
Δελτίο Τύπου

Ημερομηνία	20 Οκτωβρίου 2016
Υπεύθυνη	Αλεξάνδρα Φιλιππάκη Τηλ: 210 6874490 e-mail: alexandra.filippaki@gr.pwc.com
Σελίδες	3 Περισσότερες πληροφορίες θα βρείτε εδώ Follow/retweet: @PwC_Greece

Η ελληνική αγορά κατοικίας θα ανακάμψει βραδύτερα από την Ελληνική Οικονομία αν δεν ληφθούν μέτρα ενθάρρυνσης της ζήτησης και μείωσης της υπερπροσφοράς

Η Ελληνική αγορά κατοικιών κατέρρευσε από το 2009 και μετά, οδηγούμενη κυρίως από την πτώση του κατά κεφαλή ΑΕΠ, τη συρρίκνωση της στεγαστικής πίστης και την αύξηση της φορολογίας, παρασύροντας τις επενδύσεις και τις τιμές κατοικιών.

Περίπου € 18δισ., ή 8,2% του σημερινού ΑΕΠ, επενδύσεων σε κατασκευές χάθηκαν μεταξύ 2008-2015 επιβραδύνοντας περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα.

Η Ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον “outlier” των Ευρωπαϊκών αγορών, παρουσιάζοντας συρρίκνωση 41% των τιμών κατοικιών συνολικά μεταξύ 2008-2015, μείωση του όγκου συναλλαγών κατά 72% συνολικά μεταξύ 2008-2014, ενώ η φορολογία στα ακίνητα αυξήθηκε κατά περίπου 6 φορές (€ 3δισ.) στην πενταετία 2010-2015, επηρεάζοντας ακόμη περισσότερο τις αρνητικές αποδόσεις.

Η ελληνική αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών. Ενδεικτικά, το 2002 αντιστοιχούσαν 64 κατοικίες ανά 100 άτομα, ενώ το 2014 αυξήθηκαν σε 71 κατοικίες ανά 100 άτομα, δηλαδή 1,7 κατοικίες ανά οικογένεια. Η υπερπροσφορά κατοικιών δεν θα επιτρέψει την γρήγορη ανάκαμψη των τιμών ενώ αν δεν ληφθούν μέτρα που θα στοχεύουν στην μείωση της υπερπροσφοράς και βελτίωση της ζήτησης, η ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας αναμένεται να είναι βραδύτερη από αυτή της Ελληνικής οικονομίας.

Σύμφωνα με τη μελέτη, αν δεν υπάρξουν οι απαραίτητες παρεμβάσεις αναζωογόνησης της αγοράς κατοικίας, σε ένα ρεαλιστικό σενάριο για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, όπου το κατά κεφαλή ΑΕΠ θα επιστρέψει στα προ κρίσης επίπεδα το 2030, προβλέπεται:

- σύγκλιση της προσφοράς και της ζήτησης στην ελληνική αγορά κατοικιών περί το έτος 2047
- ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες περί τα € 4,5δισ. κατά μέσο όρο, και
- επιστροφή των τιμών κατοικιών στα προ κρίσης επίπεδα μετά το 2050

Στο σενάριο αυτό, η αγορά κατοικίας δεν φαίνεται να μπορεί να συνδράμει σημαντικά στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, και το επενδυτικό κενό της τάξης των €14 δισ. ετησίως που έχει δημιουργηθεί θα πρέπει να καλυφθεί από άλλους τομείς της οικονομίας.

Για να ισορροπήσει ταχύτερα η ελληνική αγορά κατοικίας απαιτείται πραγματική ανάπτυξη τουλάχιστον 3,5% ετησίως, σε συνδυασμό με κίνητρα και πολιτικές που θα στοχεύουν στην αναζωογόνηση της αγοράς κατοικίας.

Τα περιθώρια για μια δημιουργική πολιτική για την αγορά κατοικίας είναι πολύ στενά. Ωστόσο, για να επιταχυνθεί η εξισορρόπηση της αγοράς θα πρέπει:

- να **μειωθεί η υπερπροσφορά κατοικιών**, μέσω της μαζικής ανάπλασης τμημάτων του κτηριακού αποθέματος, με ταυτόχρονες επενδύσεις σε έργα υποδομών και τεχνολογίας
- να δοθούν κίνητρα αγοράς κατοικιών από ξένους πολίτες με ταυτόχρονη απλοποίηση της νομικής πολυπλοκότητας για αγορά κατοικίας
- να επιτευχθεί η σταδιακή μείωση της φορολογίας ακινήτων
- να **διευκολυνθούν οι συναλλαγές** (αγοραπωλησίες) και να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα της **κατακερματισμένης ιδιοκτησίας**, με την δημιουργία μηχανισμού συγκέντρωσης δικαιωμάτων ιδιοκτησίας «**Τράπεζα Γης**».

Η **Τράπεζα Γης** θα έχει τη δυνατότητα να:

- αποκτήσει και να μεταφέρει δικαιώματα συντελεστή δόμησης σε κατάλληλες προς δόμηση περιοχές, με σκοπό την οικονομικότερη αξιοποίηση τους και τη δημιουργία ενιαίων ιδιοκτησιών
- μετατρέπει τίτλους ιδιοκτησίας από κατοικίες σε υποβαθμισμένες περιοχές, σε δικαιώματα μακροχρόνιας εκμίσθωσης leasehold, τα οποία θα διατίθενται σε ιδιώτες, επενδυτές ή developers για μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις

Ο Μάριος Ψάλτης, Διευθύνων Σύμβουλος της PwC σχολίασε:

«Η ελληνική αγορά κατοικίας παρακολούθησε την πτώση της οικονομίας χωρίς ουσιαστική ανακατάταξη πέραν της συρρίκνωσής της. Η ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί “outlier” των ευρωπαϊκών, διευρύνοντας το επενδυτικό κενό που έχει δημιουργηθεί στα χρόνια της κρίσης.



Η υπερπροσφορά κατοικιών, η υπερφορολόγηση της αγοράς και η όλο και πιο περιορισμένη στεγαστική πίστη, δεν θα επιτρέψουν την ανάκαμψη της αγοράς σε προ κρίσης επίπεδα για μεγάλο χρονικό διάστημα. Μοχλό για την γρηγορότερη ανάκαμψη της αγοράς θα μπορούσε να αποτελέσει η θέσπιση πολιτικών ενίσχυσης της αγοράς κατοικίας συμπεριλαμβανομένης και της δημιουργίας Τράπεζα Γης η οποία θα δώσει ώθηση στις συναλλαγές κατοικιών και θα ευνοήσει τη συγκέντρωση της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας στην Ελλάδα.»

Σχετικά με την PwC

Στην PwC, στόχος μας είναι η δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης στην κοινωνία και η επίλυση σημαντικών προβλημάτων. Είμαστε ένα δίκτυο εταιρειών σε 157 χώρες με περισσότερα από 223.000 στελέχη που δεσμεύονται να παραδίδουν ποιοτικό έργο στις ελεγκτικές, φορολογικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες που αναλαμβάνουν. Πείτε μας τι έχει αξία για σας και μάθετε ακόμα περισσότερα στην ιστοσελίδα μας www.pwc.gr.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών και/ή σε μία ή περισσότερες από τις εταιρείες μέλη, κάθε μία από τις οποίες αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.

© 2016 PwC. Με επιφύλαξη όλων των νόμιμων δικαιωμάτων