



**Σε παγκόσμιο** επίπεδο πάντως, την τελευταία διετία καταγράφεται σαφής βελτίωση του δείκτη διαφάνειας, καθώς ήταν ελάχιστες οι χώρες όπου υπήρξε επιδείνωση της διαφάνειας, με χαρακτηριστικότερη περίπτωση την Αίγυπτο, που βέβαια δικαιολογείται δεδομένων των πολιτικών συνθηκών. Οι τελευταίες θέσεις καταλαμβάνονται από χώρες της Αφρικής και συγκεκριμένα το Σουδάν, τη Νιγηρία και την Ανγκόλα.

# «Ημιδιαφανής» παραμένει η ελληνική αγορά ακινήτων

Στην 33η θέση της παγκόσμιας κατάταξης της LaSalle για θέματα διαφάνειας

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Στην 33η θέση επί συνόλου 97 αγορών κατατάσσει την ελληνική αγορά ακινήτων διετής έρευνα της Jones Lang LaSalle που εξετάζει τη διαφάνεια στον τρόπο λειτουργίας της κάθε κτηματαγοράς, δείγμα των σημαντικών βημάτων που έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια όσον αφορά την παροχή επαρκούς και αξιοπιστίας πληροφορήσιμης σχετικά με την εικόνα και την πορεία της κτηματαγοράς. Με βάση τα παραπάνω, η Ελλάδα κατατάσσεται στην κατηγορία «ημιδιαφάνειας» (semitransparent), ενώ με λίγα βήματα θα μπορούσε εύκολα να θεωρηθεί πλήρως διαφανής αγορά, συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες. Τα βήματα αυτά θα πρέπει να είναι η βελτίωση του πολεοδομικού πλαισίου, η ταχύτερη πρόοδος και ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και βέβαια η κατάρτιση ενός εύχρηστου, αξιόπιστου, απλού και σταθερού φορολογικού πλαισίου. Όπως άλλωστε αναφέρεται χαρακτηριστικά στην έρευνα, όσο πιο διαφανής είναι μια αγορά τόσο περισσότερο επενδυτικά κεφάλαια μπορεί να προσελκύσει, στοιχείο κρίσιμο για τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα.

Ο πιο υψηλός δείκτης διαφάνειας της ελληνικής αγοράς αφορά τη διαδικασία των αγοραπωλησιών, ενώ υστέρηση καταγράφεται στα θεμελιώδη στοιχεία της αγοράς, εξέλιξη μάλλον φυσιολογική, αν λάβει κανείς υπόψη του τις συνέπειες που έχει προκαλέσει στην κτηματαγορά η οικονομική κρίση και ο πέμπτος διαδοχικός χρόνος

ύφεσης. Σχετικά χαμηλή είναι και η βαθμολογία της χώρας (αν και υψηλότερη σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια) σε ό,τι αφορά το νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς, που επιδέχεται πολλές βελτιώσεις. Σε παγκόσμιο επίπεδο πάντως, την τελευταία διετία καταγράφεται σαφής βελτίωση του δείκτη διαφάνειας, καθώς ήταν ελάχιστες οι χώρες όπου υπήρξε επιδείνωση της διαφάνειας, με χαρακτηριστικότερη περίπτωση την Αίγυπτο, που βέβαια δικαιολογείται δεδομένων των πολιτικών συνθη-

**Η έρευνα της Jones Lang LaSalle καλύπτει 97 χώρες. Η πρώτη τριάδα των πλέον διαφανών αγορών περιλαμβάνει τις ΗΠΑ, Βρετανία, Αυστραλία.**

κών. Οι τελευταίες θέσεις καταλαμβάνονται από χώρες της Αφρικής και συγκεκριμένα το Σουδάν, που βρίσκεται στο τέλος της σχετικής λίστας, ακολουθούμενο από τη Νιγηρία και την Ανγκόλα.

Στον αντίποδα, στην κορυφή, ως η πιο διαφανής αγορά ακινήτων, τοποθετείται εκείνη των ΗΠΑ, ακολουθούμενη από τη Βρετανία, την Αυστραλία, την Ολλανδία και τη Νέα Ζηλανδία, η οποία συμπληρώνει την πρώτη πεντάδα. Παρά την εισροή δισ. ευρώ στην αγορά ακινήτων της Γερμανίας, ιδίως από τα μέσα του 2010 και μετά, όταν δη-

λαδή επιδεινώθηκε η κρίση χρέους στην Ευρωζώνη, η γερμανική αγορά βρίσκεται στη 12η θέση, πέντε θέσεις πιο κάτω από την 7η στην κατάταξη Γαλλία. Λίγο πιο κάτω, στη 15η και 16η θέση βρίσκονται η Ιρλανδία και η Ισπανία αντίστοιχα, ενώ Ιταλία και Πορτογαλία κατατάσσονται στην 20ή και 28η θέση αντίστοιχως.

Στην ίδια κατηγορία διαφάνειας με την Ελλάδα (ημιδιαφάνεια) βρίσκονται χώρες όπως η γειτονική Τουρκία (31η θέση), η οποία κατέγραψε σημαντική βελτίωση την τελευταία διετία, κυρίως μέσω του ανοίγματος των συνόρων της για τους ξένους αγοραστές, έστω κι αν εξακολουθούν να υφίστανται περιορισμοί στην αγορά και κατοχή ακινήτων από υπηκόους τρίτων χωρών. Μία θέση πάνω από την Ελλάδα βρίσκονται τα μεγάλα αστικά κέντρα της Κίνας και ακριβώς από κάτω η αγορά του Ισραήλ. Όσον αφορά τις κοντινές προς την Ελλάδα χώρες, η μεν Ρουμανία εντοπίζεται στην 40ή θέση, η δε Βουλγαρία στην 57η θέση, αμφότερες στην κατηγορία ημιδιαφάνειας. Αναμφίβολα, εντύπωση προκαλεί και η υψηλότερη θέση της ελληνικής αγοράς σε σχέση με εκείνη του Ντουμπάι, που βρίσκεται στην 47η θέση, παρά το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια το εν λόγω εμπόριο έχει εξελιχθεί σε πόλο έλξης επενδυτών και έχει αναπτύξει ακίνητα σημα-αναφοράς στο παγκόσμιο σπέρμα, όπως ο πύργος Burj Khalifa, που είναι το υψηλότερο (προς το παρόν) κτίριο παγκοσμίως.

Όπως ανέφερε πρόσφατα ο κ. Πάνος Δανός, επικεφαλής της Δα-

νός & Συνεργάτες, που εκπροσωπεί στην ελληνική αγορά την BNP Paribas Real Estate, εν μέσω της κρίσης «μία από τις κατηγορίες που έχει επηρεαστεί περισσότερο είναι αυτή των επενδυτικών ακινήτων, καθώς οι αποδόσεις που προσδοκούν οι επενδυτές είναι σαφώς πιο αυξημένες από παλαιότερα, αλλά συγχρόνως έχουν μειωθεί και τα ενοίκια των συγκεκριμένων ακινήτων (έσοδα επένδυσης). Συνεπώς, η αξία των επενδυτικών ακινήτων έχει επηρεαστεί πολύ». Ο ίδιος επισημαίνει ότι το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την κρίση της χώρας. Εκ των πραγμάτων λοιπόν, αυτή την εποχή υπάρχει πολύ περιορισμένο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών.

Όσον αφορά το τι μελλεί γενέσθαι φέτος, βραχυπρόθεσμα εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από τους επενδυτές και τους χρήστες των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα), λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών. Ταυτόχρονα, αναμένεται ότι θα ασκηθούν πιέσεις για περαιτέρω μείωση των επιπέδων των ενοικίων και αύξηση των αποδόσεων. Ωστόσο, μακροπρόθεσμα, οι αναλυτές αναμένουν ότι η αγορά γραφείων θα προσελκύσει το ενδιαφέρον των εγχώριων χρηστών και επενδυτών, ενώ θα ακολουθήσουν και οι διεθνείς εταιρείες, με την προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.