

*Η αγορά κατοικίας δεν θα
αποτελέσει πάλι στο μέλλον την
ατμομηχανή της ανάπτυξης της
Ελληνικής οικονομίας, χωρίς γενναία
μέτρα ενθάρρυνσης της ζήτησης και
μείωσης της υπερπροσφοράς*

Οκτώβριος 2016

Περιεχόμενα

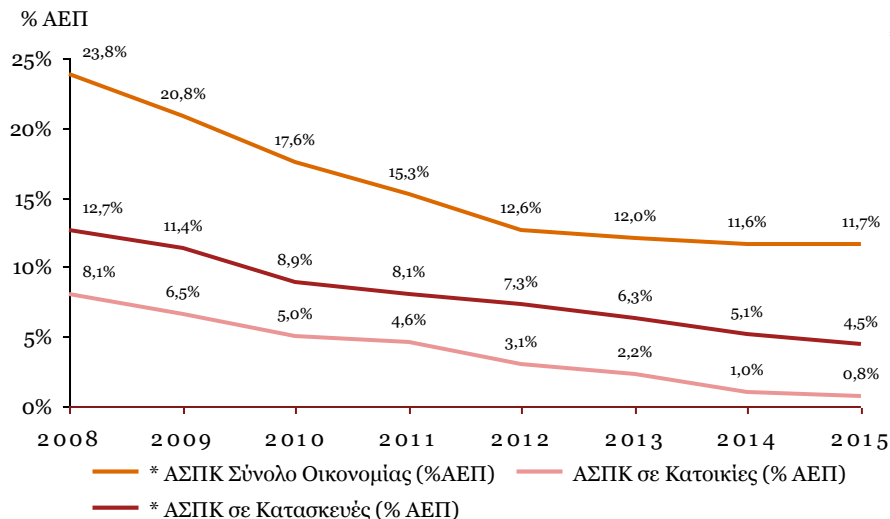
ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		ΣΕΛΙΔΑ
1	Η ελληνική αγορά κατοικιών	4
2	Η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά κατοικιών	16
3	Προς μια νέα ισορροπία	24
4	Ενίσχυση της αγοράς κατοικιών	32

Σύνοψη

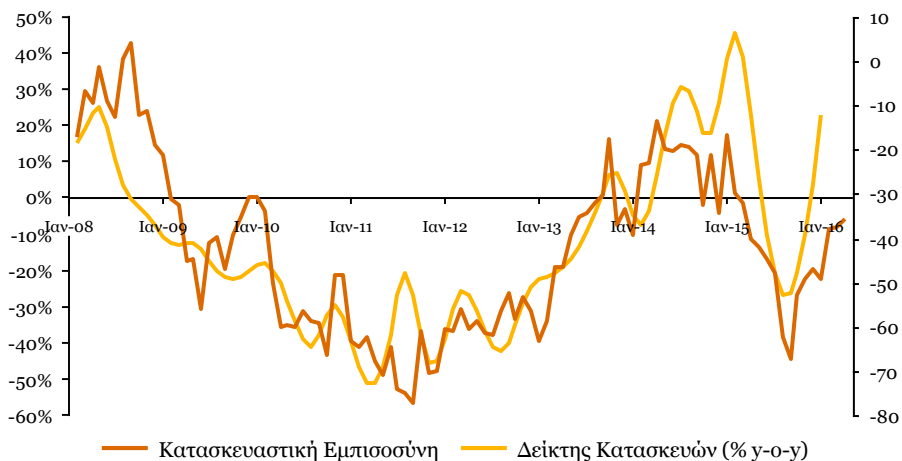
- Η ελληνική αγορά κατοικιών, παραδοσιακά η ατμομηχανή της ανάπτυξης στην ελληνική οικονομία, είναι απίθανο να παίξει αυτό το ρόλο στην έξοδο από την κρίση
- Η ελληνική αγορά κατοικίας έχει σημειώσει **σημαντική επιβράδυνση**. Μεταξύ 2008 και 2015 χάθηκαν **€18 δισ. (ή 8,2% του ΑΕΠ)** επενδύσεων σε κατασκευές, επιβαρύνοντας ακόμα περισσότερο την ελληνική οικονομία
- Από το 2008, ο αριθμός αγοραπωλησιών μειώθηκε κατά 72%, ενώ οι τιμές κατοικιών μειώθηκαν κατά 41%, με την εντονότερη μείωση να παρατηρείται στα αστικά κέντρα
- Η **φορολογία** στην ακίνητη περιουσία αυξήθηκε **6 φορές σε σχέση με το 2010**, αντιπροσωπεύοντας σχεδόν το 2% του διαθέσιμου εισοδήματος κατά κεφαλή
- Η **ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον outlier** των ευρωπαϊκών αγορών, παρουσιάζοντας πτώση των τιμών κατοικιών κατά 30% την περίοδο 2010-2015. Ενώ οι τιμές κατοικιών στην Ισπανία και την Ιταλία φαίνεται να έχουν προσαρμοστεί στα οικονομικά δεδομένα των χωρών, στην Ελλάδα έγιναν ελαφρά φθηνότερες σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα
- Οι κύριοι παράγοντες που διαμορφώνουν την δυναμική της αγοράς κατοικιών είναι η οικονομική ανάπτυξη της χώρας, το οικιστικό απόθεμα, η διαθέσιμη χρηματοδότηση και οι φόροι ακίνητης περιουσίας
- Σύμφωνα με ένα ρεαλιστικό σενάριο για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας με το **κατά κεφαλή ΑΕΠ να επιστρέφει στα προ κρίσης επίπεδα περίπου το 2030** προβλέπεται:
 - **σύγκλιση προσφοράς και ζήτησης στην ελληνική αγορά κατοικιών περί το 2047**, λόγω της αυξημένης προσφοράς κατοικιών, της υψηλής φορολόγησης και της έλλειψης στεγαστικής πίστης
 - **μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών 0,6%**, προσεγγίζοντας τα επίπεδα της περιόδου 2002-2008 μετά το 2050
 - **επενδύσεις στην αγορά κατοικίας** σε χαμηλά επίπεδα, συγκεκριμένα στα € 4,5 δισ. ετησίως, με το **επενδυτικό κενό** να έχει μακρά διάρκεια
- Για να επιστρέψει η αγορά κατοικίας στα επίπεδα του 2002-2008, απαιτείται **πραγματική ανάπτυξη τουλάχιστον 3,5% ετησίως** για πολύ μακρά χρονική περίοδο
- Για να τονωθεί η ζήτηση, η **φορολογία στα ακίνητα θα πρέπει σταδιακά να μειωθεί** ενώ η στεγαστική πίστη πρέπει να ακολουθεί τουλάχιστον τους ρυθμούς ανάπτυξης του ΑΕΠ
- Για να επιταχυνθεί η **αποκατάσταση της ισορροπίας στην αγορά** θα πρέπει:
 - να μειωθεί η υπερπροσφορά κατοικιών μέσω της μαζικής ανάπλασης τμημάτων του κτηριακού αποθέματος και
 - να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα από την κατακερματισμένη ιδιοκτησία μέσω της δημιουργία **Τράπεζας Γης**
- Το **επενδυτικό έλλειμμα** εξαιτίας της υστέρησης της αγοράς κατοικιών, **που εκτιμάται σε €14 δισ./ετησίως**, θα πρέπει να καλυφθεί από άλλους τομείς της οικονομίας για να μεταβούμε σε επίπεδα ανάπτυξης της τάξης του 3%-4%

Η ελληνική αγορά κατοικιών

Οι επενδύσεις σε κατοικίες υπέστησαν καθίζηση μετά το 2008



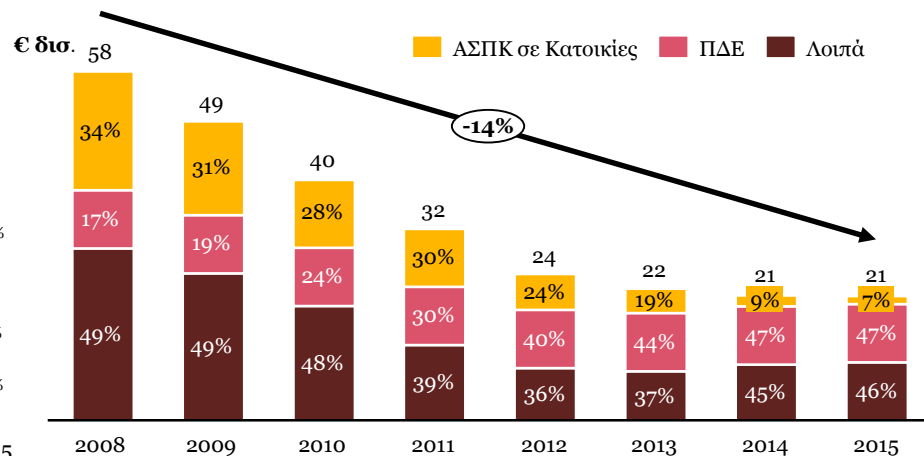
Πηγή : European Commission (AMECO)



Πηγή: Eurostat, DG ECFIN, Ανάλυση PwC

PwC

* ΑΣΠΚ: Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου

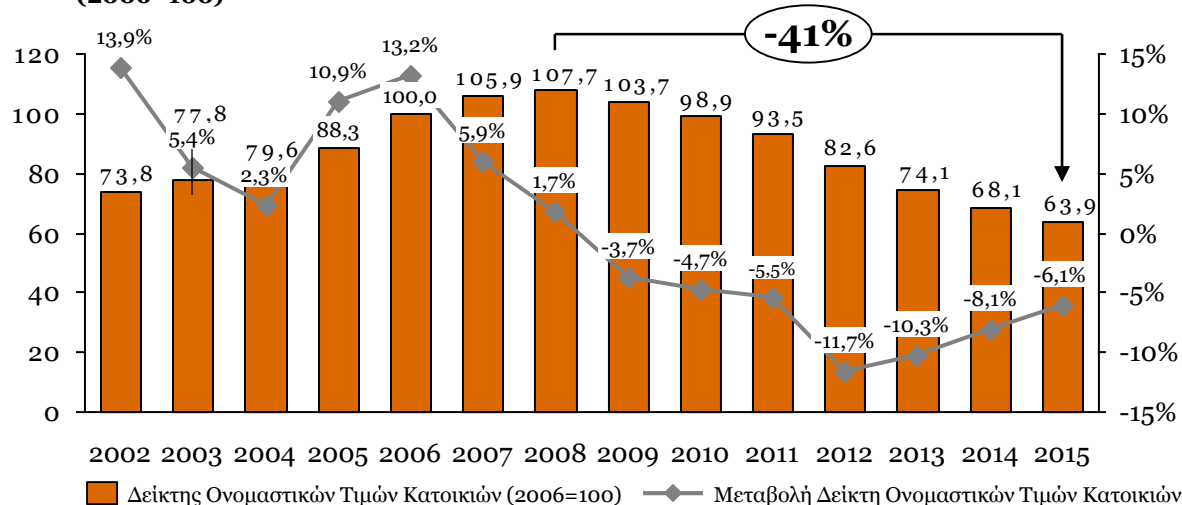


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή (AMECO), Εκτελέσεις Προϋπολογισμού και Εισηγητική Έκθεση Προϋπολογισμού 2016

- Η ύφεση έπληξε με σφοδρότητα τον τομέα των κατασκευών
- Μεταξύ 2008-2015, χάθηκαν €18 δις. (ή 8,2% του ΑΕΠ) επενδύσεων σε κατασκευές, επιβραδύνοντας περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα
- Η κατασκευή κατοικιών το 2015 (Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου - ΑΣΠΚ) αντιστοιχούσε μόλις στο 0,8% του ΑΕΠ και το 7% του συνολικού ΑΠΣΚ της οικονομίας
- Η συγκράτηση των διψήφων πτωτικών μεταβολών του δείκτη κατασκευών κατά τη διάρκεια του 2015, συντέλεσε στην μικρή αύξηση του δείκτη εμπιστοσύνης στις κατασκευές κατά 1,6 μονάδες μηνιαίως και κατά 4,1 μονάδες ετησίως
- Η πτωτική πορεία της αγοράς κατοικιών και των κατασκευών γενικότερα βαίνει φθίνουσα, αφήνοντας περιθώρια ελπίδας για σταδιακή αποκατάσταση

Οι τιμές κατοικιών υπέστησαν μείωση περίπου 41%, ιδίως στα αστικά κέντρα, στην περίοδο 2008 με 2015

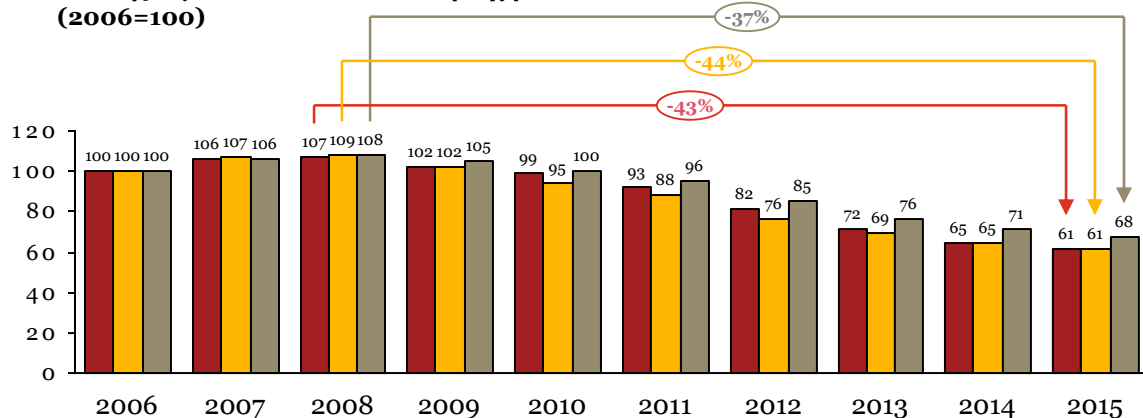
Ονομαστικοί Δείκτες Τιμών Κατοικιών
(2006=100)



- Ιστορικά, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σημαντική αύξηση μέχρι το 2007. Από το 2008 η αύξηση των τιμών άρχισε να φθίνει, ενώ από το 2011 η μείωση των τιμών ήταν πάνω από 5% ετησίως
- Η κίνηση των τιμών αντανακλά τη μείωση της ζήτησης κατοικιών, ενώ η προσφορά συνέχισε να διαστέλλεται

Πηγή : European Mortgage Federation

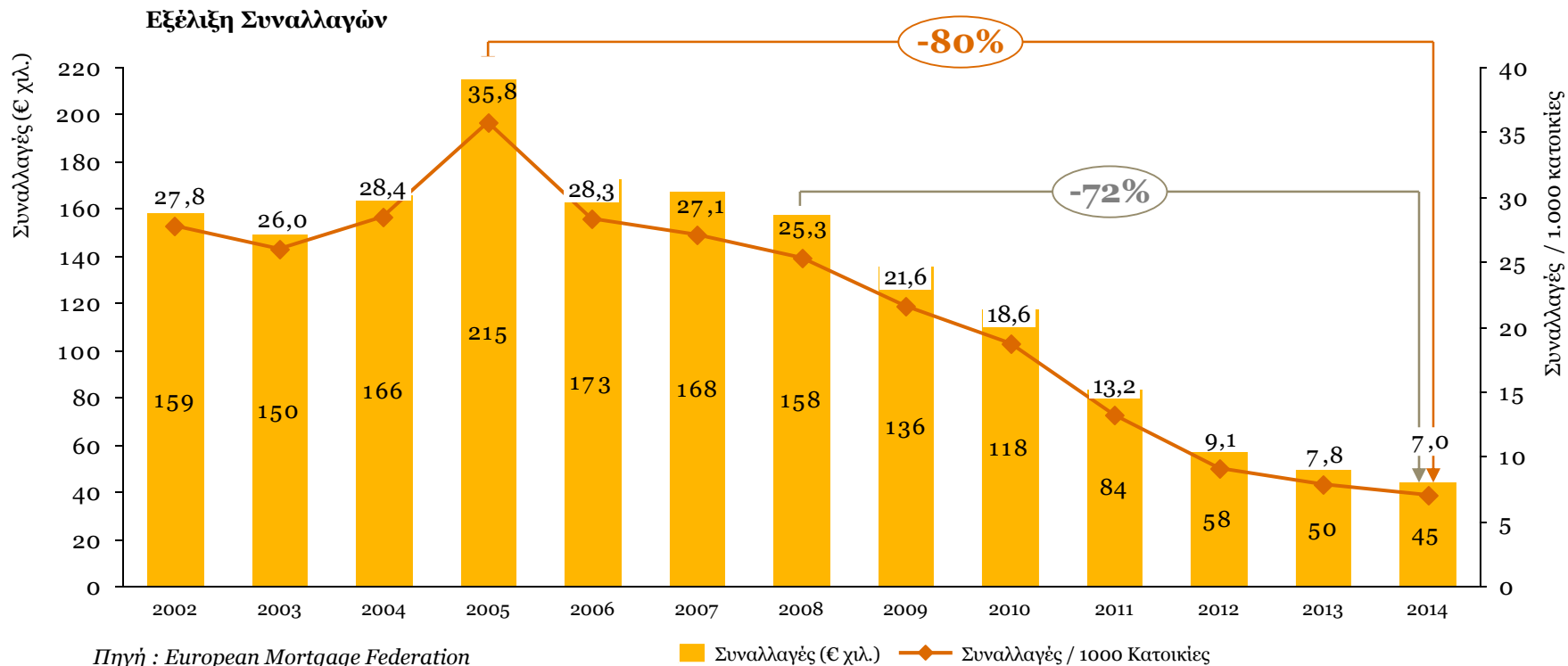
Δείκτης Τιμών Κατοικιών ανά περιοχή
(2006=100)



- Η υποχώρηση των τιμών των κατοικιών την περίοδο 2008-2015 ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα έναντι των άλλων αστικών περιοχών

■ Αθήνα
■ Θεσσαλονίκη
■ Λοιπές Αστικές περιοχές πλὴν Αθήνας και Θεσσαλονίκης

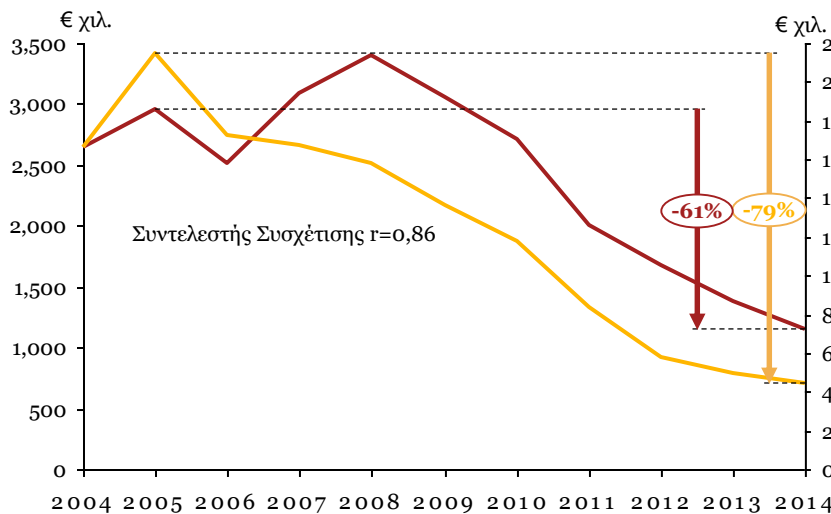
Ο αριθμός των συναλλαγών (αγοραπωλησιών) κατοικιών σε σχέση με το απόθεμα μειώθηκε κατά 72% από το 2008



- Από το 2008 έως και το 2014, οι συναλλαγές παρουσίαζαν κατά μέσο όρο 19% πτώση ετησίως
- Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, το 2014 μόλις το 17% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού (82% το 2009)
- Το ποσοστό των συναλλαγών στο σύνολο του αποθέματος κατοικιών συρρικνώθηκε κατά 80% μεταξύ της αιχμής το 2005 και το 2014 και κατά 72% από το 2008 και μετά

Η Ελλάδα έχει πλέον το χαμηλότερο λόγο συναλλαγών προς απόθεμα κατοικιών ανάμεσα στις χώρες του ΟΟΣΑ

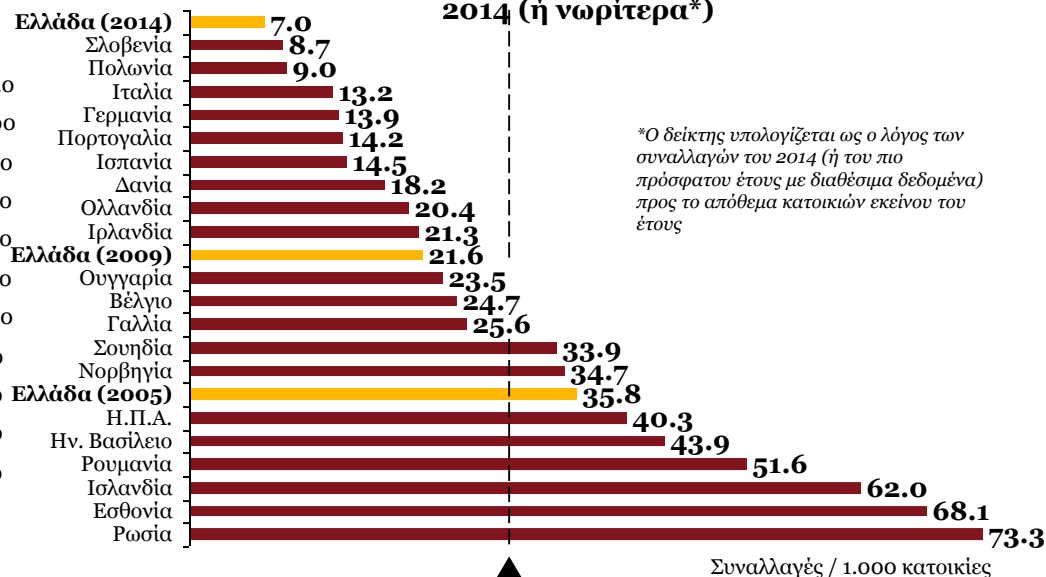
Εξέλιξη συναλλαγών και επενδύσεων



— Αριθμός Συναλλαγών (t-1) — Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου: Κατασκευές

Πηγή : European Mortgage Federation

Δείκτης συναλλαγών προς απόθεμα κατοικιών 2014 (ή νωρίτερα*)

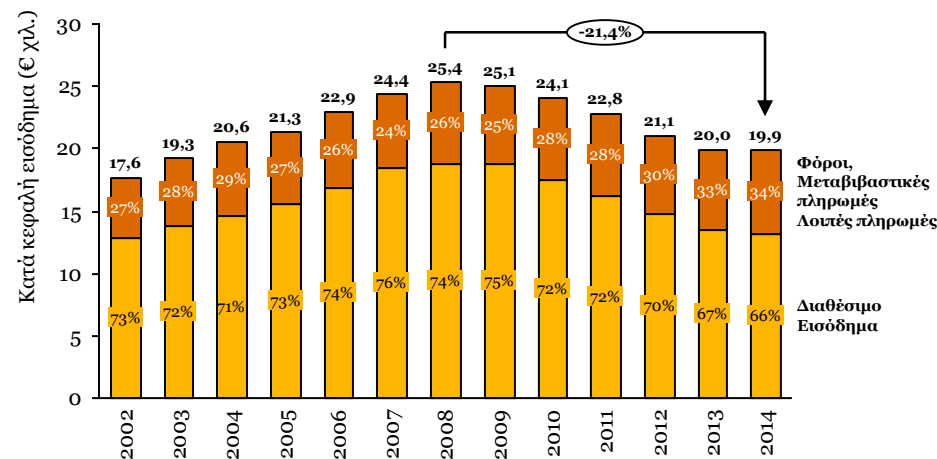
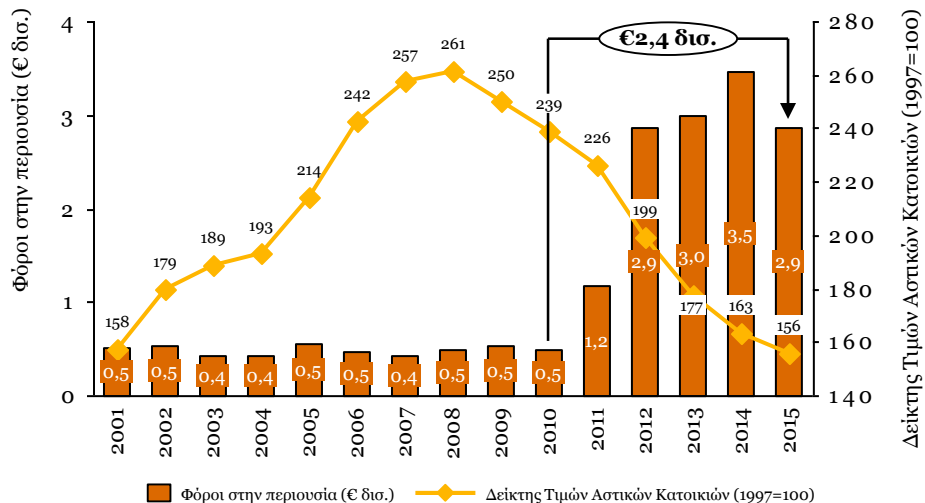


*Ο δείκτης υπολογίζεται ως ο λόγος των συναλλαγών του 2014 (ή του πιο πρόσφατου έτους με διαθέσιμα δεδομένα) προς το απόθεμα κατοικιών εκείνου του έτους

Πηγή : European Mortgage Federation

- Η πτώση στις επενδύσεις που προκαλείται από την οικονομική κρίση, έχει άμεσο αντίκτυπο στις συναλλαγές κατοικιών
- Οι χαμηλότερες συναλλαγές προς απόθεμα κατοικίας για το 2014 παρατηρούνται στην Ελλάδα με 7 συναλλαγές ανά 1.000 κατοικίες
- Η Ελλάδα στην αρχή της κρίσης (2009) βρισκόταν κοντά στον μέσο όρο των υπολοίπων χωρών και πάνω από ανεπτυγμένες οικονομίες όπως η Γερμανία και η Δανία, ενώ πριν την κρίση η Ελλάδα ξεπερνούσε τον μέσο όρο συναλλαγών ως προς το απόθεμα στο δείγμα των χωρών

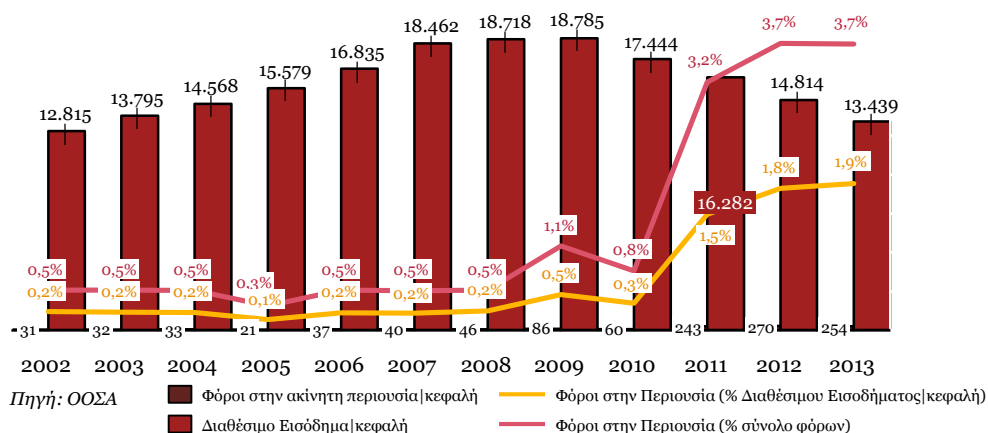
Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας αυξήθηκε κατά 6 φορές σε σχέση με το 2010



Πηγή: Εκτελέσεις Προϋπολογισμών 2001-2014, Τράπεζα της Ελλάδος

Στους φόρους περιουσίας εκτός του φόρου ακίνητης περιουσίας επιπλέον περιλαμβάνονται φόροι και τέλη κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών

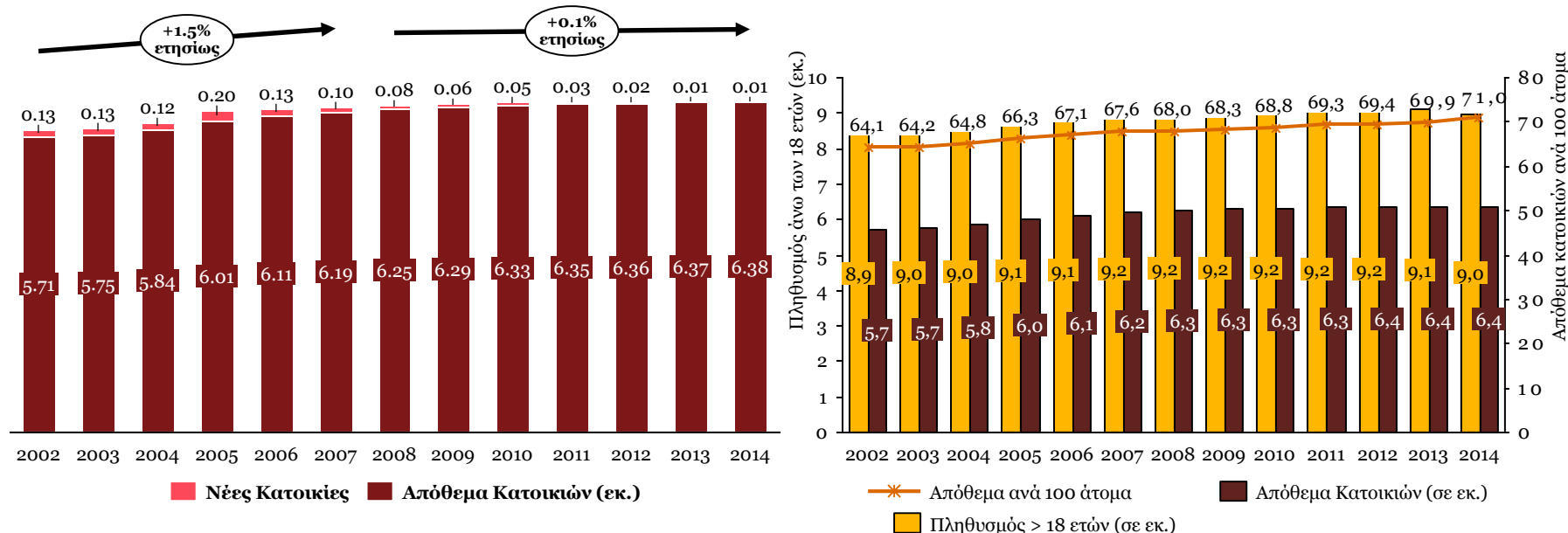
Πηγή: European Mortgage Federation



Πηγή: ΟΟΣΑ

- Οι φόροι ακίνητης περιουσίας αυξήθηκαν κατά €2,5 - €3δισ. κατά την πενταετία (2010-2015)
- Ο φόρος ακίνητης περιουσίας αντιπροσωπεύει πλέον το 4% περίπου του συνόλου των φόρων και σχεδόν το 2% του διαθέσιμου εισοδήματος κατά κεφαλή
- Το κατά κεφαλή εισόδημα μειώθηκε κατά 21% μεταξύ 2008 και 2014, αλλά το αντίστοιχο ποσοστό φόρου αυξήθηκε από 26% σε 34%

Το υπάρχον απόθεμα συνεχίζει να αυξάνει με πολύ χαμηλούς ρυθμούς



Πηγή : European Mortgage Federation

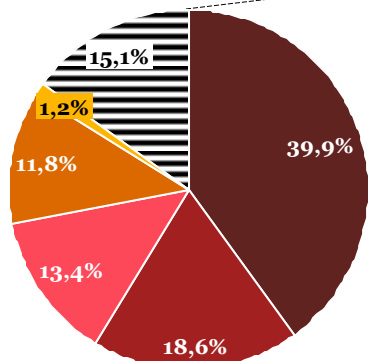
Πηγή : European Mortgage Federation, Eurostat

- Στον πυρήνα της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα τοποθετείται η υπερπροσφορά κατοικιών, που προήλθε από συστηματικές επενδύσεις στον κλάδο
- Ενδεικτικά, την περίοδο 2002 έως το 2007, η κατασκευή κατοικιών αυξανόταν με ρυθμό 1,5% ετησίως (φτάνοντας συνολικά τις 800χιλ. νέες κατοικίες), ενώ από το 2008 έως και το 2014 η αύξηση νέων κατοικιών συνέβαλε στην κρίση της αγοράς ακινήτων, και φαίνεται ότι εμποδίζει την έξοδο από αυτήν, παρά το γεγονός ότι ήδη έχει μειωθεί αλλά με φθίνοντα ρυθμό, 0,1% ετησίως (αγγίζοντας τις 264χιλ.)
- Το υπάρχον απόθεμα κατοικιών αγγίζει τις 6,4 εκ. κατοικίες ενώ αντιστοιχεί σε λιγότερα από 9 εκ. άτομα (πληθυσμός άνω των 18 ετών)
- Το 2002 αντιστοιχούσαν 64 κατοικίες ανά 100 άτομα, ενώ το 2014, αυξήθηκαν σε 71 κατοικίες ανά 100 άτομα (ή 1,7 κατοικίες ανά οικογένεια*), αντανακλώντας τη διεύρυνση των διαθέσιμων κατοικιών κατά τη διάρκεια της περιόδου. Ο αντίστοιχος δείκτης στις υπόλοιπες χώρες του δείγματος μεταβλήθηκε από 55 κατοικίες το 2002 σε 60 κατοικίες το 2014
- Η υπερπροσφορά κατοικιών είναι δύσκολο να απορροφηθεί, ειδικά σε περίοδο μείωσης των εισοδημάτων και περιορισμένου στεγαστικού δανεισμού
- Δεν υπάρχουν ενδείξεις αφυπηρέτησης μέρους του αποθέματος λόγω παλαιότητας ή ανυπαρξίας ζήτησης

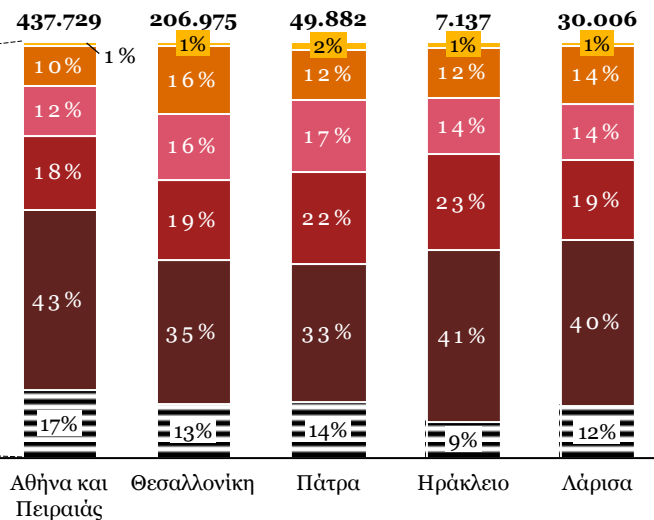
*Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΟΣΑ, η μέση οικογένεια στην Ελλάδα αποτελείται από 2,4 άτομα (στοιχεία 2014)

Η υπερβάλλουσα προσφορά εντοπίζεται σε μεγάλο βαθμό στις παλιές κατοικίες

Παλαιότητα κτηρίων
Αστικές* Περιοχές



Παλαιότητα κτηριακού αποθέματος
ανά Αστική Περιοχή*



- Το οικιστικό απόθεμα με βάση την απογραφή του 2011 ανέρχεται σε 6,4 εκ. κατοικίες
- Περίπου το 55% των αστικών κτηρίων στην Ελλάδα είναι κτισμένα πριν από το 1980 και περίπου 13% μετά το 2001
- Το απόθεμα στα αστικά κέντρα είναι νεότερο εκτός των Αθηνών και Πειραιώς

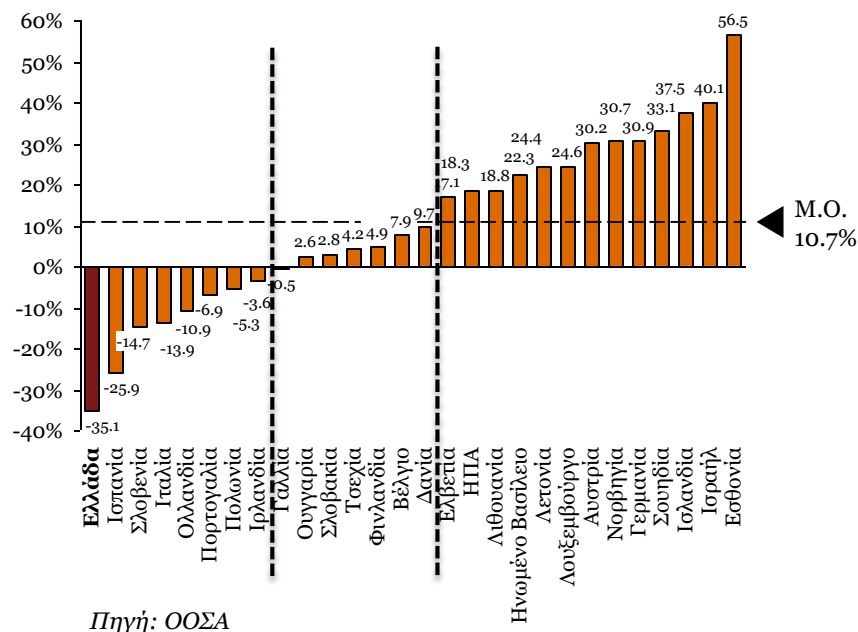
≡ Προ του 1960 1961 - 1980 1981 - 1990 1991 - 2000 2001 και μετά Υπό κατασκευή

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφή κτηρίων και οικοδομών (2011)

* Ως αστικές περιοχές κατηγοριοποιήθηκαν: Οι Περιφερειακές ενότητες Κεντρικού, Βόρειου, Δυτικού και Νότιου τομέα Αθηνών καθώς και η Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς ως «Αθήνα και Πειραιάς», η Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, και οι δήμοι Πατρέων, Ηρακλείου και Λαρισαίων

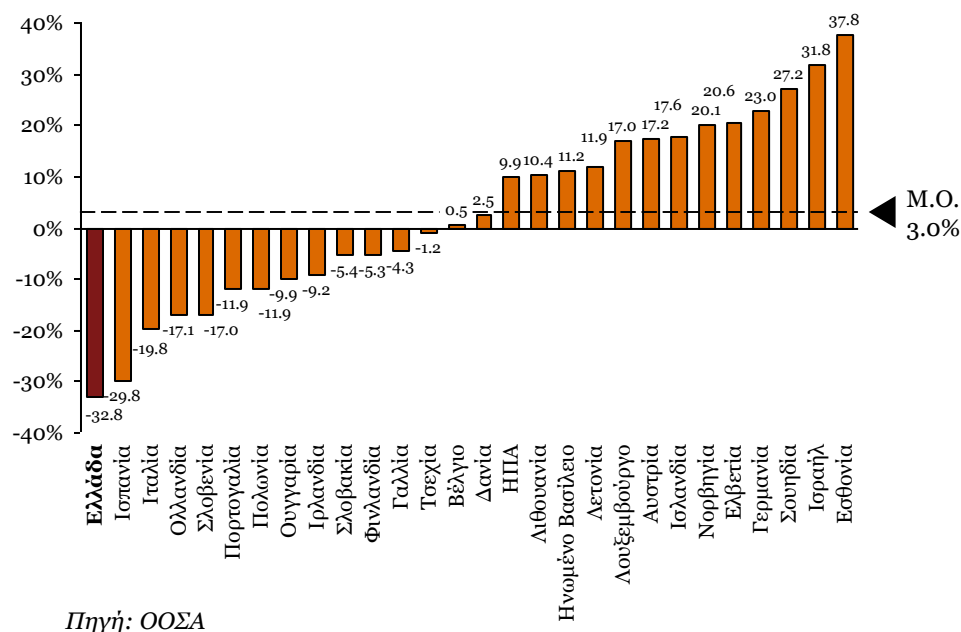
Η ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον outlier των ευρωπαϊκών αγορών

Δείκτης Ονομαστικών Τιμών Κατοικιών 2015
(στοιχεία διορθωμένα για Εποχικές Διακυμάνσεις, μεταβολή 2010-2015)



Πηγή: ΟΟΣΑ

Δείκτης Πραγματικών Τιμών Κατοικιών 2015
(στοιχεία διορθωμένα για Εποχικές Διακυμάνσεις, μεταβολή 2010-2015)

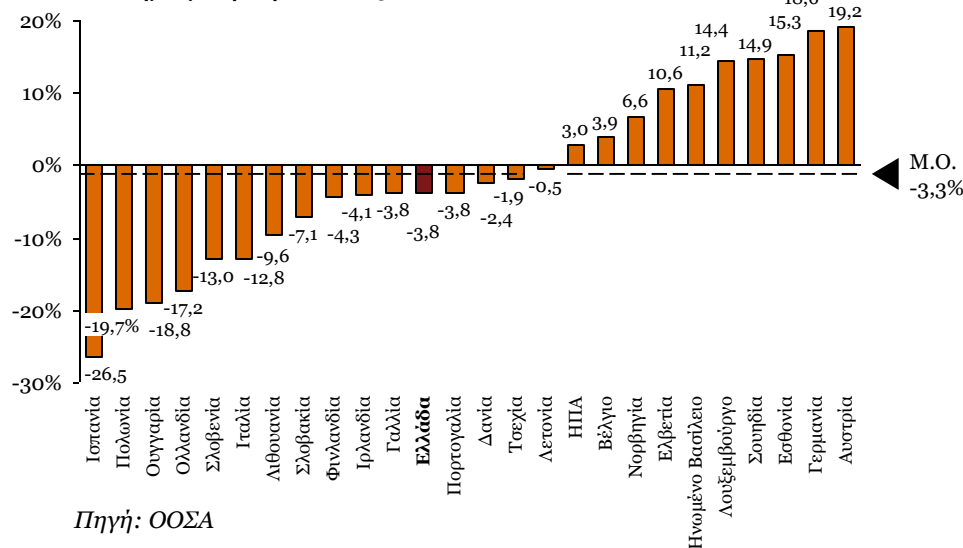


Πηγή: ΟΟΣΑ

- Σε αντίθεση με τη σημαντική διεύρυνση των ονομαστικών τιμών κατοικιών (+10,7%), οι μέσες πραγματικές τιμές στην Ευρώπη αυξήθηκαν κατά 3% την ίδια περίοδο
- Οι ονομαστικές και πραγματικές τιμές κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν μείωση της τάξης του 30%, ακολουθούμενες από την Ισπανία

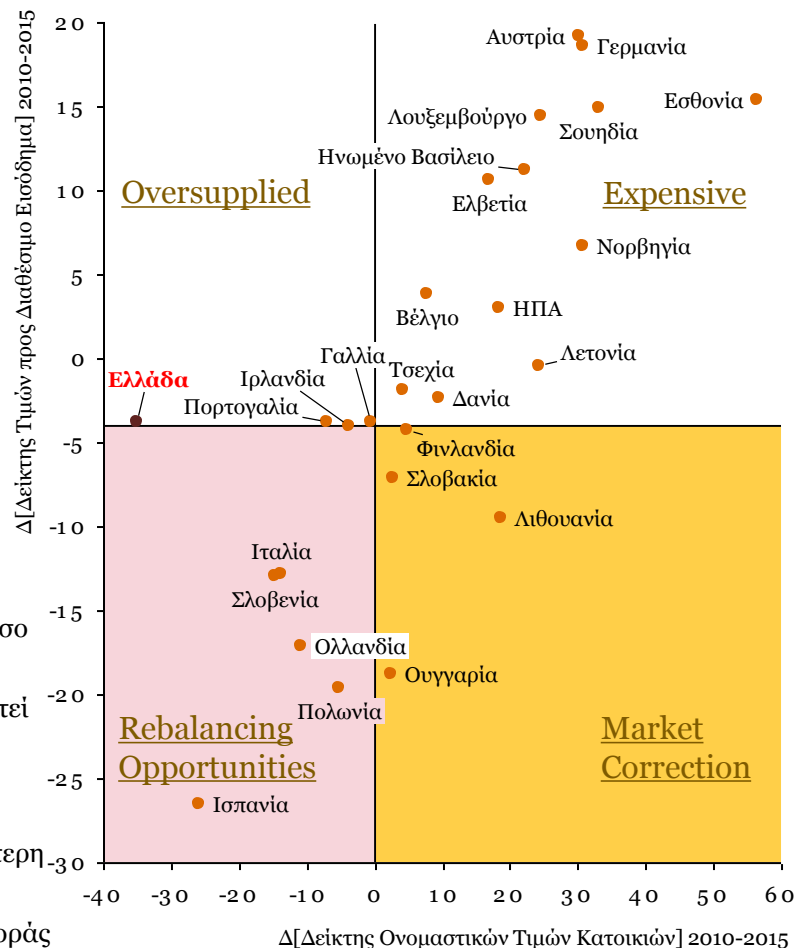
Κατά τη διάρκεια της κρίσης αυξήθηκαν οι αποστάσεις μεταξύ των χωρών στις τιμές των κατοικιών, ενώ οι κατοικίες έγιναν ελαφρά φθηνότερες σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα

Δείκτης Τιμών προς Διαθέσιμο Εισόδημα
Ονομαστική Τιμή Κατοικιών προς Ονομαστικό Διαθέσιμο Εισόδημα (μεταβολή 2010-2015)



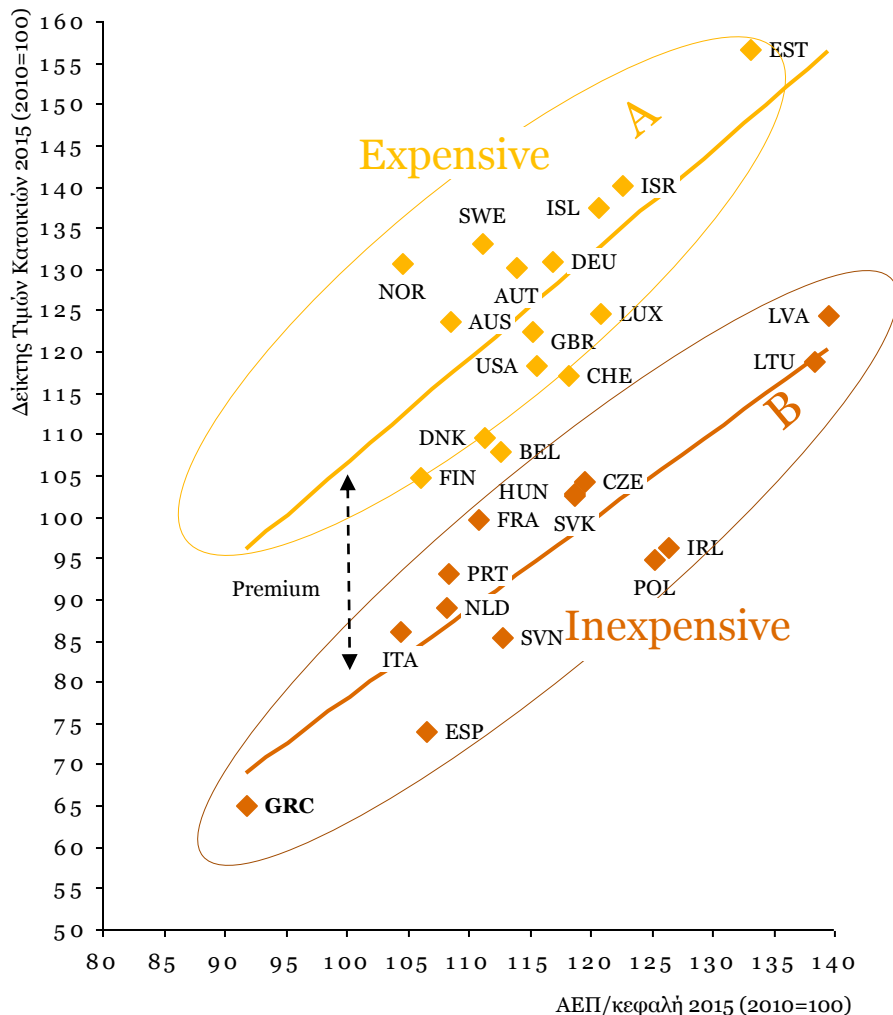
Πηγή: ΟΟΣΑ

- Τα ακίνητα στις χώρες του ΟΟΣΑ και κατά την περίοδο 2010-2015, έγιναν κατά μέσο όρο περίπου 3% φθηνότερα σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα
- Ενώ οι τιμές κατοικιών στην Ισπανία και την Ιταλία φαίνεται να έχουν προσαρμοστεί στα οικονομικά δεδομένα των χωρών, στην Ελλάδα έγιναν ελαφρά φθηνότερες σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα
- Στην Ελλάδα, η καθίζηση της αγοράς κατοικιών συνέπεσε με την μείωση των εισοδημάτων, ενώ μεταξύ 2010 – 2015 η πτώση των τιμών κατοικιών ήταν μεγαλύτερη από την πτώση του διαθέσιμου εισοδήματος
- Η Ελλάδα, η Πορτογαλία, η Ιρλανδία και η Γαλλία εμφανίζουν σημεία υπερπροσφοράς
- Σλοβακία, Ουγγαρία, Φινλανδία και Λιθουανία μπορεί να βρίσκονται μπροστά σε διόρθωση τιμών ακινήτων



Πηγή: ΟΟΣΑ, Ανάλυση PwC

Οι τιμές των κατοικιών οδηγούνται από την αύξηση του πλούτου της χώρας, αλλά υπάρχουν δομικές διαφορές μεταξύ χωρών



Πηγή: OECD, Ανάλυση PwC

- Η ελαστικότητα της τιμής σε σχέση με την αύξηση των εισοδημάτων δεν είναι ίδια για όλες τις χώρες
- Η Ελλάδα και αρκετές άλλες Ευρωπαϊκές χώρες βρίσκονται σε συστηματικά χαμηλότερα επίπεδα τιμών από μια άλλη ομάδα χωρών
- Η διαφορά τιμών μεταξύ των δύο ομάδων χωρών εμφανίζεται να είναι μόνιμη και διευρυνόμενη

Ομάδα Α			
Δείκτης Τιμών Κατοικιών = $\alpha + \beta$ (ΑΕΠ/κεφαλή)			
	Συντελεστές	t Stat	Προσαρμοσμένο R ²
Σταθερά	-19,88	-0,45	0,41
ΑΕΠ / κεφαλή	1,26	3,26	

Ομάδα Β			
Δείκτης Τιμών Κατοικιών = $\alpha + \beta$ (ΑΕΠ/κεφαλή)			
	Συντελεστές	t Stat	Προσαρμοσμένο R ²
Σταθερά	-21,50	-0,97	0,70
ΑΕΠ / κεφαλή	1,01	5,42	

Σύνοψη – η αγορά παρακολουθώντας την κρίση υπέστη καθίζηση παρασύροντας τις τιμές και τις επενδύσεις

- Οι επενδύσεις σε κατοικίες υπέστησαν καθίζηση. Ενδεικτικά, μεταξύ 2008-2015, €18 δισ. ή 8,2% του ΑΕΠ επενδύσεων σε κατασκευές χάθηκαν, επιβραδύνοντας περαιτέρω την συνολική οικονομική δραστηριότητα
- Οι τιμές των κατοικιών παρουσίασαν μείωση μεγαλύτερη του 5% ετησίως από το 2011 και μετά, ενώ η συνολική μείωση των τιμών κατοικιών ανήλθε στο περίπου 41%, ιδίως στα αστικά κέντρα, κατά την περίοδο 2008 με 2015
- Ο αριθμός των συναλλαγών (αγοραπωλησιών) κατοικιών σε σχέση με το απόθεμα παρουσίασε ετήσια μείωση της τάξης του 19% από το 2008 ως το 2014, ενώ συνολικά μειώθηκε κατά περίπου 72%
- Η Ελλάδα έχει πλέον το χαμηλότερο λόγο συναλλαγών προς απόθεμα κατοικιών ανάμεσα στις χώρες του ΟΟΣΑ ενώ πριν την κρίση βρισκόταν πάνω από τον μέσο όρο
- Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας αυξήθηκε κατά 6 φορές σε σχέση με το 2010 σε περίπου €2.5 – €3 δισ.
- Η προσφορά κατοικιών κυριαρχείται από το υπάρχον απόθεμα, το 55% του οποίου έχει κατασκευαστεί προ του 1980. Το υπάρχον απόθεμα συνεχίζει να αυξάνει με χαμηλό ρυθμό
- Το 2002 αντιστοιχούσαν 64 κατοικίες σε 100 άτομα, ενώ το 2014 αυξήθηκαν σε 71 κατοικίες ανά 100 άτομα (ή 1,7 κατοικίες ανά οικογένεια*), αντανakλώντας την αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών κατά τη διάρκεια της περιόδου
- Η ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον outlier των ευρωπαϊκών αγορών. Κατά την περίοδο 2010-2015 οι τιμές των ελληνικών κατοικιών παρουσίασαν την μεγαλύτερη πτώση ανάμεσα σε χώρες του ΟΟΣΑ
- Κατά τη διάρκεια της κρίσης αυξήθηκαν οι αποστάσεις μεταξύ των χωρών στις τιμές των κατοικιών, ενώ γενικά οι κατοικίες έγιναν ελαφρά φθηνότερες σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα κάθε χώρας του ΟΟΣΑ
- Οι τιμές των κατοικιών οδηγούνται από την αύξηση του πλούτου μιας χώρας, αλλά υπάρχουν δομικές διαφορές μεταξύ χωρών, με μερικές από αυτές να είναι συστηματικά ακριβότερες από τις άλλες

**Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΟΣΑ, η μέση οικογένεια στην Ελλάδα αποτελείται από 2,4 άτομα (στοιχεία 2014)*

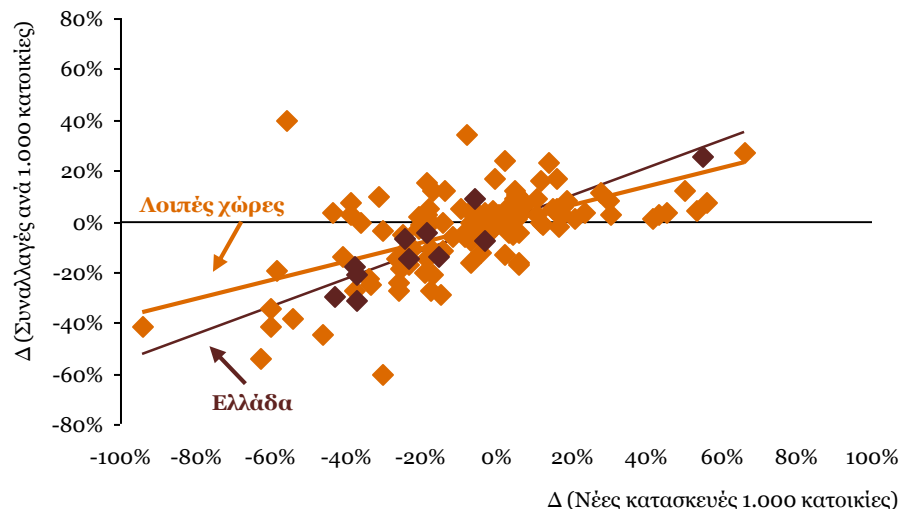
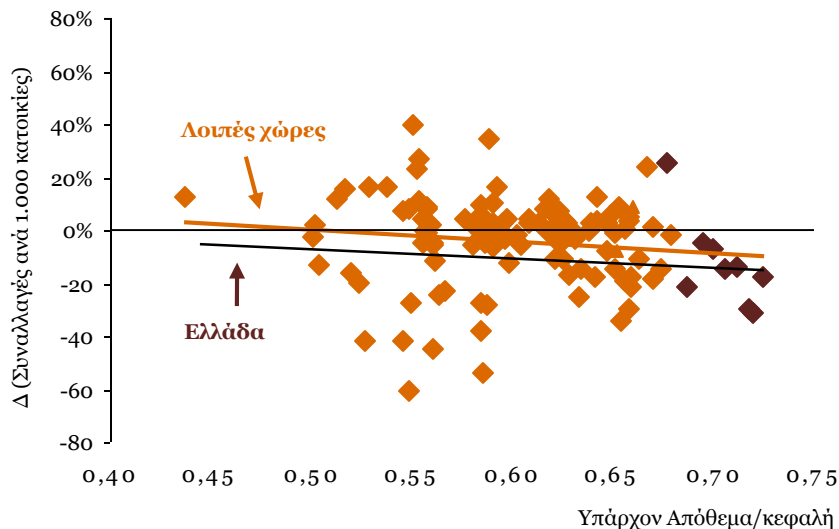
Προσφορά και ζήτηση στην αγορά κατοικιών

Η ισορροπία της αγοράς καθορίζει τις τιμές των κατοικιών



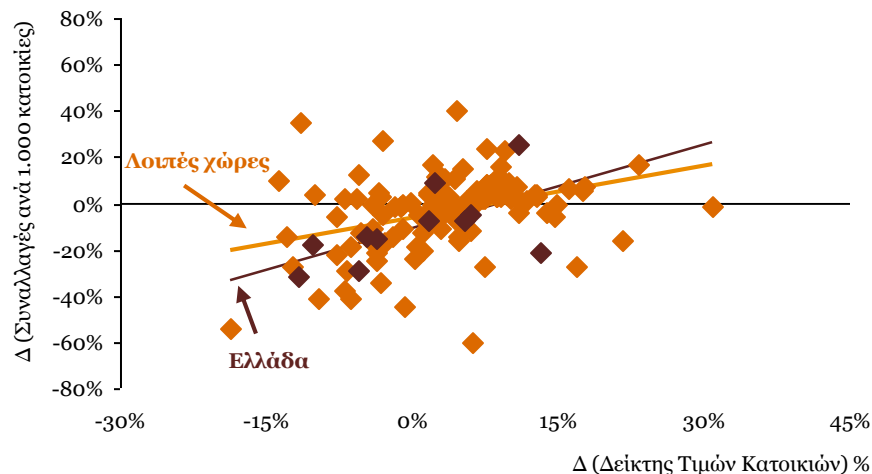
Από την πλευρά της προσφοράς, οι κυριότεροι οδηγοί είναι το υπάρχον απόθεμα και οι νέες κατασκευές ενώ η ζήτηση αποτελεί συνάρτηση της οικονομικής ανάπτυξης, της στεγαστικής πίστης και των φόρων στα ακίνητα

Η προσφορά κατοικιών οδηγείται από τον αριθμό των νέων κατασκευών, ενώ μειώνεται με το υπάρχον απόθεμα



Δ (Συναλλαγές ανά 1.000 κατοικίες) = β_1 (Υπάρχον Απόθεμα / κεφαλή) + β_2 Δ (Νέες κατασκευές ανά 1.000 κατοικίες) + β_3 Δ (Δείκτης Τιμών Κατοικιών)

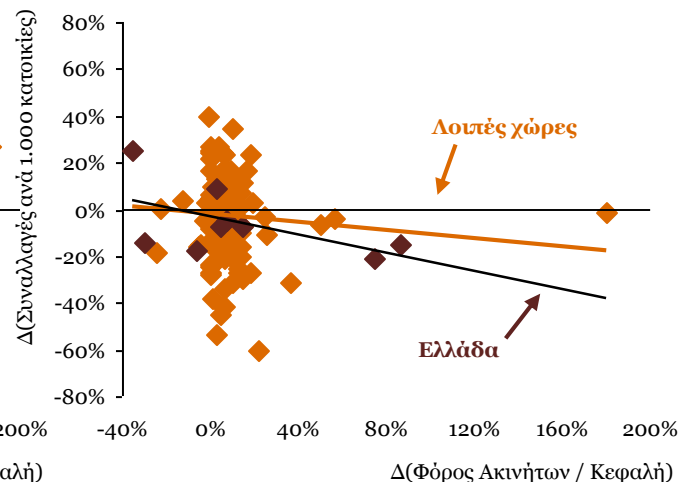
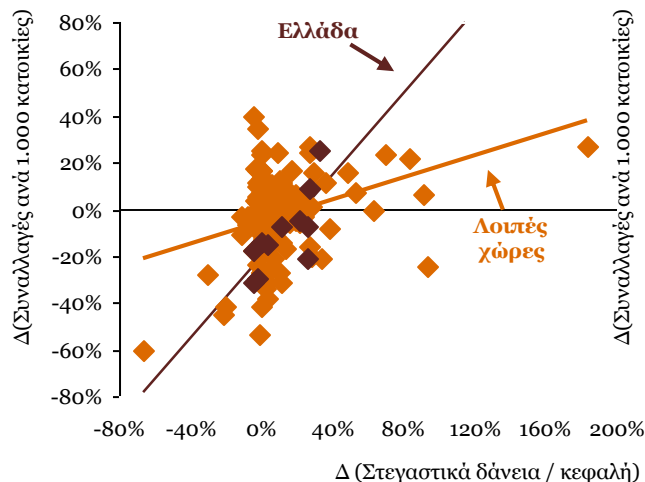
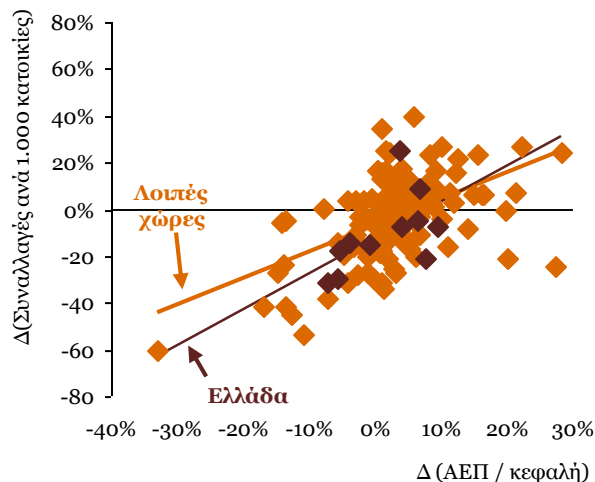
	Σύνολο χωρών		Ελλάδα	
	Adj. R ² :0.38		Adj. R ² :0.74	
	Συντελεστές	t Stat	Συντελεστές	t Stat
Υπάρχον Απόθεμα / κεφαλή	-0.03	-1.36	-0.02	-0.61
Δ (Νέες κατασκευές ανά 1.000 κατοικίες)	0.34	6.56	0.50	5.04
Δ (Δείκτης Τιμών Κατοικιών)	0.16	0.95	0.29	0.89



Πηγή : European Mortgage Federation, Ανάλυση PwC

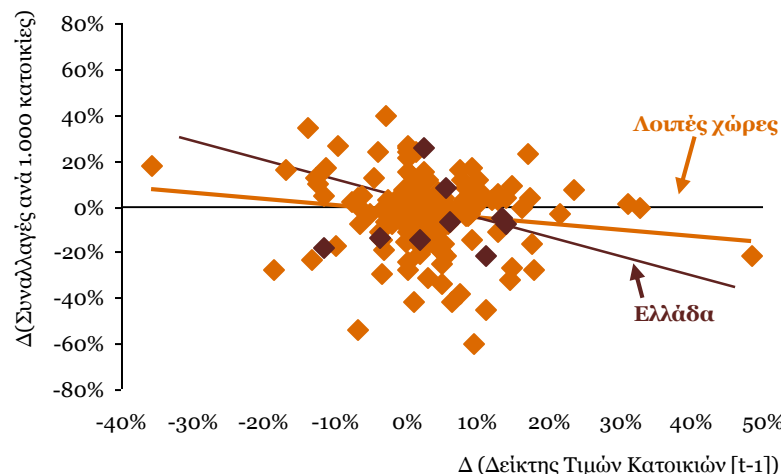
Ζήτηση

Η ζήτηση κατοικιών οδηγείται ισχυρά από το κατά κεφαλή ΑΕΠ και τη στεγαστική πίστη, ενώ η αύξηση των φόρων ακίνητης περιουσίας έχει σημαντική αρνητική επίδραση



$\Delta(\text{Συναλλαγές ανά 1.000 κατοικίες}) = \beta_1 \Delta(\text{ΑΕΠ/κεφαλή}) + \beta_2 \Delta(\text{Στεγαστικά Δάνεια/κεφαλή}) + \beta_3 \Delta(\text{Φόρος Ακινήτων/κεφαλή}) + \beta_4 \Delta(\text{Δείκτης Τιμών Κατοικιών [t-1]})$

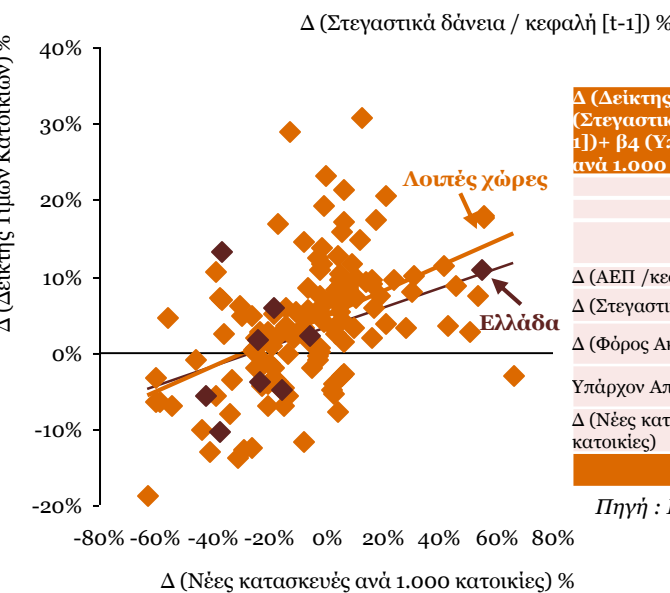
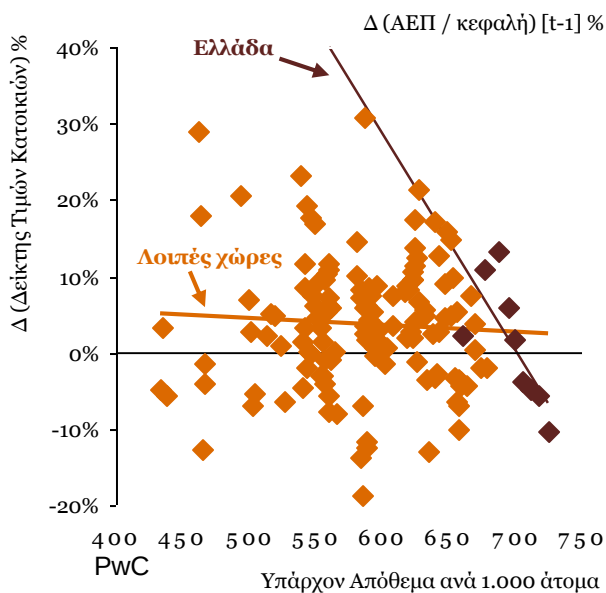
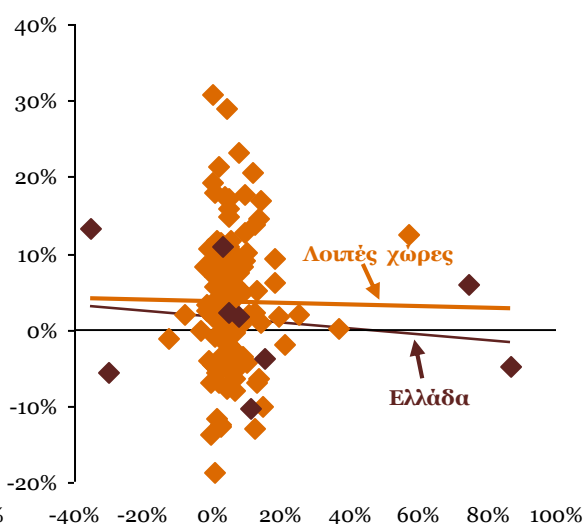
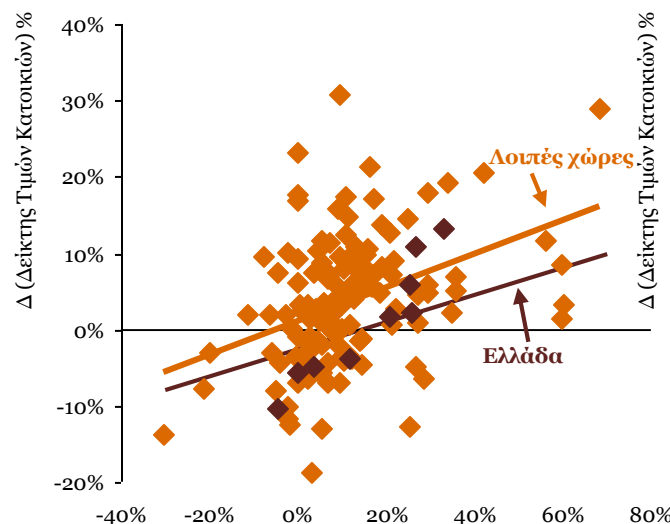
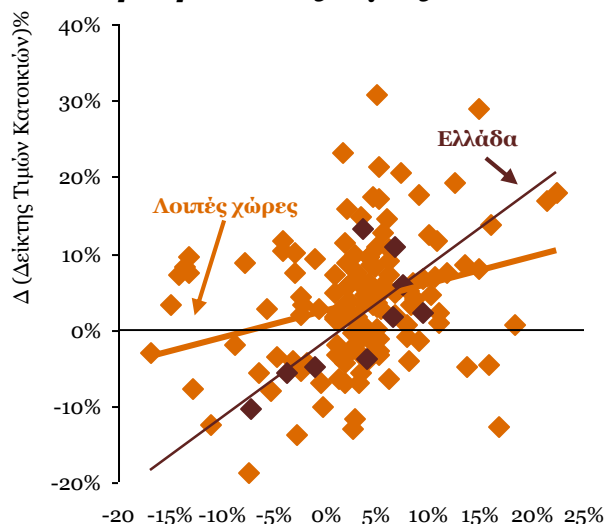
	Σύνολο χωρών		Ελλάδα	
	Adj. R ² :0.27		Adj. R ² :0.53	
	Συντελεστές	t Stat	Συντελεστές	t Stat
Δ(ΑΕΠ/κεφαλή)	1.04	6.26	1.62	1.70
Δ(Στεγαστικά Δάνεια/κεφαλή)	0.23	4.72	0.87	3.49
Δ(Φόρος Ακινήτων/ κεφαλή)	-0.11	-3.24	-0.29	-2.33
Δ(Δείκτης Τιμών Κατοικιών [t-1])	0.00	-4.60	-0.23	-0.22



Πηγή : European Mortgage Federation, Ανάλυση PwC

Διαμόρφωση τιμών κατοικιών

Οι τιμές κατοικιών επηρεάζονται από το ΑΕΠ/κεφαλή, το δανεισμό και τις νέες κατασκευές, ενώ στην Ελλάδα το πλεονάζον απόθεμα και οι φόροι ακίνητης περιουσίας επηρεάζουν αρνητικά τις τιμές

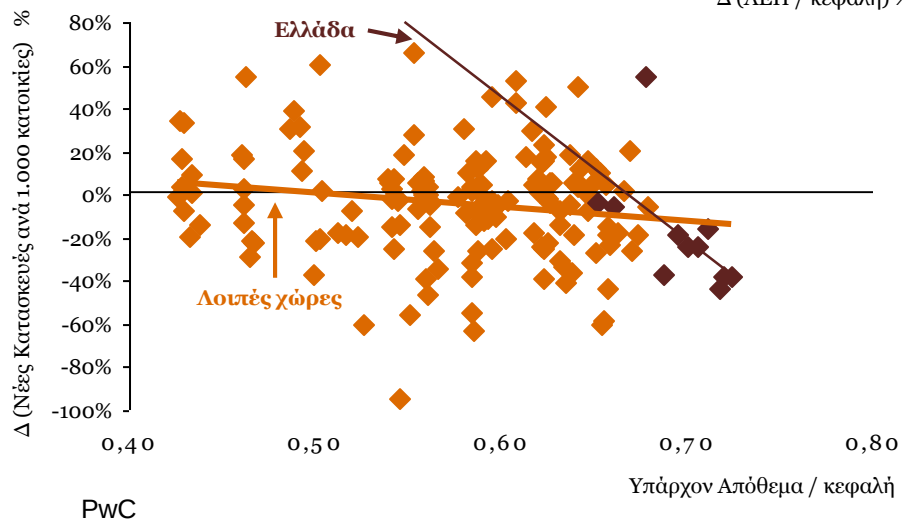
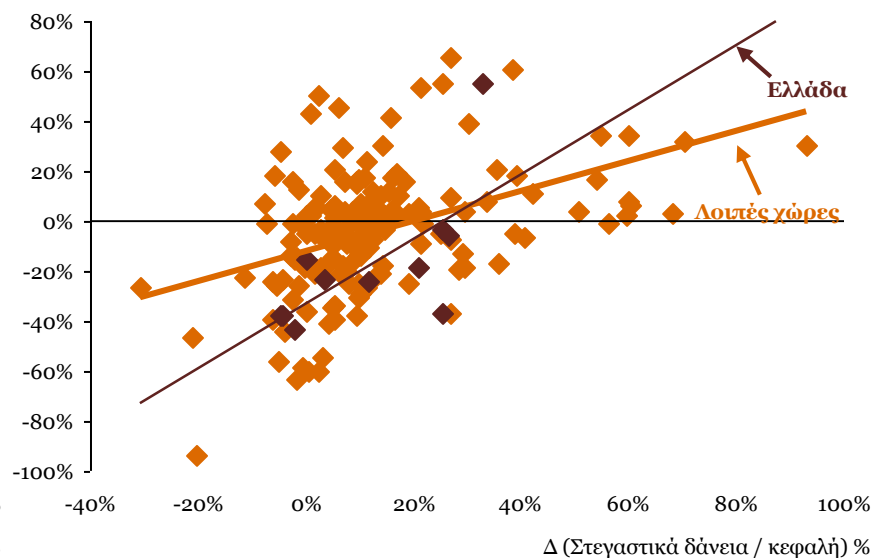
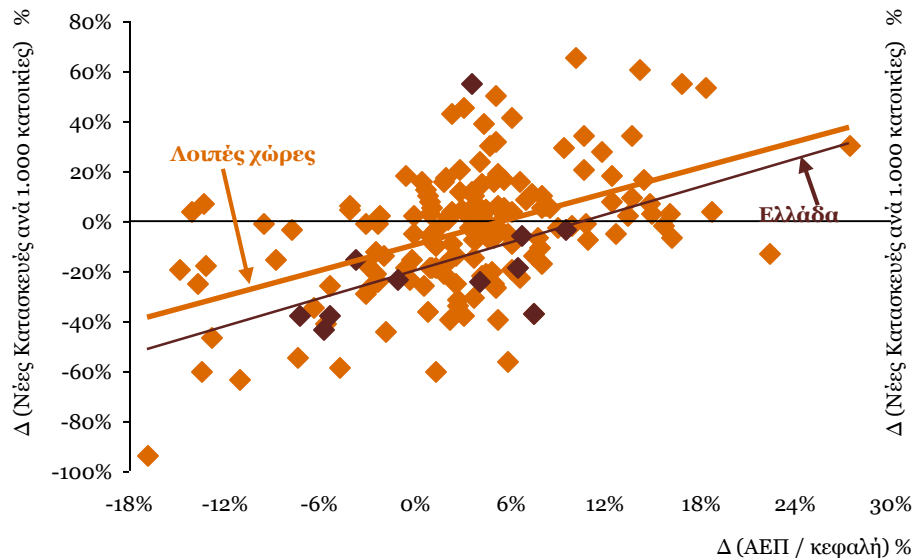


$\Delta (\text{Δείκτης τιμών κατοικιών}) = \beta_1 \Delta (\text{ΑΕΠ} / \text{κεφαλή} [t-1]) + \beta_2 \Delta (\text{Στεγαστικά Δάνεια} / \text{κεφαλή} [t-1]) + \beta_3 \Delta (\text{Φόρος Ακινήτων} / \text{κεφαλή} [t-1]) + \beta_4 (\text{Υπάρχον Απόθεμα ανά 1.000 άτομα}) + \beta_5 \Delta (\text{Νέες κατασκευές ανά 1.000 κατοικίες})$

	Σύνολο χωρών		Ελλάδα	
	Adj. R ² : 0.40		Adj. R ² : 0.69	
	Συντελεστής	t Stat	Συντελεστής	t Stat
Δ (ΑΕΠ / κεφαλή [t-1])	0.21	2.32	0.54	0.89
Δ (Στεγαστικά δάνεια / κεφαλή [t-1])	0.16	3.81	0.15	0.81
Δ (Φόρος Ακινήτων / κεφαλή [t-1])	-0.01	-0.28	-0.06	-1.22
Υπάρχον Απόθεμα ανά 1.000 άτομα	0.00	1.30	-0.01	-3.58
Δ (Νέες κατασκευές ανά 1.000 κατοικίες)	0.17	7.50	0.02	4.65

Πηγή : European Mortgage Federation, Ανάλυση PwC

Ο αριθμός των νέων οικοδομών οδηγείται από το κατά κεφαλή εισόδημα και την στεγαστική πίστη, ενώ συγκρατείται από το υπάρχον απόθεμα κατοικιών

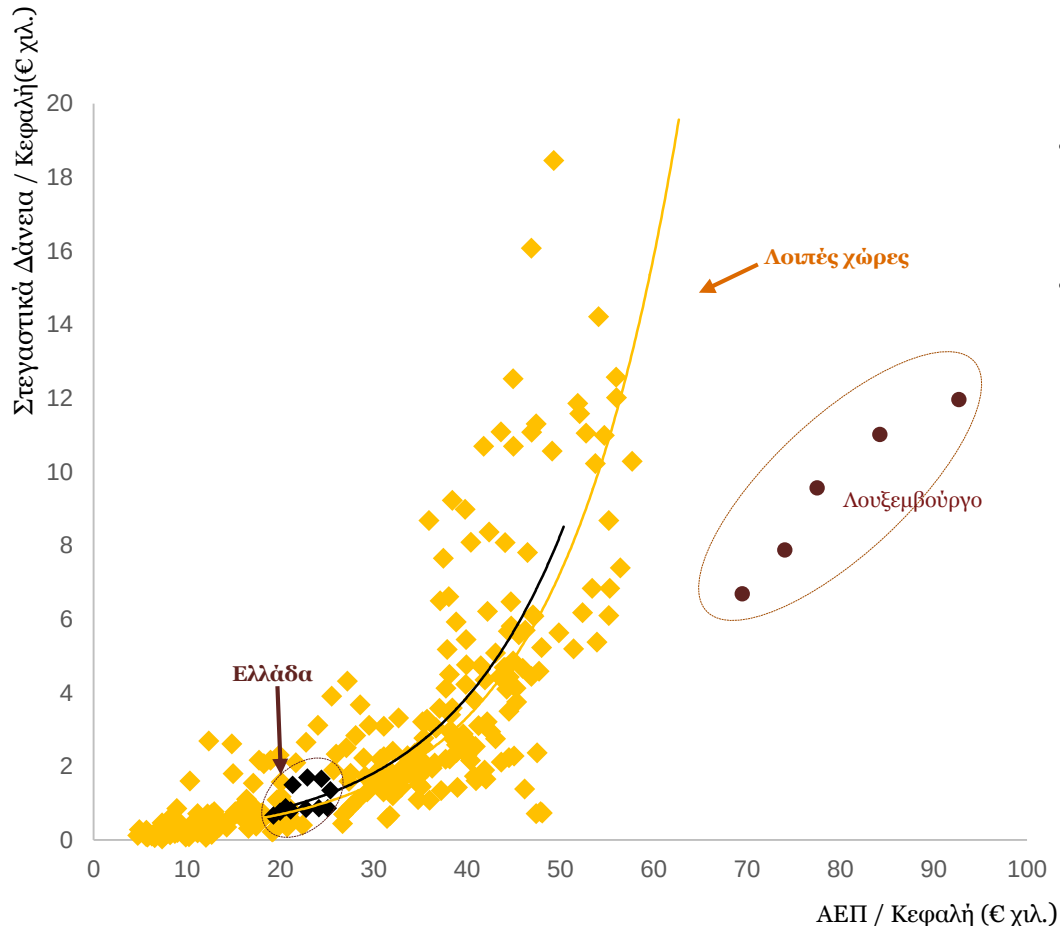


$\Delta (\text{Νέες κατασκευές ανά 1.000 κατοικίες}) = \beta_1 \Delta (\text{ΑΕΠ} / \text{κεφαλή}) + \beta_2 \Delta (\text{Στεγαστικά δάνεια} / \text{κεφαλή}) + \beta_3 \text{Υπάρχον Απόθεμα} / \text{κεφαλή}$

	Σύνολο χωρών		Ελλάδα	
	Adj. R ² :0.26		Adj. R ² :0.64	
	Συντελεστές	t Stat	Συντελεστές	t Stat
Δ (ΑΕΠ/κεφαλή)	1.33	4.54	1.12	0.69
Δ (Στεγαστικά δάνεια / κεφαλή)	0.28	2.37	2.39	3.37
Υπάρχον Απόθεμα / κεφαλή	-0.67	-2.47	-6.66	-2.17

Πηγή : European Mortgage Federation, Ανάλυση PwC

Η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα δεν σχετίζεται ισχυρά με το ρυθμό μεγέθυνσης της οικονομίας



- Οι υπόλοιπες Ευρωπαϊκές χώρες παρουσιάζουν τριπλάσια συσχέτιση στεγαστικής πίστης και ΑΕΠ από την Ελλάδα
- Το Λουξεμβούργο αποτελεί outlier, καθώς έχει πολύ υψηλότερο ΑΕΠ κατά κεφαλή σε σχέση με τα στεγαστικά δάνεια από τις υπόλοιπες χώρες

$\ln(\text{Στεγαστικά δάνεια} / \text{κεφαλή}) = \alpha + \beta_1 \ln(\text{ΑΕΠ} / \text{κεφαλή})$				
	Σύνολο χωρών		Ελλάδα	
	Adj. R ² :0,76		Adj. R ² :0,15	
	Συντελεστές	t Stat	Συντελεστές	t Stat
Σταθερά	3,07	161,43	3,10	116,77
(ΑΕΠ/κεφαλή)	0,42	30,15	0,14	1,67

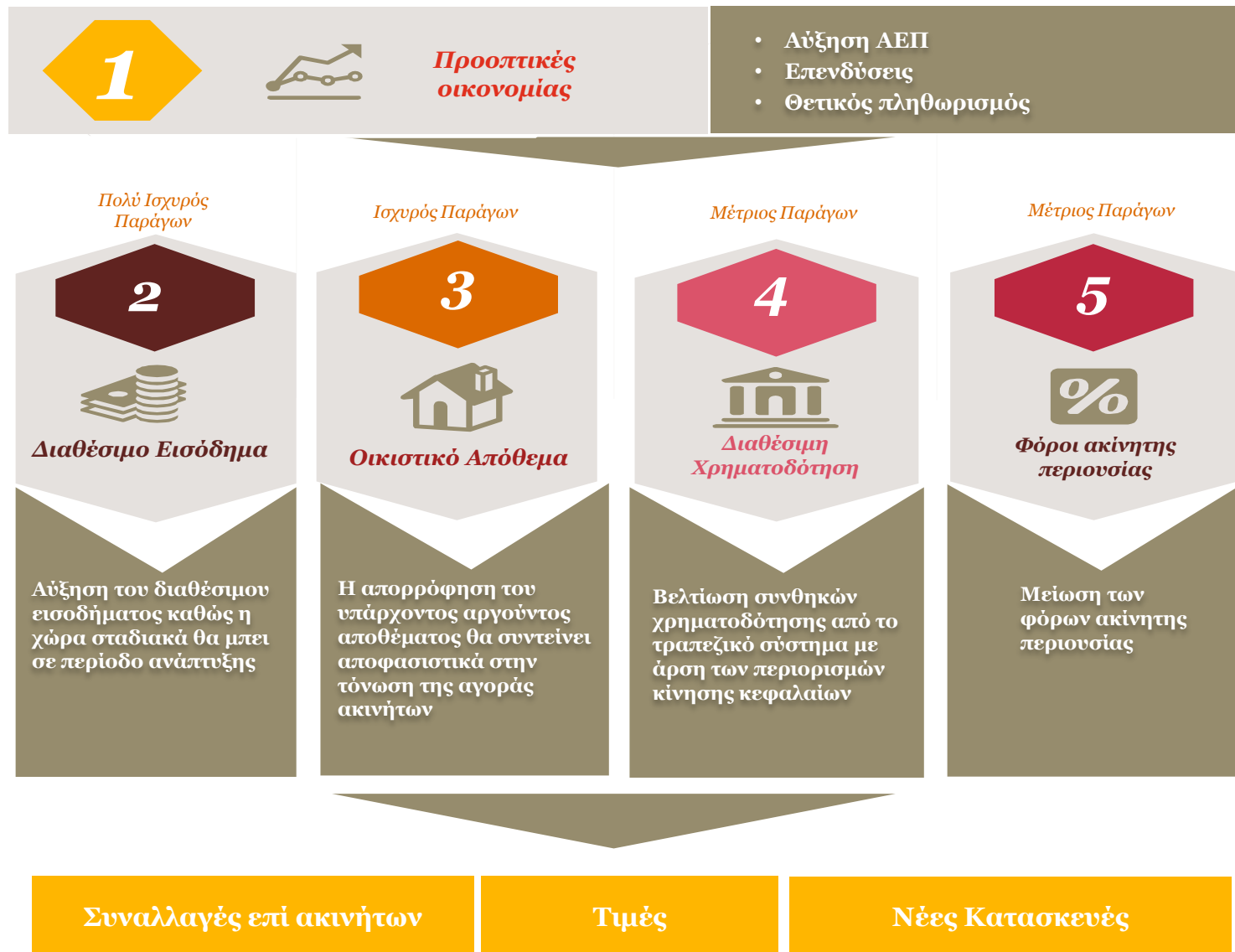
Πηγή : European Mortgage Federation, Ανάλυση PwC

Σύνοψη – το ΑΕΠ/κεφαλή, η στεγαστική πίστη, οι φόροι και το μεγάλο απόθεμα κατοικιών διαμορφώνουν την αγορά

- Από την πλευρά της **προσφοράς** ο όγκος των συναλλαγών οδηγείται από τον αριθμό των νέων κατασκευών, ενώ συγκρατείται από το υπάρχον απόθεμα
- Η **ζήτηση** οδηγείται ισχυρά από το κατά κεφαλήν ΑΕΠ και τη στεγαστική πίστη, ενώ η αύξηση των φόρων ακίνητης περιουσίας έχει αρνητική επίδραση
- Οι **τιμές κατοικιών** επηρεάζονται θετικά από τις μεταβολές του ΑΕΠ/κεφαλή, των στεγαστικών δανείων και από τις νέες κατασκευές, ενώ το πλεονάζον απόθεμα και οι φόροι ακίνητης περιουσίας έχουν αρνητική επίδραση στις τελικές τιμές
- Η **κατασκευή νέων κατοικιών** φαίνεται πως εξαρτάται κυρίως από τον τραπεζικό δανεισμό και δευτερογενώς, αλλά ισχυρά, από το κατά κεφαλήν εισόδημα και το απόθεμα κατοικιών
- Η **επέκταση της στεγαστικής πίστης** στην Ελλάδα δεν σχετίζεται με το ρυθμό μεγέθυνσης της οικονομίας

Προς μια νέα ισορροπία

Οι κύριοι παράγοντες διαμόρφωσης της δυναμικής της αγοράς



4 Εναλλακτικά σενάρια για την ελληνική οικονομία

Σενάριο 1: Υψηλή Ανάπτυξη

Οικονομική Ανάπτυξη 2,7% για το 2017* και 3,5% στο εφεξής

Στεγαστική Πίστη Αύξηση της στεγαστικής πίστης με ρυθμό μεγαλύτερο της ανάπτυξης

Φορολογία Ακινήτων Μείωση φορολογίας ακινήτων 5,3% ετησίως ως το 2021, 3,0% ετησίως ως το 2026 και σταθερή στη συνέχεια

Σενάριο 2: Μέτρια Ανάπτυξη

2,7% για το 2017* και 2% στο εφεξής

Αύξηση της στεγαστικής πίστης με ρυθμό μεγαλύτερο της ανάπτυξης

Μείωση φορολογίας ακινήτων κατά 2,1% ετησίως ως το 2026 και σταθερή στη συνέχεια

Σενάριο 3: Χαμηλή Ανάπτυξη

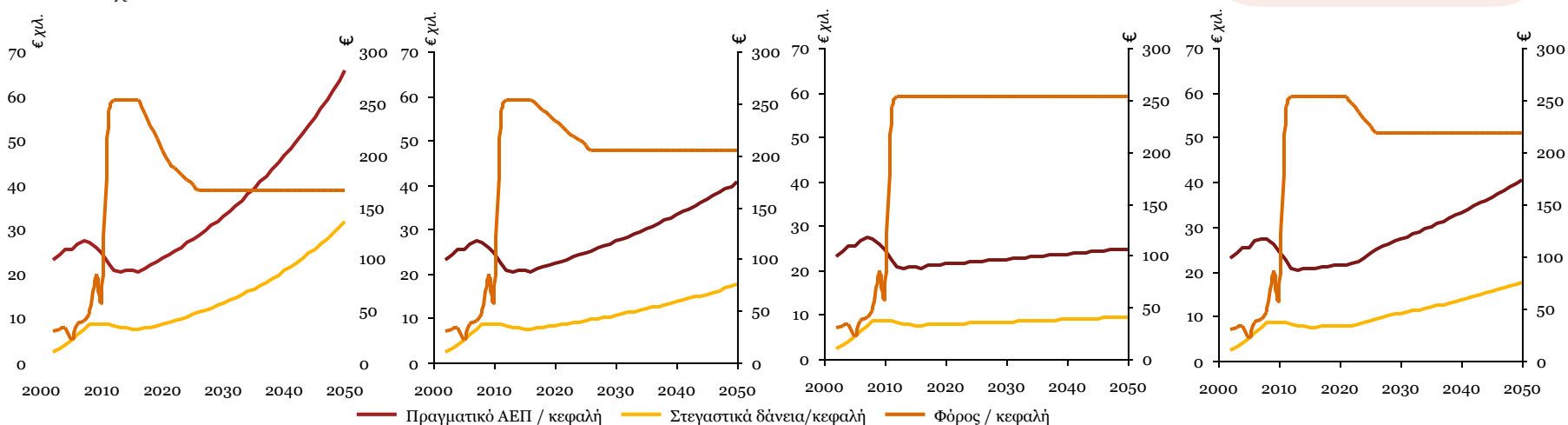
2,7% για το 2017* και 0,5% στο εφεξής

Αύξηση της στεγαστικής πίστης με ρυθμό μεγαλύτερο της ανάπτυξης

Φορολογία ακινήτων σταθερή, στα επίπεδα του 2015

Σενάριο 4: Ρεαλιστικό

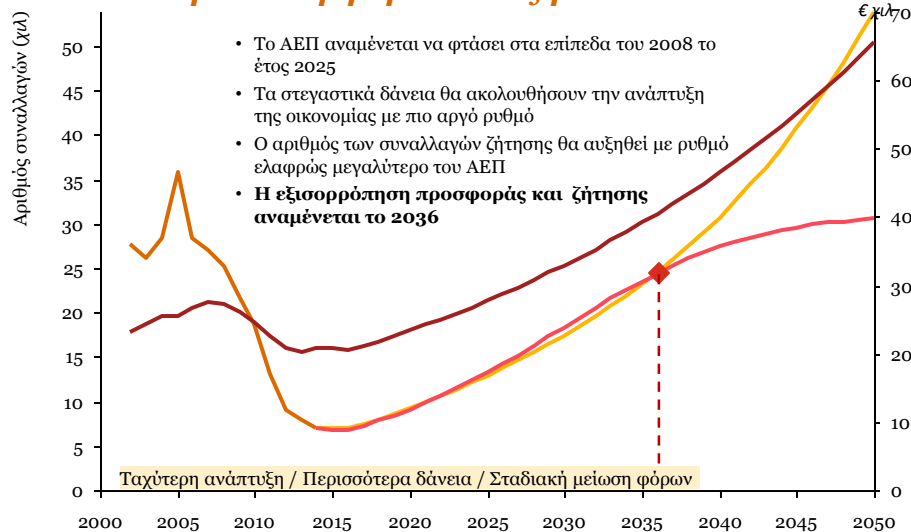
- **Σενάριο 3** για τα 5 πρώτα χρόνια
- **Σενάριο 1** για τα 5 επόμενα χρόνια
- **Σενάριο 2** στο εφεξής



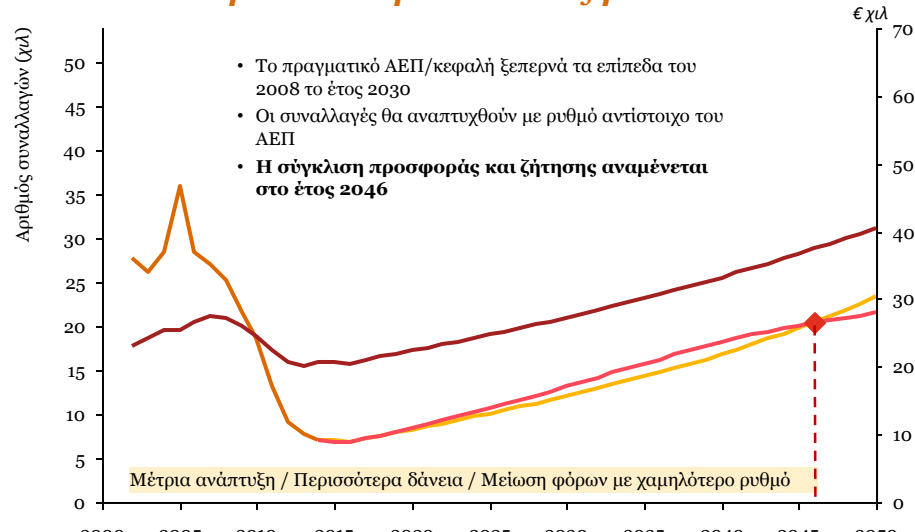
*Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του IMF για την ελληνική οικονομία η ανάπτυξη του ΑΕΠ θα φτάσει το 2,7% για το 2017 (World Economic Outlook). Οι προβλέψεις για τα επόμενα χρόνια βασίζονται στον μέσο όρο των ετών με ιστορικά υψηλή οικονομική ανάπτυξη (3,5%) για το σενάριο 1 και στον μέσο όρο των ετών με ιστορικά χαμηλή οικονομική ανάπτυξη (0,5%) για το σενάριο 2 (στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής)

Η εξισορρόπηση της αγοράς κατοικίας τοποθετείται στο έτος 2036 αν υπάρξει συστηματική και σημαντική ανάπτυξη, ενώ με χαμηλή ανάπτυξη δεν προβλέπεται εξισορρόπηση της αγοράς πριν το 2050

Σενάριο 1: Υψηλή Ανάπτυξη



Σενάριο 2: Μέτρια Ανάπτυξη



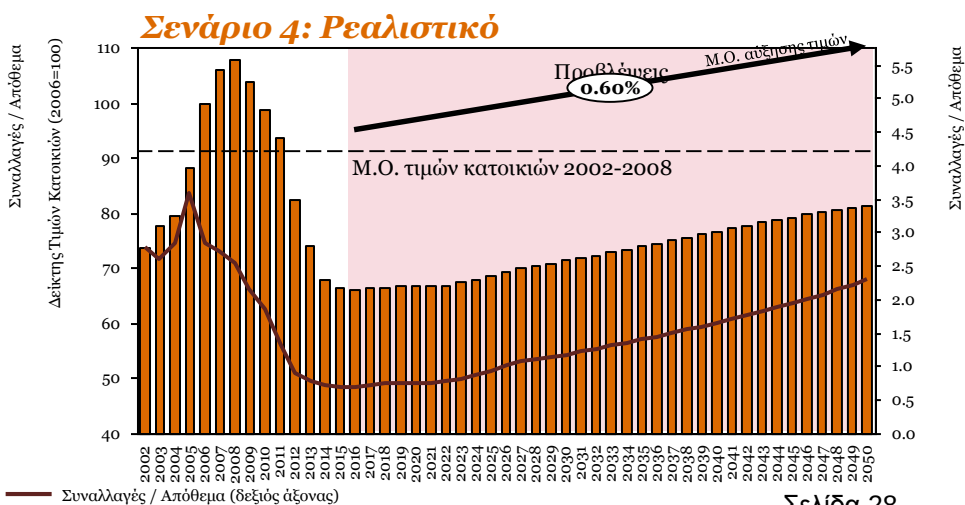
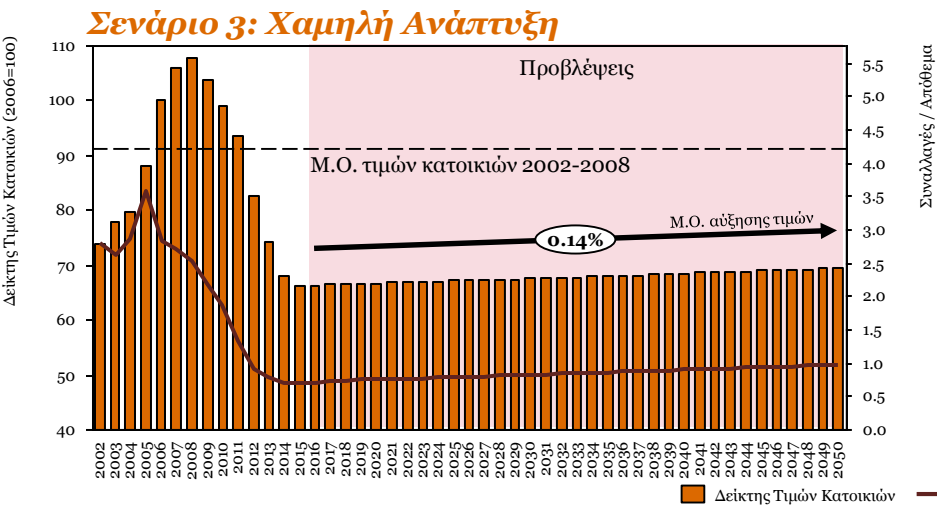
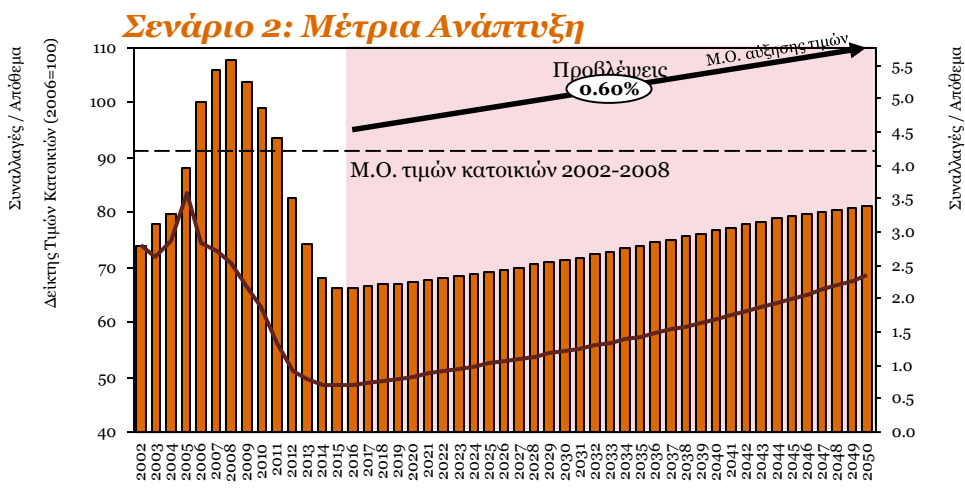
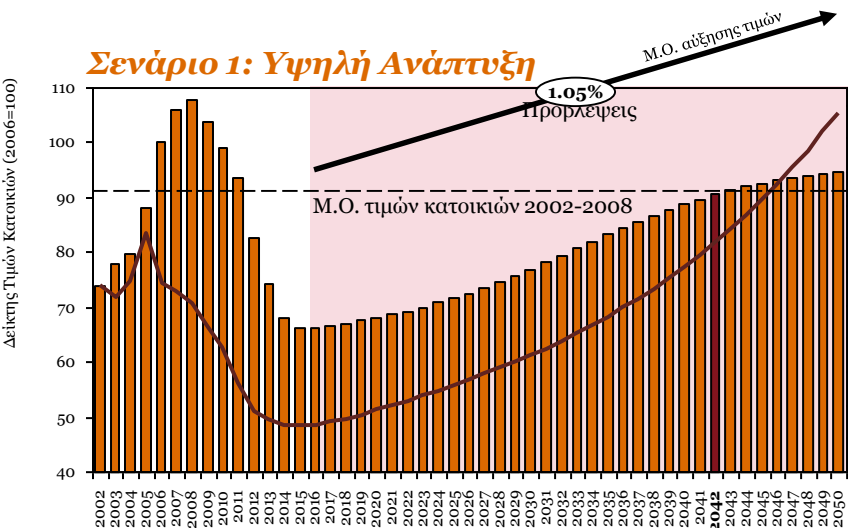
Σενάριο 3: Χαμηλή Ανάπτυξη



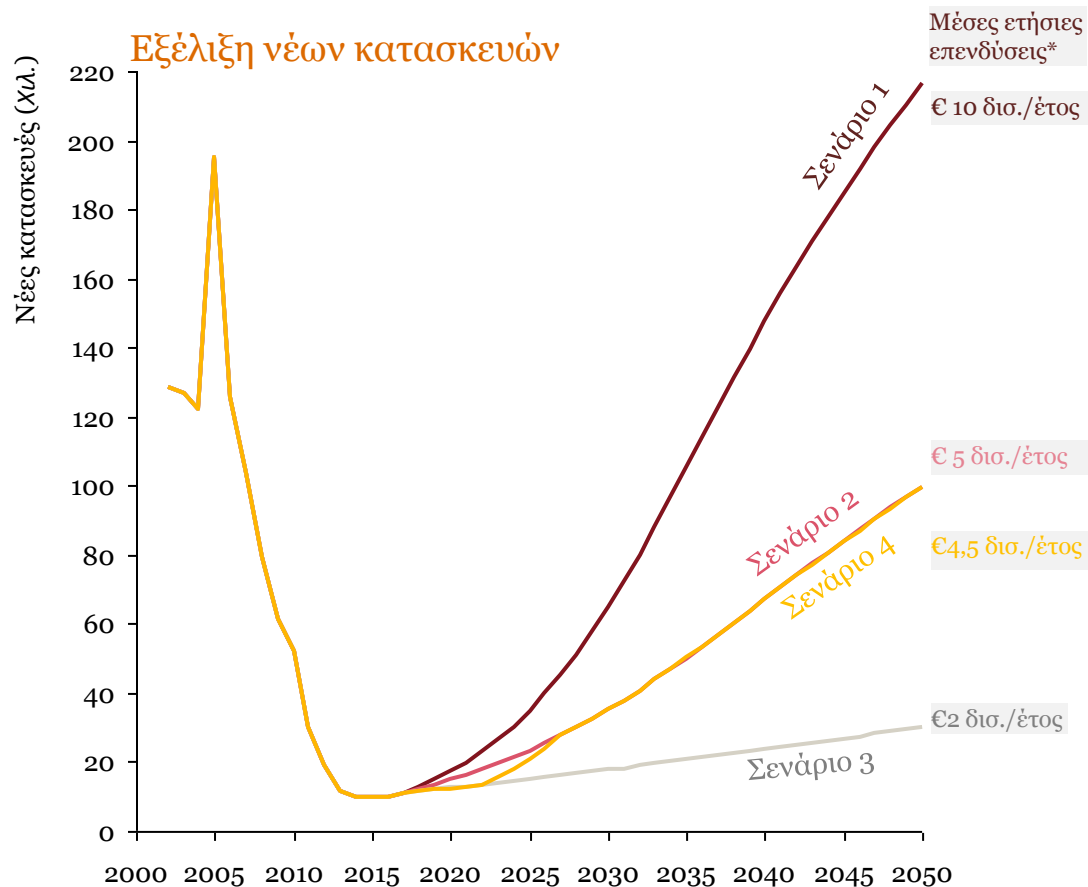
Σενάριο 4: Ρεαλιστικό



Λόγω της υπερβάλλουσας προσφοράς οι τιμές κατοικιών αναμένεται να επανέλθουν στον μέσο όρο της περιόδου 2002-2008 το νωρίτερο το 2042, αν η οικονομία αναπτυχθεί με γρήγορους ρυθμούς



Ο μέσος ρυθμός κατασκευής νέων κατοικιών τοποθετείται, ανάλογα με το ρυθμό ανάπτυξης, μεταξύ 3,2% και 9,3% ανά έτος, ενώ οι μέσες ετήσιες επενδύσεις σε νέες κατοικίες εκτιμάται ότι θα κυμαίνονται μεταξύ €2 δις και €10 δις



Πηγή : European Mortgage Federation, Εκτιμήσεις PwC

Ο μέσος αριθμός νέων κατασκευών ανά έτος τοποθετείται μεταξύ 100.000 (υψηλή ανάπτυξη) και 20.000 κατοικιών (χαμηλή ανάπτυξη)

* Οι μέσες ετήσιες επενδύσεις προκύπτουν από την κατασκευή νέων κατοικιών. Σύμφωνα με τη Eurostat (στοιχεία 2012) το μέσο σπίτι στην Ελλάδα είναι 94 τ.μ. και σύμφωνα με εκτιμήσεις της αγοράς, η οικοδόμηση κατοικίας 94 τ.μ. κοστίζει κατά μέσο όρο €100χιλ.

Αν η ελληνική οικονομία αναπτυχθεί σύμφωνα με τις ρεαλιστικές εκτιμήσεις, η αγορά κατοικιών αναμένεται να ισορροπήσει περί το 2047, αλλά οι τιμές θα αργήσουν να προσεγγίσουν τα επίπεδα της περιόδου 2002-2008

	ΑΕΠ / κεφαλή σε επίπεδα 2008	Ισορροπία αγοράς	Τιμές κατοικιών στο μέσο όρο 2002-2008	Εκτιμώμενες μέσες ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες
<i>Σενάριο 1: Υψηλή Ανάπτυξη</i>	2025	2036	2042	€ 10 δις
<i>Σενάριο 2: Μέτρια Ανάπτυξη</i>	2030	2046	Πέραν του 2050	€ 5 δις
<i>Σενάριο 3: Χαμηλή Ανάπτυξη</i>	Πέραν του 2050	Πέραν του 2050	Πέραν του 2050	€ 2 δις
<i>Σενάριο 4: Ρεαλιστικό</i>	2030	2047	Πέραν του 2050	€ 4,5 δις

Σύνοψη – Η αγορά κατοικιών θα επιστρέψει στα προ κρίσης επίπεδα μετά από 35 περίπου χρόνια

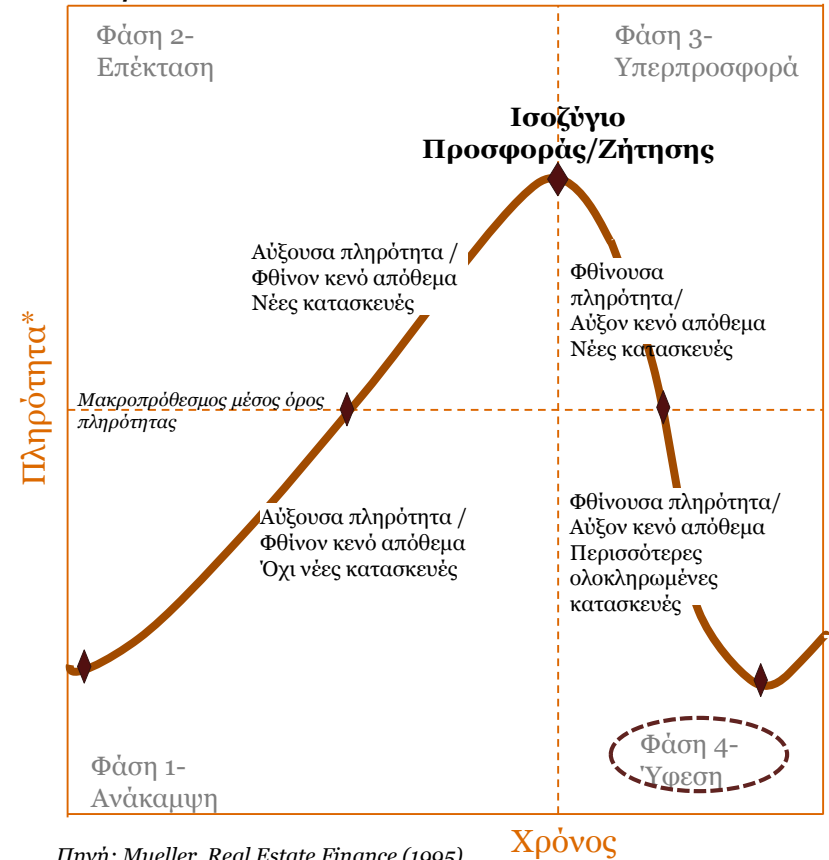
- Σύμφωνα με το επικρατέστερο σενάριο για την πορεία της ελληνικής **οικονομίας το ΑΕΠ** κατά κεφαλήν θα επιστρέψει στα προ **κρίσης επίπεδα περίπου το 2030**
- Η **εξισορρόπηση της προσφοράς και ζήτησης** στην ελληνική κατοικία θα επέλθει περί **το 2047**, λόγω της υπερπροσφοράς, της υψηλής φορολόγησης και της έλλειψης στεγαστικής πίστης
- **Οι τιμές των κατοικιών** θα αυξάνονται αργά, με μέσο ρυθμό περί το 0,6% ετησίως, προσεγγίζοντας τα **επίπεδα της περιόδου 2002-2008 μετά το 2050**
- Οι **επενδύσεις κατοικιών** δεν αναμένεται να διαδραματίσουν ισχυρό ρόλο στην ανάπτυξη της χώρας μεσοπρόθεσμα, καθώς θα παραμείνουν σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα των ιστορικών, περί τα **€ 4,5 δισ. ετησίως κατά μέσο όρο**
- Για να μπορέσει να επανεκκινήσει η ελληνική αγορά κατοικίας και να επανέλθει στα επίπεδα του 2002-2008, απαιτείται **πραγματική ανάπτυξη τουλάχιστον 3,5% ετησίως** για πολύ μακρά χρονική περίοδο
- Η **στεγαστική πίστη** πρέπει να **ακολουθήσει τον ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας**, ώστε να συμβάλλει στην τόνωση της ζήτησης
- Οι **φόροι στα ακίνητα** πρέπει σταδιακά να **μειωθούν** για να αυξηθεί το επενδυτικό ενδιαφέρον για κατοικίες

Ενίσχυση της αγοράς κατοικιών

Υπάρχουν περιθώρια για μια νέα πολιτική κατοικίας

- Η Ελλάδα βρίσκεται στο τέλος της ύφεσης, αλλά οι πολιτικές και οικονομικές συνθήκες θα παραμείνουν δύσκολες για αρκετά χρόνια
- Οι τιμές κατοικιών έχουν υποστεί ουσιώδη μείωση
- Η υπερπροσφορά είναι δύσκολο να απορροφηθεί, ειδικά σε περίοδο μείωσης των εισοδημάτων και περιορισμένου στεγαστικού δανεισμού καθιστώντας δύσκολη την ανάκαμψη της αγοράς
- Η Ελλάδα δεν αποτελεί χώρα στόχο επενδυτών
- Πέραν των συνθηκών η αγορά κατοικιών στην Ελλάδα υποφέρει από δύο επιπλέον δομικές αστοχίες
 - Περιορισμένη αναμόχλευση (non-scraping) παλαιού αποθέματος
 - Κατακερματισμένη ιδιοκτησία
- Χωρίς αντιμετώπιση των αστοχιών, η ζήτηση στην αγορά κατοικιών θα αναπτυχθεί αργά αλλά σταθερά, υπό ορισμένες μακροοικονομικές και δημοσιονομικές προϋποθέσεις

Η Ελλάδα βρίσκεται σε ύφεση ενώ υποφέρει από υπερπροσφορά ακινήτων



Πηγή: Mueller, Real Estate Finance (1995)

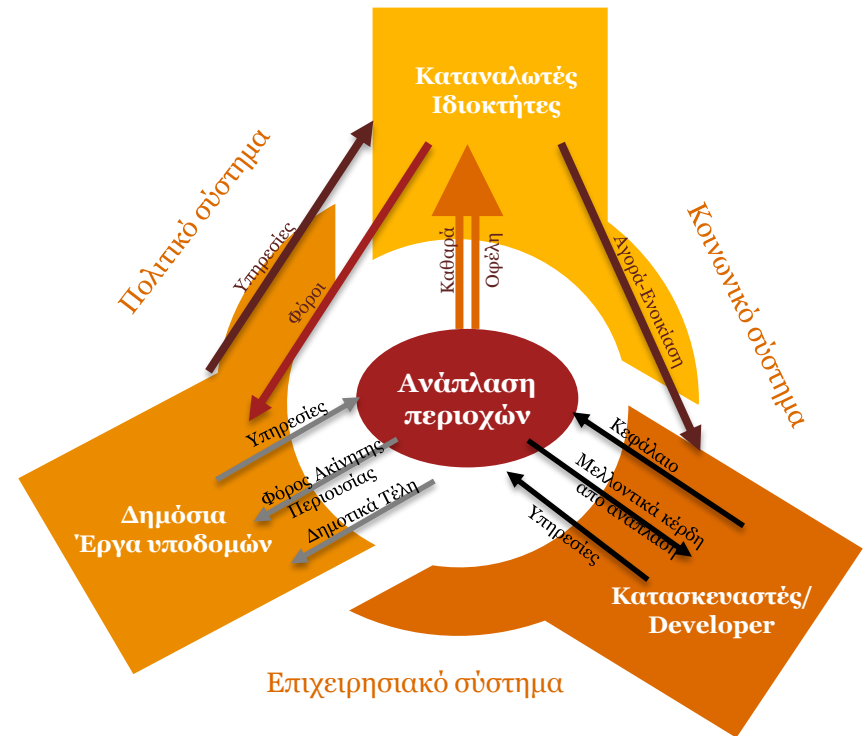
* Η διαφορά μεταξύ προσφοράς (συμπεριλαμβανομένων των νέων κατασκευών) και της ζήτησης σε όρους απορρόφησης

Γρηγορότερη εξισορρόπηση της αγοράς κατοικιών



Μείωση της υπερπροσφοράς κατοικιών με μαζική ανακατασκευή και ανάπλαση τμημάτων του κτηριακού αποθέματος

- **Αναβάθμιση υποβαθμισμένων αστικών γειτονιών** μέσω προγραμμάτων ανάπλασης περιοχών ή δημιουργίας αστικών επιχειρηματικών ζωνών (urban business clusters) με ταυτόχρονη παροχή κινήτρων μετεγκατάστασης, αποζημίωσης ή συμμετοχής στο πρόγραμμα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, δημιουργώντας επενδυτικές ευκαιρίες και θετικές εξωτερικότητες στην κοινωνία
- **Ανάπλαση μη λειτουργικών βιομηχανικών κτηρίων και προγράμματα απόσυρσης εγκαταλελειμμένων και επικίνδυνων κτηρίων**
- **Μετακινήσεις υπηρεσιών και μεγάλων Δημόσιων υπηρεσιών εκτός αστικού κέντρου** με σκοπό αφενός την απελευθέρωση και ανάπλαση των υπαρχουσών εγκαταστάσεων και αφετέρου την ανάπτυξη των αποκεντρωμένων περιοχών
- **Ανάπτυξη εξωτερικής ζήτησης** μέσω της κατασκευής οργανωμένων τουριστικών καταλυμάτων και κατοικιών (εξοχική κατοικία)
- **Επενδύσεις σε έργα υποδομών και τεχνολογίας** για την λειτουργική διασύνδεση και πρόσβαση στις νέες περιοχές, αλλά και την ποιοτική αναβάθμιση υπαρχουσών περιοχών δίνοντας ώθηση για νέο κατασκευαστικό ενδιαφέρον και αυξάνοντας την αξία των κατοικιών



Συγκέντρωση της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας με τη δημιουργία μηχανισμού συγκέντρωσης «άυλων» δικαιωμάτων ιδιοκτησίας (“Τράπεζα Γης”)

Κατακερματισμένες ιδιοκτησίες/ακίνητα που έχει αφαιρεθεί το δικαίωμα δόμησης



Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
από ακίνητα που έχει αφαιρεθεί το δικαίωμα δόμησης

- Τίτλοι μεταφοράς συντελεστή δόμησης
- Χρηματική αποζημίωση

Μεταφορά δικαιωμάτων εκμετάλλευσης
ακινήτων που βρίσκονται σε υποβαθμισμένες περιοχές για “μακροχρόνια εκμίσθωση” (Leasehold)

Μερίσματα από ανάπτυξη ακινήτου

Τράπεζα Γης

- Τιτλοποίηση άυλων δικαιωμάτων
- Διάθεση δικαιωμάτων Leasehold
- Land depositor
- Land integrator
- Market maker σε δικαιώματα, τίτλους ιδιοκτησίας και συντελεστές δόμησης

Ενιαία ιδιοκτησία για αναπλάσεις/αναπτύξεις (περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης)



Πρόσθετος Συντελεστής Δόμησης

- Μεταφορά συντελεστή δόμησης
- Χρηματική αποζημίωση

Δικαιώματα (warrants)

- Πληρωμές

Μακροχρόνια εκμίσθωση (Leasehold)

Μίσθωμα leasehold

Developers



- Κατασκευή/ανάπλαση υποδομών και ακινήτων στην ωφελούμενη περιοχή
- Μακροχρόνια εκμετάλλευση ακινήτων (π.χ. 100 χρόνια)

Μέσω της Τράπεζας Γης

- Συγκέντρωση συντελεστών δόμησης σε στοχευμένες αστικές ζώνες (περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης)
- Δυνατότητα ενοποίησης της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας για μαζική ανακατασκευή τμημάτων του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος και ανάπλαση των εν λόγω περιοχών
- Ενίσχυση της απόδοσης ακινήτων με μεταφορά συντελεστή δόμησης
- Προσέλκυση επενδυτών με μακροχρόνια εκμίσθωση ακινήτων (π.χ. 100 χρόνια)

Η Τράπεζα Γης θα έχει εμπορικό και διευκολυντικό για την ανάπτυξη χαρακτήρα

- ✓ Διαχείριση και μεταφορά συντελεστών δόμησης από ακίνητα στα οποία έχει αφαιρεθεί η δυνατότητα δόμησης, σε περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (σύμφωνα με κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά κριτήρια)
- ✓ Δημιουργία ενός πιο ευέλικτου μηχανισμού αντιστοίχισης συντελεστών δόμησης, μέσω χρηματικής αποζημίωσης
- ✓ Δυνατότητα τιτλοποίησης και διάθεσης δικαιωμάτων εκμετάλλευσης ακινήτων που βρίσκονται σε υποβαθμισμένες περιοχές, με σκοπό την αναβάθμισή και εκμετάλλευσή τους για μακροχρόνιο διάστημα (leasehold)
- ✓ Μεταβίβαση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του ακινήτου σε μακρόπνοο ορίζοντα (π.χ. 100 χρόνια) έναντι μισθώματος, μέρος του οποίου θα αποδίδεται στον αρχικό ιδιοκτήτη του ακινήτου. Με τη λήξη του leasehold, το ακίνητο θα επιστρέφει στον ιδιοκτήτη

Σύνοψη – για να επιταχύνει η αγορά ακινήτων χρειάζεται διευκόλυνση των συναλλαγών και μείωση του υπάρχοντος αποθέματος

Μείωση αποθέματος

- Η ελληνική αγορά κατοικίας παρουσιάζει υπερπροσφορά κατοικιών, εξαιτίας των συστηματικών επενδύσεων στον κλάδο. Παράλληλα υποφέρει από δύο δομικά προβλήματα:
 - περιορισμένη αναμόχλευση του παλαιού αποθέματος
 - κατακερματισμένη ιδιοκτησία
- Για να μειωθεί η υπερπροσφορά στην αγορά κατοικίας θα πρέπει να υλοποιηθούν μαζικές αναπλάσεις και ανακατασκευές του υπάρχοντος αποθέματος με ταυτόχρονες επενδύσεις σε έργα υποδομών και τεχνολογίας :
 - ανάπλαση μη λειτουργικών εγκαταστάσεων και απόσυρση παλαιού αποθέματος
 - μετακίνηση δημόσιων υπηρεσιών εκτός αστικού κέντρου
 - αναβάθμιση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών
 - ανάπτυξη εξωτερικής ζήτησης

Διευκόλυνση συναλλαγών

- Μοχλός στην αντιμετώπιση της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας και στην ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών είναι η δημιουργία μηχανισμού αποταμίευσης και διαχείρισης συντελεστή δόμησης και δικαιωμάτων εκμετάλλευσης (“Τράπεζα Γης”). Η Τράπεζα Γης θα έχει τη δυνατότητα να:
 - μεταφέρει δικαιώματα συντελεστή δόμησης σε κατάλληλες προς δόμηση περιοχές (περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης) με σκοπό την οικονομικότερη αξιοποίηση τους και τη δημιουργία ενιαίων ιδιοκτησιών για μαζική ανακατασκευή και ανάπλαση τμημάτων του κτηριακού αποθέματος
 - μετατρέπει τους τίτλους ιδιοκτησίας από κατοικίες που βρίσκονται σε υποβαθμισμένες περιοχές, σε δικαιώματα μακροχρόνιας εκμίσθωσης leasehold, τα οποία θα διατίθενται σε ιδιώτες, επενδυτές ή developers για μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις

Συμπεράσματα

Συμπεράσματα

- Η ελληνική αγορά κατοικίας **έχει παρουσιάσει σημαντική μείωση τόσο της επενδυτικής όσο και της συναλλακτικής δραστηριότητας** τα τελευταία χρόνια.
- Οι **επενδύσεις σε κατοικίες υπέστησαν καθίζηση**. Ενδεικτικά, μεταξύ 2008-2015, €18 δισ. ή 8,2% του ΑΕΠ επενδύσεων σε κατασκευές χάθηκαν, επιβραδύνοντας περαιτέρω την συνολική οικονομική δραστηριότητα
- Από το 2008, ο αριθμός των αγοραπωλησιών κατοικιών σε σχέση με το απόθεμα μειώθηκε κατά 72%, ενώ οι τιμές κατοικιών υπέστησαν μείωση περίπου 41%, με την εντονότερη μείωση να παρατηρείται στα αστικά κέντρα
- Σύμφωνα με ένα ρεαλιστικό σενάριο για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας με το **κατά κεφαλή ΑΕΠ να επιστρέφει στα προ κρίσης επίπεδα περίπου το 2030** προβλέπεται:
 - **σύγκλιση προσφοράς και ζήτησης στην ελληνική αγορά κατοικιών περί το 2047**, λόγω της αυξημένης προσφοράς κατοικιών, της υψηλής φορολόγησης και της έλλειψης στεγαστικής πίστης
 - **μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών 0,6%**, προσεγγίζοντας τα επίπεδα της περιόδου 2002-2008 μετά το 2050
 - **επενδύσεις στην αγορά κατοικίας** σε χαμηλά επίπεδα, συγκεκριμένα στα € 4,5 δισ. ετησίως, με το **επενδυτικό κενό** να έχει μακρά διάρκεια
- Για να επιστρέψει η αγορά κατοικίας στα επίπεδα του 2002-2008, απαιτείται **πραγματική ανάπτυξη τουλάχιστον 3,5% ετησίως** για πολύ μακρά χρονική περίοδο
- Για να τονωθεί η ζήτηση, η **φορολογία στα ακίνητα θα πρέπει σταδιακά να μειωθεί** ενώ η στεγαστική πίστη πρέπει να ακολουθεί τουλάχιστον τους ρυθμούς ανάπτυξης του ΑΕΠ
- Για να επιταχυνθεί η **αποκατάσταση της ισορροπίας στην αγορά** θα πρέπει:
 - να μειωθεί η υπερπροσφορά κατοικιών μέσω της μαζικής ανάπλασης τμημάτων του κτηριακού αποθέματος και
 - να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα από την κατακερματισμένη ιδιοκτησία μέσω της δημιουργίας **Τράπεζας Γης**

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.com.

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.