί, Προτάσεις

6.1.Ανάλυση Δεδομένων

6.1.1. Δείκτες Επαγγελματικών Ακινήτων

Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ (2021α) για τους δείκτες επαγγελματικών ακινήτων το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019 (Διάγραμμα 5.1), ενώ στα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών καταγράφηκε αύξηση 1,1% έναντι 2% το δεύτερο εξάμηνο του 2019 (Διάγραμμα 5.2). Η ζήτηση και οι ρυθμοί ανάπτυξης διαφοροποιούνται σε τοπικό επίπεδο, υποδηλώνοντας τη διαφορετική δυναμική των θέσεων και τομέων της αγοράς.

Για παράδειγμα, οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν κατά 0,3%, ενώ στη Θεσσαλονίκη μειώθηκαν κατά 0,7%. Από την άλλη, οι τιμές καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στην Αθήνα αυξήθηκαν με μικρότερο ρυθμό (1,4%) σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (2,1%). Η διαφοροποίηση αυτή ενδεχομένως δηλώνει την περιορισμένη έκταση των υψηλής ζήτησης εμπορικών θέσεων της αγοράς στη Θεσσαλονίκη σε συνδυασμό με το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον των τελευταίων ετών (ΤτΕ, 2021α).

Για το πρώτο εξάμηνο του 2020, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων μειώθηκαν κατά 1,6% και 1% αντίστοιχα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019 και υπάρχουν και πολλές διαφοροποιήσεις μεταξύ διαφορετικών θέσεων. Τα μισθώματα γραφείων της Αθήνας μειώθηκαν κατά 2,7% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019 γεγονός που υποδηλώνει τη διακοπή ή αναπροσαρμογή μισθώσεων από χρήστες που είτε επλήγησαν είτε τροποποίησαν τη διαχείριση των χώρων τους λόγω των συνεπειών της πανδημίας. Αντίστοιχα στην Αθήνα παρατηρήθηκε μείωση 1,5% και στη Θεσσαλονίκη μείωση 1,9% στα μισθώματα καταστημάτων.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τους πρώτους 11 μήνες του 2020 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις παρέμεινε περιορισμένη με αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής για τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία σε όρους αριθμού αδειών αλλά και σε όρους όγκου. Ο αριθμός νέων οικοδομικών αδειών για επαγγελματικά ακίνητα μειώθηκε για το ίδιο χρονικό διάστημα κατά 11,7% ως προς τον αριθμό και κατά 3,8% ως προς τον όγκο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Ο αριθμός και ο όγκος νέων αδειών για γραφεία αυξήθηκαν κατά 11,8% και 36,8%

αντίστοιχα. Τα ποσοστά αυτά ενσωματώνου και τις μεγάλες επενδύσεις σε ανακατασκευή εμβληματικών ακινήτων στην Αττική από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων.

Το 2020 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 1,2%, ενώ αντίστοιχα στην Αθήνα 2,3% και στη Θεσσαλονίκη -0,2% και στην υπόλοιπη Ελλάδα 0,2%. Το πρώτο εξάμηνο του 2021 τα μισθώματα γραφείων στη χώρα αυξήθηκαν κατά 2,7% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020 όταν το πρώτο εξάμηνο του 2020 μειώθηκαν κατά 1,4% και το δεύτερο εξάμηνο αυξήθηκαν κατά 1,5%. Συνολικά, τα μισθώματα γραφείων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 0,8% το 2020 (ΤτΕ, 2021β).

Το 2020 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών διαμορφώθηκε σε 2,5% για το σύνολο της χώρας, ενώ οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν 2,2% για την Αθήνα, 5,9% για τη Θεσσαλονίκη και 2% για την υπόλοιπη Ελλάδα. Για το πρώτο εξάμηνο του 2021 τα μισθώματα καταστημάτων για το σύνολο της χώρας αυξήθηκαν κατά 0,9% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020. Το πρώτο εξάμηνο του 2020 τα μισθώματα καταστημάτων μειώθηκαν κατά 0,9% ενώ το δεύτερο εξάμηνο του 2020 αυξήθηκαν κατά 0,5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Συνολικά, τα μισθώματα καταστημάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 0,6% (ΤτΕ, 2021β).

Στον Πίνακα 5.1 παρουσιάζονται αναλυτικά για τα έτη 2019, 2020 και 2021³ σε τιμές δείκτη τα επίπεδα τιμών για τα γραφεία, τα μισθώματα γραφείων, τα καταστήματα και τα μισθώματα καταστημάτων. Παρατηρούμε πως όλοι οι δείκτες τιμών υπέστησαν μείωση σε σχέση με το 2010 και υπάρχει ακόμη μεγάλη απόσταση από την κάλυψη αυτών των τιμών.

Το πρώτο εξάμηνο του 2021 ο ρυθμός μεταβολής των τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 1,4% και των μισθωμάτων γραφείων σε 2,7% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020. Ακόμη, ο ρυθμός μεταβολής των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 1,1% και των μισθωμάτων καταστημάτων σε 0,9% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020 (ΤτΕ, 2021β).

³ Με * όσα στοιχεία είναι προσωρινά

Με βάση τα διαθέσιμα προσωρινά στοιχεία, το πρώτο εξάμηνο του 2021 οι ονομαστικές τιμές γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 3,2% στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και 0,9% στη Θεσσαλονίκη, ενώ μειώθηκαν κατά 0,6% στην υπόλοιπη Ελλάδα. Κατά την ίδια περίοδο, οι ονομαστικές τιμές καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,7% στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, 0,3% στη Θεσσαλονίκη και 2,1% στην υπόλοιπη Ελλάδα (ΤτΕ, 2021β).

Για τα επαγγελματικά ακίνητα καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής το πρώτο εξάμηνο του 2021 και συγκεκριμένα 1,4% στις τιμές των γραφείων και 1,1% στις τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας. Υπάρχει έντονο και ανανεωμένο ενδιαφέρον για τα ακίνητα επαγγελματικής χρήσης με αρκετά νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής να έχουν ξεκινήσει και την οικοδομική δραστηριότητα του 2021 να παρουσιάζει υψηλά επίπεδα. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. καταγράφονται ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης στον αριθμό έκδοσης νέων αδειών για κατασκευή γραφείων (52,2%) και καταστημάτων (68,3%). Επιπλέον, στον τομέα των ξενοδοχείων η οικοδομική δραστηριότητα διατηρεί αρκετά υψηλούς και θετικούς ρυθμούς χωρίς όμως να έχει ανακτήσει το ρυθμό που είχε πριν την εμφάνιση της πανδημίας (ΤτΕ, 2021γ).

Αυξημένο ενδιαφέρον παρουσιάζεται για τις ενεργειακά και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις στα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών. Οι επενδυτές αναζητούν μεγαλύτερες αποδόσεις, ενώ από την άλλη, οι χρήστες επιδιώκουν εξοικονόμηση ενέργειας και μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα που έχουν υψηλές προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις όσο και στις ενεργειακές προκλήσεις. Παράλληλα, υπάρχει τάση διεθνώς για τη δημιουργία ψηφιακών «νομάδων» που οδηγούν στην ανάγκη ανάπτυξης ευέλικτων και μη μόνιμων εργασιακών χώρων αλλά και ακινήτων υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών. Τέτοιου είδους έργα αναμένεται να προσελκύσουν μια αναδυόμενη αγορά που θα έχει σημαντικές δυνατότητες για την χώρα (ΤτΕ, 2021γ).

6.1.2. Δείκτες Οικιστικών Ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων ανέκαμψε πολύ γρήγορα το 2021 τόσο στα επαγγελματικά όσο και στα οικιστικά ακίνητα. Για τα οικιστικά ακίνητα το ενδιαφέρον συγκεντρώθηκε

στο τμήμα της αγοράς που σχετίζεται με τον τουρισμό και τις επενδύσεις. Η συνεχής άνοδος των τιμών των ακινήτων ενισχύθηκε κατά 6,8% το δεύτερο τρίμηνο του 2021 σημειώνοντας την υψηλότερη ετήσια αύξηση από το τέταρτο τρίμηνο του 2006 (ΤτΕ, 2021γ).

Η τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών που καταγράφηκαν με την έναρξη της πανδημίας αντιστράφηκε για την αγορά κατοικιών το 2021. Με βάση στοιχεία της ΤτΕ για τους πρώτους εννιά μήνες του 2021, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,1% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 4,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2020. Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε σταδιακή επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης για το σύνολο της χώρας ενώ σε τοπικό επίπεδο οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν την ετερογένειά τους με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες (ΤτΕ, 2021γ).

Τους πρώτους εννιά μήνες του 2021 στην Αθήνα ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών ήταν 8,3% και στη Θεσσαλονίκη 6,3%, ενώ στις υπόλοιπες μεγάλες πόλεις της χώρας ήταν 4,2%. Από την άλλη, στις υπόλοιπες περιοχές ο ρυθμός αύξησης που καταγράφηκε ήταν μόλις 3,5%. Οι τιμές των παλιών διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,2%, ενώ εκείνες των νέων διαμερισμάτων κατά 6,1% (ΤτΕ, 2021γ).

Η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών τους πρώτους οκτώ μήνες του 2021 κατέγραψε σημαντικά υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (48,9% και 57,7% αντίστοιχα) σε επίπεδο χώρας και ακόμη υψηλότερους στην Αττική (66,1% και 71% αντίστοιχα). Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό, το οποίο τροφοδότησε την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και εισοδήματος ειδικά τα έτη 2018 και 2019, ανέκαμψε τους πρώτους εννιά μήνες του 2021 κατά 34,7%, όταν το 2020 παρουσίασε μείωση 42,5%. Και αυτό συνέβη παρά τον περιορισμένο αριθμό αδειών διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων του προγράμματος Golden Visa (ΤτΕ, 2021γ).

Οι επενδύσεις σε κατοικίες συνέχισαν να ενισχύονται τους πρώτους εννιά μήνες του 2021 με σημαντικά υψηλό ετήσιο ρυθμό (34,7%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020 (19,3%), ωστόσο παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ακόμη, οι επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή νέων κατοικιών ενισχύθηκαν σημαντικά τους πρώτους 11 μήνες του 2021 (47,1% σε σχέση με τους έντεκα πρώτους μήνες του 2020). Ο αριθμός συναλλαγών αγοραπωλησιών ακινήτων αναμένεται να καταγράψει θετικό ρυθμό για το έτος 2021 συνολικά και σε αυτό συμβάλλει η εφαρμογή των νέων αναπροσαρμοσμένων αντικειμενικών αξιών από το 2022 και η αναστολή της

υποχρέωσης υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου έως το τέλος του 2021 (ΤτΕ, 2021γ).

6.1.3. Βραχυχρόνιοι Δείκτες Οικιστικών και Επαγγελματικών Ακινήτων

Τα στοιχεία στους Πίνακες 5.2-5.5 αφορούν τους δείκτες τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων⁴. Συγκεκριμένα, στον Πίνακα 6.2 αποτυπώνεται ο δείκτης τιμών των αστικών περιοχών της χώρας σε ετήσια βάση. Παρατηρούμε πως μέχρι το 2008 η μεταβολή είναι θετική ενώ από το 2009 έως και το 2017 η μεταβολή είναι αρνητική αντικατοπτρίζοντας τις αρνητικές επιπτώσεις της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης. Επίσης, το 2018 και το 2019 η μεταβολή είναι θετική και η τάση για το 2020 και 2021 παραμένει θετική.

Στον Πίνακα 6.3 παρουσιάζεται ο δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Αθήνα σε τριμηνιαία βάση από το 1993 μέχρι και το 2021. Παρατηρούμε πως οι μεταβολές έχουν την ίδια τάση με το σύνολο του δείκτη σε επίπεδο αστικών περιοχών συνολικά. Ακόμη, αξίζει να αναφερθεί πως το 2008 τα επίπεδα τιμών της ακίνητης περιουσίας στην Αθήνα ήταν παρόμοια με αυτά του 1993 και το 2015 οι τιμές έπεσαν σχεδόν στο ήμισυ σε σχέση με τις τιμές του 1993.

Στον Πίνακα 6.4 παρουσιάζεται ο δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη σε τριμηνιαία βάση από το 1993 μέχρι και το 2021. Παρατηρούμε και στη Θεσσαλονίκη οι τιμές να κινούνται προς την ίδια κατεύθυνση με την υπόλοιπη χώρα με μεγάλη άνοδο των τιμών τόσο για την Αθήνα όσο και για τη Θεσσαλονίκη το 2019.

Στον Πίνακα 6.5 παρουσιάζεται ο δείκτης τιμών ακίνητης περιουσίας για άλλες μεγάλες πόλεις εκτός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Παρατηρούμε την ίδια τάση. Αξίζει να αναφερθεί πως ενώ οι τιμές των ακινήτων στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη παρουσίασαν το χαμηλότερο δείκτη το έτος 2017 που κυμάνθηκε μεταξύ 50-60% σε σχέση με τις τιμές των ακινήτων το 1993, στα υπόλοιπα αστικά κέντρα ο χαμηλότερος δείκτης κυμάνθηκε σε τιμές δείκτη άνω του 60%. Αυτό σημαίνει πως η οικονομική κρίση επηρέασε περισσότερο την ακίνητη περιουσία των δύο μεγάλων πόλεων της χώρας.

Όπως και να εξελιχθεί η πανδημία ή ακόμη και η κρίση στον ενεργειακό κλάδο που έχει ξεσπάσει μέσα στο 2022, οι εμπλεκόμενοι φορείς απαιτείται να υποστηρίξουν την αγορά

⁴ <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

ώστε να υπάρξει μια δυναμική ανάκαμψη μόλις παρουσιαστεί η κατάλληλη ευκαιρία. Αυτό μπορεί να γίνει με τη βελτίωση των γραφειοκρατικών διαδικασιών στις πράξεις αγοραπωλησιών που αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα πολλών πράξεων και επενδύσεων τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Παρά τη δραστηριοποίηση που υπάρχει στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, η επανεκκίνηση του κλάδου και οι ρυθμοί αποκατάστασης των επιμέρους τομέων της αγοράς θα φανούν μετά τις απώλειες που θα καταγραφούν από την πανδημία η οποία βρίσκεται και το 2022 σε εξέλιξη και τον τρόπο με τον οποίο θα ολοκληρωθεί η άρση των μέτρων προστασίας των πληγέντων, τις νέες συνθήκες που θα έχει δημιουργήσει και εγκαθιδρύσει αυτή η πανδημία, τις ανάγκες και απαιτήσεις των χρηστών και το διεθνές επενδυτικό κλίμα.

6.2. Συμπεράσματα

Στόχος της παρούσας έρευνας ήταν η εξέταση της φορολογίας των ακινήτων και οι επενδύσεις στην Ελλάδα. Μέσα από τη μελέτη της βιβλιογραφίας και της σύγχρονης νομοθεσίας της χώρας καταγράφηκε η τρέχουσα κατάσταση της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε αυτή στην Ελλάδα, και αποτυπώθηκε ο τρόπος φορολογίας της ακίνητης περιουσίας στην χώρα. Η νομοθεσία έχει υποστεί αρκετές αλλαγές ειδικά μετά το ξέσπασμα της χρηματοοικονομικής κρίσης το 2008 που επηρέασε την χώρα και την οδήγησε σε δημοσιονομικές και φορολογικές αλλαγές. Η κρίση άφησε το στίγμα της και στον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις στην χώρα την τελευταία δεκαετία.

Από το 2018 και μετά ο κλάδος ακίνητης περιουσίας ανέκαμψε σημαντικά και ο τουρισμός συνέδραμε σε αυτή την κατεύθυνση με πολλές επενδύσεις να αφορούν τον κλάδο αυτόν. Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας αποτελεί σημαντικό παράγοντα στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων χωρίς ωστόσο αυτός να είναι καθοριστικής σημασίας για τους επενδυτές και τους ενδιαφερόμενους. Η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων της χώρας θα συνεχιστεί και δεν θα επηρεαστεί σημαντικά στο μέλλον εξαιτίας της πανδημίας. Σίγουρα όμως τόσο η πανδημία όσο και η ενεργειακή κρίση που ξέσπασε μέσα στο 2022 αναμένεται να καθυστερήσουν και να αναβάλλουν την θετική τάση των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην χώρα.

Οι κινήσεις σε νομοθετικό επίπεδο που αφορούν κυρίως την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι προς τη σωστή κατεύθυνση ώστε να ευθυγραμμιστεί η πολιτική της χώρας με το μέσο

όρο των επιπέδων της φορολογίας που ισχύουν στην Ε.Ε. και να λειτουργήσει ως εργαλείο προσέλκυσης νέων επενδύσεων. Ειδικά η πανδημία δε φαίνεται να επηρέασε καθόλου την επενδυτική κίνηση και αναμένεται να φανεί πόσο θα την επηρεάσουν οι νέες οικονομικές συνθήκες που θα διαμορφωθούν με τις εξελίξεις στον υγειονομικό και ενεργειακό τομέα.

6.3 Σημαντικότητα

Η συνεισφορά της παρούσας εργασίας έγκειται σε μια πιο πρόσφατη αποτύπωση της κατάστασης της αγοράς ακινήτων και του επενδυτικού κλίματος στην Ελλάδα μετά το ξέσπασμα της πανδημίας. Αποτυπώνεται η κατάσταση που επικρατεί στην ελληνική αγορά συνολικά ώστε τα αποτελέσματα αυτής της εργασίας να αποτελέσουν έναυσμα για προτάσεις που αφορούν την εξέλιξη και ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων στο μέλλον.

6.4. Περιορισμοί

Η παρούσα έρευνα χαρακτηρίζεται από ορισμένους περιορισμούς. Ο κύριος περιορισμός που χαρακτηρίζει την παρούσα εργασία είναι η έλλειψη χρήσης πρωτογενών στοιχείων τα οποία θα μπορούσαν να προκύψουν από τη διεξαγωγή μιας ποσοτικής έρευνας με το εργαλείο των ερωτηματολογίων ή μιας ποιοτικής έρευνας με τη χρήση συνεντεύξεων σε επαγγελματίες του κλάδου. Η ανάλυση γίνεται βασισμένη σε δευτερογενή και όχι πρωτογενή στοιχεία. Η χρήση δευτερογενών στοιχείων περιορίζει το εύρος ανάλυσης και δεν αφήνει περιθώρια γενικευμένων συμπερασμάτων.

Ακόμη, η πανδημία βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη, ενώ ταυτόχρονα ο πόλεμος στην Ουκρανία και το ενεργειακό πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί από το τέλος του 2021 συνθέτουν μια μεταβαλλόμενη και ασταθή συνθήκη για το οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων στις αρχές του 2022.

6.5. Προτάσεις

Μια πρόταση για μελλοντική έρευνα είναι η εξέταση των απόψεων των φορολογουμένων για την επιβολή του νέου ΕΝΦΙΑ όπως επίσης και για τη φορολογική επιβάρυνση που φέρουν τα ακίνητα στην χώρα μας. Ειδικότερα, ενδιαφέρον θα είχε η εξέταση των επιμέρους δαπανών που απαιτούνται μετά το 2022 ώστε να προχωρήσει κανείς σε κάποια

αγοραπωλησία ακινήτου και να συγκριθούν οι διαδικασίες και τα χρονοδιαγράμματα με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Μια άλλη πρόταση είναι η εξέταση των επενδυτών που προσελκύει η χώρα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη. Συγκεκριμένα, θα είχε ενδιαφέρον να γίνει μια έρευνα στα μεσιτικά γραφεία των δύο πόλεων προκειμένου να καταγραφεί η προέλευση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, τα χαρακτηριστικά που προσελκύουν ξένους επενδυτές στην ακίνητη περιουσία και οι λόγοι αγοράς της.

Βιβλιογραφία

1. Business Daily (2022). Ν. Παπαθανάσης: Θέλουμε να δημιουργήσουμε φιλοεπενδυτικό κλίμα. Διαθέσιμο από: https://www.businessdaily.gr/oikonomia/61410_n-papathanasis-theloume-na-dimioyrgisoyme-filoependytiko-klima.
2. Business News (2022). Berkshire Hathaway: Ο νέος χάρτης επενδυτικών τάσεων στο Real Estate σε Ελλάδα και 4 ακόμα χώρες. Διαθέσιμο από: <https://www.businessnews.gr/epixeiriseis/item/246016-berkshire-hathaway-o-neos-xartis-ependytikon-taseon-sto-real-estate>.
3. Ζεντέλης, Π. (2001). *Real Estate – Αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
4. Fortune Greece (2020). Έρευνα ΕΥ για Ελλάδα: Το επενδυτικό κλίμα βελτιώνεται. Υπάρχει ενδιαφέρον για επενδύσεις. Διαθέσιμο από: <https://www.fortunegreece.com/article/erevna-ey-gia-ellada-to-ependitiko-klima-veltionete-iparchi-endiaferon-gia-ependisis/>.
5. Καραγάνης, Α. & Τσίγκα, Μ. (2012). Εκτίμηση απόδοσης και κινδύνου σε χαρτοφυλάκιο επαγγελματικών ακινήτων. Έκθεση ΤτΕ: Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση, 179 – 205. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/Publications/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdf.
6. Hellenic News of America (2022). Το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα και οι ΗΠΑ. Διαθέσιμο από: <https://hellenicnews.com/%CE%84%CE%BF-%CE%B5%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%B4%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CE%BA%CE%BB%CE%AF%CE%BC%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BF%CE%B9/>.
7. Καρυτινός, Α. (2009). Εταιρίες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας: Διεθνές και ελληνικό πλαίσιο λειτουργίας. ΤτΕ, 115-128. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91_%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D3.pdf.

8. Κιόχος, Π. (2006). *Εισαγωγή στην εκτίμηση ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
9. KPMG (2016). Φορολογία ακινήτων: Μέρος του συνοπτικού οδηγού φορολογίας 2016. Διαθέσιμο από: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/gr-kpmg-tax-guide-2016-estate-tax.pdf>.
10. Money Review (2022). Επενδύσεις-ρεκόρ στο ευρωπαϊκό real estate το 2021. Διαθέσιμο από: <https://www.moneyreview.gr/business-and-finance/international/64059/ependyseis-rekor-sto-eyropaiko-real-estate-to-2021/>.
11. Μπαρκίτζογλου, Χ. (2014). Εισαγωγή στις επενδυτικές μεθόδους. Εισήγηση σε ημερίδα του ΤΕΕ, Θεσσαλονίκη.
12. Μπότα, Ε. (2022). Deals και επενδύσεις ύψους 2,5 δις ευρώ στο ελληνικό real estate. Capital, 17/02/2022. Διαθέσιμο από: <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3615338/deals-kai-ependuseis-upsous-2-5-dis-euro-sto-elliniko-real-estate>.
13. New Money (2021). Μητσοτάκης στο Bloomberg: Το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά, είμαστε σε τροχιά σημαντικής ανάπτυξης. Διαθέσιμο από: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/mitsotakis-sto-bloomberg-to-ependitiko-klima-stin-ellada-echi-veltiothi-esthita-imaste-se-trochia-simantikis-anaptixis/>.
14. Οικονομικός Ταχυδρόμος (ΟΤ) (2021). ΕΥ: Η Ελλάδα στα 10 ελκυστικότερα ευρωπαϊκά κράτη για επενδύσεις το 2021 (Ερευνα). Διαθέσιμο από: <https://www.ot.gr/2021/07/14/oikonomia/ey-i-ellada-stous-10-elkystikotera-eyropaika-krati-gia-ependyseis-to-2021-ereyna/>.
15. Οικονομικός Ταχυδρόμος (ΟΤ) (2022). Έρευνα: Σε ποιες χώρες αξίζει η επένδυση σε ακίνητα. Διαθέσιμο από: <https://www.ot.gr/2022/02/14/oikonomia/akinita/ereyna-se-poies-xores-aksizei-i-ependysi-se-akinita/>.
16. Πρεσβεία της Ελλάδας στην Ουάσιγκτον (2022). Έκθεση Υπουργείου Εξωτερικών ΗΠΑ για το επενδυτικό κλίμα στην Ελλάδα. Διαθέσιμο από: <https://agora.mfa.gr/infofiles/%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%95%CE%BE%CF%89%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%BA%CF%8E%CE%BD%20%CE%97%CE%A0%CE%91%20%CE%B3%CE%B9%CE%B1%20%CF%84%CE%BF%2>

- [0%CE%B5%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%B4%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%20%CE%BA%CE%BB%CE%AF%CE%BC%CE%B1%20%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD%20%CE%95%CE%BB%CE%B%CE%AC%CE%B4%CE%B1%202%20us.pdf](https://www.sofokleousin.gr/pagose-i-agora-akiniton-anamenetai-ptosi-timon-%C2%A0).
17. Σοφοκλέους In (2020). Πάγωσε η αγορά ακινήτων – αναμένεται πτώση τιμών. *Σοφοκλέους In*. Διαθέσιμο από: <https://www.sofokleousin.gr/pagose-i-agora-akiniton-anamenetai-ptosi-timon-%C2%A0>
18. Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδας (ΣΕΚΕ) (2018). Εισαγωγή στις εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας: θεωρία – παραδείγματα. Έκδοση 1.1. Διαθέσιμο από: <https://avag.gr/wp-content/uploads/2020/05/REAL-ESTATE-PROPERTY-2018.pdf>.
19. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών (ΣΕΠΑΚ) (2018). Φορολογία των ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα. Μελέτη του IOBE. Διαθέσιμο από: http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf.
20. Taxheaven (2022). Παραδείγματα με το νέο ΕΝΦΙΑ – Μειώσεις και στα οικόπεδα. Δημοσιεύτηκε 02/02/2022. Διαθέσιμο από: <https://www.taxheaven.gr/news/58050/paradeigmata-me-to-neo-enfia-meiwseis-kai-sta-oikopeda>.
21. Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) (2014). Αποτελέσματα έρευνας αγοράς κτηματομεσιτικών γραφείων (Γ΄ Τρίμηνο 2014). Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών, Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/TE_EREVNA_KTIMATOME_SITON.pdf.
22. Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) (2017). Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2016: Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων. Διαθέσιμο από: <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2016.pdf>.
23. 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.

24. Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) (2021). Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020. Διαθέσιμο από: <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2020.pdf>
25. ΤτΕ (2021β). Δείκτες επαγγελματικών ακινήτων: α' εξάμηνο 2021. Δημοσιεύτηκε 13/12/2021 Δελτίο Τύπου. Διαθέσιμο από: <https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typou/anazhthsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=0ac89f64-f789-42cc-a9e4-7aed0fef6039>.
26. ΤτΕ (2021γ). Νομισματική Πολιτική: Ενδιάμεση Έκθεση 2021. Δημοσιεύτηκε Δεκέμβριο 2021. Διαθέσιμο από: https://www.bankofgreece.gr/Publications/Inter_NomPol2021.pdf.
27. 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.
28. Χατζηνικολάου, Π. (2021). Φορολογία ακινήτων: Όλες οι αλλαγές την επόμενη χρονιά. Καθημερινή. Δημοσίευση 29.11.2021. Διαθέσιμο από: <https://www.kathimerini.gr/economy/561605554/forologia-akiniton-oles-oi-allages-tin-epomeni-chronia/>.
29. Χατζηνικολάου, Π. (2022). Νέος ΕΝΦΙΑ: Ποιοι θα πληρώσουν περισσότερα και ποιοι λιγότερα. Capital. Δημοσιεύτηκε 04/02/2022. Διαθέσιμο από: <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3612572/neos-enfia-poi-oi-tha-plirosoun-perissotera-kai-poi-oi-ligotera>.
30. Anderson, G. (2019). Towards an Essential Legal Definition of Property. *DePaul Law Review*, 68 (3), 514-515.
31. Andrews, D., Sanchez, A. C. & A. Joansson (2011). Housing Market and Structural policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers 836.
32. 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>.
33. Aujean, M. (2010). Tax Policy in the EU: between Harmonization and Coordination? *Transfer*, 16 (1), 11-22.
34. Bach, S. & Eichfelder, S. (2021). Real estate taxation reform: Tax land values, abolish privileges. *DIW Weekly Report*, 11 (27/28), 199-205.

35. Bacow, L.S. (1990). Foreign Investment, Vertical Integration, and the Structure of the US Real Estate Industry. *Real Estate Issues*, 15 (2), 1-8.
36. Bird, R. M., & Slack, E. (2002). Land and property taxation: a review. *Workshop on Land Issues in Latin American and the Caribbean*, 19.
37. Block, R. (2002). Investing in REITs. *Bloomberg Press*. Διαθέσιμο από: <https://www.amazon.com/Investing-REITs-Estate-Investment-Trusts/dp/1118004450>.
38. Brown, P. K., & Hepworth, M. (2001). European property taxation: changing times. *Land Lines*, 4-6.
39. Chan, S., Erickson, J. & Wang, K. (2003). Real Estate Investment Trusts: Structure, Performance, and Investment Opportunities. *Oxford University Press*. Διαθέσιμο από: <https://www.researchgate.net/publication/227466824> Real estate investment trusts Structure performance and investment opportunities.
40. Chen, J. & Hobbs, P. (2003). Global Real Estate Risk Index – To capture different levels of market risk. *The Journal of Portfolio Management*, Special Issue, 66-76.
41. Chin, W., Dent, P. & Roberts, C. (2006). An Explanatory Analysis of Barriers to Investment and Market Maturity in Southeast Asian Cities. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 12 (1), 49-57.
42. Christelis, D. (2015). Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals. *Vierteljahrshfte zur Wirtschaftforschung*, 84, 61 -83.
43. Corgel, J.B., Mcintosh, W. & Ott, S.H. (1995). Real Estate Investment Trusts: A Review of the Financial Economics Literature. *Journal of Real Estate Literature*, 3, 13-43.
44. Dallas, R. & Sin, Y.K. (2017). The globalization of real estate: the politics and practice of foreign real estate investment. *International Journal of Housing Policy*, 17 (1), 1-14.
45. Delmendo, L.C. (2020). Greek house price growth accelerating! Global Property Guide. Διαθέσιμο από: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Price-History>
46. Diamond, P., & Saez, E. (2011). The Case for A Progressive Tax: From Basic Research to Policy Recommendations. *Journal of Economic Perspectives*, 25 (4), 165 -90.

47. DiPasquale, D. & Wheaton, W. (1992). The Markets for Real Estate and Space: A Conceptual Framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20 (1), 181-197.
48. Doligalski, P. (2019). Optimal Income Taxation and Commitment on the Labor Market. Society for Economic Dynamics 2019 Meeting Papers, 422.
49. European Commission (2015). *Tax reforms in EU Member States 2015: Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*. Brussels.
50. Gounopoulos, D., Merikas, A.G., Merika, A.A. & Triantafyllou, A. (2011). Explaining House Price Changes in Greece. *Applied Financial Economics*, 22 (7), 549 – 561.
51. ICAP (2018). Κλαδική Μελέτη: Real Estate.
52. Grum, B. & Govekar, D.K. (2016). 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,
53. Han, J. (1996). Targeting markets is popular: A survey of pension real estate investment advisors. *Real Estate Finance*, 13 (1), 66-75.
54. Hazarati, M., Zendeh, A.B. & Aali, S. (2020). Modeling of Real Estate Income Tax: System Dynamics Approach. *Journal of Money and Economy*, 15 (4), 463-487.
55. Hoesli, M., Lizieri, C. & MacGregor, B. (2008). The Inflation Hedging Characteristics of US and UK Investments: A Multi-Factor Error Correction Approach. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 36, 183–206.
56. La Porta, R., Lopez – de – Silanes, F., Shleifer, A. & Vishny, R. (2002). Investor Protection and Corporate Valuation. *Journal of Finance*, 57 (3), 1147-1170.
57. Lekkos, I., Staggel, I., Kefalas, K. & Vlachou, P. (2014). Non-residential real estate and economic activity: the case of Greece. *Journal of Property Investment & Finance*, 32 (1), 35-55.
58. Liu, J., Loudon, G. & Milunovich, G. (2012). Linkages between international REITs: The role of economic factors. *Journal of Property Investment & Finance*, 30 (5), 473-492.
59. Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing*. New York, NY: Verso.
60. McCluskey, W.J., Almy, R. & Rochlickova, A. (1998). The Development of Property Taxation in the New Democracies of Central and Eastern Europe. *Property Management*, 16 (3), 150.

61. McCluskey, W., Lay -Cheng, L., & Davis, P. (2007). Land value taxation: an international overview. *American Journal of Economics and Sociology*, 56, 207 - 214.
62. 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.
63. OECD (2017). Articles of the Model Convention with Respect to Taxes on Income and on Capital. Διαθέσιμο από: <https://www.oecd.org/ctp/treaties/articles-model-tax-convention-2017.pdf>.
64. OECD (2020). Revenue statistics 2020. Διαθέσιμο από: <https://www.oecd.org/tax/revenue-statistics-2522770x.htm>.
65. OECD (2021). Revenue Statistics 2021: The Initial Impact of COVID – 19 on OECD Tax Revenues. διαθέσιμο από: https://www.oecd-ilibrary.org/sites/6e87f932-en/1/3/3/index.html?itemId=/content/publication/6e87f932-en&csp_ =989e3029323a6936ab9fa6df32f709e4&itemIGO=oecd&itemContentType=book.
66. Pelikánová, R. M.- G. & Jánošíková, P. (2017). The recent dynamics of the disintegrated real estate transfer tax in the EU. *Research Papers of Wrocław University of Economics*, 482, 169-186.
67. 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>
68. Preqin (2018). Fund Manager Outlook: Alternative Assets – H1 2018. Διαθέσιμο από: <https://docs.preqin.com/reports/Preqin-Fund-Manager-Outlook-March-2018.pdf>
69. 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>.
70. PwC (2020). Real Estate 2020: Building the future. Διαθέσιμο από: <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/publications/assets/pwc-real-estate-2020-building-the-future.pdf>.
71. Remax (2017). Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις πωλήσεις ακινήτων έτους 2016.

72. Růžičková E.D. & Pelikánová M.-G. R., (2014). Recent trends in regime of transfer tax in the Czech Republic and selected EU member states. *Scientific Papers of the University of Pardubice, Series D*, 31 (2), 25-33.
73. Scarret, D. (2012). Στο Σ. Καρράς, Θ. Κωνσταντακόπουλος & Μ. Μαράκης (Επιμ.), *Εκτίμηση ακινήτων – οι πέντε μέθοδοι* (Δ. Κατσαντώνη, μετ.). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
74. Schätz, A. & Sebastian, S. (2009). The Links between Property and the Economy - Evidence from the British and German Markets, *Journal of Property Research*, 26 (2), 171-191.
75. Suárez, J.L. (2009). *European Real Estate Markets*. Hampshire: Palgrave Macmillan.
76. White, M. & Papastamos, D. (2018). An Analysis of Regional House Prices in Greece. *Journal of European Real Estate Research*, 1-27.