

**Σημερινή εικόνα και εξέλιξη
της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα**

Δρ Αριστοτέλης Καρυτινός
Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής
Επικεφαλής Τομέα Real Estate
Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias S.A.

Αθήνα, 16/5/2007, Γαλλικό Ινστιτούτο Αθηνών

Χαρακτηριστικά της Ελληνικής κτηματαγοράς

- Έλλειψη διαφάνειας και πληροφόρησης
- Περιορισμένη χρηματοδότηση (εμπορικά ακίνητα)
- Thin and non-efficient market
- Ανάπτυξη που στηρίχθηκε κυρίως στην αντιπαροχή και την αυτοχρηματοδότηση
- Μικρά και μεμονωμένα έργα που δεν εντάσσονταν στο πλαίσιο ενός ευρύτερου οικοδομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού
- Κυριαρχεί η έννοια της ιδιόχρησης τόσο γραφείων από εταιρείες και μεγάλους οργανισμούς όσο και στο χώρο των καταστημάτων, όπου κυρίως υπάρχουν μικρά καταστήματα οικογενειακής ιδιοκτησίας

Χαρακτηριστικά της Ελληνικής κτηματαγοράς

- Το ακίνητο αντιμετωπίζεται από το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο ως είδος πολυτελείας και μέσο επιβολής φόρων και όχι ως αντικείμενο επένδυσης
- Έλλειψη ορθολογισμού της φορολογίας και των πολεοδομικών και χωροταξικών ρυθμίσεων
- Το Κτηματολόγιο έπρεπε να υπήρχε εδώ και δεκαετίες
- Περιορισμένος αριθμός εξειδικευμένων στελεχών
- Η περιορισμένη (έως ανύπαρκτη) επιμόρφωση των στελεχών των σχετικών δημοσίων υπηρεσιών ως προς τη σύγχρονη επενδυτική φύση της ακίνητης περιουσίας οδηγεί στην αντιμετώπιση της με μη εποικοδομητικές φιλοσοφίες του παρελθόντος

Προβλήματα της ελληνικής αγοράς ακινήτων

Σύμφωνα με έρευνες, τα σημαντικότερα μειονεκτήματα της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι τα εξής:

- Πολυσύνθετο και συχνά μεταβαλλόμενο φορολογικό καθεστώς
- Έλλειψη σαφούς και ευνοϊκού θεσμικού πλαισίου
- Έλλειψη κινήτρων για μεγάλες επενδύσεις, ιδιωτικές πολεοδομήσεις, αναπλάσεις
- Έλλειψη πλήρους Κτηματολογίου / Κατακερματισμός ιδιοκτησιών
- Επικάλυψη αρμοδιοτήτων μεταξύ φορέων που δημιουργεί σύγχυση και καθυστερήσεις
- Έλλειψη εμπειρίας και τεχνογνωσίας των εμπλεκόμενων φορέων
- Έλλειψη πληροφόρησης και στατιστικών στοιχείων για την κτηματαγορά
- Μικρό μέγεθος και εμπειρία των ελληνικών επιχειρήσεων του κλάδου

Μειωμένη παρουσία ξένων επενδυτών

Οι σημαντικότεροι λόγοι που δεν έχουν υπάρξει μέχρι σήμερα σημαντικές ξένες επιχειρήσεις στην Ελλάδα στον τομέα του real estate είναι οι εξής:

- Ασαφές θεσμικό πολεοδομικό πλαίσιο
- Γραφειοκρατία
- Υψηλή φορολόγηση / Συχνή μεταβολή του φορολογικού πλαισίου
- Έλλειψη κινήτρων
- Επικάλυψη αρμοδιοτήτων μεταξύ φορέων που δημιουργεί σύγχυση και καθυστερήσεις
- Έλλειψη επενδυτικού προϊόντος (ποιοτικά και ποσοτικά)
- Έλλειψη εμπειρίας και τεχνογνωσίας των εμπλεκόμενων φορέων
- Δεσμεύσεις περιοχών από Ο.Τ.Α. χωρίς ουσιαστική δυνατότητα αξιοποίησής τους

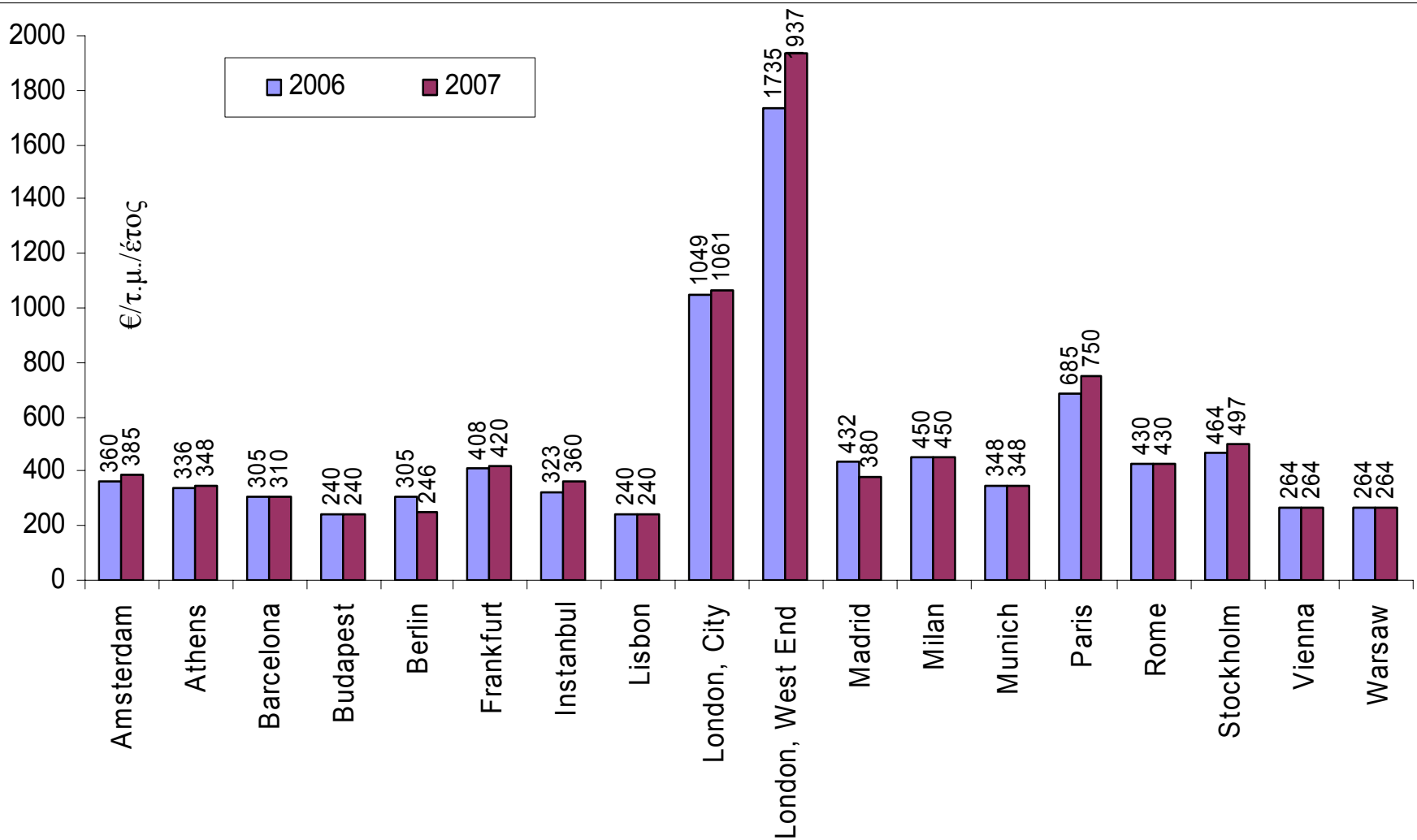
Κλαδική προσέγγιση των αγορών ακινήτων

- Αγορά γραφείων (Office market)
- Αγορά καταστημάτων (Retail market)
- Αγορά βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων (Industrial market/Logistics)
- Αγορά κατοικίας (Residential market)

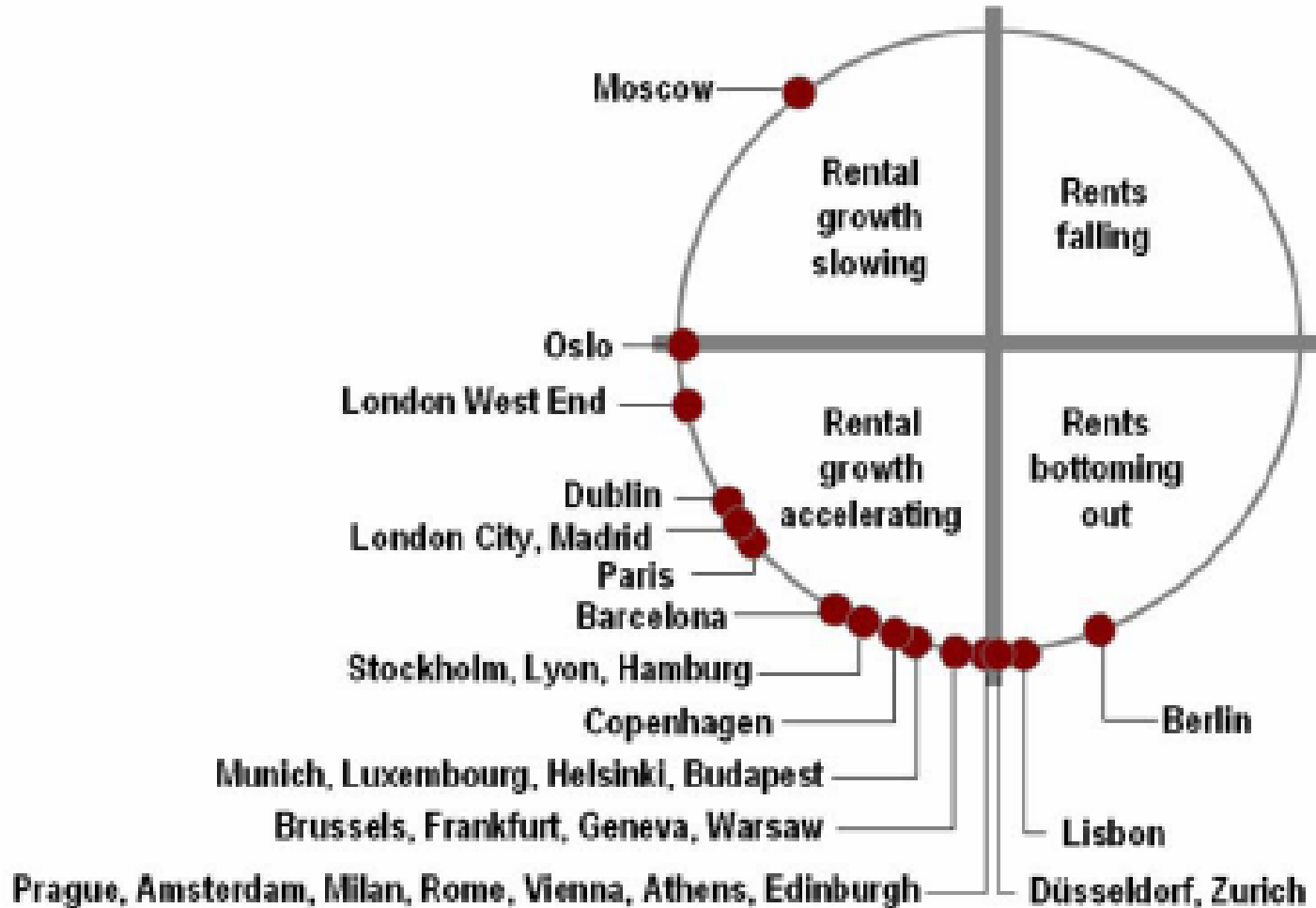
Γραφεία (office)

- Απόθεμα (stock): 5 εκ. τ.μ. (κενά περίπου μισό εκ. τ.μ.)
- Υπό κατασκευή (προσφορά): 160.000 τ.μ.
- Απορρόφηση / Ζήτηση 2006: 100.000 τ.μ.
- Σταθεροποιημένη ζήτηση και προσφορά
- Αυξητικές τάσεις τιμών σε Λεωφ. Κηφισίας και Συγγρού, Αττική και Εθνική Οδό, πτώση στη Μεσογείων, και σταθερή πορεία στο κέντρο της Αθήνας
- Μέση απόδοση 6,2-6,8%

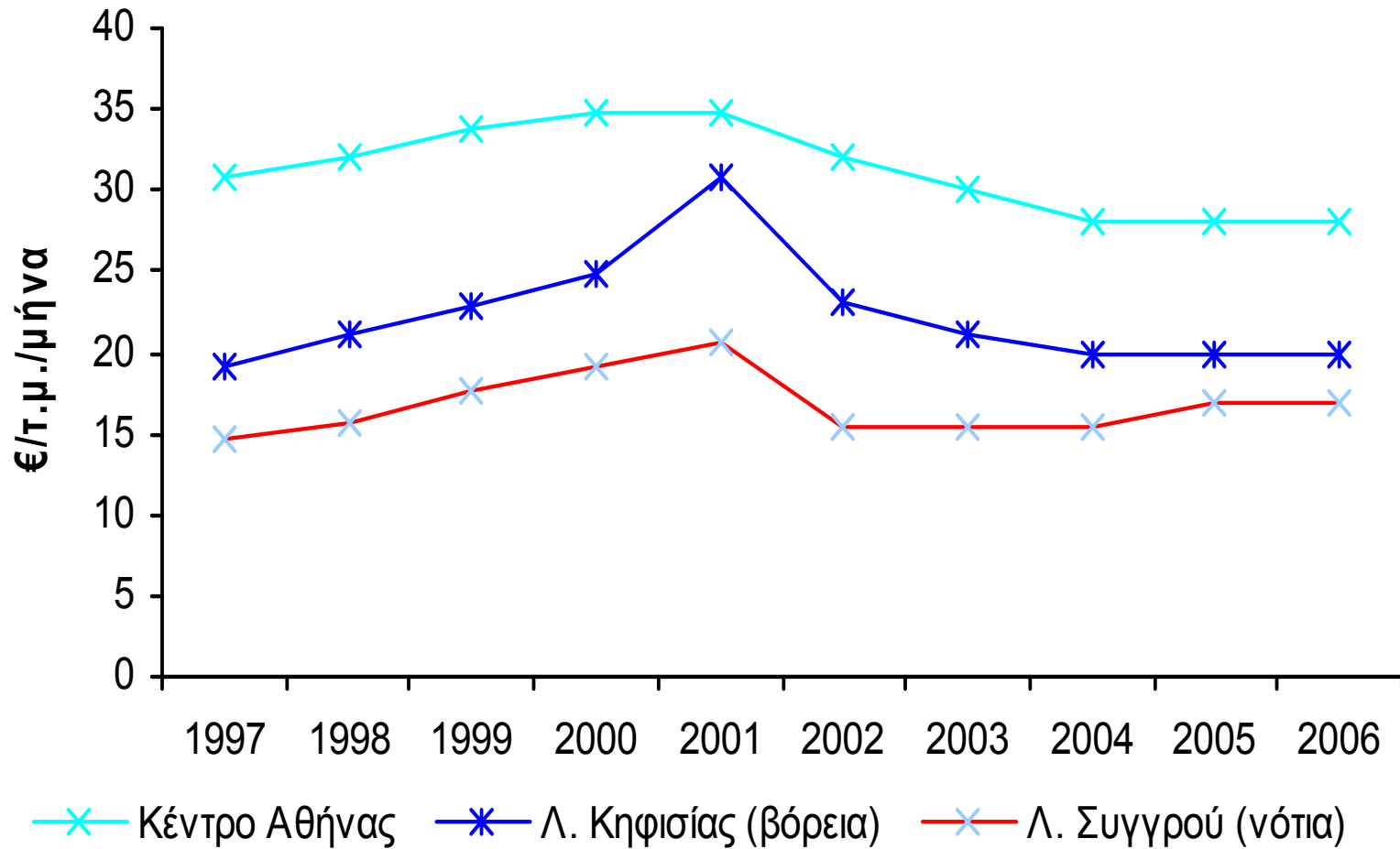
Μισθώματα γραφείων υψηλού προφίλ – Κέντρο πόλης



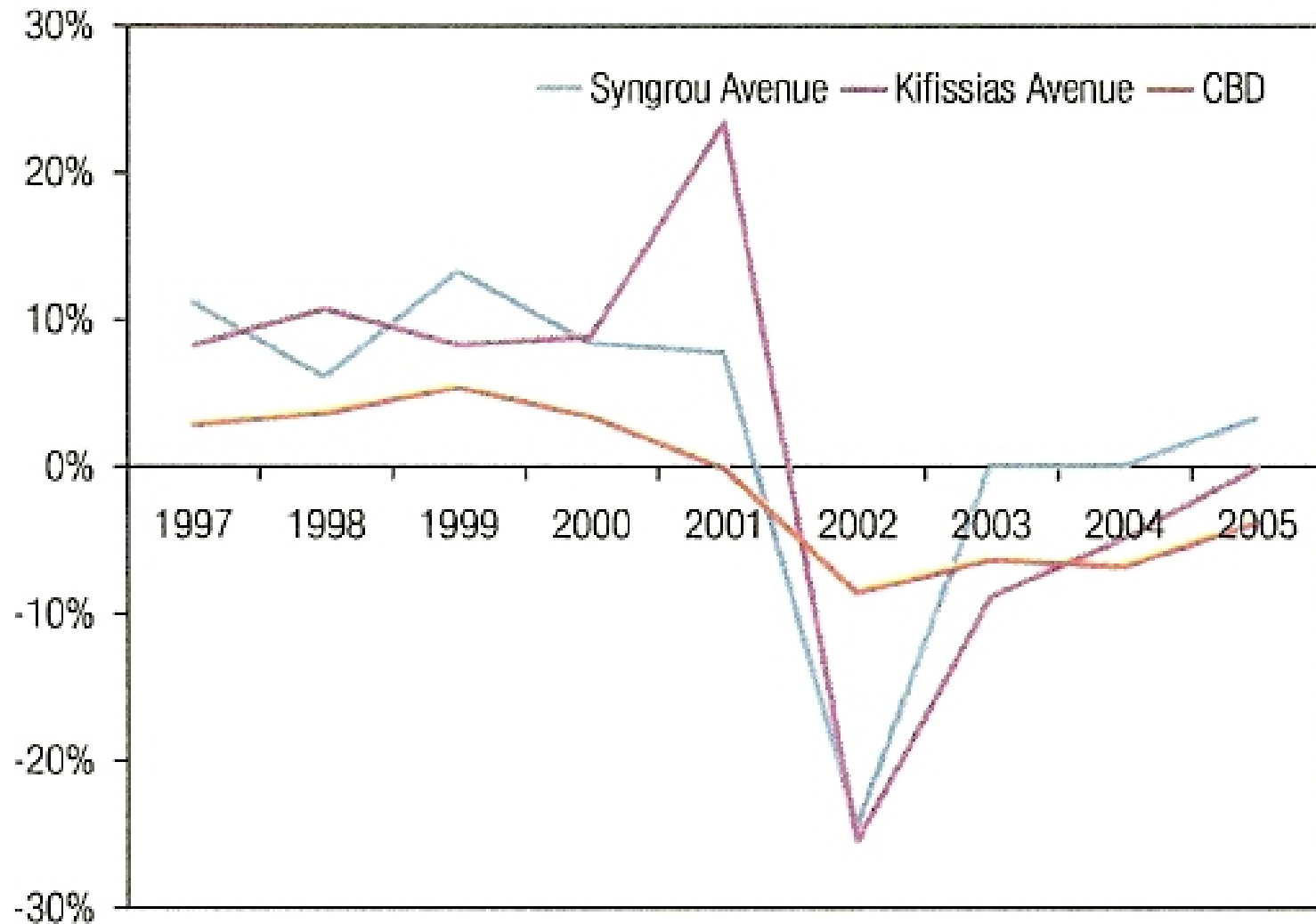
Η Αθήνα στο «ρολόι» LaSalle



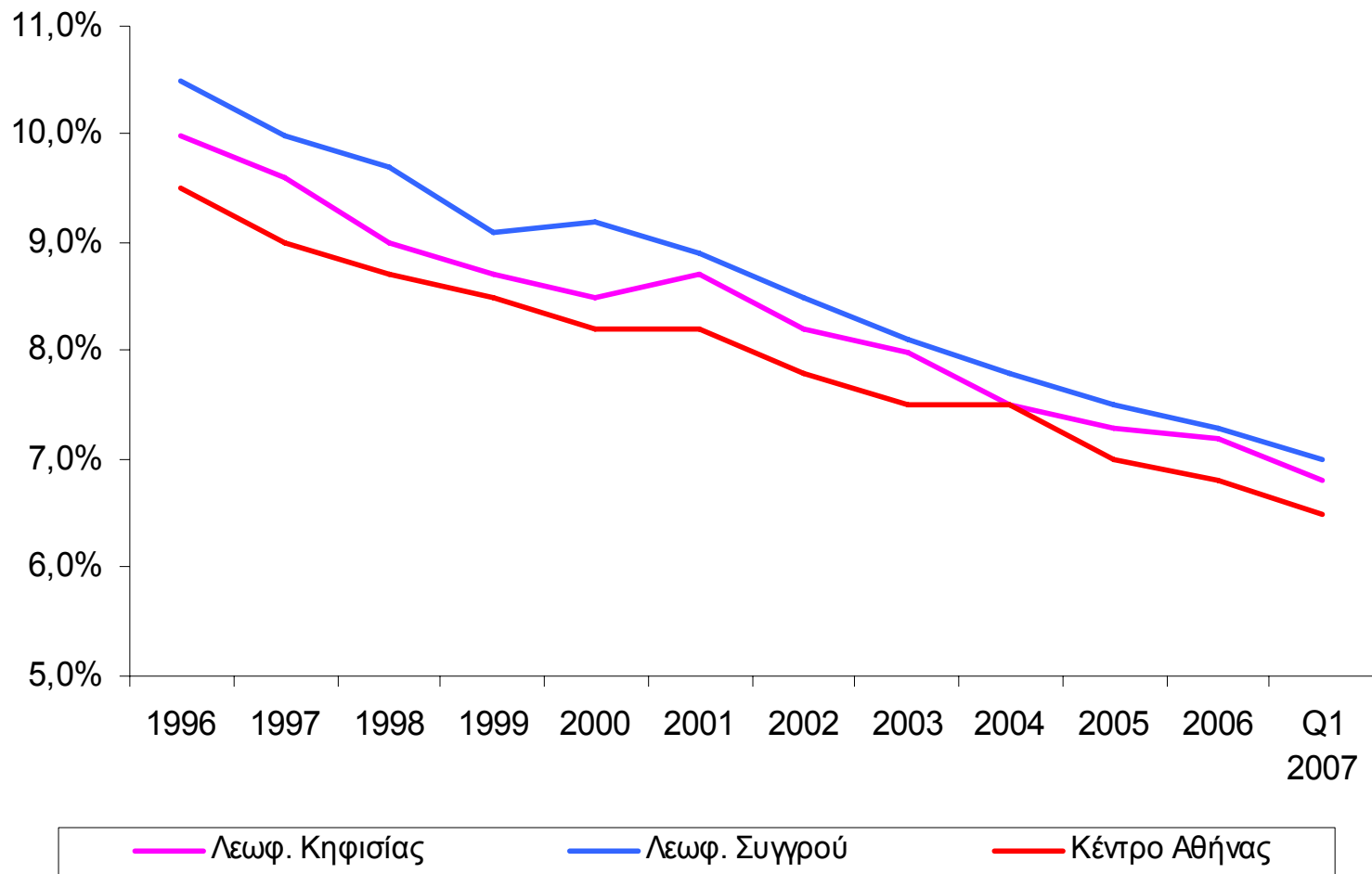
Μέσος όρος μισθωμάτων γραφείων υψηλού προφίλ



% μεταβολή μισθωμάτων γραφείων υψηλού προφίλ



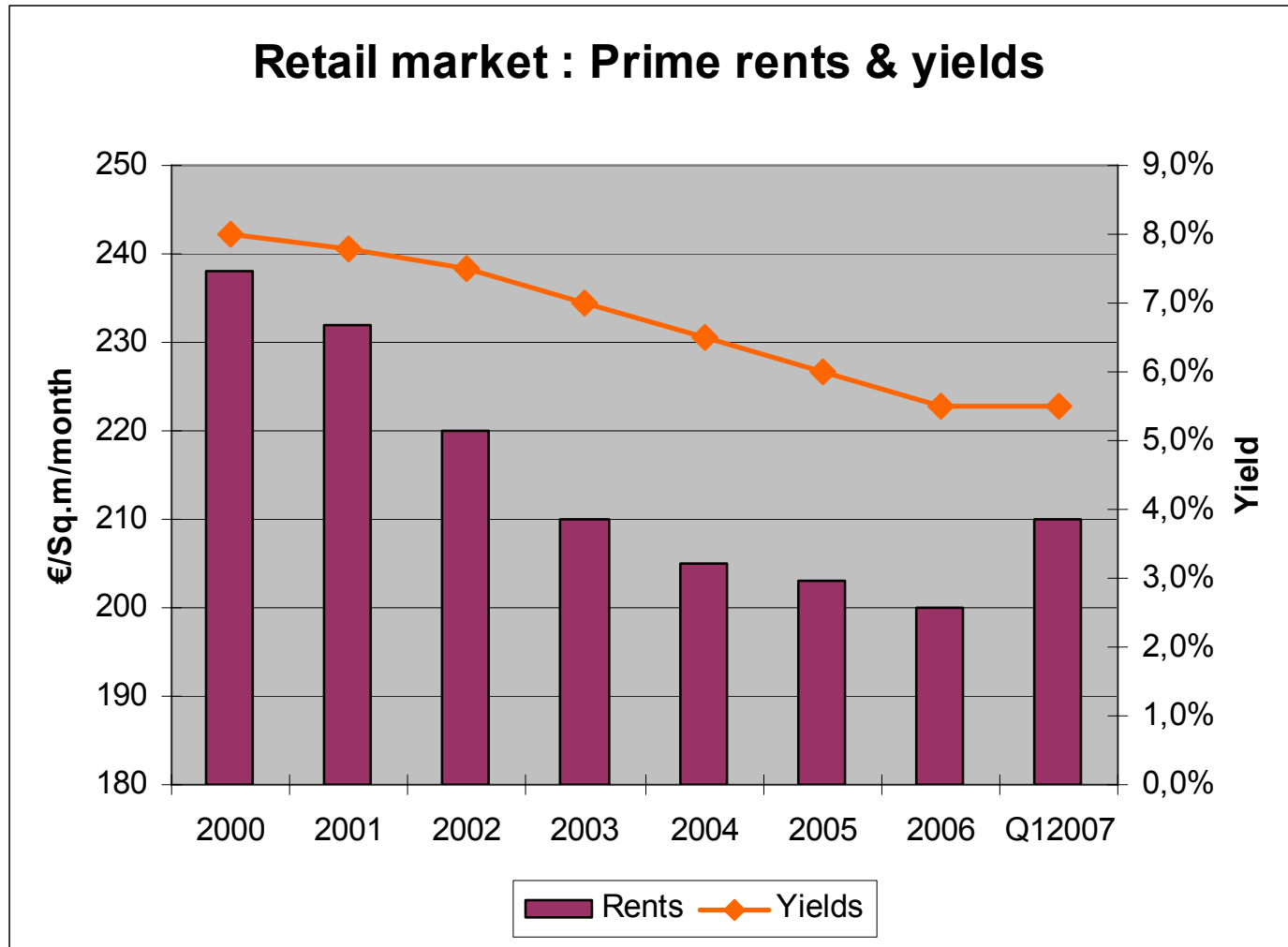
Αποδόσεις γραφείων υψηλού προφίλ



Καταστήματα (retail)

- Έμφαση στα εμπορικά κέντρα σε συνδυασμό με χώρους αναψυχής (υπό σχεδιασμό ή ανάπτυξη: 500.000 τ.μ. στην Αττική και πάνω από 35.000 τ.μ. στην υπόλοιπη Ελλάδα)
- Οι περιφερειακές αγορές (non key retail shopping) σιγά σιγά υποκαθίστανται από τα εμπορικά κέντρα
- Εξακολουθεί να είναι υψηλή η ζήτηση για τις παραδοσιακά εμπορικές οδούς με ανάπτυξη / επέκταση retail αλυσίδων και είσοδο νέων διεθνών παικτών
- Μέση απόδοση 5,5%

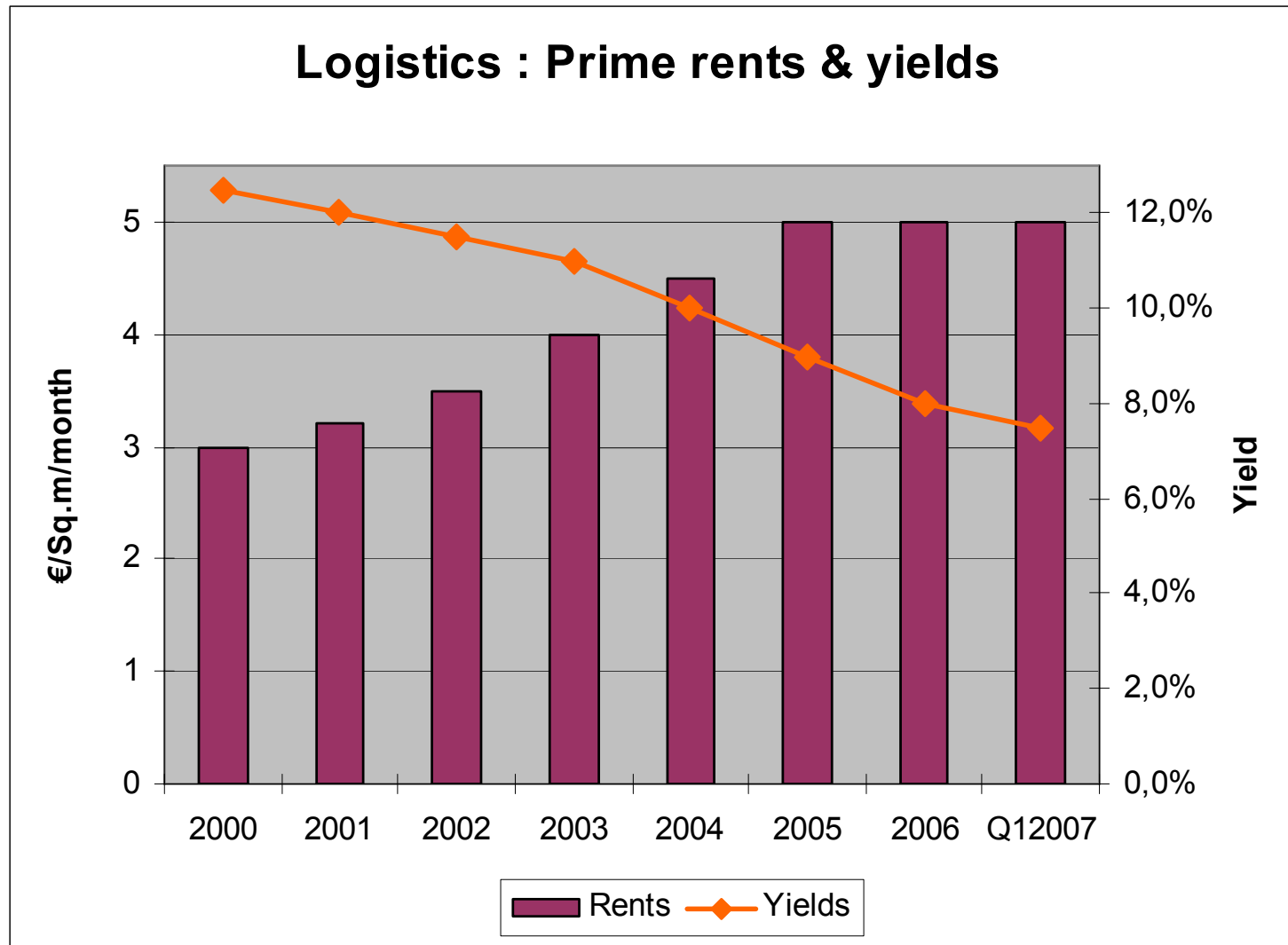
Καταστήματα: μέσα μισθώματα και αποδόσεις



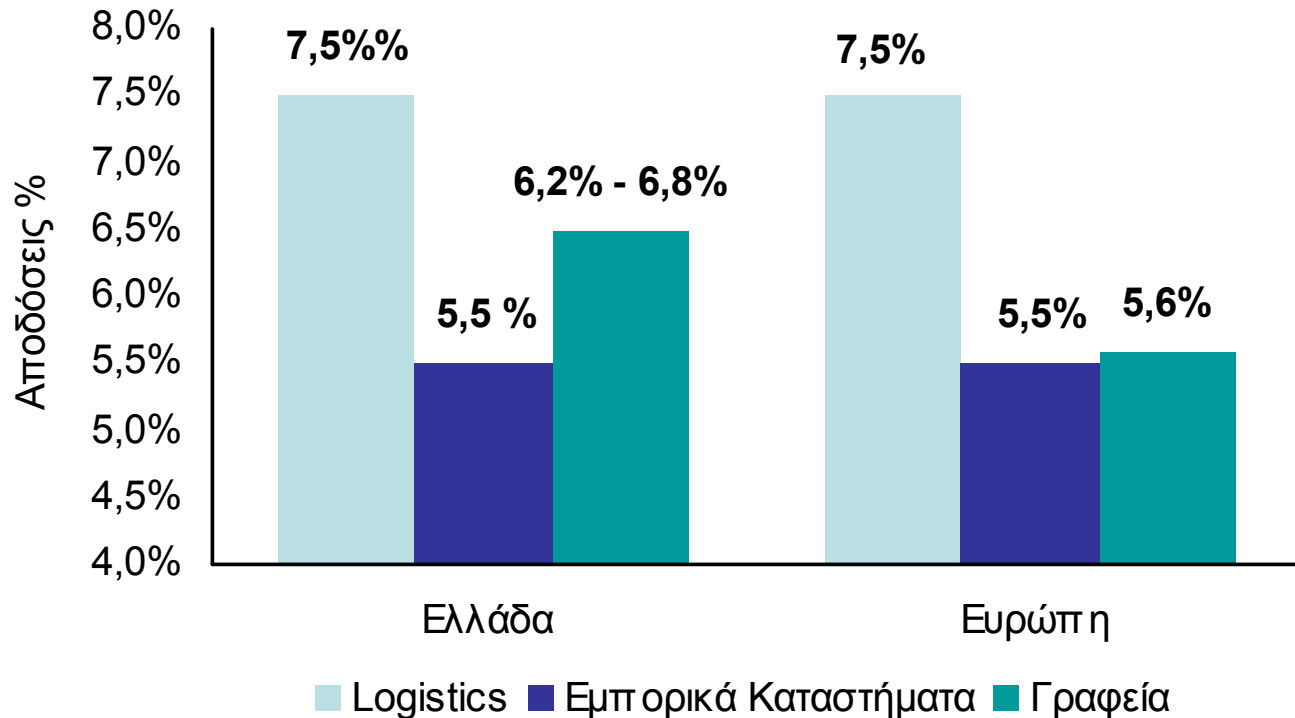
Αποθήκες – Βιομηχανικά Κτίρια (Logistics / Industrial)

- Αυξημένη ζήτηση από Ευρωπαϊκές εταιρείες που θέλουν να εγκαταστήσουν κέντρα logistics για τις δραστηριότητές τους στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, προτιμούν την Ελλάδα λόγω της γεωγραφικής της θέσης, της καλής πρόσβασης και του σταθερού πολιτικού και οικονομικού περιβάλλοντος σε σχέση με τις λοιπές χώρες της περιοχής
- Επίσης αύξηση της ζήτησης από εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες logistics σε τρίτους (3PL- Third Party Logistics), οι οποίες την τελευταία δεκαετία αναπτύσσονται με ρυθμό 25% ετησίως
- 90% των 3PL εταιρειών εδρεύουν σε Αττική και Βοιωτία
- Σημαντικό έργο υπό ανάπτυξη: Thriasio Freight Center, επιφάνειας 2,2 εκ. τ.μ.
- Μέση απόδοση 7,5%

Logistics: μέσα μισθώματα και αποδόσεις



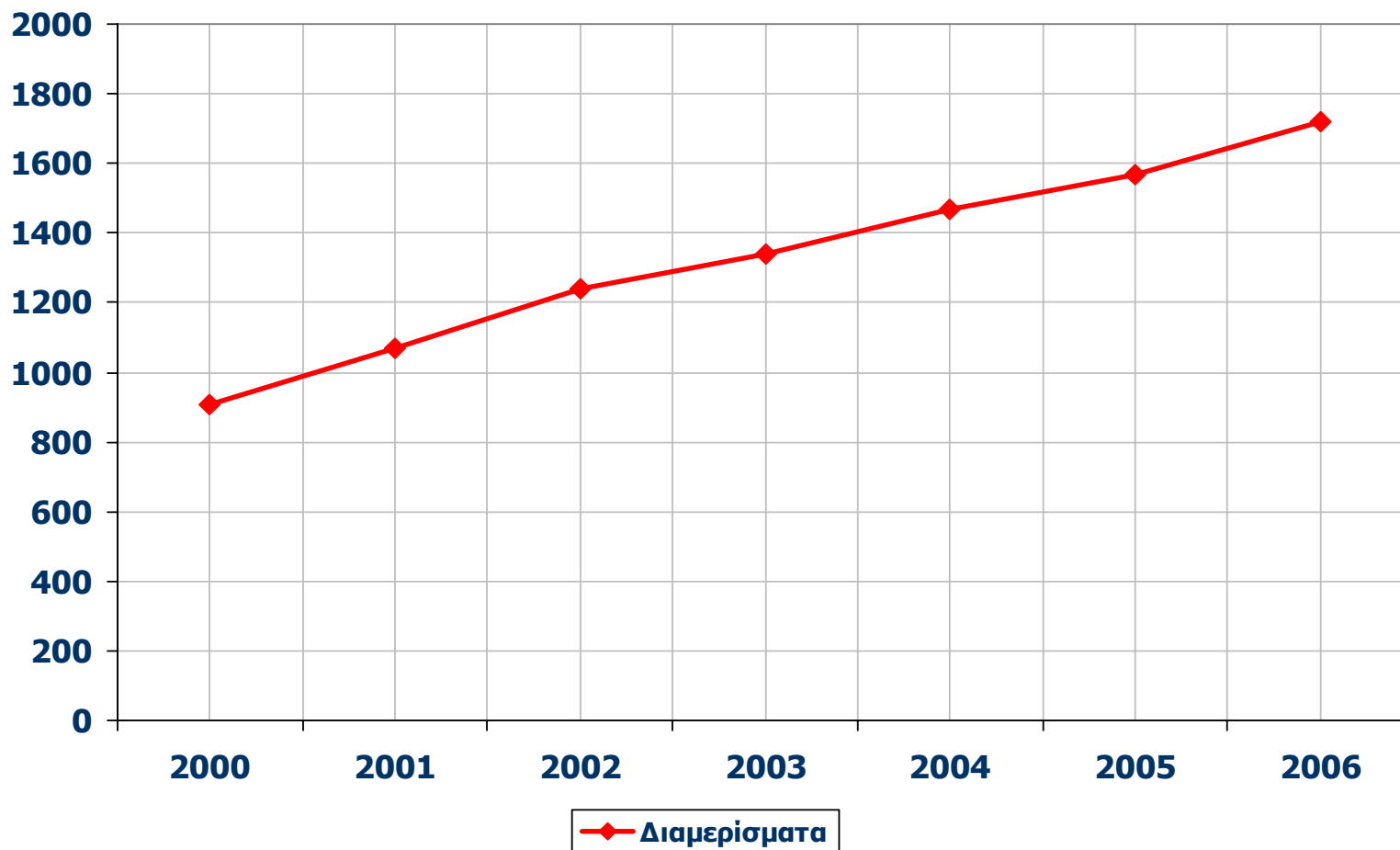
Συγκριτικές αποδόσεις στο Real Estate μεταξύ Ελλάδας και Ευρωζώνης



Δείκτης εξέλιξης τιμών κατοικιών ανά την Επικράτεια

Η τιμή ανά τ.μ την οκταετία 1999-2006 αυξήθηκε περίπου 105% στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας

Τιμή ανά τ.μ. διαμερίσματος



Κατοικίες

- Η ζήτηση για κατοικίες υπάρχει και εκδηλώνεται κάθε μέρα (με διακυμάνσεις ανά περιόδους)
- Η αγορά είναι πιο ώριμη αλλά ακόμη ο δρόμος είναι μακρύς
- Ο νέος συγκοινωνιακός χάρτης της Αθήνας άλλαξε το τοπίο δημιουργώντας νέες αγορές και προοπτικές.
- Η έλλειψη γης για νέες αναπτύξεις τροφοδοτεί τις υψηλές τιμές
- Υπάρχουν ακόμη ευκαιρίες. Υπάρχουν κατοικίες με καλή σχέση τιμής/αξία
- Το κράτος εξακολουθεί να μην ασχολείται όσο πρέπει με την κατά τα άλλα «ατμομηχανή της οικονομίας» και βέβαια
- Η αγορά κατοικιών δεν είναι φούσκα

Κατοικίες (συνέχεια)

- Οι προοπτικές ανάπτυξης της κατοικίας για τα επόμενα χρόνια είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές
- Οι τιμές θα συνεχίσουν να αυξάνονται αλλά με μικρότερους ρυθμούς από τα προηγούμενα χρόνια
- Οι νέες περιοχές της Αθήνας και η αλλαγή στα κριτήρια επιλογής κατοικίας είναι πλέον νέα δεδομένα εμφανή στην αγορά
- Οι σημαντικότερες προοπτικές περαιτέρω αύξησης της στεγαστικής πίστης αναμένεται να υποστηρίξουν πολύ την ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας και τέλος
- Το κράτος, οι κατασκευαστές και οι μεσίτες, οι βασικοί εμπλεκόμενοι στην αγορά κατοικίας πρέπει να βελτιωθούν...

Κατοικίες (συνέχεια)

- Αύξηση αριθμού αδειών κατασκευής 2006-2007: +32.2%
- Ζήτηση κυρίως για διαμερίσματα 100-120 τ.μ. αξίας έως 250.000€
- Η πρόσφατη αύξηση των επιτοκίων δανεισμού οδηγεί σε εκ νέου στροφή προς τη μισθωμένη κατοικία
- Αύξηση κατά 50% των ξένων επενδύσεων σε εξοχική / δεύτερη κατοικία (περισσότερα από 160 εκ. € για την περίοδο Ιαν-Σεπ 2006 σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος)

Συμπεράσματα

- Η ελληνική αγορά ακινήτων είναι σε φάση ωρίμανσης σε όλους τους κλάδους
- Κύριο χαρακτηριστικό η πτώση των αποδόσεων και κατ'επέκταση η αύξηση των αξιών
- Έργα μεγάλης κλίμακας είναι δύσκολο να βρεθούν λόγω έλλειψης χωροταξικού σχεδιασμού, φορολογικού πλαισίου και γραφειοκρατίας
- Πρόκειται για μια αγορά που δίνει μικρή βαρύτητα σε θέματα περιβάλλοντος, όπως είναι η παραγωγή φιλικού προς το περιβάλλον προϊόντος, και αυτό γιατί η κουλτούρα της είναι σαφώς κερδοσκοπική με δευτερεύουσα σημασία στην ποιότητα. Απαιτείται επίσης μεγαλύτερη ευαισθητοποίηση και από τους χρήστες έτσι ώστε να ωθήσουν προς την παραγωγή φιλικότερων προς το περιβάλλον κτιρίων

Η θέση της Eurobank EFG

- Ο Όμιλος Eurobank EFG είναι ιδιαίτερα ευαισθητοποιημένος σε θέματα περιβάλλοντος και αυτή η στάση εκφράζεται μέσα από τη θεσμοθέτηση ανάλογων οργάνων (Γραφείο Περιβάλλοντος, Environmental Steering Committee) και την υιοθέτηση συγκεκριμένης συμπεριφοράς
- Έμφαση σε θέματα υποδομής και διαχείρισης κλιματισμού, φωτισμού και μόνωσης έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η μικρότερη κατανάλωση και απώλεια ενέργειας
- Η περιβαλλοντολογική προσέγγιση των νέων κεντρικών γραφείων του Ομίλου στην Αθήνα αναμένεται να αποφέρει 20% εξοικονόμηση ενέργειας στο συγκεκριμένο κτίριο
- Συμμετοχή στο πρόγραμμα Green Buildings της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- Προοπτική ένταξης στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα Intelligent Energy