

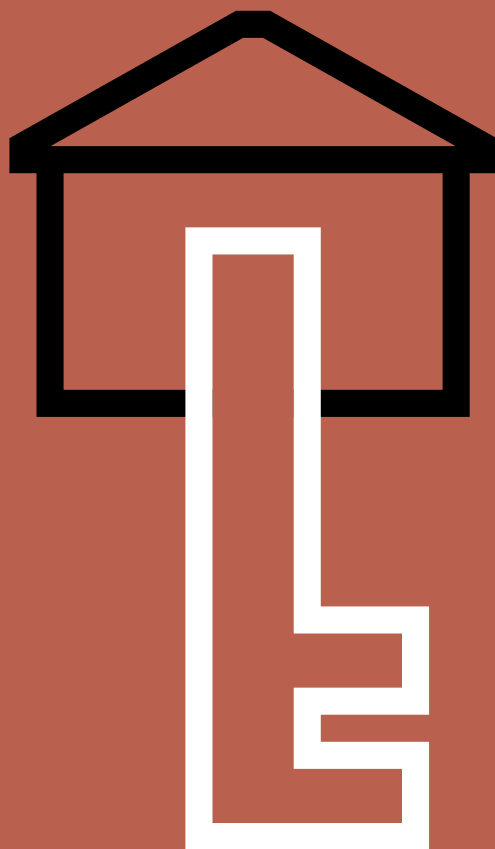
ISSN 1106-7160 // ISSN 2623-3053

No 175

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ
ΜΑΡΤΙΟΣ
2022

—
ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ
ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ



ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κάντε
τη σωστή
κίνηση

Διαφημίστε
τις υπηρεσίες σας
& τα προϊόντα σας

μέσα από τις σελίδες
των Οικονομικών Χρονικών



Απευθύνονται
σε 150.000
οικονομολόγους
& λογιστές
φοροτεχνικούς

που απασχολούνται
στο δημόσιο & ιδιωτικό τομέα



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Τηλ.: 213-214-1870

Δημιουργήστε την προσωπική σας ιστοσελίδα!

1

Κατοχυρώστε το όνομα (domain) που επιθυμείτε.

2

Αποκτήστε πακέτο φιλοξενίας (hosting).

3

Διαμορφώστε την ιστοσελίδα σας.

Για πρώτη φορά το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας προσφέρει σε όλα τα Μέλη του και σε όλους τους Λογιστές - Φοροτεχνικούς τη δυνατότητα να δημιουργήσουν την προσωπική τους ιστοσελίδα στο διαδίκτυο ΔΩΡΕΑΝ για ένα χρόνο.

Πρόκειται για μια υπηρεσία που εξασφάλισε το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω της εταιρείας IpHost και του Ευρωπαϊκού Μητρώου για Ονόματα Χώρου στο Διαδίκτυο (EURid).



Εναλλακτικά, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την προσφορά μεταφέροντας στο πακέτο φιλοξενίας (hosting) την υπάρχουσα ιστοσελίδα σας δωρεάν.

*Το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας δεν ευθύνεται για το περιεχόμενο των ιστοσελίδων που θα επιλέξουν να αναρτήσουν τα Μέλη του και οι Λογιστές - Φοροτεχνικοί. Το περιεχόμενο των ιστοσελίδων δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα όρια που επιβάλλουν η καλή πιστή και τα χρηστά ήθη. Η αποδοχή της προσφοράς από πλευράς των Μελών και των Λογιστών - Φοροτεχνικών συνεπάγεται την ανεπιφύλακτη αποδοχή και των παραπάνω.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ- ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ- ΜΑΡΤΙΟΣ
2022

ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ
ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΕΚΔΟΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Β. ΚΟΛΛΙΑΣ,
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Ο.Ε.Ε.

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΕΚΔΟΣΗΣ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΠΟΥΣΟΥΝΗ

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ
ΦΩΤΙΟΣ ΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ ΝΩΤΗΣ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

ΤΗΛ. 213-21.41.800

e-mail: press@oe-e.gr

[f facebook.com/oikoneegr](https://www.facebook.com/oikoneegr)

[t twitter.com/oikonomiko_epim](https://twitter.com/oikonomiko_epim)

[y youtube.com/user/oikonee](https://www.youtube.com/user/oikonee)

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ

ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 12-14,

10563 ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. 213-21.41.800

www.oe-e.gr

ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ

ΤΗΛ.: 213-21.41.870

ART DIRECTION / DESIGN

ΙΩΑΝΝΗΣ ΦΕΤΑΝΗΣ

fetanisioannis.com

ΕΚΤΥΠΩΣΗ

PRINTECO ΕΠΕ

Βερανζέρου 59, 10438, ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ: 2108075620

www.printeco.gr



Απαγορεύεται η αναδημοσίευση, αναπαραγωγή
ή μετάδοση με οποιοδήποτε οπτικοακουστικό μέσο όλου
ή μέρους του περιοδικού χωρίς την έγγραφη άδεια του εκδότη.

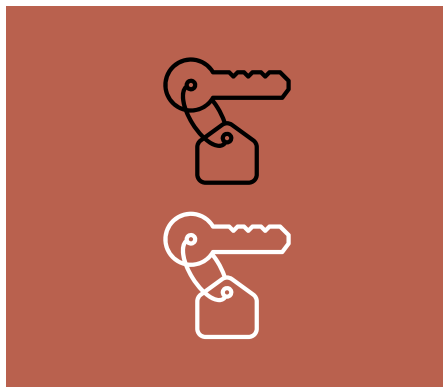
Τα άρθρα που φιλοξενούνται στο περιοδικό εκφράζουν
αποκλειστικά την άποψη των αρθρογράφων τους.

8

Προοπτικές και προκλήσεις στην αγορά ακινήτων

Του Κωνσταντίνου Κόλλια

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ



18

Σε τροχιά ανάκαμψης η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

Του Γιάννη Συμυρή

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

28

Αγορά ακινήτων: «Τέσσερις Γάμοι και μία Κηδεία»

Του Πρόδρομου Βλάμη

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

12

ΕΝΦΙΑ: Να κλείσει ο κύκλος της μνημονιακής βαρβαρότητας!

Του Τρύφωνα Ζ. Αλεξιάδη

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

20

Οι υψηλές τιμές σε ακίνητα-υλικά απειλούν την ανάπτυξη

Του Γιώργου Ν. Στσιανού

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

30

Το αγαθό της υγείας και η τροφοδοσία της καθημερινότητας ανέδειξαν τα Logistics

Του Χρήστου Κάκκαβα

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ



10

Στήριξη της αγοράς ακινήτων με μείωση των φορολογικών επιβαρύνσεων

Του Απόστολου Βεσυρόπουλου

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

14

Ανάγκη στήριξης της στέγασης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης

Του Στέφανου Μ. Ξεκαλάκη

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ



16

Προοπτικές και προκλήσεις στην αγορά ακινήτων

Του Θεόδωρου Μ. Μητράκου

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

22

Ιδιωτική ακίνητη περιουσία: Εθνική αναγκαιότητα η λύση των προβλημάτων της

Του Στράτου Ι. Παραδιά

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

24

Ο ρόλος των εταιρειών διαχείρισης στην αγορά ακινήτων

Του Τάσου Πανούση

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

26

Τα «αγκάθια» στις μεταβιβάσεις ακινήτων και η λύση της ψηφιοποίησης των διαδικασιών

Του Θεόδωρου Α. Χαλκίδη

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

32

Δείκτες Οικονομίας

34

Δείκτες Οικονομίας

Η επόμενη μέρα στην αγορά ακινήτων

Ισχυρά αντισώματα απέναντι στην πανδημία εμφάνισε η ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία έχει αφήσει οριστικά πίσω της τα πέτρινα χρόνια της οικονομικής κρίσης και κινείται σε ανοδική τροχιά.

Οι αριθμοί μιλούν από μόνοι τους. Το 2021, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, η οικοδομική δραστηριότητα εμφάνισε άνοδο 26,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 46,6% στην επιφάνεια και κατά 45,7% στον όγκο, συγκριτικά με το 2020. Σε ό,τι αφορά ειδικότερα την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, το 2021 έκλεισε με αύξηση κατά 26,8% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 47,2% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 45,9% στον όγκο, σε σύγκριση με το 2020.

Στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφεται ράλι, με την Αθήνα να σέρνει το χορό των αυξήσεων και να ακολουθεί η Θεσσαλονίκη. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, έδειξαν ότι στο τελευταίο τρίμηνο του 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 9,1% σε όλη τη χώρα με τις τιμές των νέων διαμερισμάτων να κάνουν άλμα 9,8% και των παλαιών κατά 8,6%.

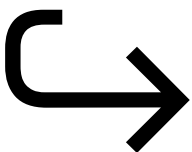
Οι ειδικοί δηλώνουν ότι η ελληνική κτηματαγορά, έχει γίνει ανταγωνιστική και το ενδιαφέρον των επενδυτών προσελκύουν τα ακίνητα στα αστικά κέντρα και τα νέα διαμερίσματα. Πόλος έλξης για τους ξένους επενδυτές, αποτελούν η Αθηναϊκή Ριβιέρα αλλά και τα νησιά.

Τα στοιχεία δείχνουν, ότι η σταδιακή ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μετά το 2017, έχει καλύψει περίπου το μισό από τη σημαντική πτώση των αξιών που είχε καταγραφεί την περίοδο 2008-2017.

Τα «Οικονομικά Χρονικά» μέσα από τα άρθρα που φιλοξενούν στις σελίδες του νέου τεύχους, παρουσιάζουν τις ευκαιρίες και τις προκλήσεις που διαμορφώνονται στην αγορά ακινήτων αλλά και τους κινδύνους που απειλούν να ανακόψουν τον ρυθμό αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας.

Τα τελευταία χρόνια, έχουν αναδειχθεί ευκαιρίες και δυνατότητες, οι οποίες σε συνδυασμό με τη σταδιακή ενίσχυση των επενδύσεων, τη δρομολόγηση σημαντικών έργων υποδομής, τη δυναμική του τουρισμού και την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομίας, αναμένεται να διατηρήσουν τη θετική δυναμική της αγοράς ακινήτων.

Ωστόσο, όπως επισημαίνουν οι αρθρογράφοι στα «Οικονομικά Χρονικά», νέοι παράγοντες αβεβαιότητας έχουν αναδυθεί, όπως ο πόλεμος στην Ουκρανία και η ένταση των πληθωριστικών πιέσεων στο κόστος των πρώτων υλών και της ενέργειας. Οι παράγοντες αυτοί, εφόσον παραμείνουν για παρατεταμένη περίοδο, αναμένεται να ανακόψουν τους ρυθμούς ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας και να περιορίσουν τις τρέχουσες θετικές προσδοκίες.





Προοπτικές και προκλήσεις στην αγορά ακινήτων



Του Κωνσταντίνου Κόλλια
Προέδρου του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος

Εδώ και δεκαετίες, ακούμε ότι ο κλάδος της οικοδομής αποτελεί για τη χώρα μας την ατμομηχανή της ελληνικής οικονομίας.

Και έτσι ακριβώς είναι. Ακόμα και σήμερα. Με μια σημαντική, όμως, αλλαγή.

Με βάση την κατακόρυφη ανάπτυξη των αγοραπωλησιών ακινήτων κάθε είδους, τα τελευταία χρόνια, θα τολμούσα να πω ότι, πλέον, η αγορά του real estate συνολικά είναι η ατμομηχανή της οικονομίας μας.

Και λέω συνολικά, διότι μέσα σε αυτό τον κλάδο εντάσσω ευρύτερα και την οικοδομή, δεδομένου ότι οι συναλλαγές στα ακίνητα οδηγούν και σε κατασκευή κτιρίων. Επίσης κάθε είδους.

Πλέον, το ελληνικό real estate δείχνει να ωριμάζει σημαντικά και να ξεφεύγει από τα στενά όρια των συναλλαγών λόγω golden visa.

Επενδύσεις καταγράφονται διαρκώς: Από τις πιο μικρές - σε μεμονωμένα οικόπεδα και οικιστικά ακίνητα - έως τις πλέον μεγάλες, όπως το Ελληνικό, το Costa Navarino και η Ανάβυσσος.

Επενδύσεις, οι οποίες δεν αφορούν μόνο κατοικίες, ξενοδοχεία και τουριστικές αναπτύξεις, αλλά και επαγγελματικούς χώρους.

Οι περιπτώσεις του Πύργου Πειραιά και των πράσινων γραφείων στη Λεωφόρο Συγγρού και τον Ασπρόπυργο, είναι από τις πλέον χαρακτηριστικές.

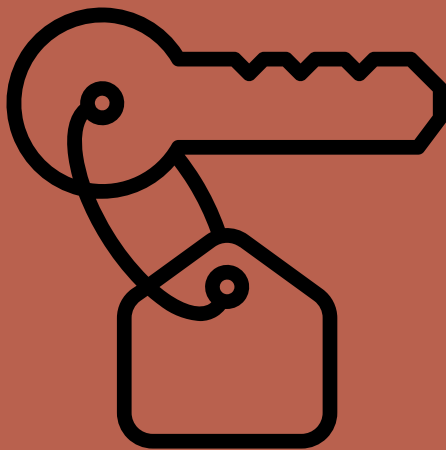
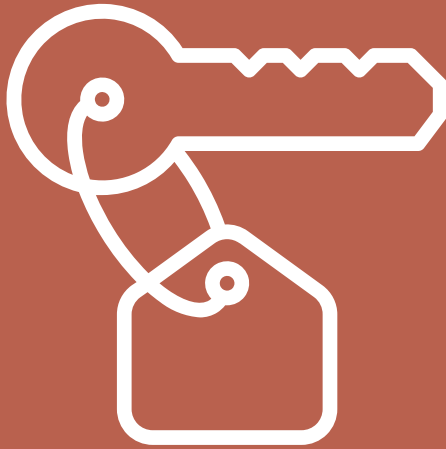
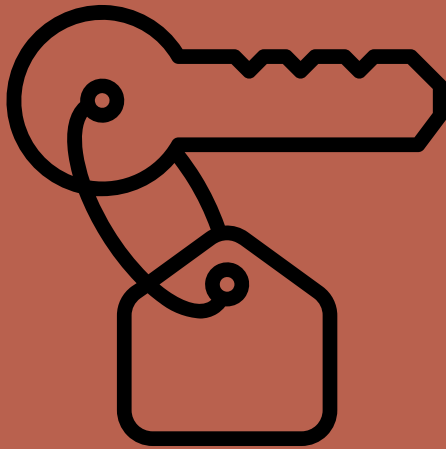
Κύριο γνώρισμα όλων αυτών, και του πλήθους άλλων, που καταγράφονται όλο και συχνότερα, είναι ότι συμμετέχουν - εκτός από εγχώρια - και ξένα κεφάλαια.

Επίσης, η διαρκής αύξηση των επενδύσεων αυτών έχει οδηγήσει σε σημαντική άνοδο των τιμών των ακινήτων, αλλού δικαιολογημένα, και αλλού σε σημείο φούσκας (αυτό, βέβαια, το καθορίζει πάντα η αγορά από μόνη της, με τη συμπεριφορά αγοραστών και πωλητών).

Οι εκτιμήσεις όλων των αναλυτών και των επενδυτικών οίκων αναφέρουν ότι οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι κάτι παραπάνω από ευσύνες, τουλάχιστον για την επόμενη πενταετία.

Στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος, ακολουθώντας πάντα τις εξελίξεις στο οικονομικό και επιχειρηματικό πεδίο της χώρας, επιχειρούμε, σε αυτό το τεύχος των Οικονομικών Χρονικών, να καταγράψουμε τις απόψεις όσο το δυνατόν περισσότερων παραγόντων της συγκεκριμένης αγοράς, και για όσο το δυνατόν περισσότερες πλευρές αυτής.

Καλή σας ανάγνωση!



Στήριξη της αγοράς ακινήτων με μείωση των φορολογικών επιβαρύνσεων



Του Απόστολου Βεσυρόπουλου

Υφυπουργού Οικονομικών

Η ύφεση στην αγορά ακινήτων που καταγράφηκε την προηγούμενη δεκαετία στη χώρα μας είναι αποτέλεσμα τόσο της οικονομικής κρίσης όσο και των υπέρμετρων φορολογικών επιβαρύνσεων, ιδιαίτερα την περίοδο 2015-2019 που η υπερφορολόγηση έγινε κυρίαρχη πολιτική και κυβερνητική επιλογή. Είναι χαρακτηριστικό ότι μέχρι τον Ιούλιο του 2019, οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα ήταν αναγκασμένοι να καταβάλλουν φόρους δυσανάλογα υψηλούς ως ποσοστό του ΑΕΠ, συγκριτικά με χώρες όπως η Γερμανία, η Ιταλία, η Κύπρος και η Βουλγαρία.

Ήταν αναπόφευκτο, συνεπώς, να επηρεαστεί αρνητικά η αγορά ακινήτων. Η υπερφορολόγηση στην ακίνητη περιουσία αποδείχθηκε μια αδιέξοδη πολιτική. Ουσιαστικά είχε τιμωρητική διάσταση απέναντι σε ανθρώπους που επένδυσαν τις οικονομίες τους στην αγορά ή στην κατασκευή ακινήτων. Παράλληλα υπονόμευσε την αναπτυξιακή διαδικασία.

Για την κυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας, την κυβέρνηση του Κυριάκου Μητσοτάκη, η στήριξη της αγοράς ακινήτων και η μείωση των φορολογικών επιβαρύνσεων αποτέλεσε δομικό στοιχείο των προγραμματικών της δεσμεύσεων. Οι δεσμεύσεις αυτές έγιναν πράξη και μετατράπηκαν σε εφαρμοσμένες πολιτικές, ορατές και μετρήσιμες από τους πολίτες.

Σε αυτές τις πολιτικές περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

1) Η μόνιμη μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 35% στα δύομισι πρώτα χρόνια της διακυβέρνησής μας. Σε απόλυτους αριθμούς, μιλάμε για συνολική μείωση του ΕΝΦΙΑ σε φυσικά και νομικά πρόσωπα της τάξης των 860 εκατ. ευρώ σε σχέση με

τον ΕΝΦΙΑ που παραλάβαμε. Με τη νέα νομοθετική παρέμβασή μας, παρά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών στο 60% των προυπαρχουσών ζωνών, το 80% των πολιτών, δηλαδή 8 στους 10 φορολογούμενους, θα δει νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ στα εκκαθαριστικά του. Το 14% περίπου των φορολογουμένων δε θα δει καμία μεταβολή στον ΕΝΦΙΑ.

Αύξηση θα υπάρξει μόνο για το 6% των φορολογουμένων, που στη μεγάλη πλειοψηφία τους είναι ιδιοκτήτες ακινήτων είτε σε περιοχές με μεγάλη αύξηση των τιμών ζώνης είτε σε περιοχές που εντάχθηκαν για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού και των οποίων η φορολογία ήταν πολύ χαμηλή έως τώρα. Παράλληλα, καταργείται ο συμπληρωματικός φόρος των φυσικών προσώπων και ενσωματώνεται στον κύριο φόρο.

2) Η αναστολή του ΦΠΑ στην οικοδομική δραστηριότητα για τρία χρόνια, μέχρι 31.12.2022, στις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά.

3) Η αύξηση από 01.10.2021 του αφορολόγητου ορίου για γονικές παροχές ή δωρεές στο ποσό των 800.000,00 ευρώ. Το αφορολόγητο αφορά στη μεταβίβαση, με γονική παροχή ή δωρεά, κάθε είδους περιουσιακού στοιχείου από κάθε γονέα σε κάθε τέκνο, από παππού ή γιαγιά σε κάθε εγγόνι, μεταξύ συζύγων ή προσώπων που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης και από κάθε τέκνο σε κάθε γονέα.

4) Η έκπτωση φόρου, ίσου με το 40%

“

Παρά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών στο 60% των προ υπαρχουσών ζωνών, το 80% των πολιτών, δηλαδή 8 στους 10 φορολογούμενους, θα δει νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ στα εκκαθαριστικά του.



της δαπάνης υπηρεσιών για ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων.

5) Η επέκταση της απαλλαγής από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης με ωφελούμενους, μεταξύ άλλων, τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

6) Η αναστολή για τρία χρόνια, συγκεκριμένα μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2022, του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

7) Η απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων.

8) Η διευκόλυνση των πολιτών για την αποπληρωμή του ΕΝΦΙΑ σε 10 μηνιαίες δόσεις αντί των 6 που ίσχυε πριν.

Παράλληλα, η κυβέρνηση στήριξε την αγορά ακινήτων με συγκεκριμένα και στοχευμένα μέτρα την περίοδο της πανδημίας. Με συμψηφισμούς οφειλών, με κάλυψη του ποσού των μισθωμάτων για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που εισέπρατταν μειωμένο ενοίκιο. Ταυτόχρονα θεοπίστηκε και εφαρμόστηκε πλήθος πρόσθετων φορολογικών διευκολύνσεων για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που είχε θετικό πρόσημο και για την ίδια την αγορά.

Η δυναμική που ήδη αναπτύσσει η αγορά ακινήτων επιβεβαιώνεται από το περιεχόμενο της Ενδιάμεσης Έκθεσης της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική του 2021.

Σύμφωνα με αυτήν:

- Η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών το οκτάμηνο του 2021 καταγράφει 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).

- Οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν με υψηλό ετήσιο ρυθμό (34,7%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020 (19,3%), ενώ ο αριθμός συναλλαγών αγοραπωλησιών ακινήτων, εκτιμάται ότι θα καταγράψει εκ νέου θετικό ρυθμό.

Παράλληλα καταγράφεται αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα και παρατηρούνται ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων και καταστημάτων.

Στα πρώτα δύομισι χρόνια διακυβέρνησης της χώρας από την Κυβέρνηση του Κυριάκου Μητσοτάκη, είναι ξεκάθαρο το αποτύπωμα των προθέσεων μας. Η ενίσχυση της αγοράς ακινήτων και της επιχειρηματικότητας παράλληλα με τη δημιουργία προϋποθέσεων για την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων στη συγκεκριμένη αγορά, αποτελεί εθνικό και αναπτυξιακό στόχο.

ΕΝΦΙΑ: Να κλείσει ο κύκλος της μνημονιακής βαρβαρότητας!



Του Τρύφωνα Ζ. Αλεξιάδη

Αναπληρωτή Τομέαρχη Οικονομικών ΣΥΡΙΖΑ-ΠΣ,
Βουλευτή Πειραιά

Τα δεδομένα και οι προκλήσεις της περιόδου, επιβάλλουν να αποτιμήσουμε τι έγινε μέχρι σήμερα, ώστε να σχεδιάσουμε το μέλλον χωρίς τις παθογένειες του παρελθόντος, αλλά με πλήρη ανάλυση στο πως η χώρα οδηγήθηκε στην ουσιαστική χρεοκοπία και στη μνημονιακή βαρβαρότητα. Όχι πλέον σαν απλοί κριτές που αποδίδουν ευθύνες σε πολιτικούς και πολιτικές, αλλά σα γνώστες, με την εμπειρία της κρίσης που βασάνισε τη χώρα και τους πολίτες της και με τη θέληση να μην οδηγηθούμε ξανά εκεί.

Στον σχεδιασμό αυτό, βασικό παράγοντα αποτελεί η φορολογική πολιτική και ειδικά ο ΕΝΦΙΑ. Μεγάλη συζήτηση μπορεί να γίνει για την ιστορική του διαδρομή, τις αδικίες, τα χαρακτηριστικά του κ.λπ., αλλά προτιμώ να αναφερθώ, για προφανείς λόγους, στο τι πρέπει να σχεδιάσουμε και όχι σε όσα έγιναν. Δυστυχώς η ψήφιση του νέου πλαισίου στις 23 Μαρτίου 2022, δεν έδωσε τη δυνατότητα ουσιαστικού διαλόγου και διαμόρφωσης της αναγκαίας συναίνεσης μεταξύ των πολιτικών δυνάμεων. Δυστυχώς η κυβέρνηση της ΝΔ, δεν μπορεί και δε θέλει τον διάλογο με πολιτικούς και κοινωνικούς φορείς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ότι οι νέες διατάξεις για τον ΕΝΦΙΑ δεν ήταν αποτέλεσμα, ούτε καν τυπικού διαλόγου, για τα προσχήματα, με φορείς όπως το ΟΕΕ και η ΠΟΜΙΔΑ! Κατατέθηκαν σε νομοσχέδιο 68 άρθρων και 230 σελίδων Τρίτη βράδυ και ξεκίνησε η «επεξεργασία» τους στην αρμόδια επιτροπή Πέμπτη πρωί!

Αυτή η πολιτική επιλογή της ΝΔ, να μην αποτελέσει την αφορμή, για να μη γίνει ο αναγκαίος διάλογος από όσους βέβαια επιθυμούν οι κοινωνικές διεργασίες να είναι αποτέλεσμα διαλόγου και όχι κομματικών μονολόγων, για την αντικατάσταση του ΕΝΦΙΑ από ένα δίκαιο φόρο περιουσίας στα πρότυπα Ευρωπαϊκών χωρών.

Οι βασικοί άξονες των προτάσεων που καταθέτω στον διάλογο είναι οι εξής:

1. Ο ΕΝΦΙΑ να αντικατασταθεί από το φόρο περιουσίας που μπορεί να έχει τουλάχιστον τα ίδια δημοσιονομικά αποτελέσματα.

2. Η αλλαγή να είναι αποτέλεσμα ουσιαστικού κοινωνικού διαλόγου, στον οποίο θα συμμετέχουν όσοι φυσικά μπορούν και επιθυμούν. Νομίζω ότι οι προτάσεις του ΟΕΕ από το 2015 (<https://tinyurl.com/yc5uemmp>) μπορούν να αποτελέσουν τη βάση μιας τέτοιας συζήτησης. Ειδικά η πρότασή του για φορολόγηση της συνολικής αξίας και όχι κάθε ακινήτου ξεχωριστά, απαντά και στις πρόσφατες παρεμβάσεις, που ωφελούν κυρίως τους πλούσιους και τους πολύ πλούσιους.

3. Το Υπουργείο Οικονομικών να σταματήσει την τακτική απόκρυψης στοιχείων και να δημοσιοποιήσει αναλυτικά στοιχεία ως προς:

- Την διαστρωμάτωση της ακίνητης περι-



ουσίας (π.χ. αριθμός ΑΦΜ που κατέχουν περιουσία 0-10.000, 10.000-50.000, 50.000-80.000 ευρώ κ.λπ.) και πόσες περιπτώσεις αφορούν πρώτη κατοικία.

- Την αντίστοιχη διαστρωμάτωση σε οικογενειακό επίπεδο με βάση τις τελευταίες φορολογικές δηλώσεις.

- Τα πλήρη στοιχεία με βάση τα οποία ο Υπουργός Οικονομικών είπε στη Βουλή, ότι θα ωφεληθούν 8 στα 10 ΑΦΜ από τις μειώσεις του ΕΝΦΙΑ καθώς και την κοστολόγηση των ποσών που, όπως ισχυρίζεται, αθροίζουν τις μειώσεις σε 360 εκατ. ευρώ. Ο καλόπιστος αναγνώστης πιθανά να διαμαρτυρηθεί για την απαίτηση αυτή, αλλά πληροφορώ ότι τα στοιχεία αυτά ΔΕ ΔΟΘΗΚΑΝ στη Βουλή και η έκθεση του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους που συνοδεύει το Νομοσχέδιο, δεν ανέφερε πουθενά τη μείωση των 360 εκατ. ευρώ.

4. Με δεδομένη την υπερφορολόγηση με πολλούς τρόπους της ακίνητης περιουσίας, να εξεταστεί η υπαγωγή στο φόρο περιουσίας και άλλων περιουσιακών στοιχείων που μέχρι τώρα ήταν στο απυρόβλητο. Χωρίς υπερβολές, με βάση τα πρότυπα

και τις βέλτιστες πρακτικές άλλων χωρών της Ευρώπης και όχι μόνον.

5. Ο φόρος περιουσίας να συνδυαστεί με τον αναπτυξιακό, περιβαλλοντικό, πολιτιστικό σχεδιασμό της χώρας, με τη θέσπιση κινήτρων – αντικινήτρων, ειδικά στον τομέα της πρωτογενούς παραγωγής.

6. Ο φόρος περιουσίας να λάβει υπόψη:

- Την ολοκλήρωση και ελεγκτική συσχέτιση - επαλήθευση, δύο βασικών εργαλείων του περιουσιολογίου και του κτηματολογίου.

- Την άποψη της Αυτοδιοίκησης για τον αρχικό σχεδιασμό του, τη σταδιακή εφαρμογή του και τη μετεξέλιξή του.

- Την ανάγκη ύπαρξης ισοσκελισμένων προϋπολογισμών, στο πλαίσιο της συνταγματικής πρόβλεψης για φορολογική Δικαιοσύνη.

Τον διάλογο αυτό, προτείνω να οργανώσει το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και φυσικά είμαι διαθέσιμος να συμβάλλω με όλες μου τις δυνάμεις.

“

Με δεδομένη την υπερφορολόγηση με πολλούς τρόπους της ακίνητης περιουσίας, να εξεταστεί η υπαγωγή στο φόρο περιουσίας και άλλων περιουσιακών στοιχείων που μέχρι τώρα ήταν στο απυρόβλητο.

Το νέο Σύμφωνο Σταθερότητας. Ανάγκη στήριξης της στέγασης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης



Του Στέφανου Μ. Ξεκαλάκη

Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.,
μέλος της Κεντρικής Επιτροπής του Κινήματος Αλλαγής

Η εξάπλωση του Covid-19 έχει επιδράσει στην οικονομία και στις αγορές. Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στη ζωή μας διαμορφώνει νέες συνθήκες, μια από τις οποίες είναι η τάση της εργασίας από το σπίτι, με ενδεχομένως σημαντικές και μόνιμες επιδράσεις και στο real estate.

Αν και είναι πολύ νωρίς να προβλεφθεί το τελικό αποτύπωμα, όλες οι μέχρι τώρα μελέτες σε πανευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο συγκλίνουν στην πρόταση ενός υβριδικού μοντέλου εργασίας, με βασικό στοιχείο τη δυνατότητα τηλεργασίας. Η υιοθέτηση ενός τέτοιου μοντέλου, όπου για 1 ή 2 ημέρες την εβδομάδα ο εργαζόμενος θα βρίσκεται σπίτι, θα δημιουργήσει την ανάγκη για μεγαλύτερα σπίτια, έτσι ώστε να υπάρχει ο απαραίτητος χώρος για απομόνωση, τα οποία δε θα είναι κατ' ανάγκη κωροθετημένα κοντά στην εργασία, αφού αθροιστικά οι ημέρες και οι ώρες μετακίνησης θα μειωθούν σημαντικά σχετικά με την προ covid πενήμηρη ανάγκη καθημερινής μετακίνησης.

Η αγορά διαμερισμάτων στη χώρα μας καταγράφει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, αποδεικνύοντας ότι η πανδημία και οι επιπτώσεις της ευνόησαν σαφώς τον κλάδο, σε αντίθεση με άλλους τομείς του real estate, όπως τα γραφεία και τα καταστήματα. Οι τάσεις της προηγούμενης χρονιάς καταγράφονται πλέον ως σταθερά αυξητικές,

καθώς σημειώνεται για δεύτερη χρονιά οριζόντια άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης, σε σχέση με 12 μήνες πριν (Πηγή: Μελέτη GEOAXIS, www.geoaxis.gr).

Στην ίδια μελέτη, σημειώνεται πως η έντονη οικοδομική δραστηριότητα των τελευταίων δύο χρόνων και η τάση αύξησης των αξιών των διαμερισμάτων θεωρείται ως απότοκος, αφενός των συσσωρευμένων αιτημάτων στέγασης της δεκαετίας της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (2008-2017), που δεν έχουν ακόμη ικανοποιηθεί από την αργή αντίδραση της εγχώριας αγοράς, και αφετέρου της νέας κινητικότητας που ανέδειξε η πανδημία.

Η γενιά των ενοικιαστών και η εργασία από το σπίτι αποτελούν τις κυρίαρχες τάσεις, δημιουργώντας τις βάσεις για μια νέα, ακόμη πιο έντονη ζήτηση, με έμφαση αυτή την φορά σε ενοικιαζόμενα, παλαιότερα, μεγαλύτερα και αποκεντρωμένα διαμερίσματα.

Η υιοθέτηση στοιχείων ESG (περιβάλλον, κοινωνία, εταιρική διακυβέρνηση), η ανάδειξη πρωτοκόλλων υγειονομικής φύσης, η ανάγκη νέων έξυπνων τεχνολογιών και ευέλικτων χώρων και η στροφή στο ευ ζην αναμένεται να δημιουργήσουν νέα δεδομένα στις μελλοντικές κατασκευές με σημαντική όμως αύξηση στο κόστος ανέγερσης, άρα και στην τελική τιμή πώλησης, προσθέτοντας με

“

Η γενιά των ενοικιαστών και η εργασία από το σπίτι αποτελούν τις κυρίαρχες τάσεις, δημιουργώντας τις βάσεις για μια νέα, ακόμη πιο έντονη ζήτηση.

”

την σειρά τους επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές.

Έτσι, αναπόφευκτα, για τα επόμενα αρκετά χρόνια ένα όλο και διογκούμενο μέρος της ζήτησης διαμερισμάτων αναμένεται να οδηγηθεί σχεδόν μονοδιάστατα προς την ενοικίαση, ικανοποιούμενο από ανακαινίσεις και ριζικές αλλαγές χρήσεων, όπως για παράδειγμα από μετασκευές γραφείων σε διαμερίσματα, παρά από νέες κατασκευές. Παρόλα αυτά, το ενεργειακό κόστος και η αύξηση της αξίας των υλικών, φαινόμενα που είχαν ξεκινήσει πολύ πριν τον πόλεμο της Ουκρανίας, καταγράφονται ως παράγοντες σημαντικού ρίσκου που ενδέχεται να επιβραδύνουν τη ζήτηση βραχυπρόθεσμα.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω αναλύσεις, το ΠΑΣΟΚ-Κίνημα Αλλαγής διαμορφώνει την πρότασή του για ένα δίκαιο και λειτουργικό πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας, όπου στόχος του θα είναι η κατασκευή ή ανακαίνιση κατοικιών σε ενεργειακά αποδοτικά κτίρια, για σκοπούς κοινωνικής μίσθωσης, σε προσιτές τιμές. Η πρόταση αυτή, υλοποιείται ήδη ή πρόκειται να υλοποιηθεί και σε άλλα ευρωπαϊκά κράτη, από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης. Συγκεκριμένα στην Πορτογαλία θα διατεθούν 2,5 δισ. για 26.000 κατοικίες, στην Ισπανία 1 δισ. για 20.000 κατοικίες και στην Ιταλία 2,8 δισ. για 10.000 κατοικίες.

Προοπτικές και προκλήσεις στην αγορά ακινήτων

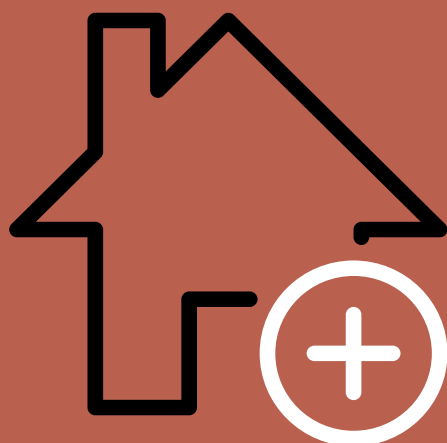


του Θεόδωρου Μ. Μητράκου

Οικονομολόγου, πρώην Υποδιοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος

Η σταδιακή ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μετά το 2017 έχει καλύψει περίπου το μισό από τη σημαντική πτώση των αξιών που είχε καταγραφεί την περίοδο 2008-2017. Η ελληνική κτηματαγορά, εξερχόμενη από μια περίοδο βαθιάς και παρατεταμένης ύφεσης εισήλθε σταδιακά σε τροχιά δυναμικής ανάκαμψης, η οποία δεν ανακόπηκε από την τρέχουσα υγειονομική κρίση. Τα τελευταία χρόνια έχουν αναδειχθεί αξιόλογες ευκαιρίες και δυνατότητες, οι οποίες, σε συνδυασμό με τη σταδιακή ενίσχυση των επενδύσεων, την προσπάθεια ψηφιακής αναβάθμισης του κράτους, τη δρομολόγηση σημαντικών έργων υποδομής, τη δυναμική του τουρισμού και την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομίας, αναμένεται να διατηρήσουν τη θετική δυναμική της αγοράς ακινήτων. Ωστόσο, νέοι παράγοντες αβεβαιότητας έχουν αναδυθεί, όπως οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις και η ένταση των πληθωριστικών πιέσεων στο κόστος των πρώτων υλών και της ενέργειας. Οι παράγοντες αυτοί, εφόσον παραμείνουν για παρατεταμένη περίοδο, αναμένεται να ανακόψουν τους ρυθμούς ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας και να περιορίσουν τις τρέχουσες θετικές προσδοκίες.

Πιο αναλυτικά, στον τομέα της κατοικίας, ιδιαίτερο ενδιαφέρον συγκεντρώνει το τμήμα της αγοράς που σχετίζεται με τον τουρισμό και τα επενδυτικά ακίνητα και αφορά τόσο τις αγοραπωλησίες όσο και τις μισθώσεις, βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες. Η ανάπτυξη νέων κατοικιών και η αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος επανέρχονται σταδιακά στο προσκήνιο τα τελευταία έτη, με τις επενδύσεις σε προνομιακές θέσεις να καταγράφουν αξιοσημείωτους ρυθμούς και τη ζήτηση νέων στεγαστικών δανείων να παρουσιάζει κάποιες αρχικές ενδείξεις τόνωσης. Η δυναμική της αγοράς κατοικιών επιβεβαιώνεται τόσο από την εξέλιξη των τιμών όσο και από άλλους σχετικούς δείκτες. Πράγματι, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν το 2021 ετήσιο ρυθμό αύξησης κοντά στο 7% (σε ονομαστικούς όρους), έναντι 4,5% το 2020. Η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών ενισχύθηκε σημαντικά το 2021, καθώς ο όγκος νέων οικοδομικών αδειών αυξήθηκε στο σύνολο



της χώρας κατά 57,3% το πρώτο ενδεκάμηνο του έτους (διαθέσιμα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), ενώ ο ρυθμός αύξησης στην Αττική ήταν ακόμα υψηλότερος (76%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν κατά 34,7% το 2021 (19,3% το 2020), αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%), ενώ ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών σημείωσε σημαντική βελτίωση (54,4%), έναντι μείωσης το 2020 (-19,9%).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, το επενδυτικό ενδιαφέρον εμφανίζεται ανανεωμένο τα τελευταία έτη, με νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής και με την οικοδομική δραστηριότητα να διατηρείται σε υψηλό επίπεδο. Στην πλειονότητά τους, τα τρέχοντα έργα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων είναι υψηλών προδιαγραφών και στοχεύουν σε ενεργειακά κτίρια και περιβαλλοντικά βιώσιμες λύσεις. Οι επενδυτές αναζητούν υψηλότερες αποδόσεις, ενώ ταυτόχρονα οι χρήστες επιδιώκουν την εξοικονόμηση ενέργειας και αντίστοιχη μείωση του λειτουργικού κόστους. Ακίνητα με υψηλές προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αυξημένη ενεργειακή αυτονομία και σύγχρονες τεχνολογικά υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα τόσο στις τρέχουσες υγειονομικές απαιτήσεις όσο και στις νέες ενεργειακές προκλήσεις. Με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2021 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,3% σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του προηγούμενου έτους, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,4%. Τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων κατέγραψαν την ίδια περίοδο αύξηση 4,2% και 1,4% αντίστοιχα.

Συνοψίζοντας, οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, ειδικά για την κατοικία και τα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικά ακίνητα, παρά τις τρέχουσες συνθήκες αβεβαιότητας που εντάθηκαν εξαιτίας των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία. Ωστόσο, η σημαντική αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών κατασκευής, εφόσον διατηρηθεί, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε μείωση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και συμπίεση του κεφαλαιακού κέρδους για τους επενδυτές και τους ιδιοκτήτες. Επιπλέον, οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις των τελευταίων μηνών περιορίζουν το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και την οικονομική τους δυνατότητα για την απόκτηση κατοικίας.

Εν όψει αυτών των προκλήσεων, η στήριξη της αγοράς ακινήτων μέσω της συνέχισης των μεταρρυθμίσεων και της μείωσης των επιβαρύνσεων, αλλά και της στήριξης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση για τη διατήρηση της θετικής της πορείας. Προς την ίδια κατεύθυνση θα συμβάλει και η διευκόλυνση της αναδιάρθρωσης του μεγάλου αποθέματος μη εξυπηρετούμενων δανείων των επιχειρήσεων και νοικοκυριών, που έχουν εγκλωβίσει ως εξασφαλίσεις και απαξιώσει μεγάλο αριθμό ακινήτων.

Τέλος, παρά την πρόοδο που έχει συντελεστεί τα τελευταία χρόνια στην κατεύθυνση του ψηφιακού μετασχηματισμού του κράτους για τη διευκόλυνση των μεταβιβάσεων και των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία χρειάζονται περαιτέρω σημαντικές τομές με στόχο την απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών που θα καθιστούν την αγορά πιο φιλική προς τους επενδυτές, ειδικά σε περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας.

“

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις τρέχουσες συνθήκες αβεβαιότητας που εντάθηκαν εξαιτίας των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία.

Σε τροχιά ανάκαμψης η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα



Του Γιάννη Συμυρλή

*Γενικού Γραμματέα Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων
και Εξωστρέφειας του Υπουργείου Εξωτερικών,
Προέδρου της Enterprise Greece*

Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων της χώρας μας κατά τη διάρκεια της τελευταίας διετίας, παρά τις δυσκολίες λόγω της πανδημίας Covid-19, έχει περάσει σε τροχιά ανάκαμψης και διαθέτει σταθερό ρυθμό. Στηρίζεται σε γερά θεμέλια και συγκεκριμένα στο ευέλικτο νομικό πλαίσιο του Αναπτυξιακού Νόμου και του νόμου για τις Στρατηγικές Επενδύσεις, στη χορήγηση χαμηλότοκων δανείων και σε χρηματοδοτικά εργαλεία όπως το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το νέο ΕΣΠΑ και το Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης.

Η Ελλάδα είναι ελκυστική για επενδύσεις και στον τομέα του real estate, γιατί, πέραν των ανωτέρω, έχει πείσει για τη σοβαρότητά της στο σχεδιασμό και στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων που την φέρνουν πιο κοντά στην πράσινη ανάπτυξη και στο ψηφιακό μέλλον. Η φιλική περιβαλλοντική πολιτική, το γρήγορο ίντερνετ και οι ψηφιακές υπηρεσίες προστίθενται στους ήδη υπάρχοντες λόγους για τους οποίους οι επενδυτές αξίζει να τοποθετήσουν τα κεφάλαιά τους στη χώρα μας και να αναμένουν κέρδη από την ελληνική αγορά ακινήτων.

Η επιτυχία του πλαισίου για την προσέλκυση

και υλοποίηση σύγχρονων επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων στη χώρα μας αποτυπώνεται στο εύρος των επενδύσεων σε κατοικίες, επαγγελματικά ακίνητα και ξενοδοχειακές μονάδες.

Είναι μια επιτυχία μετρήσιμη: Στον κλάδο των κατοικιών για το πρώτο οκτάμηνο του 2021 καταγράφηκαν ιδιαίτερα υψηλοί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (48,9% και 57,7% αντίστοιχα) σε πανελλαδικό επίπεδο και ακόμη υψηλότεροι στην Αττική (66,1% και 71% αντίστοιχα).

Τα τελευταία 3 χρόνια, η Enterprise Greece στο κομμάτι του τουρισμού και του real estate υποστηρίζει -μέσω διάφορων ενεργειών- 46 ξένους ομίλους, ενώ διατηρεί 27 ενεργά Leads στον τομέα του τουρισμού (ξενοδοχεία) και των ακινήτων.

Τα στοιχεία για τις σημαντικές συμφωνίες στον κλάδο των ακινήτων είναι εντυπωσιακά: παγκόσμιοι παίκτες από τον κλάδο του τουρισμού, της κατασκευής και της ανάπτυξης ακινήτων, όπως το Mediterranean Hospitality Venture, η LAMDA Development, η Brook Lane Capital, η Boissée Finances σε συνεργασία με την Accor και τα σήματά της Ibis Budget και Ibis Styles, η Hyatt Hotels

“

Η επιτυχία του πλαισίου για την προσέλκυση και υλοποίηση σύγχρονων επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων στη χώρα μας αποτυπώνεται στο εύρος των επενδύσεων σε κατοικίες, επαγγελματικά ακίνητα και ξενοδοχειακές μονάδες.



Corporation, Hilton (NYSE: HLT) και η Ιονική Ξενοδοχειακή Α.Ε. και άλλες έχουν ήδη ξεκινήσει τις επενδύσεις τους στην Ελλάδα.

Επιπροσθέτως, παρατηρούμε πρόοδο στην ανέγερση και αναβάθμιση κτιρίων και οικιστικών συνόλων που συμβάλλουν στη μετάβαση προς μια οικονομία με χαμηλότερο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα, το οποίο αξιοποιεί τις φυσικές πηγές ενέργειας και βελτιώνει την αισθητική της πόλης και του τοπίου, προσφέροντας παράλληλα και θέσεις εργασίας.

Δε θα μπορούσαμε να μην αναφερθούμε στους ψηφιακούς νομάδες και τουρίστες που επιλέγουν τη χώρα όχι μόνο για τις καλοκαιρινές διακοπές τους, αλλά ως προορισμό διαμονής 12

μήνες τον χρόνο. Γεγονός που οφείλεται κυρίως στις φυσικές ομορφιές της Ελλάδας, σε συνδυασμό με τις κατάλληλες υποδομές, οι οποίες προσελκύουν νέες κατηγορίες πελατών στον τομέα των ακινήτων.

Συμπερασματικά, θα ήθελα να επισημάνω, ότι δημιουργούνται νέα δεδομένα στην αγορά του real estate στην Ελλάδα, τα οποία συνδέονται άμεσα με τις πολιτικές προτεραιότητες της Κυβέρνησης που είναι σταθερά προσανατολισμένες στην ανάδειξη των στρατηγικών πλεονεκτημάτων της χώρας μας τόσο για τη βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών και των επισκεπτών, όσο και την προβολή της χώρας μας στο διεθνές κοινό.

Οι υψηλές τιμές σε ακίνητα-υλικά απειλούν την ανάπτυξη



Του Γιώργου Ν. Στασινού

Προέδρου Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ)

Παρατηρούν όλοι πλέον ορισμένες ανησυχητικές τάσεις στην αγορά ακινήτων, που πρέπει να μας προβληματίσουν. Τάσεις που αποτυπώνονται όχι μόνο σε απρόσωπες στατιστικές αλλά και στην καθημερινότητα του τεχνικού τομέα, δίπλα μας.

Είναι γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων το τελευταίο διάστημα έχουν αυξηθεί σημαντικά, όχι μόνο των ολοκληρωμένων οικοδομών, αλλά κυρίως, πιο ανησυχητικά, έχουν ανέβει τόσο οι τιμές της γης όσο και οι τιμές των υλικών. Και τα δύο αυτά τελευταία, μαζί, όχι μόνο επηρεάζουν τις σημερινές τιμές αλλά με το ύψος των αυξήσεων που βλέπουμε διακινδυνεύουν μια ομαλή αναπτυξιακή πορεία στο μέλλον.

Εξηγούμαι.

Η άνοδος των τιμών της γης μπορεί να ικανοποιεί τους ιδιοκτήτες μετά από μια 15ετία περίπου στασιμότητας ή πτώσης αλλά δεν αντιστοιχεί, ως ύψος, στις πραγματικές επιδόσεις της οικονομίας. Προεξοφλούν, για διαφορετικούς λόγους ανά περιοχή, μια επερχόμενη άνοδο που οι τιμές που διαμορφώνονται ίσως εμποδίσουν αυτή να συμβεί.

Χειρότερα είναι τα πράγματα αν δούμε το συνολικό κόστος της κατασκευής μιας οικοδομής. Οι αυξήσεις της τελευταίας 2ετίας μεσοσταθμικά ξεπερνούν το 30%, πολύ παραπάνω από οποιονδήποτε δείκτη. Και αυτό οφείλεται σε μια δομική, νομίζω, αναπροσαρμογή τιμών προς τα πάνω σε πρώτες ύλες και υλικά παγκοσμίως και εγχώρια. Φοβάμαι ότι ειδικά σε αυτά, οι τιμές δύσκολα θα επανέλθουν.

Αυτοί οι ανοδικοί παράγοντες τιμών (ή το ύψος των τιμών στους συντελεστές και το κόστος παραγωγής) δημιουργούν ήδη ένα απειλητικό περιβάλλον. Διότι για απειλή πρόκειται, όταν ο σχεδιασμός της χώρας βασίζεται και πάλι στον τεχνικό τομέα, σε επενδύσεις σε ακίνητα και υποδομές για να έρθει η πολυπόθητη ανάπτυξη.

Οι αυξήσεις των τιμών πρακτικά οδηγούν, όπως διαφαίνεται πλέον εντόνως, σε πάγωμα επενδύσεων. Κατασκευαστές και επενδυτές περιμένουν πλέον, αντί να ξεκινούν άμεσα νέες οικοδομές. Η αύξηση που είχε διαφανεί την τελευταία διετία όχι μόνο δε φαίνεται να διατηρείται αλλά υποχωρεί.

Και σε ένα περιβάλλον διεθνούς αβεβαιότητας οι επενδυτές, μεγάλοι και μικροί, προστατεύουν τα υφιστάμενα, δεν επενδύουν σε νέα εγχειρήματα.

Για αυτό πιστεύω ότι όλοι οι συντελεστές της παραγωγής, ξεκινώντας από τη γη, περνώντας στους προμηθευτές και εν τέλει στους κατασκευαστές, πρέπει να βάλουμε όλοι νερό στο κρασί μας.

Να προσπαθήσουμε με λιγότερα κέρδη να καταφέρουμε περισσότερα έργα.

Γιατί η χώρα έχει ανάγκη από επενδύσεις. Και με το αναπτυξιακό κύμα, αν διατηρηθεί ή αναπτυχθεί, έχουμε όλοι να κερδίσουμε. Ο καθένας μόνος του μάλλον είναι δύσκολο σε ένα απειλητικό περιβάλλον.

Και οι αναγκαίες επενδύσεις αφορούν κυρίως τα ακίνητα. Και για λόγους άμεσης προσωπικής ωφέλειας και για πολιτικούς και οικονομικούς λόγους.

Διότι είναι πλέον αδήριτη ανάγκη να έχουμε κτίρια ανθεκτικά στην κλιματική αλλαγή, στα φυσικά φαινόμενα και στις φυσικές καταστροφές. Να έχουμε κτίρια με αποδοτικότητα, με λιγότερη χρήση ενέργειας και νερού, με μηδενικές εκπομπές ρύπων. Κτίρια που να αντέχουν στο χρόνο με μικρή συντήρηση. Με απαιτητικά υλικά και σοβαρή μελέτη. Και αυτά αφορούν τόσο τα νέα κτίρια που χτίζονται όσο και τα παλαιά που ανακαινίζονται. Αυτές οι επιλογές δεν είναι φθηνές αλλά είναι σήμερα απαραίτητες για αύριο. Ας μην επιβαρύνουμε τέτοιες ορθές επιλογές με αχρείαστα κόστη ανατολίτικου παζαριού.



“

Οι τιμές των ακινήτων το τελευταίο διάστημα έχουν αυξηθεί σημαντικά. Και όχι μόνο των ολοκληρωμένων οικοδομών αλλά κυρίως, πιο ανησυχητικά, έχουν ανέβει τόσο οι τιμές της γης όσο και οι τιμές των υλικών.

Ιδιωτική ακίνητη περιουσία: Εθνική αναγκαιότητα η λύση των προβλημάτων της...



Του Στράτου Ι. Παραδιά

Δικηγόρου Α.Π., Προέδρου ΠΟΜΙΔΑ και UIPI

Η τελευταία διетία χαρακτηρίστηκε από σημαντικές θετικές εξελίξεις στον τομέα της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, όπως η στήριξη των εκμισθωτών με 800 αφορολόγητα εκατ. ευρώ, λόγω των αναγκαστικών μειώσεων των ενοικίων, και η απαλλαγή του φόρου γονικών παροχών και δωρεών μέχρι 800.000,00 ευρώ. Είχε προηγηθεί η άμεση αλλά όχι και ισότιμη μείωση του ΕΝΦΙΑ, η τριετής αναστολή του Φόρου Υπεραξίας, η τριετής αναστολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή και η απαλλαγή από αναδρομικά Δημοτικά Τέλη για τα αδήλωτα και τα μη ηλεκτροδοτούμενα εμβαδά.

Η σημερινή πραγματικότητα όμως χαρακτηρίζεται από σειρά σημαντικών προβλημάτων στα οποία απαιτούνται άμεσες και αποτελεσματικές λύσεις:

- Η σημαντική αύξηση των αντικειμενικών αξιών ακινήτων που εκτοξεύει τους φόρους κεφαλαίου. Αυτό θα συμβεί τώρα στον ΕΝΦΙΑ, όπου φαίνεται ότι ο συμπληρωματικός φόρος όχι μόνον δεν καταργείται αλλά θα επανέλθει δριμύτερος αν δε ληφθούν τα αναγκαία εξισορροπητικά μέτρα ώστε η μείωση να αφορά όλους και όχι να προκύψουν περαιτέρω επιβαρύνσεις στους ήδη επιβαρυσμένους.

- Η μαζική απαξίωση των υφισταμένων κτιρί-

ων από την εφαρμογή των μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας, που έρχονται από τις ευρωπαϊκές οδηγίες και είναι αδύνατον να υλοποιηθούν αν δε «βάλει πλάτη» το Υπουργείο Οικονομικών με γενναία φορολογικά μέτρα στήριξης των υλικών και εργασιών ανακαίνισης.

- Οι συνεχείς διεκδικήσεις του Δημοσίου με «όχημα» το Κτηματολόγιο, τους δασικούς χάρτες, την οριοθέτηση αιγιαλού κ.λπ. Δεν μπορεί το Δημόσιο να διεκδικεί τα πάντα και για πάντα, στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, ενώ όλοι γνωρίζουμε ότι δεν είναι σε θέση να τη διαχειριστεί. Πρέπει να τεθεί τέρμα σε αυτές και να επιλυθεί άμεσα το ιδιοκτησιακό πρόβλημα των εκτός σχεδίου ακινήτων που σήμερα στέλνει ένα εκατομμύριο ιδιοκτήτες στις επιτροπές και τα δικαστήρια.

- Το παράλογο ισχύον νομικό πλαίσιο για τα Δημοτικά Τέλη. Χρειάζεται να νομοθετηθεί άμεσα η αυτόματη διακοπή χρέωσης δημοτικών τελών στα κενά και μη ηλεκτροδοτούμενα, η παραγραφή οφειλών δημοτικών τελών στην 5ετία, να τεθεί ανώτατο όριο προστίμων το 50% της οφειλής, να μονιμοποιηθεί η λειτουργία της πλατφόρμας της ΚΕΔΕ και να καταργηθεί και πάλι η βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ.

- Η απειλή επιστροφής σε «ενοικιοστασιακού

“

Η ιδιωτική ακίνητη περιουσία είναι το σημαντικότερο οικονομικό στοιχείο της ελληνικής πραγματικότητας. Γι' αυτό η επίλυση των προβλημάτων της είναι κυριολεκτικά εθνική αναγκαιότητα.



τύπου» ρυθμίσεις στις μισθώσεις κατοικιών, με πρόσχημα την έλλειψη στέγης, οι οποίες βέβαια θα επιδεινώσουν το όποιο πρόβλημα. Για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών στην αγορά των μισθώσεων κύριας κατοικίας και τη σταθεροποίηση των μισθωμάτων, έχουμε προτείνει τη στοχευμένη μείωση του συντελεστή φορολόγησης των μισθωμάτων κατοικιών, τα οποία σήμερα κυριολεκτικά λαφυραγωγούνται με τον φορολογικό συντελεστή που φτάνει και το 45%.

- Η ανυπαρξία ουσιαστικού φορολογικού κινή-

τρου για τη γενικευμένη ασφάλιση των κτιρίων από τις φυσικές καταστροφές, ώστε και οι ιδιοκτήτες να είναι ασφαλισμένοι αλλά και το Κράτος να πάψει να επιβαρύνει τους φορολογούμενους για την αποκατάστασή τους.

Η ιδιωτική ακίνητη περιουσία είναι το σημαντικότερο οικονομικό στοιχείο της ελληνικής πραγματικότητας. Τα προβλήματά της αφορούν τόσο την οικονομία της χώρας μας όσο και ολόκληρη την κοινωνία της. Γι' αυτό και η επίλυση των προβλημάτων της είναι κυριολεκτικά εθνική αναγκαιότητα.

Ο ρόλος των εταιρειών διαχείρισης στην αγορά ακινήτων



Του Τάσου Πανούση

Προέδρου της Ένωσης Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΕΔΑΔΠ), Διευθύνοντος Συμβούλου της doValue Greece

Ο τομέας των ακινήτων ήταν από εκείνους που δοκιμάστηκαν πιο σκληρά στη διάρκεια της υπερδεκαετούς οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα. Η συρρίκνωση του ΑΕΠ, σωρευτικά κατά 25%, συνδέεται κατεξοχήν με την κατάρρευση της κατασκευαστικής και της συναλλακτικής δραστηριότητας στα ακίνητα, η οποία ιστορικά αποτελούσε την ατμοσφαιρική της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και προνομιακό πεδίο επένδυσης για τα ελληνικά νοικοκυριά.

Όπως είναι γνωστό, η μακρά ύφεση επιβάρυνε τον τραπεζικό τομέα με ένα πρωτοφανές ύψος μη εξυπηρετούμενων δανείων. Το απόθεμά τους, στην κορύφωσή του το 2017, έφτασε τα 106 δισ. ευρώ. Πολλά από αυτά τα δάνεια είχαν ως εξασφαλίσεις ακίνητα. Έτσι, σήμερα συνολικά περίπου 600.000 - 700.000 ακίνητα βρίσκονται στην περίμετρο των προβληματικών δανείων. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος, όπως και σε άλλες χώρες με αντίστοιχη προηγούμενη εμπειρία χρηματοπιστωτικής κρίσης, αναδύθηκε και στην Ελλάδα ένας νέος κλάδος, ο κλάδος των loan servicers, δηλαδή των εταιριών που εξειδικεύονται στη διαχείριση απαιτήσεων από δάνεια. Ο στόχος της μεταφοράς των προβληματικών δανείων από τις τράπεζες στις εταιρείες διαχείρισης είναι διπλός: αφενός να εξυγιανθούν οι τραπεζικοί ισολογισμοί ώστε τα πιστωτικά ιδρύματα να εστιάσουν στη χρηματοδότηση της πραγματικής οικονομίας και δεύτερον να αξιοποιηθεί η εμπειρία και η εξειδικευμένη τεχνογνωσία των servicers ώστε

να απαλλαγεί ταχύτερα και η οικονομία, μετά τις τράπεζες, από το βάρος του μη εξυπηρετούμενου δανεισμού. Μέσα λοιπόν από τη δραστηριότητα των εταιριών διαχείρισης, τα προβληματικά δάνεια οδηγούνται είτε σε εξυγίανση, και επιστρέφουν ως εξυπηρετούμενα σε υγιή χαρτοφυλάκια, τραπεζικά ή επενδυτικά, είτε οδηγούνται σε εκκαθάριση. Στη δεύτερη περίπτωση, τίθεται το ερώτημα τι θα συμβεί με τα ακίνητα που συνδέονται με τα δάνεια αυτά. Από εδώ προκύπτει ο κεντρικός και κρίσιμος ρόλος των servicers στην αγορά ακινήτων.

Όσο παραμένει συνδεδεμένο με ένα λιμνάζον προβληματικό δάνειο, ένα ακίνητο βρίσκεται εκτός αγοράς. Ο πρώτος στόχος, επομένως, των εταιριών διαχείρισης είναι να αναλάβουν το ακίνητο και να προβούν στις αναγκαίες ενέργειες, είτε αυτές είναι νομικές και διαδικαστικές, είτε λειτουργικές, ώστε να επιστρέψει στην αγορά. Το σχήμα φαίνεται απλό, αλλά στην πράξη συνιστά μεγάλη πρόκληση για όλη την οικονομία.

Πρώτον, γιατί οι απαιτούμενες διαδικασίες, ιδιαίτερα οι αδειοδοτήσεις και πολεοδομικές και άλλες τακτοποιήσεις, παραμένουν εξαιρετικά πολύπλοκες, κοστοβόρες και χρονοβόρες. Δεύτερον, επειδή τα κόστη αναβάθμισης των ακινήτων ώστε να είναι εμπορεύσιμα είναι σημαντικά και στην κλίμακα που αφορούν, δηλαδή εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα, απαιτούν την κινητοποίηση κεφαλαίων μεγάλου ύψους. Τέλος, επειδή ο αριθμός των ακινήτων είναι τέτοιος ώστε ο κύκλος εργασιών που κινητοποιεί η επιστροφή τους στην αγορά είναι



σημαντικός για το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.

Επομένως, οι εταιρίες διαχείρισης έχουν ένα κεντρικό ρόλο σε ένα κεντρικό ζήτημα για την οικονομία και την απασχόληση. Η παρουσία τους, μάλιστα, θα ενισχύεται προοπτικά, καθώς περισσότερα προβληματικά δάνεια θα οδηγούνται σε τελική επίλυση της εκκρεμότητας. Μια τέτοια διαδικασία, χωρίς την παρέμβαση των servicers, θα μπορούσε να προκαλέσει βαρύτατες παρενέργειες. Για παράδειγμα, η μαζική αύξηση της προσφοράς στην αγορά και μάλιστα ακινήτων χαμηλών προδιαγραφών, θα οδηγούσε προβλέψιμα σε βίαιη πτώση των τιμών. Κάτι τέτοιο όμως, θα μας επανέφερε στο φαύλο κύκλο της κρίσης – μείωση τιμών ακινήτων, καταστροφή πλούτου για τους ιδιοκτήτες (δηλαδή σχεδόν όλα τα νοικοκυριά σε μια χώρα μικροϊδιοκτητών όπως η Ελλάδα), επιδείνωση οικονομικών προσδοκιών, απαξίωση τραπεζικών χαρτοφυλακίων λόγω των ακινήτων που παραμένουν ως εξασφάλιση στον εξυπηρετούμενο δανεισμό και τελικά, πολλαπλά τροφοδοτούμενες υφιστάμενες πιέσεις.

Η παρουσία των εταιριών διαχείρισης εγγυάται ότι η εισροή των ακινήτων στην αγορά θα γίνει με προσεκτικά βήματα και με τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται η αξία τους και έτσι, εξ αντικειμένου, και όλες οι συνδεδεμένες αξίες. Οι εταιρίες διαχείρισης έχουν και την τεχνονομία και το εξειδικευμένο προσωπικό αλλά και την αναγκαία πρόσβαση σε χρηματοδότηση ώστε να εγγυώνται ότι ένα καλύτερο ποιοτικά προϊόν θα καταλήγει στην αγορά ακινήτων. Κατ' αρχάς, διασφαλίζουν την πλήρη νομιμότητα των ακινήτων που διαθέτουν, αναλαμβάνοντας όλες τις αναγκαίες διαδικασίες τακτοποίησης και εκκαθάρισης εκκρεμοτήτων, οι οποίες αποτελούν κληρονομημένα μάλιστα για τα ακίνητα στη χώρα μας. Επιπλέον, προχωρούν σε επενδύσεις για την ενεργειακή, λειτουργική

και γενικότερη αναβάθμισή τους, ιδιαίτερα στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων. Συμβάλλουν ουσιαστικά στην εισροή κεφαλαίων στην εγχώρια αγορά ακινήτων, με την εξεύρεση επενδυτών, από το εσωτερικό αλλά κυρίως από τη διεθνή αγορά, αλλά και με τη δημιουργία πακέτων ακινήτων, ώστε να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές των υψηλής ποιότητας επενδυτών. Τέλος, μέσα από τη δομημένη διαχείριση του αποθέματος ακινήτων συγκροτούν μια ώριμη αγορά που δημιουργεί απασχόληση όχι μόνο στο τεχνικό σκέλος της, αλλά και σε πιο σύνθετες και υψηλότερες αμειβόμενες θέσεις εργασίας όπως δικηγόρων, μηχανικών, διαχειριστών υποδομών κ.ά.

Η προσέγγιση των εταιριών διαχείρισης ως συντελεστών στην αγορά ακινήτων είναι ολιστική. Δεν αποσκοπούν στη μεγιστοποίηση του οφέλους από τη μεμονωμένη διάθεση ενός συγκεκριμένου ακινήτου. Αντίθετα, η ευρύτερη επιδίωξή τους είναι η αναβάθμιση του προϊόντος, η συνολική αύξηση των αξιών και η αποδοτική και διατηρήσιμη ανάπτυξη μιας σταθερής και λειτουργικής αγοράς ακινήτων. Η παρουσία των servicers αποτελεί εγγύηση σε όλα τα στάδια της διαδικασίας, τόσο στο σκέλος των πλειστηριασμών, καθώς τελούν υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδας, όσο και στο σκέλος των πωλήσεων, καθώς διεξάγουν διαγωνισμούς κάτω από ένα αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο, που δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαφάνεια. Και τελευταίο αλλά ιδιαίτερα σημαντικό: οι προτεραιότητες των εταιριών διαχείρισης ευθυγραμμίζονται με το δημόσιο συμφέρον. Συνεισφέροντας στην υγιή λειτουργία της αγοράς ακινήτων, συμβάλλουν ώστε να μην εκτροχιαστούν οι τιτλοποιήσεις τραπεζικών χαρτοφυλακίων που στηρίζονται σε εξασφαλίσεις ακινήτων – και επομένως προστατεύουν τον Έλληνα φορολογούμενο, στο μέτρο που οι τιτλοποιήσεις αυτές φέρουν την εγγύηση του Δημοσίου.

“

Σήμερα συνολικά περίπου 600.000 - 700.000 ακίνητα βρίσκονται στην περίμετρο των προβληματικών δανείων.

Τα «αγκάθια» στις μεταβιβάσεις ακινήτων και η λύση της ψηφιοποίησης των διαδικασιών



Του Θεόδωρου Α. Χαλκίδη

Γενικού Γραμματέα Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου & Δωδεκανήσου (ΣΣΕΑΠΑΔ)

Το ακίνητο, που παραδοσιακά υπήρξε η ασφαλής τοποθέτηση των οικονομίων του Έλληνα πολίτη, το όνειρο ζωής, το αντικείμενο καταξίωσης και το όχημα ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία, στις μέρες μας μετατράπηκε σε χρηματιστηριακή αξία, ζητούμενο για τον νέο, βάρος για κάποιους και άπιαστο όνειρο για πολλούς. Αποτέλεσε όμως και τον βασικό πόλο επανεκκίνησης της οικονομίας μας, μέσω της Golden Visa, του Airbnb και κυρίως των αλλοδαπών αλλά και των ημεδαπών επενδύσεων τα τελευταία χρόνια.

Η διαδικασία απόκτησης ή πώλησης – μεταβίβασης ακινήτου τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα μετά το «πολεοδομικό σμμάζεμα» και την εμπλοκή του μηχανικού στη σύμβαση μεταβίβασης, έχει μετατραπεί σε ένα πραγματικό Γολγοθά για τους μεταβιβάζοντες και τους συμβολαιογράφους, αφού σε κάθε σχεδόν μεταβίβαση ο συμβολαιογράφος πρέπει να ελέγξει ότι ταυτίζονται τα μεγέθη σε όλα τα προσαρτώμενα έγγραφα και να ζητήσει τη διόρθωση αρκετών από αυτά, ώστε να υπάρχει η ποθούμενη τάξη.

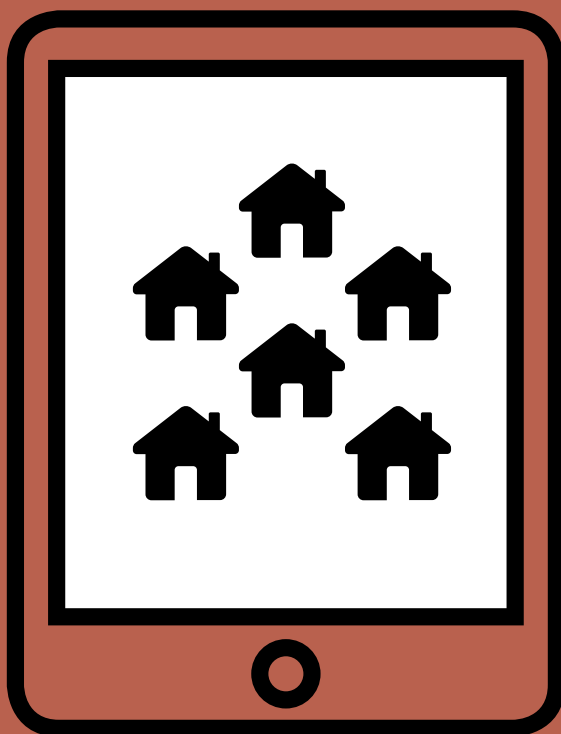
Το τοπίο φάνηκε να αλλάζει με την ψηφιο-

ποίηση της έκδοσης αρκετών από τα απαιτούμενα για μια μεταβίβαση ακινήτου έγγραφα, που όμως παρά την αρχική ορθή κατεύθυνση σκέψης, ψηφιοποίησε την υπάρχουσα έγχαρτη γραφειοκρατία με αποτέλεσμα μια ακόμα δυσκολότερη κατάσταση, αφού απέναντί σου έχεις ένα email ή μια πλατφόρμα και όχι κάποιον με τον οποίο θα μπορούσες να συνηνοηθείς. Ακόμα και αυτή όμως η δύσκολη διαδικασία τον καιρό της πανδημίας αποτέλεσε λύση σε αρκετές περιπτώσεις. Αποτέλεσε όμως και ισχυρή ανάσχεση ο συνδυασμός της απρόσωπης πλατφόρμας και της συρρίκνωσης του δημόσιου τομέα, βιαστικά και χωρίς τη σχετική εκπαίδευση των πολιτών ή και των επαγγελματιών του χώρου.

Η επερχόμενη λύση της ψηφιακής μεταβίβασης ή του ηλεκτρονικού φακέλου, του κέλυφους δηλαδή, όπου ο συμβολαιογράφος θα μπορεί, αφού εξουσιοδοτηθεί από τον πολίτη να αντλεί τα απαιτούμενα έγγραφα, ψηφιακά και αβίαστα, μια καινοτομία για την ελληνική πραγματικότητα, κινδυνεύει να χάσει την αρχική χρησιμότητα και δυναμική της, αφού «σκοντάφτοντας» στη σκληρή γραφειοκρατία αρχίζει να αποκλίνει από το αμιγώς

“

Να καταργηθούν έγγραφα και βεβαιώσεις που κανένα ρόλο δεν έχουν στη μεταβίβαση ακινήτων και να ψηφιοποιηθούν στο σύνολό τους τα προσαρτώμενα έγγραφα και οι διαδικασίες έκδοσής τους.



ψηφιακό της περιβάλλον και εμφοκωρούν σ' αυτή, ψηφιακά ανευρύσματα, σκόπελοι, που δυναμιτίζουν την ταχύτητα και αποτελεσματικότητα του μέσου. Παράδειγμα η προσφάτως ψηφισθείσα διάταξη για τη χορήγηση της βεβαίωσης ΤΑΠ, που οδηγεί τον πολίτη, ακόμα και τον πιο συνεπή, στην τράπεζα να καταβάλλει εγγυοδοσία για τον φόρο που ήδη κατέβαλε και να περιμένει την εκκαθάριση για να πάρει πίσω τα χρήματά του, προσκομίζοντας στον συμβολαιογράφο το έγγραφο κατάθεσης του αντίστοιχου ποσού. Η ψηφιακή δηλαδή διαδικασία απουσιάζει παντελώς.

Έχει έλθει πλέον ο χρόνος, που εφόσον υπάρχει η πολιτική βούληση, θα πρέπει όλοι, προκειμένου να έχουμε το αποτέλεσμα που προσδοκά δεκαετίες πλέον η χώρα, να προχωρήσουμε σε γενναίες αλλαγές στη διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων. Να καταργηθούν, επιτέλους, έγγραφα

και βεβαιώσεις που κανένα ρόλο δεν έχουν στη μεταβίβαση ακινήτων, παρά μόνο της διασφάλισης της είσπραξης του αντίστοιχου φόρου, να ψηφιοποιηθούν στο σύνολό τους τα προσαρτώμενα έγγραφα και οι διαδικασίες έκδοσής τους, ώστε τάχιστα και με ασφάλεια να εξυπηρετούνται τα συμφέροντα του δημοσίου αλλά και η ταχύτητα της συναλλαγής. Η ψηφιακή μεταβίβαση θα πρέπει να ολοκληρωθεί σύμφωνα με την αρχική σύλληψη. Παθογένειες και αγκυλώσεις του παρελθόντος θα πρέπει να τις αφήσουμε πίσω μας και στον νέο ψηφιακό χάρτη υπηρεσιών που δημιουργείται θα πρέπει ο κάθε εμπλεκόμενος στον χώρο να βρει τον ρόλο του και να τον επιτελέσει σε αμιγώς ψηφιακό περιβάλλον με έμφαση στην ταχύτητα, την ασφάλεια της συναλλαγής και την ποιότητα των υπηρεσιών.

Αγορά ακινήτων: «Τέσσερις Γάμοι και μία Κηδεία»



Του Πρόδρομου Βλάμη

Επίκουρου Καθηγητή Τμήματος Οικονομικής Επιστήμης,
Πανεπιστημίου Πειραιώς

Η ελληνική αγορά ακινήτων μετά από μια περίοδο σχεδόν δεκαετούς οικονομικής ύφεσης, που είχε ως αποτέλεσμα τη σωρευτική πτώση 44,7%, κατά μέσο όρο, στις τιμές των οικιστικών ακινήτων για την περίοδο 2008 - 2017 άρχισε να αχνολέπει φως στο τούνελ του δρόμου προς την επιστροφή στην «κανονικότητα».

Ωστόσο, τον Ιανουάριο του 2020 ήρθε στη ζωή μας ο κορωνοϊός. Όπως αποδείχτηκε εν τοις πράγμασι, η πανδημία σάρωσε τα πάντα στο πέρασμα της, με μεγάλο αριθμό θανάτων συνάνθρωπων μας αλλά και με ολοκληρωτικό κλείσιμο-lockdown, για μεγάλα χρονικά διαστήματα, της οικονομικής δραστηριότητας. Αναπόφευκτα, δε θα έμενε ανεπηρέαστη η ελληνική αγορά ακινήτων. Αν και η επίδραση της πανδημίας ήταν διαφορετικής έντασης (ηπιότερη στα οικιστικά ακίνητα σε σχέση με τα επαγγελματικά και διαφορετικής κατεύθυνσης (θετική για αποθηκευτικούς χώρους και logistics, αρνητική για ξενοδοχεία και Β' κατηγορίας γραφειακούς χώρους) για τους διαφορετικούς υπο-κλάδους επενδύσεων σε ακίνητα, σε κάθε περίπτωση, οι επιπτώσεις της πανδημίας στην αγορά ακινήτων αποτυπώθηκαν ξεκάθαρα στη σταδιακή μεσοσταθμική αποκλιμάκωση των ρυθμών αύξησης των τιμών τους.

Σα να μην έφταναν όλα αυτά, τις τελευταίες εβδομάδες όλος ο κόσμος παρακολουθεί με ανησυχία την εμπόλεμη σύγκρουση δύο όμορων γεωγραφικά, με κοινές πολιτιστικές καταβολές και (εν πολλοίς) θρησκευτικά ομοιογενών χωρών, στα Βόρειο Ανατολικά σύνορα της ΕΕ.

Η παρούσα συγκυρία της ελληνικής αγοράς ακινήτων θα μπορούσε ενδεχομένως να παρομοιαστεί αλληγορικά με τη γνωστή αγγλική κομεντί του 1994: «Τέσσερις Γάμοι και μία Κηδεία». Ας δούμε πρώτα ποια είναι τέσσερα «ευχάριστα» γεγονότα («Γάμοι») που μας κάνουν να αισιοδοξούμε για τις προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

1. Υπογράφηκε (στις 25 Ιουνίου 2021) η σύμβαση μεταβίβασης 100% των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε από το ΤΑΙΠΕΔ στην Hellinikon Global I SA,

θυγατρική της Landa Development. Το ΤΑΙΠΕΔ εισέπραξε το ποσό 300 εκατ. ευρώ (ως πρώτη δόση από το συνολικό τίμημα των 915 εκατ. ευρώ) καθώς και εγγυητική επιστολή 347 εκατ. ευρώ. Με άλλα λόγια, το μεγαλύτερο σήμερα κατασκευαστικό έργο της βαλκανικής χερσονήσου, βρίσκεται σε φάση ουσιαστικής εκκίνησης και αναμένεται σε βάθος χρόνου η σταδιακή διάχυση των ωφελειών στην κοινωνία (ως προς την αύξηση της απασχόλησης), στο σύνολο των εταιρειών που εμπλέκονται στον σχεδιασμό και την υλοποίηση του έργου (ως προς τη θετική επίδραση στους ισολογισμούς τους) και τελικώς στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας της ελληνικής οικονομίας (θετική επίδραση στο ΑΕΠ). Αν τώρα μετακινηθούμε από το «ειδικό» στο «γενικό» πλαίσιο, θα έχει ενδιαφέρον να παρακολουθήσουμε, το αν επενδυτικά σχέδια από εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, τελικά καταφέρουν να ενταχθούν στις πρόνοιες του Ν. 4608/2019 («Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις»).

2. Προχωρούν με γοργούς ρυθμούς η έγκριση και δημοπράτηση μεγάλων κατασκευαστικών έργων και νέων οδικών αξόνων. Ενδεικτικά εδώ αναφέρουμε τα εξής:

- Επέκταση Αττικής Οδού (προς Λ. Κύμης και προς Ραφήνα) συνολικός προϋπολογισμός 1,5 δισ. ευρώ.

- Γραμμή 4 του Μετρό της Αθήνας (εκτιμώμενου κόστους κατασκευής 1,1 δισ. ευρώ).

- Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (Ανατολική Επέκταση από Νεάπολη ως Άγιο Νικόλαο) εκτιμώμενου κόστους 1,75 δισ. ευρώ.

- Υποθαλάσσια Ζεύξη Σαλαμίνας-Περάματος (εκτιμώμενου κόστους 500 εκατ. ευρώ).

- Βόρειο τμήμα του αυτοκινητοδρόμου Ε65 (συμβατική δαπάνη 443 εκατ. ευρώ).

3. Η τάση των βιοκλιματικών ή «πράσινων» κτηρίων έρχεται με γοργούς ρυθμούς και στην Ελλάδα, αν και αυτή αφορά, στην παρούσα χρονική συγκυρία, κυρίως σε Ανώνυμες Εταιρείες Επεν-



δύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες διαχειρίζονται επενδυτικά χαρτοφυλάκια επαγγελματικών ακινήτων ή μεγάλες εταιρείες που διαθέτουν για ίδια χρήση ακίνητα. Οι εταιρείες αυτές, με πρωτοπόρο την Prodea Investments (πρώην Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ), επενδύουν στην ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων τους (πιστοποίηση κατά LEED για αειφόρα και βιώσιμα κτήρια) τόσο για λόγους οικονομικούς όσο και περιβαλλοντικούς. Επικεντρώνονται περισσότερο σε μεγάλα επαγγελματικά ακίνητα σε κεντρικά εμπορικά σημεία και θέτουν ως προτεραιότητα την ενεργειακή αναβάθμισή τους, με στόχο τόσο τη μείωση της επιβάρυνσης των ενοικιαστών με υψηλά λειτουργικά έξοδα όσο και τη σταδιακή μετατροπή του συνολικού χαρτοφυλακίου τους, σε ενεργειακά αποδοτικότερων και φιλικότερων προς το περιβάλλον «πράσινων» κτηρίων.

4. «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» και η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου. Ο νέος νόμος για το Κτηματολόγιο Ν. 4821/2021 («Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης»), περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τη δημιουργία ηλεκτρονικής πλατφόρμας υποστήριξης της διενέργειας εμπραγμάτων δικαιπραξιών επί ακινήτων με την ονομασία «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου», που θα λειτουργεί μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης Δημόσιας Διοίκησης. Επίσης, η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου θα διασφαλίσει ότι δε θα υπάρχουν πια άγνωστοι ιδιοκτήτες, θα συμβάλει στη διαφάνεια, θα διευκολύνει τις διαδικασίες απαλλοτριώσεων/αποζημιώσεων, τις διαδικασίες μεταβιβάσεων ακινήτων και θα δώσει λύση στο πρόβλημα της καταπίεσης δημοσίων εκτάσεων.

Τέλος, το «θλιβερό» γεγονός («Κηδεία») είναι φυσικά ο πόλεμος μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας.

Να υπενθυμίσουμε σε αυτό το σημείο, ότι στην Ευρώπη παρατηρείται μια αδιάλειπτη ειρηνική περίοδος, μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου (με εξαιρέσεις κάποιων περιφερειακών μεμονωμένων συγκρούσεων, μικρής διάρκειας και χωρίς την εμπλοκή μεγάλου αριθμού χωρών) που ενδεχομένως μας έκανε να «ξεχάσουμε» ποιες είναι οι αρνητικές επιπτώσεις, οικονομικές και μη, ενός πολέμου.

Ένας πόλεμος, έστω και περιφερειακός, αλλά γειτνιάζοντας στα σύνορα της ΕΕ, αναπόφευκτα επηρεάζει το σύνολο των γεωγραφικά γειτονικών χωρών με την αβεβαιότητα που εμφιλοχωρεί σε μια εμπόλεμη κατάσταση τόσο ως προς τη διάρκεια, την εξέλιξη όσο και ως προς τις οικονομικές επιπτώσεις της. Ήδη οι ευρωπαϊκές οικονομίες, οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά διαπιστώνουν τις αρνητικές επιπτώσεις του πολέμου μέσω: α) της μετακίνησης των προσφύγων πολέμου από την Ουκρανία στην ΕΕ, β) της αύξησης του κόστους ζωής λόγω της αύξησης του πληθωρισμού (στην εποχή του ευρώ είχαμε «ξεχάσει» τι σημαίνει πληθωρισμός λόγω της ομπρέλας προστασίας της νομισματικής σταθερότητας που παρείχε απλόχερα η ΕΚΤ στα μέλη της Ευρωζώνης) και γ) της αύξησης του κόστους των ενεργειακών προϊόντων (δεδομένου ότι μία από τις εμπλεκόμενες χώρες, τροφοδοτεί με φυσικό αέριο την πλειονότητα των χωρών της ΕΕ κ.α.).

Μια σταδιακή αλλαγή στη νομισματική πολιτική της ΕΚΤ, από επεκτατική σε συσταλτική, γίνεται όλο και περισσότερο πιθανή προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι πληθωριστικές πιέσεις και να μη μετατραπούν σε «πληθωριστικές προσδοκίες». Μια τέτοια αλλαγή δεν είναι δυνατόν να αφήσει ανεπηρέαστο το κόστος δανεισμού, κατά μείζονα λόγο, της Ελληνικής Δημοκρατίας και των ελληνικών εμπορικών τραπεζών και, κατ' επέκταση, των ελληνικών εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα.

“

Οι επιπτώσεις της πανδημίας στην αγορά ακινήτων αποτυπώθηκαν ξεκάθαρα στη σταδιακή μεσο-σταθμική αποκλιμάκωση των ρυθμών αύξησης των τιμών τους.

Το αγαθό της υγείας και η τροφοδοσία της καθημερινότητας ανέδειξαν τα Logistics



Του Χρήστου Κάκκαβα

Capital Market & Corporate Solutions της Athens Economics - JLL

Η αντιμετώπιση της υγειονομικής κρίσης των τελευταίων 2 ετών επιβαρύνεται ακόμα περισσότερο με τις σημερινές εκθροπραξίες στην Ευρώπη. Ήταν και συνεχίζει να είναι μεγάλο στοίχημα για την οικονομία κάθε κοινωνίας, η αδιάληπτη τροφοδοσία της με αγαθά ώστε να ικανοποιούνται οι καθημερινές ανάγκες μιας σύγχρονης πολιτείας.

Χωρίς αμφιβολία, η εφοδιαστική αλυσίδα αποτελεί το κεντρικότερο στοιχείο των παγκόσμιων επιχειρηματικών δομών και της κοινωνικής ευημερίας. Είναι ο συνδετικός κρίκος της παραγωγής με την κατανάλωση αγαθών, είναι εκείνος ο κλάδος που σηκώνει το βάρος ώστε να ικανοποιήσει τις νέες κοινωνικές ανάγκες μιας σύγχρονης πολιτείας.

Ως εκ τούτου, τα τελευταία χρόνια το επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα που αφορούν την εφοδιαστική αλυσίδα συνεχώς μεγαλώνει σε παγκόσμιο επίπεδο. Την τελευταία δεκαετία οι επενδύσεις στα Logistics συνεχώς αυξάνονται. Το 2010 μόλις το 10% των συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα αφορούσαν τα Logistics, ενώ το 2021 ξεπέρασαν το 22% (Πηγή: JLL) και συνεχώς αυξάνονται. Τα νέα κοινωνικά δεδομένα συνεχίζουν να διαμορφώνουν αυξημένες ανάγκες για αποθηκευτικούς π.χ. Mega Units (> 30.000 τ.μ.), last mile (2.000 – 5.000 τ.μ.) και dark store (4.000 – 10.000 τ.μ.).

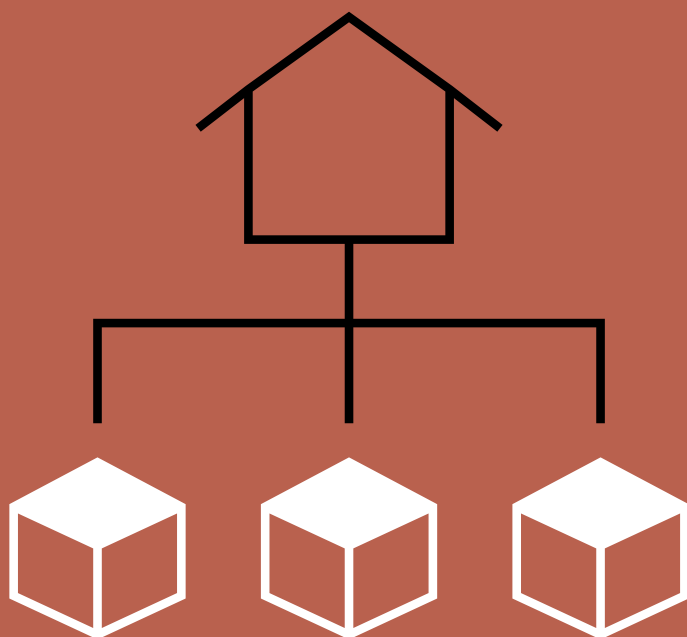
Κατά τη διάρκεια του 2020 υπήρξε αρχικά αστάθεια αλλά στο τέλος της χρονιάς προστέθηκαν στην Ευρώπη περίπου 30 εκατ. τ.μ. νέες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις (Πηγή: JLL). Το 2021 κατασκευάστηκαν επιπλέον 32 εκατ. τ.μ. και φέτος οι εκτιμήσεις αναφέρουν πως είναι πολύ πιθανόν να ξεπεράσουν τα 34 εκατ. τ.μ. νέες εγκαταστάσεις για την εφοδιαστική αλυσίδα. Επομένως μέσα σε μια ζετία θα έχουν ολοκληρωθεί επενδύσεις για την κατασκευή στην Ευρώπη σχεδόν 100 εκατ. τ.μ. Στο τέλος του 2021 σύμφωνα με την JLL, σε παγκόσμιο επίπεδο η συνολική αξία των επενδύσεων στα Logistics ξεπέρασαν τα 1,3 τρις. δολάρια.

Σήμερα, το μεγάλο ενδιαφέρον για τη δημιουργία νέων αποθηκών σε όλον τον πλανήτη, επιτάχυνε: 1) τη δημιουργία πράσινων κτιρίων, 2) την εξέλιξη του αυτοματισμού, 3) τη συνεχή εκπαίδευση του προσωπικού και 4) την ανάγκη καταρτισμένου προσωπικού. Δυστυχώς όμως, στην πατρίδα μας η αγορά δεν μπορεί να ακολουθήσει το κόστος των νέων αυτών απαιτήσεων και ως συνέπεια να μη φθάνουμε τα Ευρωπαϊκά πρότυπα.

Σε εθνικό επίπεδο, υπάρχει μια έξαρση στον σχεδιασμό νέων αποθηκών εκτός αστικού ιστού. Δυστυχώς όμως δεν καταγράφεται σημαντική παρέμβαση από το κράτος, ώστε να ακολουθήσουμε κι εμείς την υπόλοιπη Ευρώπη, στην πραγματοποίηση City Logistics Hub.

“

Το 2010 μόλις το 10% των συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα αφορούσαν τα Logistics, ενώ το 2021 ξεπέρασαν το 22% και συνεχώς αυξάνονται.



Σε όλη τη γηραιά ήπειρο περίπου το 30% των νέων επενδύσεων αποσκοπούν στην ανακατασκευή παλαιών βιομηχανικών / βιοτεχνικών κτιρίων, ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες του e-commerce μέσα από τη λειτουργία Last Mile Logistics.

Οι εκτιμήσεις είναι πως το e-commerce θα έχει για τα επόμενα 5 χρόνια μια συνεχή αύξηση, με έναν ετήσιο ρυθμό περίπου 10%. Το 2021 ο παγκόσμιος τζίρος για το e-commerce έφθασε περίπου τα 5 τρισ. δολάρια και οι εκτιμήσεις είναι ότι στο τέλος του 2025 θα ξεπεράσει τα 7,5 τρισ. δολάρια. Συνέπεια της αύξησης αυτής, είναι η συνεχιζόμενη απαίτηση για νέους – σύγχρονους χώρους μέσα στις πόλεις.

Είναι μια νέα συνθήκη στην οποία η χώρα μας έχει μείνει πολύ πίσω, διότι η διαχρονική πολεοδομική προσέγγιση αλλά και η παρέμβαση

της κεντρικής εξουσίας δε βοηθάει καθόλου τέτοιου είδους επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα να χάνονται πολλές επενδύσεις, οι οποίες πηγαίνουν σε άλλες βαλκανικές χώρες.

Τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και σε εθνικό επίπεδο, η περιορισμένη διαθεσιμότητα γης, η έλλειψη διαθέσιμων κτιρίων, το ολοένα αυξανόμενο κόστος κατασκευής είναι οι σημαντικότεροι παράγοντες που ωθούν σε υψηλότερα επίπεδα τα ενοίκια. Με συνέπεια, η τρέχουσα δυναμική της μίσθωσης να κινδυνεύει να επιβραδυνθεί.

Το μέλλον επειδή έρχεται πολύ γρήγορα, πρέπει να κάνουμε σημαντικές αλλαγές εκθές. Η γεωγραφική θέση της πατρίδας αλλά και ο κρίσιμος ρόλος στην οικονομία που έχει η εφοδιαστική αλυσίδα, θα πρέπει να μας κάνει όλους να φανούμε αντάξιοι των νέων αυτών απαιτήσεων.

ΕΡΕΥΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

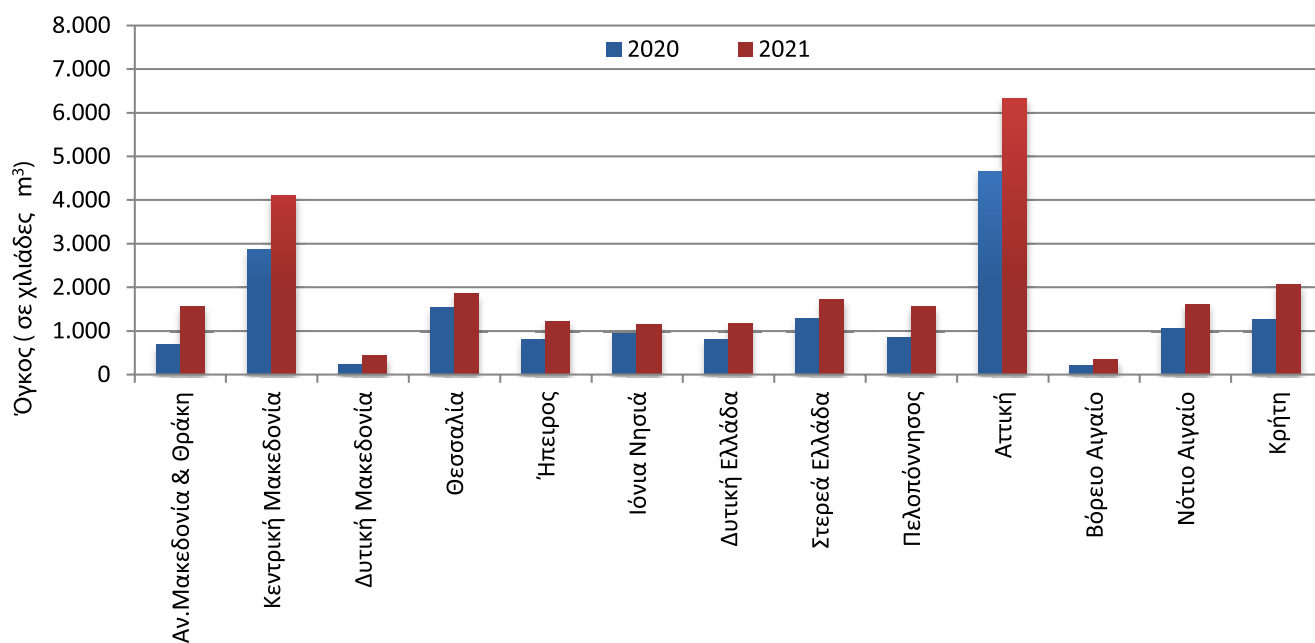
Δεκέμβριος 2021

Σημαντική άνοδο κατέγραψε η οικοδομική δραστηριότητα το 2021. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ-ΣΤΑΤ το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2021, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.170 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 513,0 χιλιάδες m² επιφάνειας και 2.257,8 χιλιάδες m³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 18,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 3,1% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 13,1% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2020.

Το 2021 έκλεισε με αύξηση κατά 26,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 46,6% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 45,7% στον όγκο. Την περίοδο Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 26,8% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 47,2% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 45,9% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου 2020 - Δεκεμβρίου 2020. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στον συνολικό οικοδομικό όγκο, για την ανωτέρω περίοδο, είναι 2,1%.



Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια,
για την περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2020
και Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2021*



* Τα στοιχεία για τον μήνα Δεκέμβριο του 2021 είναι οριστικά.

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ)

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Φεβρουάριος 2022

Ετήσια Μεταβολή 9,0%

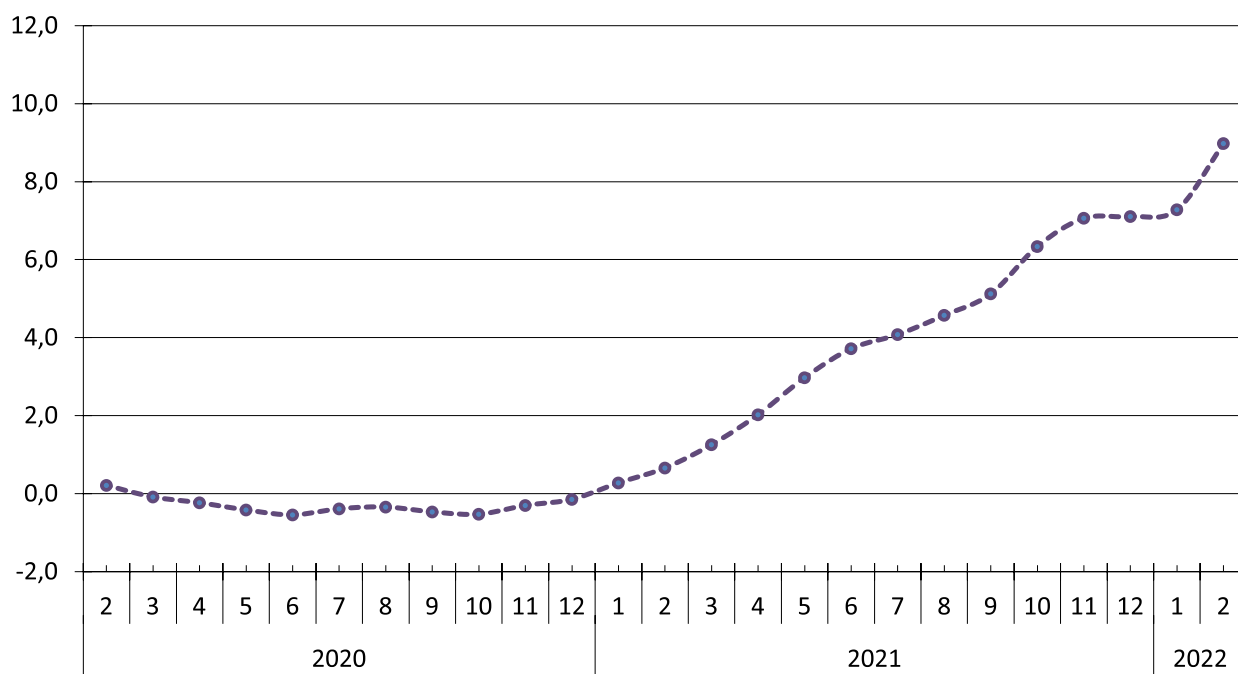
Αύξηση 9,0% παρουσίασε ο Γενικός Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών τον Φεβρουάριο 2022, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Φεβρουαρίου 2021 ο οποίος είχε αυξηθεί κατά 0,7% σε σύγκριση με το Φεβρουάριο του 2020.

Ο Γενικός Δείκτης κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2022, σε σύγκριση με τον δείκτη του Ιανουαρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 2,0%, έναντι αύξησης 0,4% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων μηνών του έτους 2021.

Ο μέσος δείκτης του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2021 – Φεβρουαρίου 2022, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2020 – Φεβρουαρίου 2021, παρουσίασε αύξηση 5,0%, έναντι μείωσης 0,2% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων προηγούμενων δωδεκάμηνων.



Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) Δείκτη Τιμών Υλικών
Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών (2015=100,0)



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ)

www.oe-e.gr



Διαφημίστε τα προϊόντα και τις υπηρεσίες σας
στις σελίδες των Οικονομικών Χρονικών



213-214-1870



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ Ο.Ε.Ε.

1ο Περιφερειακό Τμήμα Θράκης

oe1pt@oe-e.gr

Μ. Βασιλείου 3 / 69132 Κομοτηνή

Τηλ. / Fax. 25310-23035

2ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Μακεδονίας

oe2pt@oe-e.gr

Μεραρχίας 14 / 62100 Σέρρες

Τηλ. / Fax. 23210-67970

Γραφείο Καβάλας: Βενιζέλου 34 / 64100 Καβάλα

Τηλ. 2510-232966

oeeam2@otenet.gr

3ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας

oe3pt@oe-e.gr

Αριστοτέλους 26 / 54623 Θεσσαλονίκη

Τηλ. 2310-275727-8 / Fax. 2310-275728

4ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντροδυτικής Μακεδονίας

oe4pt@oe-e.gr

Μαλακούση 10 / 59131 Βέροια

Τηλ. / Fax. 23310-29111

5ο Περιφερειακό Τμήμα Δυτικής Μακεδονίας

oe5pt@oe-e.gr

Κωστή Παλαμά 6 / 50132 Κοζάνη

Τηλ. / Fax. 24610-27783

6ο Περιφερειακό Τμήμα Ηπείρου

oe6pt@oe-e.gr

Ν. Ζέρβα 28-30 / 45332 Γιάννενα

Τηλ. / Fax. 26510-70400

7ο Περιφερειακό Τμήμα Θεσσαλίας

oe7pt@oe-e.gr

Παπαναστασίου 21/41222 Λάρισα

Τηλ. 2410-531422 Fax. 2410-533123

8ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Στερεάς Ελλάδας

oe8pt@oe-e.gr

Πλατεία Ελευθερίας 3 (3ος όροφος) / 35131 Λαμία

Τηλ. & Fax. 22310-38882

9ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας

oe9pt@oe-e.gr

Λ. Χαϊνά 75 & 25ης Μαρτίου / 34132 Χαλκίδα

Τηλ. / Fax. 22210-80710

10ο Περιφερειακό Τμήμα Βορειοδυτικής Πελοποννήσου

oe10pt@oe-e.gr

Ζαΐμη 21 / 26223 Πάτρα

Τηλ. 2610-221645 Fax. 2610-273767

11ο Περιφερειακό Τμήμα Νοτιοανατολικής Πελοποννήσου

oe11pt@oe-e.gr

Πλ. Κολοκοτρώνη 8 / 22100 Τρίπολη

Τηλ. / Fax. 2710-233582

12ο Περιφερειακό Τμήμα Δωδεκανήσου

oe12pt@oe-e.gr

Γ. Σεφέρη 8ο Εμπορικό Κέντρο ΜΗΔΙΑ / 85100 Ρόδος

Τηλ. / Fax. 22410-66660

13ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικού Αιγαίου

oe13pt@oe-e.gr

Ελ. Βενιζέλου 6B / 81100 Μυτιλήνη

Τηλ. / Fax. 22510-25634

14ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Κρήτης

oe14pt@oe-e.gr

Εθν. Αντιστάσεως 105 / 71306 Ηράκλειο

Τηλ. 2810-223997 / 332837 / 301935 Fax. 2810-224595

15ο Περιφερειακό Τμήμα Δυτικής Κρήτης

oe15pt@oe-e.gr

Μυλωνογιάννη 15Α & Κριάρη, 2ος όροφος / 73135 Χανιά

Τηλ. / Fax. 28210-94505

16ο Περιφερειακό Τμήμα Ιονίων Νήσων

oe16pt@oe-e.gr

Εθνική Οδός Κέρκυρας- Παλαιοκαστρίτσας,

Αλυκές Ποταμού (1ος Όροφος), Κέρκυρα

Τηλ. / Fax. 26610-41148



Printeco

Ο συνεργάτης σας
στην επιτυχία!



Η Printeco είναι μια σύγχρονη εταιρεία που παρέχει ολοκληρωμένες υπηρεσίες επικοινωνίας.

Για κάθε σας ανάγκη έχουμε μια πρόταση δημιουργικά ποιοτική, οικονομικά συμφέρουσα, επικοινωνιακά αποτελεσματική.

Design

Έντυπο υλικό, καταχωρήσεις, αφίσες, συσκευασίες, ετικέτες.

Branding

Εταιρική ταυτότητα, λογότυπο, slogan, ονοματοδοσία, κειμενογραφία.

Printing

Εκτυπώσεις offset, ψηφιακές, ασφαλείας, καλλιτεχνικές, ειδικές κατασκευές.

Direct Marketing

Εμφακέλωση, τυποποίηση, διαχείριση δεδομένων, αποστολή.

T: 210 8075 620 • E: sales@printeco.gr • www.printeco.gr





ΦΡΟΝΤΙΔΑ.
ΑΞΙΟΠΡΕΠΕΙΑ.
ΙΣΟΤΗΤΑ.

ΑΝ ΕΝΩΘΟΥΜΕ ΟΛΟΙ ΘΑ ΤΑ ΚΑΤΑΦΕΡΟΥΜΕ*

«Το Χαμόγελο του Παιδιού», έχοντας αναγνωριστεί διεθνώς, με όραμα: το Χαμόγελο κάθε παιδιού, υλοποιεί πανελλαδικά, 365 ημέρες το χρόνο, 24 ώρες την ημέρα, αποτελεσματικές και άμεσες δράσεις για την πρόληψη και αντιμετώπιση συγκεκριμένων φαινομένων που απειλούν τα παιδιά.

Μέχρι σήμερα «Το Χαμόγελο του Παιδιού» έχει στηρίξει περισσότερα από 1.200.000 παιδιά και τις οικογένειές τους. Παιδιά θύματα κάθε μορφής Βίας, Παιδιά θύματα Εξαφάνισης, Παιδιά με προβλήματα Υγείας, Παιδιά που βρίσκονται ή απειλούνται να βρεθούν σε κατάσταση φτώχειας, έχουν βρει λύση.

*Από το ημερολόγιο του Ανδρέα Γαννόπουλου, 9-11-1995



ΠΑΙΔΙΑ ΘΥΜΑΤΑ ΚΑΘΕ ΜΟΡΦΗΣ ΒΙΑΣ



ΠΑΙΔΙΑ ΘΥΜΑΤΑ ΕΞΑΦΑΝΙΣΗΣ



ΠΑΙΔΙΑ ΜΕ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΥΓΕΙΑΣ



ΠΑΙΔΙΑ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΟΤΟΧΕΙΑΣ



☎ 11040 (αστική χρέωση)

@ info@hamogelo.gr

🌐 www.hamogelo.gr

