

Οι 3 στους 4 κλειδώθηκαν έξω από την ελληνική αγορά κατοικίας

Μελέτη της Cerved «ζυγίζει» τον αντίκτυπο χρυσής βίζας, βραχυχρόνιων μισθώσεων και μισθών

Άπιστο όνειρο για τη συντριπτική πλειονότητα των Ελλήνων έχει καταστεί η αγορά κατοικίας, λόγω των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί αναφορικά με τους μισθούς και τις τιμές των ακινήτων.

Της Τέτης Ηγουμενίδη tegethi@nautemporiki.gr

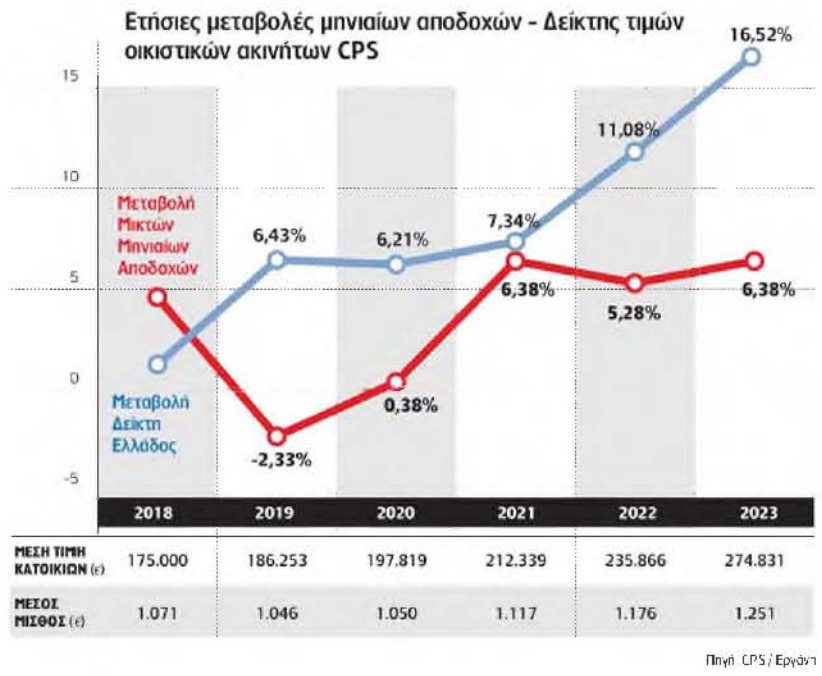
Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ αγορά κατοικίας, αντίθετα, συνεχίζει να είναι ελκυστική για τους ξένους, καθώς έχει αποκτήσει και επενδυτικό χαρακτήρα. Την ίδια στιγμή υπάρχει περιορισμένη πραγματικά δυνατότητα πρόσβασης σε τραπεζικό δανεισμό για τα ελληνικά νοικοκυριά. Με βάση τις τρέχουσες συνθήκες, πρόσβαση στην αγορά κατοικίας έχει περίπου το 25% των Ελλήνων με βάση το διαθέσιμο εισόδημα, ενώ εάν επικεντρωθούμε στην αγορά των νεόδμητων κατοικιών τα κέρματα επιμάδα τιμών αυξάνονται στο 3% με 10%.

Τα παραπάνω στοιχεία παρουσιάστηκαν χθες από τον Διευτήρη Ανδρόνικο, διευθύνοντα σύμβουλο της Cerved Property

Services (CPS), κατά τη διάρκεια του 17ου Red Meeting Point και στο πλαίσιο μελέτης του υπό τον τίτλο «Affordable Housing Special Report», στην οποία, μεταξύ άλλων, επιχειρείται η σύγκριση της αγοράς κατοικίας το 2008 με το 2023:

Το 2008 (όταν η αγορά κατοικίας ήταν στο υψηλότερο επίπεδο της σύγχρονης ιστορίας) το μέγεθος της άγγιξε τα 22 δισ., ενώ το 2023 ήταν οριακά 9 δισ. ευρώ, με τη Μεταβολή Επιπέδου Τιμών σε εθνικό επίπεδο το 2023 έναντι 2008, στο -3,4%.

Το 80% των πράξεων για αγορά κατοικίας το 2008 γινόταν με τραπεζικό δανεισμό (13,2 δισ. οι ετήσιες εκταμιεύσεις οικογενειακών δανείων). Το 2023 μόνον το 20% των πράξεων έχουν τραπεζικό δανεισμό (1,2 δισ. τα στεγαστικά δάνεια). Και οι διαφορές δεν σταματούν στα παραπάνω. Το 2008 η συμμετοχή ξένων υπκόων στο σύνολο των πράξεων αγοράς κατοικίας ήταν 1,5% με 2%, ενώ το 2023 αγγίζει το 25%. Βάσει των στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2023 οι συνολικές επενδύσεις σε ακίνητα από ξένους ήταν 2,133 δισ. ευρώ.



Ηταν από 16 χρόνια οι κατοικίες δεν είχαν επενδυτικό προφίλ και οι αιτήσεις δεν επένδυαν οι ΑΛΛΑΙ (Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας), συνθήκες που έχουν πλέον διαφοροποιηθεί. Η χρυσή βίζα και η βραχυχρόνια μισθωσιμότητα κατοικιών έχει κάνει ακόμα και τους Έλληνες να αγοράζουν κατοικίες για επενδυτικούς λόγους. Στη λογική αυτή έχουν μπει και θεσμικοί επενδυτές όπως είναι οι ΑΕΕΑΠ, οι οποίες επίσης επενδύουν σε κατοικίες, κάτι αδύνατο στην Ελλάδα το 2008.

Ελκυστικές τιμές για τους ξένους

Βασικό συμπέρασμα της εν λόγω έρευνας αποτελεί ότι το μέσο ελληνικό εισόδημα σήμερα δεν ανταποκρίνεται στις αυξημένες τιμές των κατοικιών. Αντίθετος, για τους μη εγχώριους αγοραστές οι τιμές εξακολουθούν να είναι

ελκυστικές. Βάσει των στοιχείων που παρατίθενται, η τιμή ανά τ.μ. στην Ελλάδα το 2023 είναι υψηλότερη σε σχέση με τις αντίστοιχες στη Λετονία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία και χαμηλότερη από όλες τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες (π.χ. Πορτογαλία, Ισπανία, Πολωνία, Σλοβενία κ.λπ.).

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Δείκτη Ανθεκτικότητας Τιμών (Sustainability Index) της CPS, το επίπεδο τιμών στις κατοικίες το 2021 ήταν το ανώτερο όριο για τα ελληνικά νοικοκυριά.

Με βάση την αξία ενός ακινήτου, το 2021 για την αγορά μιας μέσης κατοικίας (περίπου 60 τ.μ. και ηλικίας 20-30 ετών) με σκοπό την ιδιοκατοίκηση απαιτούνταν εισοδήματα περίπου 8,5 ετών, σε εναρμόνιση με τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους.

Είναι χαρακτηριστικό ότι το

2019 ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων αυξήθηκε 6,43%, ενώ ο μέσος μισθός μειώθηκε 2,33%. Το 2020 είχαμε αύξηση στις τιμές κατοικιών 6,21% και αύξηση του μέσου μισθού 0,38%, με τα αντίστοιχα νούμερα για 2021, 2022 και 2023 να είναι 7,34% με 6,38% (κάπως συγκρίνουν οι ποσοστιαίες διαφορές), 11,08% με 5,28% και 16,52% με 6,38%.

Πώς ορίζεται η βιώσιμη αγορά

Σύμφωνα με τον κ. Ανδρόνικο, «βιώσιμη είναι η αγορά όπου το επίπεδο τιμών α) δίνει τη δυνατότητα στους εγχώριους αγοραστές να αποκτήσουν κατοικία και β) δεν αναμένεται να σημειώσει έντονες μεταβολές στο μεσοπρόθεσμο διάστημα».

Όπως τόνισε, «οι Περιόδοι Μη-Ανθεκτικότητας τιμών στην



9 δισ. € το μέγεθος της ελληνικής αγοράς κατοικίας το 2023



Πώς άλλαξε η σύνθεση της αγοράς από το 2008 έως το 2023

2008		2023
>22 δισ. €	Μέγεθος αγοράς	~9 δισ. €
80%	Πρόξεις με τραπεζικό δανεισμό	20%
~13,2 δισ. €	Ετήσιες εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων	1,2 δισ. €
~1,5-2%	Συμμετοχή ξένων επενδυτών	~25%
	Επενδυτικό προφίλ κατοικιών	
Αποκλειστικά σε μη οικιστικά	ΑΕΕΑΠ	Συμμετοχή στην αγορά κατοικίας

Πηγή: Cerved

κτιματαιγορά ορίζονται ως περιόδοι κατά τις οποίες οι τιμές των ακινήτων βιώνουν σημαντική και παρατεταμένη υπερτίμηση, αποκλίνοντας από την πραγματική τους αξία. Ενδείξεις για την ύπαρξη τέτοιων περιόδων αποτελούν οι αυξημένες τιμές των ενοικίων και η διακοπή των εσοδημάτων και οι διακομμένες στην οικονομία, όπως ο εκτεταμένος δανεισμός και η εκτεταμένη κατασκευαστική δραστηριότητα.

Ο Δείκτης Ανθεκτικότητας Τιμών της CPS λαμβάνει υπόψη του, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βασικά στοιχεία: Λόγος τιμών ακινήτων και τιμών ενοικίασης, λόγος τιμών ακινήτων και διαθέσιμου εισοδήματος ανά νοικοκυριό, λόγος τιμών ακινήτων «μερικής δίκτυα» σε σχέση με τη χώρα, συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα ως προς το ΑΕΠ. Δανεισμός ως προς το ΑΕΠ. Ο δείκτης δεν παρέχει δυνατότητες πρόβλεψης σχετικά με το πόσο ή εάν θα πραγματοποιηθεί μια διάρθωση.

Επομένως, σύμφωνα με τον διευθυντή του ομίλου της CPS, όταν αναφέρεται στον «κίνδυνο μη-ανθεκτικότητας τιμών», υποδεικνύει τον κίνδυνο σημαντικής διάρθρωσης τιμής, αλλά δεν μπορεί να προβλέψει πόσο μπορεί να συμβεί αυτή η διάρθρωση. Όμως επίσης υπογράμμισε: «Η διατήρηση χαμηλών όγκων συναλλαγών και η τρέχουσα ρίξη ξένων και εγκάρσιων επενδύσεων στην αγορά δημιουργεί συνθήκες ανοδικής πίεσης των τιμών ακινήτων και ως εκ τούτου υπάρχει η ανάγκη διαμόρφωσης κατάλληλων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας που θα τονώσουν και τη δυνατότητα προσφοράς κατοικιών».

Η ΕΕΑΠ (Εταιρεία Επενδύσεων Ακινήτων) είναι η μεγαλύτερη εταιρεία επένδυσης στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα. Η εταιρεία έχει επενδύσει σε περισσότερα από 100.000 ακίνητα σε όλη την Ελλάδα. Η ΕΕΑΠ είναι η μεγαλύτερη εταιρεία επένδυσης στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα. Η εταιρεία έχει επενδύσει σε περισσότερα από 100.000 ακίνητα σε όλη την Ελλάδα. Η ΕΕΑΠ είναι η μεγαλύτερη εταιρεία επένδυσης στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα. Η εταιρεία έχει επενδύσει σε περισσότερα από 100.000 ακίνητα σε όλη την Ελλάδα.

2,1 δισ. €

οι συνολικές επενδύσεις ξένων σε ακίνητα το 2023.

Νέες δικλίδες ασφαλείας για δανεισμό ημιτελών ακινήτων

Της Ειρήνης Σακελλάρη
esakellari@naftemporiki.gr

ΑΥΤΗΡΟΤΕΡΕΣ προϋποθέσεις για τη χορήγηση δανείου σε οικοδομές υπό ανέγερση θα απαιτούν σύντομα οι τράπεζες, καθώς η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών διαιροφώνει νέα ικανικά πρότυπα για τη στεγαστική πίστη με στόχο να περιορίσει τον πιστωτικό κίνδυνο.

Στο εξής δεν θα είναι τόσο απλό κάποιος να λάβει δάνειο για οικοδομή υπό κατασκευή αν δεν υπάρχουν εχέγγυα πως κάποια στιγμή η οικοδομή αυτή θα ολοκληρωθεί.

Χώρες με μεγάλη οικιστική ανάπτυξη, όπως η Γαλλία, στηρίζουν με οριζοντικά δάνεια την αποπεράτωση οικοδομών που συχνά δεν ολοκληρώνονται. Τι σημαίνει αυτό; Πως κάποιος λαμβάνει δάνειο με στόχο να χτίσουν μια οικοδομή. Εκταμιεύουν το δάνειο από τη στιγμή, αλλά η οικοδομή κολλάει και έτσι τελικά ένα τρίτο μέρος και μεγάλο του δανείου έχει δοθεί, αστόσο η υποθήκη θα αφορούσε ακίνητο και ώρα αφορά ημιτελή ακίνητα ή ακίνητο στα μπετά.

Νέα τεχνικά πρότυπα διαμορφώνει λοιπόν η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΒΑ) για τη στεγαστική πίστη. Τα σχέδια ρυθμιστικών ικανικών προτύπων αμοιούλων μέρος της πρώτης φάσης του οδικού χάρτη της ΕΒΑ για την εφαρμογή του ρυθμιστικού ικανικού της Ε.Ε. στον τομέα του πιστωτικού κινδύνου. Θα συμβάλουν σε ένα πιο ισχυρό ρυθμιστικό πλαίσιο, αποτελεσματική εποπτεία και ενισχυμένο έλεγχο κινδύνων από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών άρχισε δημόσια διαβούλευση σχετικά με τα σχέδια ρυθμιστι-



Στο εξής προκειμένου κάποιος να λάβει δάνειο για οικοδομή υπό κατασκευή θα απαιτούνται εχέγγυα πως κάποια στιγμή το έργο θα ολοκληρωθεί.

σεις που πρέπει να πληροί ένας νομικός μηχανισμός προκειμένου να αναγνωριστεί ένα ακίνητο υπό κατασκευή στον υπολογισμό των απαιτήσεων ιδίων κεφαλαίων (της τράπεζας) σύμφωνα με την υποτιμημένα προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαφύλαξη διαρκεί έως τις 7 Αυγούστου 2024.

Οι προϋποθέσεις που θέτει η ΕΒΑ

Το σχέδιο αυτό διευκρινίζει ότι ένας ισοδύναμος νομικός μηχανισμός απαιτεί να πληρούνται τρεις προϋποθέσεις:

1. Μια οντότητα θα πρέπει να υποχρεωθεί ή να έχει δεσμευτεί με νομικά δεσμευτικό τρόπο ώστε να διασφαλιστεί ότι το υπό κατασκευή ακίνητο θα ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρονικού πλαισίου.
2. Αυτή η οντότητα θα πρέπει να έχει τις νομικές εξουσίες και την ικανότητα να το πράξει.
3. Πρέπει να παρέχεται ανεγγύηση από κεντρική κυβέρνηση ή εξουσιοδοτημένες οντότητες για όλα τα παραπάνω.

Ως τέτοιες οντότητες πρέπει να θεωρούνται τα υπουργεία που εκδίδουν τις άδειες και άρα θα ελέγχουν την ακεραιότητα της άδειας, τα επιμελητήρια κ.ο.κ.

Όλα τα παραπάνω σφραγίζουν πως τα δάνεια για τέτοια ακίνητα γίνονται πολύ πιο ακριβά.

Το έγγραφο διαβούλευσης παρουσιάζει επίσης μια εγκυκλικιακή προσέγγιση, με μια πιο ολοκληρωμένη κατανόηση του νομικού μηχανισμού ισοδυναμίας και με στόχο να συλλάβει τις εγγυήσεις ολοκλήρωσης που ισχύουν ήδη σε ορισμένες δικαιοδοσίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (πηλ: 2166706)

7

ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ

ολοκληρώνεται η διαβούλευση της ΕΒΑ επί του μηχανισμού για ημιτελή ακίνητα

κόν τεχνικών προτύπων της (RTS) βάσει του Κανονισμού Κεφαλαίων Απατήσεων σχετικά με τη δημιουργία ενός μηχανισμού για ημιτελή ακίνητα.

Αυτά τα τεχνικά πρότυπα προσδιορίζουν τις προϋποθέ-

