

# Αγορά Ακινήτων και η ελληνική Κρίση

**Γκίκας Α. Χαρδούβελης**

*Οικονομικός Σύμβουλος, Eurobank Group*

*Καθηγητής, Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής  
Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιά*

PRODEXPO 2013

14ο Συνέδριο για την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας

Έως το 2007, οι τιμές των ακινήτων ωφελήθηκαν από

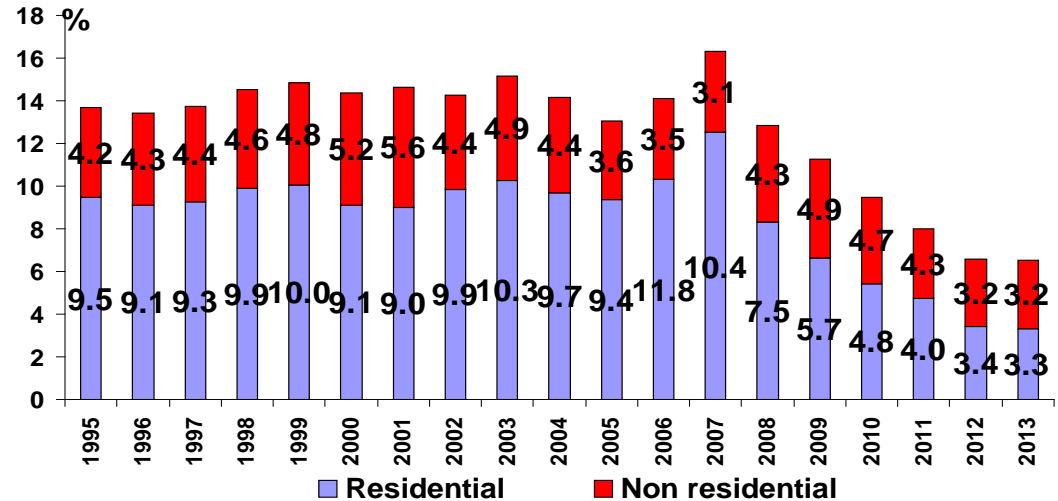
- 1) Αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας, με συνεπαγόμενη βελτίωση στις επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα, με αύξηση των ενοικίων, αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και αγορές κατοικιών
- 2) Εύκολη χρηματοδότηση από τις τράπεζες, με άφθονη ρευστότητα και αυξανόμενες αξίες ενεχύρου
- 3) Εισροή μόνιμων μεταναστών που αναζητούσαν στέγη
- 4) Πτώση στα επιτόκια δανεισμού Δημοσίου, που με τη σειρά τους μείωσαν τις απαιτούμενες αποδόσεις από μια επένδυση σε αγορά ακινήτων, ώστε η τιμή των ακινήτων να αυξάνεται γρηγορότερα από τα ενοίκια.
- 5) Μικρή φορολογία στα ακίνητα, με βάση τις αντικειμενικές αξίες και την περίοδο αλλαγής χρήσης

**Σήμερα, μετά τη διεθνή και την ελληνική κρίση, οι παραπάνω μεταβλητές έχουν αντιστραφεί και πιέζουν τις τιμές προς τα κάτω**

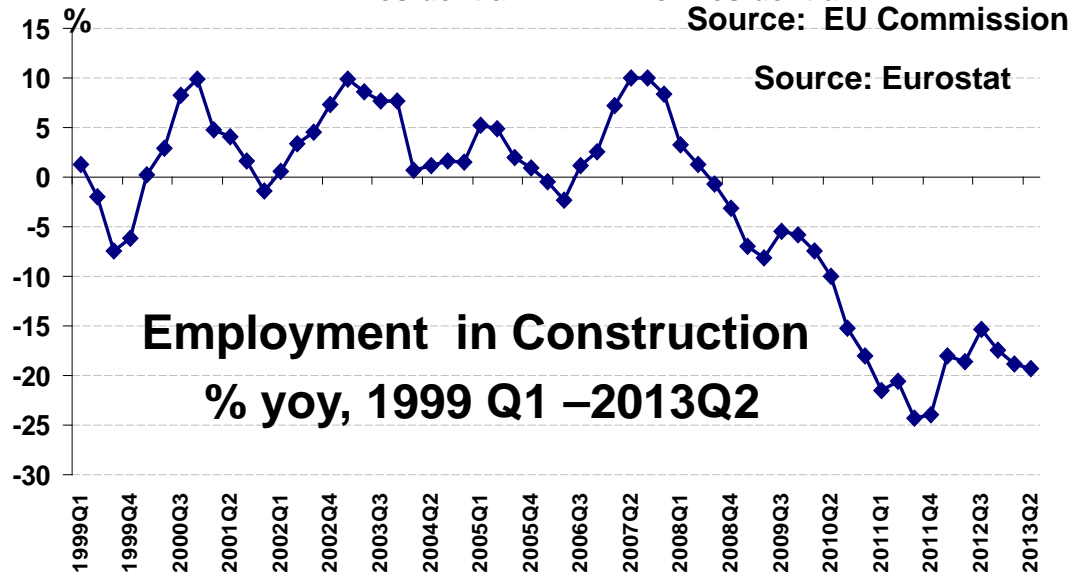
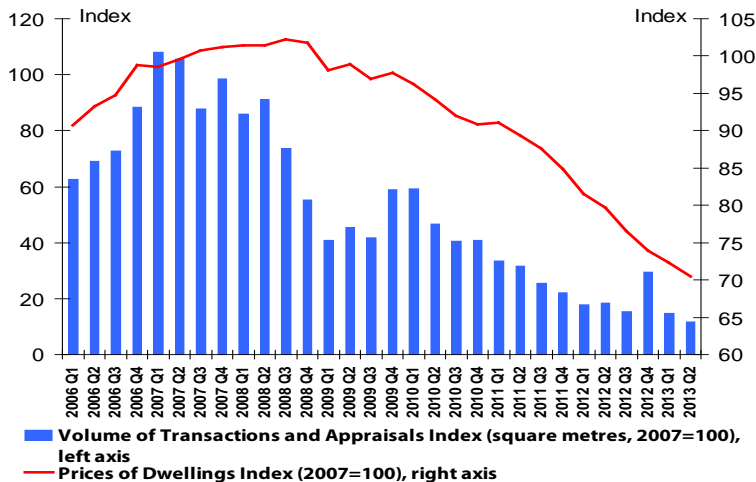
Μετά το 2007, μειώθηκε το ΑΕΠ αλλά και επιπλέον:

- 1) Οι επενδύσεις ως %ΑΕΠ στο μισό
- 2) Η απασχόληση σε διαρκή πτώση, μειώθηκε σωρευτικά 57% μεταξύ Q3/07-Q2/13

## Investment in Construction, % GDP

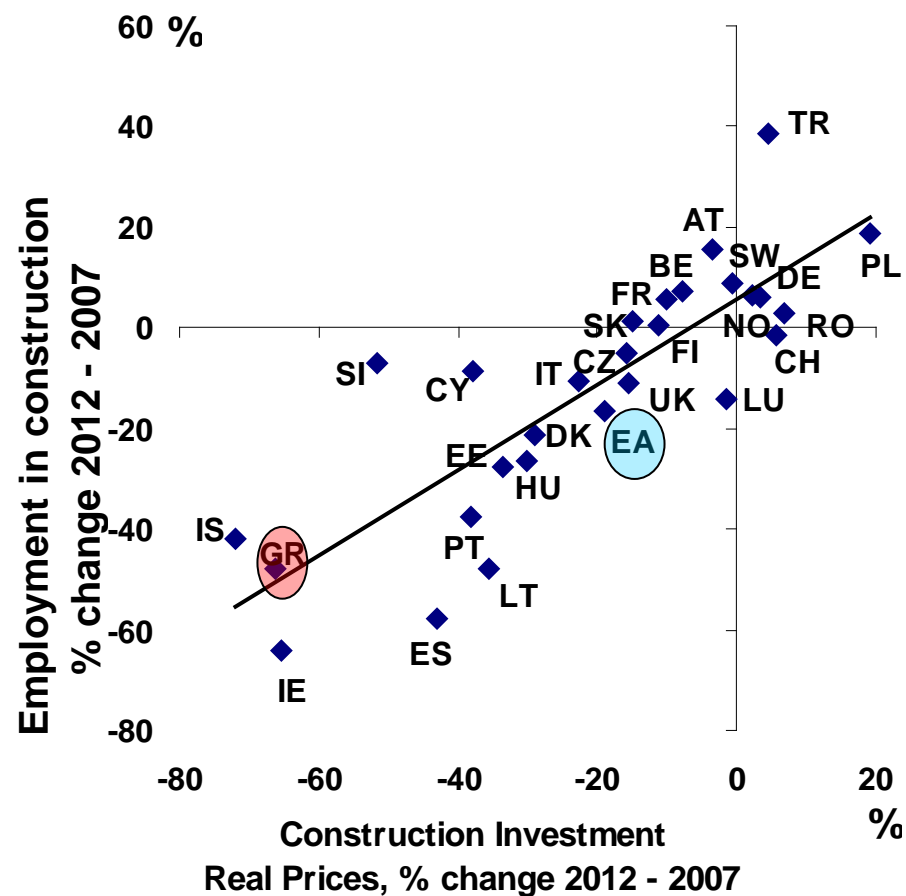
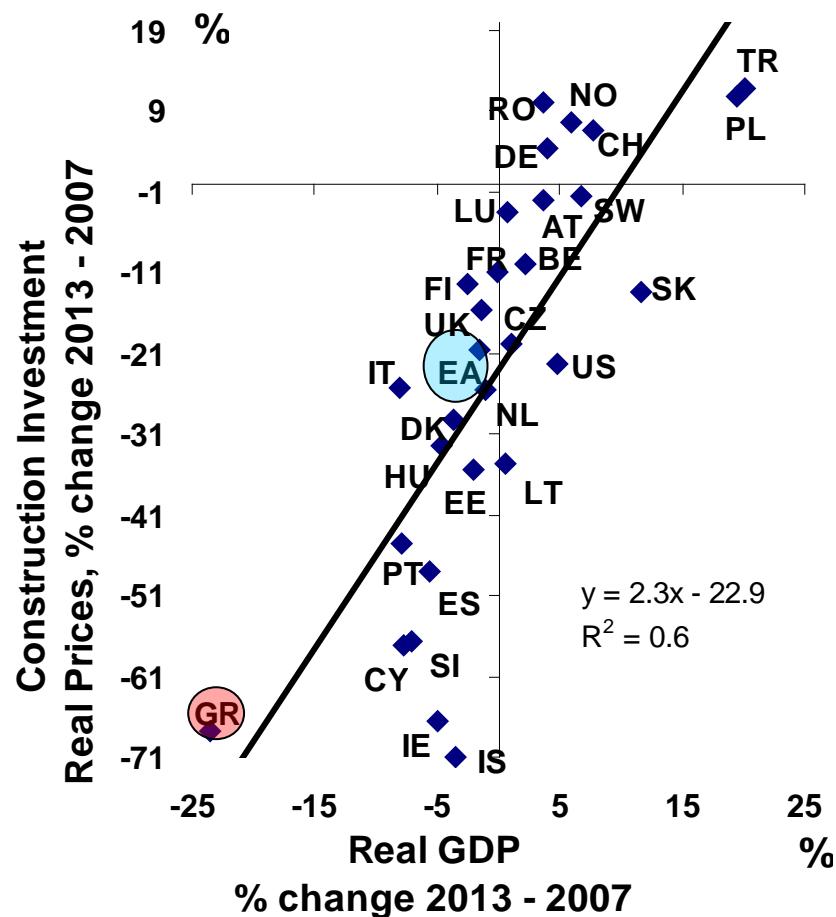


## Prices & Volume of Transactions/Appraisals



Note: Not including persons employed in real estate agencies, bank departments dealing with mortgages, lawyers, businesses related to housing (furniture) and of course undeclared employment.

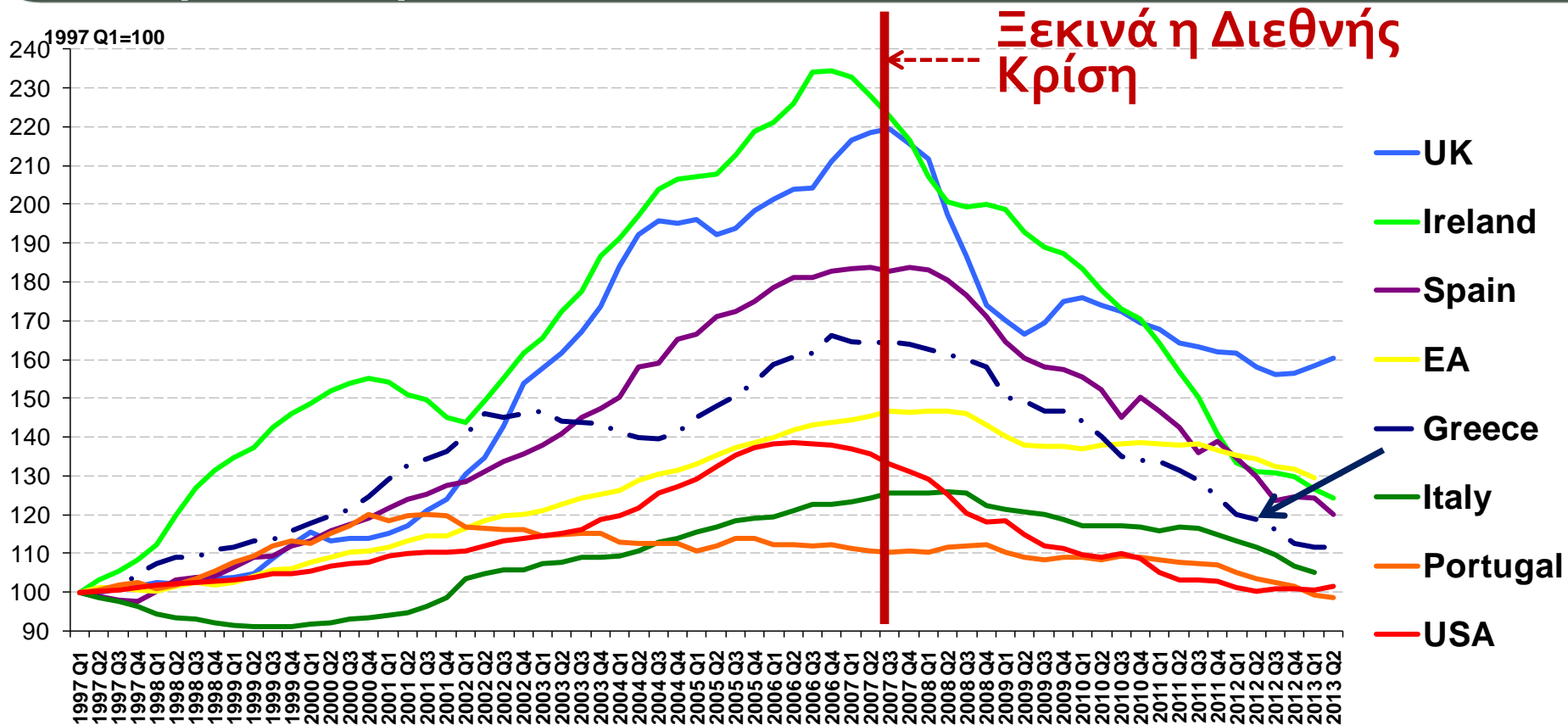
# Μεγάλη η συγκριτική πτώση σε επενδύσεις και απασχόληση στο τομέα των κατασκευών



Source: EU Commission, Eurostat

- ✓ Από τις μεγαλύτερες πτώσεις στην Ελλάδα, συγκριτικά με χώρες της ΕΕ
- ✓ Όμως, όχι τόσο μεγάλη σε σχέση με την πτώση στο ΑΕΠ

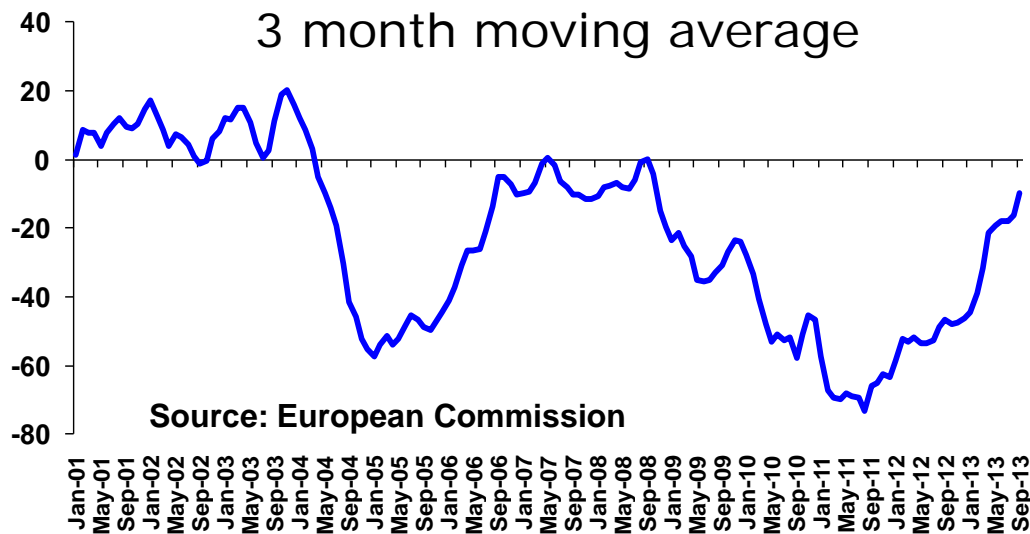
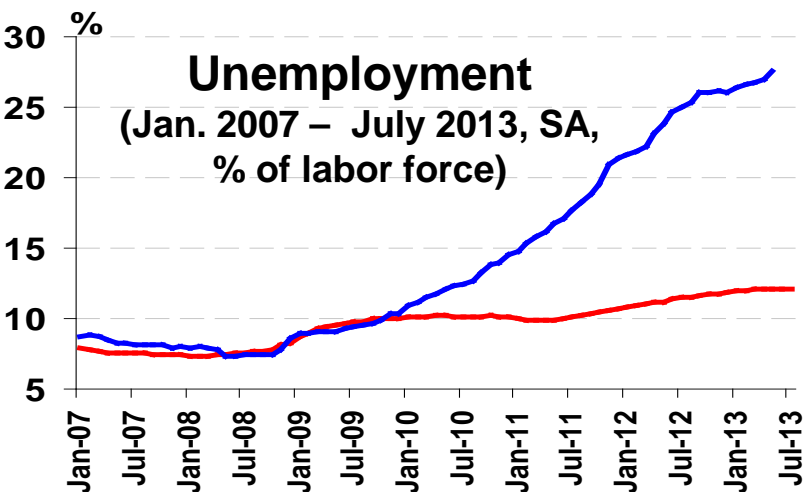
# Στην Ελλάδα δεν παρατηρήθηκε Φούσκα στις Τιμές Ακινήτων



Πηγή: Eurostat, OECD, ECB, Bureau of Labor Statistics, BoG, ECB, FHFA, HBOS, National Statistical Offices

- ✓ Φούσκα παρατηρήθηκε σε Ιρλανδία, Ηνωμένο Βασίλειο, Ισπανία, αλλά σημερινή σταθεροποίηση αγοράς σε Η.Π.Α. και Ηνωμένο Βασίλειο
- ✓ Στην Ελλάδα, η πρότερη άνοδος των τιμών σε σχέση με τα ενοίκια δικαιολογείται από την πτώση των απαιτούμενων αποδόσεων λόγω ένταξης στην Ευρωζώνη
- ✓ Δεν προβλέπεται σταθεροποίηση πριν την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας

# Βραχυπρόθεσμα, βελτιώνεται το κλίμα στον κλάδο των κατασκευών αλλά υπάρχουν κίνδυνοι



## Βραχυπρόθεσμα,

- ✓ Βελτιώνεται το επιχειρηματικό κλίμα στις κατασκευές
- ✓ Αναμένεται σταθεροποίηση οικονομίας
- ✓ Παραμονεύει ο κίνδυνος εκποίησης περιουσιακών στοιχείων λόγω υψηλής φορολογίας και η δημιουργία **φαύλου κύκλου** στις τιμές κατοικιών και την οικονομική δραστηριότητα

Note: The arithmetic average of the balances (in percentage points) of the answers to the questions:  
(1) Evolution of your current overall order books (sufficient or not)  
(2) Employment expectations over the next 3 months (increase or decrease)

# Το Μεγάλο Ερωτηματικό: Μακροπρόθεσμα, θα ανακάμψει η αγορά ακινήτων;

## ✓ Ανάκαμψη αν:

- 1) Σταματήσει η ύφεση το 2014 και επιβεβαιωθούν οι προβλέψεις από το 2015
- 2) Βελτιωθεί σύντομα η τραπεζική χρηματοδότηση
- 3) Ολοκληρωθεί η Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση & το Κτηματολόγιο

- ✓ Το νέο μοντέλο ανάπτυξης για την Ελλάδα θα βασιστεί κυρίως σε εξαγωγές, τουρισμό και επενδύσεις, συνεπώς αναμένεται μεγαλύτερη ανάκαμψη στα επαγγελματικά ακίνητα

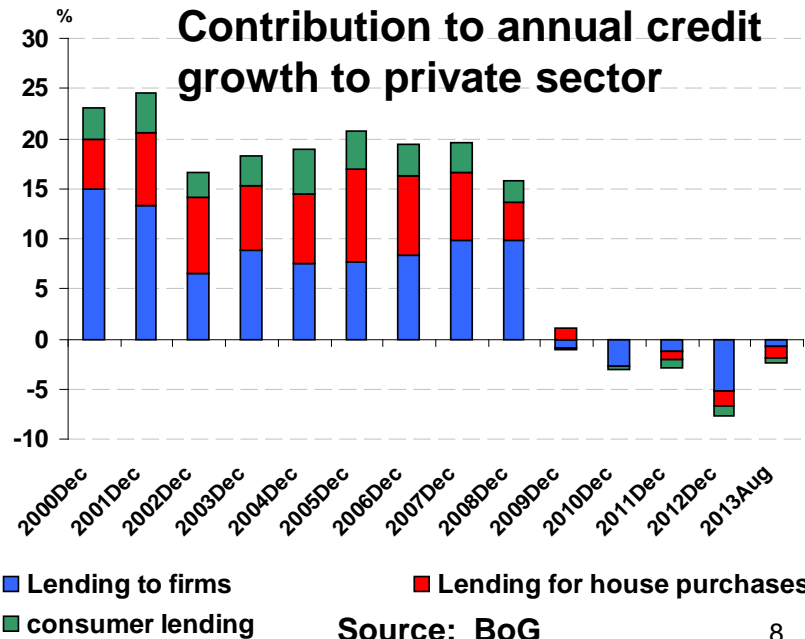
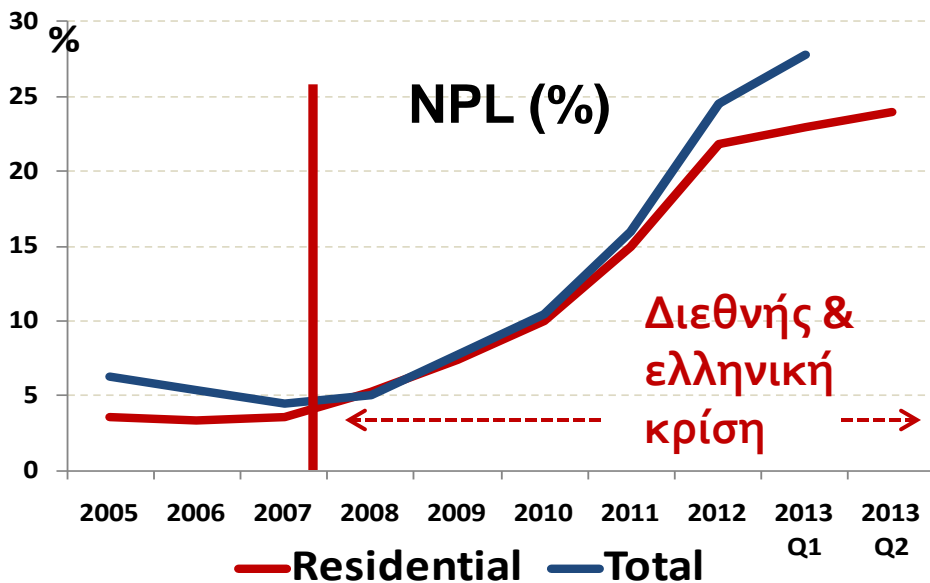
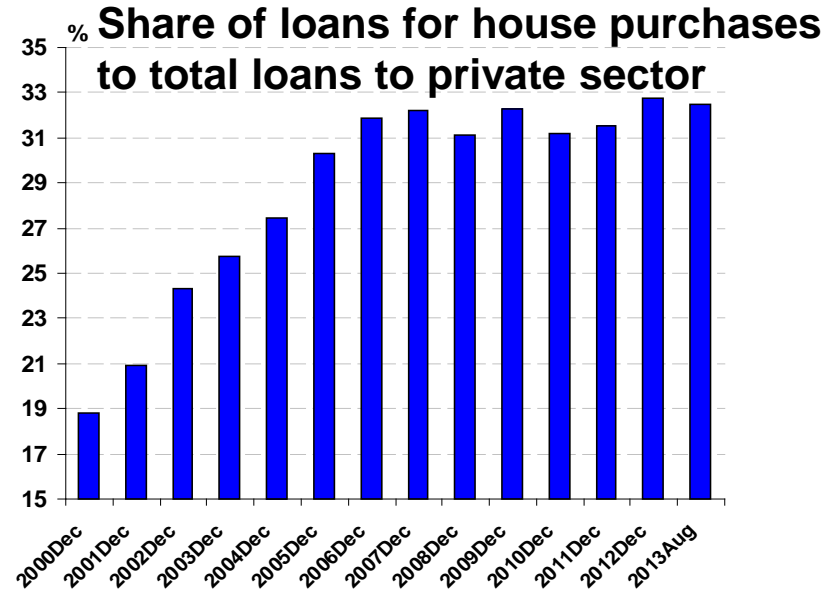
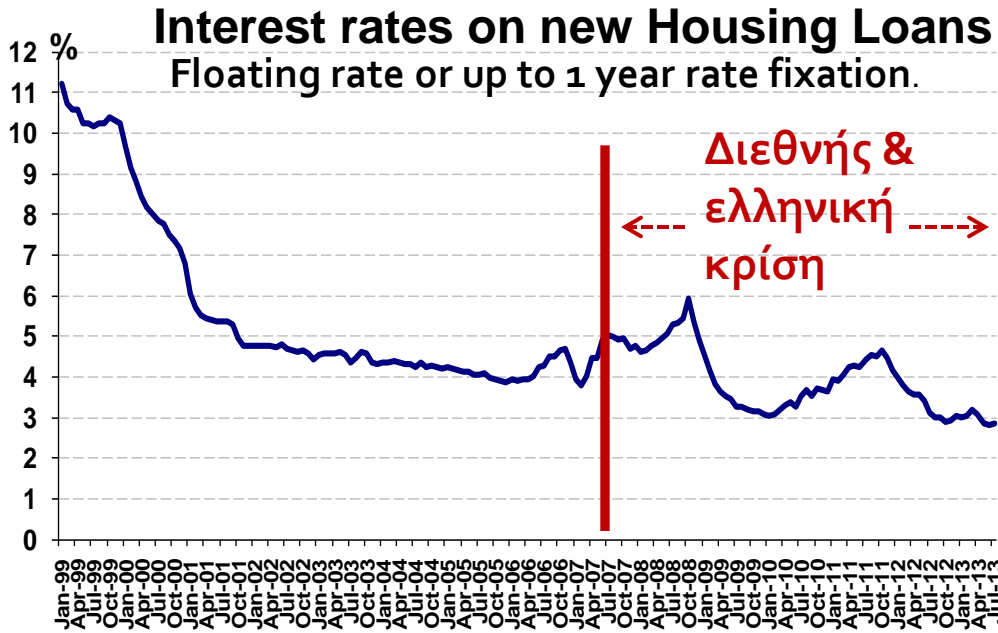
## ✓ Ανασταλτικοί παράγοντες:

- 1) Η μείωση του ενεργού πληθυσμού
- 2) Η φορολογία ακινήτων

Source: IMF fourth review of Greek program July 2013, Eurobank calculations

	Real GDP % growth	Nom. GDP % growth	Nom. GDP €bn
2008	-0.2	4.5	233.2
2009	-3.1	-0.8	231.3
2010	-4.9	-3.8	222.5
2011	-7.1	-6.1	209.0
2012	-6.4	-7.1	194.1
<b>2013</b>	<b>-4.2</b>	<b>-5.3</b>	<b>183.8</b>
<b>2014</b>	<b>0.6</b>	<b>0.2</b>	<b>184.2</b>
<b>2015</b>	<b>2.9</b>	<b>3.3</b>	<b>190.3</b>
<b>2016</b>	<b>3.7</b>	<b>4.8</b>	<b>199.4</b>
<b>2020</b>	<b>2.6</b>	<b>4.3</b>	<b>238.0</b>
<b>2021</b>	<b>2.0</b>	<b>3.9</b>	<b>247.3</b>
<b>2022</b>	<b>1.9</b>	<b>3.9</b>	<b>257.0</b>
<b>2023</b>	<b>1.9</b>	<b>3.9</b>	<b>267.0</b>
<b>2024</b>	<b>1.9</b>	<b>3.9</b>	<b>277.4</b>
<b>2025</b>	<b>1.9</b>	<b>3.9</b>	<b>288.2</b>
<b>2030</b>	<b>1.8</b>	<b>3.8</b>	<b>348.3</b>

# Τραπεζική χρηματοδότηση για κατοικίες: Πρόβλημα ζήτησης και προσφοράς





- ✓ Αβέβαιη η όποια μελλοντική μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης, που επιβλήθηκε ξαφνικά μετά το 2010
- ✓ Η αγορά ακινήτων ήταν μια παράπλευρη απώλεια της κρίσης διότι επηρεάζεται και από τη νέα φορολογία

	Property	Direct	Total			
€ mil.	Taxes	Taxes	Taxes	% Dir	% Tot	% GDP
2005	548	18.371	42.093	2,98	1,30	0,28
2006	464	18.704	44.991	2,48	1,03	0,22
2007	434	19.832	48.404	2,19	0,90	0,19
2008	486	20.864	51.085	2,33	0,95	0,21
2009	526	21.432	49.723	2,45	1,06	0,23
2010	487	20.224	51.266	2,41	0,95	0,22
2011	1.172	20.318	48.951	5,77	2,39	0,56
2012	2.857	21.097	47.179	13,54	6,06	1,47
2013	3.176	20.117	44.721	15,79	7,10	1,73

Note: Property taxes = Taxes on inheritance, gifts, parental benefits and real estate

Source: MinFin, BoG

**Ευχαριστώ για την προσοχή σας**

[www.eurobank.gr/research](http://www.eurobank.gr/research)

[www.hardouvelis.gr](http://www.hardouvelis.gr)