

Μελέτη Alpha Bank: Η στεγαστική κρίση και ο σφυγμός της αγοράς

Ένα περίπου χρόνο μετά τη μελέτη που άλλαξε την εικόνα που έχουμε για τη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα, η Alpha Bank επανέρχεται διερευνώντας τη ζήτηση τις προσδοκίες και τις δομικές ακαμψίες της προσφοράς

Φως στις συνθήκες της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα έρχεται να ρίξει η νέα μελέτη της Alpha Bank, ένα χρόνο μετά την πρώτη συστηματική αποτύπωση των εξελίξεων στην αγορά, που ανέδειξε την πραγματική εικόνα της στεγαστικής κρίσης. Το βασικό ερώτημα που επεδίωξε να απαντήσει η μελέτη είναι πώς μια χώρα με αξιοσημείωτο μέρος του πλούτου της επενδεδυμένο σε ακίνητα και σχετικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης όπως η Ελλάδα, αντιμετωπίζει στην παρούσα συγκυρία, στεγαστική κρίση.

Η “κληρονομιά” της κρίσης και το γηρασμένο κτιριακό απόθεμα

Η επενδυτική άπνοια σε κατοικίες κατά τη διάρκεια της κρίσης εμπόδισε την ανανέωση του φυσικού κεφαλαίου κατοικιών. Οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούσαν κατά 25% ετησίως, κατά μέσο όρο, με αποτέλεσμα μέχρι το 2017 να αντιστοιχούν μόλις στο 5% των συνολικών επενδύσεων της χώρας. Από το 2018 και μετά, οι επενδύσεις σε κατοικίες βρίσκονται σε φάση ανάκαμψης, αν και σε σημαντικά χαμηλότερο επίπεδο σε σύγκριση με την προ κρίσης περίοδο.

Συγκεκριμένα, σχεδόν τα δύο τρίτα των κατοικιών έχουν ανεγερθεί πριν το 1990, ενώ μόλις το 2,6% έχει κατασκευαστεί από το ξέσπασμα της κρίσης μέχρι σήμερα. Η ανάγκη εκτεταμένων ανακαινίσεων και ενεργειακών παρεμβάσεων είναι πλέον δεδομένη: έξι στις δέκα κύριες κατοικίες χρήζουν ενεργειακής αναβάθμισης, μια πραγματικότητα που διαμορφώνει τόσο το προφίλ των ιδιωτικών επενδύσεων, όσο και τις κοινωνικές ανάγκες της επόμενης δεκαετίας.

Κενές κατοικίες: μια υποαξιοποιημένη δεξαμενή

Παρά τη στενότητα στην αγορά, το 35% των κανονικών κατοικιών της χώρας παραμένει μη κατοικούμενο — το τρίτο υψηλότερο ποσοστό στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Πρόκειται είτε για δευτερεύουσες/εξοχικές κατοικίες (22,5%), είτε για πραγματικά κενά ακίνητα (12%). Αν και οι κενές κατοικίες μειώθηκαν κατά 11,6% σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή, ο αριθμός τους παραμένει υψηλός.

Η ανάλυση της Alpha Bank συμπεραίνει ότι οι λόγοι περιλαμβάνουν τις πολλαπλές ιδιοκτησίες και τις δυσχέρειες συνεννόησης μεταξύ ιδιοκτητών/κληρονόμων, το σημαντικό κόστος που συνδέεται με την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμιση και τη σχετικά χαμηλή χρηματοοικονομική απόδοση σε ορισμένες περιπτώσεις, που πιθανώς σχετίζεται με τον υψηλό κίνδυνο αντισυμβαλλομένου. Παρά τα εμπόδια, ένας στους πέντε εξετάζει το ενδεχόμενο να διαθέσει το ακίνητο προς ενοικίαση, στοιχείο που μελλοντικά μπορεί να ενισχύσει την προσφορά.

Η πίεση των μεγάλων αστικών κέντρων

Η υπερσυγκέντρωση πληθυσμού σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη παραμένει καθοριστικός παράγοντας της στεγαστικής πίεσης. Περισσότερο από το 70% του πληθυσμού κατοικεί σε πόλεις, κωμοπόλεις και προάστια, ενώ σχεδόν ο μισός πληθυσμός συγκεντρώνεται στα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα.

Η Αττική, ιδίως, λειτουργεί ως πυρήνας οικονομικής δραστηριότητας: φιλοξενεί το 35% του πληθυσμού, παράγει το 46% του ΑΕΠ και στεγάζει σχεδόν το 40% των επιχειρήσεων. Η ζήτηση για στέγη, σε μια περιοχή όπου η προσφορά αδυνατεί να αυξηθεί με ανάλογους ρυθμούς, εξηγεί σε μεγάλο βαθμό τη συνεχιζόμενη άνοδο των τιμών αγοράς αλλά και των ενοικίων.

Αύξηση ικανοποίησης αλλά και ανησυχία για το μέλλον

Η νέα, επαναληπτική, έρευνα καταγράφει βελτίωση της ικανοποίησης από την τρέχουσα κατοικία (+9%), κυρίως μεταξύ των ιδιοκτητών. Οι ενοικιαστές, αντίθετα, παραμένουν η λιγότερο ικανοποιημένη κατηγορία, κάτι που ενδεχομένως συνδέεται με την πίεση στα ενοίκια.

Το ποσοστό των ερωτηθέντων που αναμένουν αύξηση ενοικίων είναι σχεδόν το ίδιο (~70%) ανεξαρτήτως καθεστώτος κατοικίας. Αξίζει ωστόσο να σημειωθεί ότι το αντίστοιχο ποσοστό των εκμισθωτών (59%), είναι σημαντικά χαμηλότερο σε σύγκριση με τους ενοικιαστές, αλλά και με το συνολικό μέσο όρο του δείγματος. Μεταβολή καταγράφεται και στην αντίληψη των παραγόντων που διαμορφώνουν τις τιμές και τα ενοίκια: η **μεγέθυνση της οικονομίας διαμοιρασμού**, ειδικά σε συγκεκριμένες περιοχές αναγνωρίζεται ως ο πλέον σημαντικότερος παράγοντας, με τις κυβερνητικές πολιτικές να ακολουθούν.

Παρά τις πιέσεις, η πρόθεση αγοράς κατοικίας αυξάνεται κατά 8% και κατά 13% μεταξύ των ενοικιαστών.

Το πρόγραμμα «Σπίτι μου II» και οι νέες δυναμικές

Το ενδιαφέρον για το πρόγραμμα «Σπίτι μου II» είναι υπαρκτό αλλά όχι καθολικό. Το 24% των ενδιαφερομένων είχε υποβάλει ή σχεδίαζε να υποβάλει αίτηση την περίοδο διεξαγωγής της έρευνας, ενώ το 45% αποκλείει αυτό το ενδεχόμενο, κυρίως λόγω εισοδηματικών και ηλικιακών κριτηρίων. Ωστόσο, η γενική αποδοχή του προγράμματος παραμένει υψηλή, με το 66% να συμφωνεί με τη φιλοσοφία του.

Προς μια νέα στεγαστική πολιτική

Τα δεδομένα συγκλίνουν σε ένα σαφές συμπέρασμα: το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα αποτελεί, πρωτίστως, πρόβλημα προσφοράς. Η αντιμετώπισή του απαιτεί μια συνεκτική στρατηγική.

Η συγκέντρωση των ευκαιριών απασχόλησης σε περιορισμένο αριθμό μεγάλων πόλεων έχει ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση της ζήτησης για κατοικία στις περιοχές αυτές, με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών και των ενοικίων. Η μελέτη για τον εντοπισμό και την ένταξη νέων περιοχών στον πολεοδομικό σχεδιασμό, σε συνδυασμό με την ενίσχυση των διαδικασιών αποκέντρωσης και τη διεύρυνση της εξ αποστάσεως εργασίας, δύνανται να συμβάλουν στην αποκλιμάκωση των πιέσεων στην οικονομικά προσιτή στέγαση μέσω διαφόρων μηχανισμών.

Οι εν λόγω μηχανισμοί επιτρέπουν τη γεωγραφική διάχυση της ζήτησης, τη μείωση του κόστους μετακίνησης, την έμμεση αύξηση της προσφοράς κατοικιών, καθώς και την αποδυνάμωση της σχέσης μεταξύ του τόπου εργασίας και των αγορών κατοικίας που βρίσκονται υπό πίεση. Οι προαναφερθέντες παράγοντες όχι μόνο θα οδηγήσουν στην απελευθέρωση μέρους της προσφοράς στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά θα ενισχύσουν επίσης την οικονομική βιωσιμότητα της περιφέρειας και θα αναζωογονήσουν την τοπική οικονομία, μέσω της αύξησης της κατανάλωσης, της δημιουργίας θέσεων εργασίας και της ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας.

Είναι προφανές ότι μέτρα όπως οι φορολογικές ελαφρύνσεις για εταιρείες που απασχολούν προσωπικό εξ αποστάσεως σε μόνιμη βάση, σε συνδυασμό με φορολογικές ελαφρύνσεις για ιδιοκτήτες κατοικιών που νοικιάζουν τα ακίνητά τους σε μεγάλες πόλεις προκειμένου να μετεγκατασταθούν σε μικρότερες πόλεις και αγροτικές περιοχές, θα έχουν σημαντικά οφέλη.

Επίσης, οι παράγοντες που εμποδίζουν τη διάθεση των κλειστών σπιτιών στην αγορά μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε δύο ομάδες, με κριτήριο τον σχεδιασμό πολιτικής.

Συγκεκριμένα, η ανάλυσή εντόπισε τα ακόλουθα βασικά στοιχεία: τις πολλαπλές ιδιοκτησίες και τις δυσχέρειες συνεννόησης μεταξύ ιδιοκτητών/κληρονόμων, το σημαντικό κόστος που συνδέεται με την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμιση και τη σχετικά χαμηλή χρηματοοικονομική απόδοση σε ορισμένες περιπτώσεις, που πιθανώς σχετίζεται με τον υψηλό κίνδυνο αντισυμβαλλομένου. Αναφορικά με το τελευταίο, η δημιουργία ενός μητρώου συναλλακτικής συμπεριφοράς ενδέχεται να περιορίσει σημαντικά αυτόν τον κίνδυνο, ενώ τα μέτρα που έχουν ήδη ληφθεί όπως για παράδειγμα η επιδότηση των εγχειρημάτων ενεργειακής αναβάθμισης, είναι στη σωστή κατεύθυνση.

Μία δεύτερη ομάδα παραγόντων που εξηγούν τον υψηλό αριθμό κενών ακινήτων σχετίζεται με τον προσωρινό χαρακτήρα αυτής της κατάστασης. Συγκεκριμένα, ένας στους πέντε όσων έχουν στην ιδιοκτησία τους κλειστό σπίτι δηλώνουν πρόθεση να αναζητήσουν ενοικιαστή στο άμεσο μέλλον, 6% να πωλήσουν το ακίνητο, ενώ περί το 15% φαίνεται να το κρατάει κλειστό για μελλοντική προσωπική ή οικογενειακή χρήση. Για την πρώτη περίπτωση στην ομάδα αυτή, η εφαρμογή επιπρόσθετων φορολογικών κινήτρων δύναται να επιταχύνει τη διάθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η πιο πρόσφατη σειρά κυβερνητικών μέτρων αποσκοπεί στη διευκόλυνση της διαδικασίας διάθεσης κενών/ αναξιοποίητων ακινήτων στην αγορά. Ωστόσο, απαιτείται περαιτέρω έρευνα στο πεδίο αυτό, με σκοπό τη χαρτογράφηση των κλειστών ακινήτων, βάσει στοιχείων του Κτηματολογίου και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, επιτρέποντας έτσι στους υπευθύνους χάραξης στεγαστικής πολιτικής, να σχεδιάσουν ένα στοχευμένο πρόγραμμα, για κάθε δήμο και κάθε περιοχή.