



Η πρώτη αγορά η οποία θα ανακάμψει, εφ' όσον η οικονομία σταθεροποιηθεί, **είναι αυτή των ακινήτων**

, υποστηρίζει σε σχετική της μελέτη η **Eurobank**

. Υπογραμμίζει, ωστόσο, ότι οι προοπτικές είναι εξαρτημένες από την άρση της αβεβαιότητας, την αποκατάσταση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και την επαναφορά της φορολόγησης σε λογικότερα επίπεδα.

Από το 2008, με την έλευση της ύφεσης στην Ελλάδα, οι **τιμές** ακινήτων υποχωρούν, τα **εν οίκια**

μειώνονται δραστικά ενώ οι επενδύσεις και η απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο βρίσκονται σήμερα σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα.

Σύμφωνα με τη μελέτη, η ελληνική **αγορά ακινήτων** γνώρισε σημαντική **άνοδο τιμών** και επενδυτικής δραστηριότητας μετά το 1996 και έως το 2007. Οι τιμές κινήθηκαν σε γενικές γραμμές στηριζόμενες στα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας: χαμηλά επιτόκια δανεισμού, αύξηση εισοδημάτων των νοικοκυριών, έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για την κατοχή γης, ραγδαία πιστωτική επέκταση και γενικότερη ευφορία στο οικονομικό κλίμα. Επιπλέον, η φορολογία στην ακίνητη περιουσία ήταν χαμηλή ενώ η ιδιοκατοίκηση παρουσίαζε ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά στην Ευρώπη.

Δυστυχώς, στη συνέχεια η αγορά ακινήτων υπήρξε ένα από τα **πρώτα θύματα** της ελληνικής κρίσης, της πτώσης των εισοδημάτων, της ανεργίας και των υψηλότερων επιτοκίων. Από το 2008 οι τιμές υποχωρούν συνεχώς, ενώ οι επενδύσεις και η απασχόληση

έχουν υποχωρήσει, επίσης, σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα.

Τελευταία, μάλιστα, η διαρκής **πτώση** των ενοικίων και η **αύξηση** της φορολογίας στην ακίνητη περιουσία έχουν αποθαρρύνει ακόμα περισσότερο το ενδιαφέρον για νέες κατασκευές. Φυσικά, η αγορά ακινήτων δεν είναι αμέτοχη στα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Οι σχετικοί δείκτες για την ευκολία του επιχειρείν στον κατασκευαστικό κλάδο είναι χαμηλοί, ενώ και το κόστος συναλλαγών είναι ιδιαίτερα υψηλό. Επιπλέον, η παραοικονομία στο χώρο των κατασκευών συμβάλλει στα δημοσιονομικά ελλείμματα και συνεπώς ο κατασκευαστικός χώρος δεν είναι παντελώς άμοιρος ευθυνών για την ελληνική πορεία προς την κρίση.

Σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία, οι **ανοδικές φάσεις** στην αγορά ακινήτων διαρκούν κατά μέσο όρο περισσότερο από ό,τι οι καθοδικές, ενώ η πτώση των τιμών είναι μικρότερη σε ποσοστό από ό,τι η άνοδος που προηγήθηκε.

Στους θετικούς **παράγοντες** που επηρεάζουν τις μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα περιλαμβάνονται ο **το**
υρισμός,
ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου και η σταδιακή αποκατάσταση του ασταθούς οικονομικού περιβάλλοντος.

Στους αρνητικούς παράγοντες περιλαμβάνονται το **δημογραφικό πρόβλημα**, η συνεχής μεταβολή προς το δυσμενέστερο του φορολογικού περιβάλλοντος για την αγορά κατοικίας και η αντικειμενική αδυναμία επανάληψης των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης της προηγούμενης δεκαετίας. Κυρίως, όμως, τις προοπτικές βαρύνει το ότι το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών στο ορατό μέλλον θα είναι χαμηλότερο από ό,τι την περίοδο πριν από την κρίση.