



Πρεσβεία της Ελλάδος στη Μαδρίτη  
Γραφείο Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων

## **ΚΛΑΔΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ**



Μαδρίτη, Νοέμβριος 2020

ISO 9001:2008 GEN 30 - 02

---

Ανδα. Dr. Arce 24-28002 Μαδρίτη  
Τηλ: +34915644592, Φαξ: +34915644668, [www.agora.mfa.gr/es73](http://www.agora.mfa.gr/es73), [ecocom-madrid@mfa.gr](mailto:ecocom-madrid@mfa.gr)



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. Εισαγωγή .....	1
B. Ιστορική Αναδρομή.....	1
Γ. Ενοίκια – Αγορά Ακινήτων/Κατοικιών.....	2
Δ. Εξοχικές κατοικίες .....	9
Ε. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού στα ακίνητα της Ισπανίας.....	10
ΣΤ. Οι προοπτικές του κλάδου.....	12
Ζ. Τελευταίες εξελίξεις.....	13
Θ. Πηγές – Χρήσιμοι Σύνδεσμοι.....	14



## **ΚΛΑΔΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ** **ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ**

### **A. Εισαγωγή**

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας στην Ισπανία συγκεντρώνει το ενδιαφέρον τόσο σε εθνικό επίπεδο, όσο και διεθνές. Η ισπανική κτηματαγορά, σε συνέχεια των αναταράξεων που την στιγμάτισαν, αποτελεί πλέον εμπειριστατωμένα μία ξεχωριστή περίπτωση αγοράς, γύρω από την οποία κινούνται σημαντικά χρηματικά ποσά, συνθήκη, η οποία έχει ευνοήσει πολλούς υποκλάδους του τομέα (μεσιτικά, τουριστικές επιχειρήσεις κοκ), ενώ ταυτόχρονα έχει πλήξει τους πιο ευάλωτους υποψήφιους αγοραστές και ενοικιαστές. Η κατάσταση στην οποία αναφερόμαστε έχει προκληθεί από ένα φάσμα αιτιών, με σημαντικότερη την περιορισμένη προσφορά και την υπερβάλλουσα ζήτηση.

Οίκοθεν νοείται ότι από τη στιγμή της εμφάνισης της πανδημίας και μετά τα αυστηρά μέτρα κατά τη διάρκεια της κατάστασης εκτάκτου ανάγκης στην Ισπανία, οπότε και εφαρμόστηκε καθολικός κατ' οίκον περιορισμός, η αγορά των ακινήτων έχει αναταραχθεί σημαντικά, με τις συνολικές επιπτώσεις να μην είναι ακόμη εντελώς εμφανείς ενώ παράλληλα το μέλλον του τομέα θα εξαρτηθεί από μία σωρεία παραγόντων.

### **B. Ιστορική Αναδρομή**

Ο κλάδος της αγοράς ακινήτων, ως κατεξοχήν κυκλικός κλάδος, στο πέρασμα των ετών, επιβεβαιώνει το εν λόγω βασικό του γνώρισμα. Η ιστορική αναδρομή σε βάθος δεκαετίας επιτρέπει στον κάθε ενδιαφερόμενο να αποκτήσει σαφή αίσθηση της πορείας της εν λόγω αγοράς.

Η πρώτη μεγάλη πτώση στις τιμές ακινήτων στην Ισπανία παρατηρείται στις αρχές του 2006, με την απαρχή της κρίσης. Συγκεκριμένοι παράγοντες οι οποίοι, αν όχι προκάλεσαν, τουλάχιστον επιδείνωσαν τη μη ομαλότητα στην αγορά ακινήτων της Ισπανίας, ήταν η χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 στις Η.Π.Α. και η συνεχής αύξηση του Euribor, του κυμαινόμενου επιτοκίου που χρησιμοποιείται ως επιτόκιο αναφοράς στην πλειονότητα των δανείων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη αύξηση των τόκων που θα καλούνταν να πληρώσει ο εκάστοτε δανειζόμενος, γεγονός που προκάλεσε αλυσιδωτά προβλήματα που σχετίζονταν με την καταναλωτική πίστη. Την ίδια περίοδο, κατασκευαστικές εταιρίες είχαν μείνει χωρίς χρηματοδότηση, έχοντας έργα σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, γεγονός που μαρτυρά τη σοβαρή επίπτωση της χρηματοπιστωτικής κρίσης σε βάρος της ισπανικής αγοράς ακινήτων. Επιπλέον, η έλλειψη ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, καθώς επίσης η απουσία ευελιξίας του κλάδου εκείνη την περίοδο που θα μπορούσε να λειτουργήσει προνοητικά και



έγκαιρα ως προς την προσαρμογή στην τότε νέα πραγματικότητα, δυσχέραναν περισσότερο την κατάσταση.

Στα χρόνια που ακολούθησαν, οι πωλήσεις και τα κέρδη των κατασκευαστικών εταιριών σημείωσαν ελεύθερη πτώση. Σπουδαιές μεσιτικές εταιρίες προχώρησαν σε κλείσιμο γραφείων τους, απόλυση μεγάλου μέρους του προσωπικού τους, κινήσεις που συνήθως παρατηρούμε, όταν ένας κλάδος ή μία επιχείρηση βρίσκεται στο στάδιο της συρρίκνωσης.

Κατά το 2009, η πτωτική τάση συνεχίστηκε είτε αυτό αφορά τις αγοραπωλησίες είτε τις τιμές είτε γενικότερα την κερδοφορία του κλάδου. Όπως είναι φυσικό, η κατάσταση αυτή συνδεόταν άμεσα με τη γενικότερη ύφεση που έπληττε όχι μόνο την Ισπανία αλλά την παγκόσμια αγορά.

Σημαντικό μελανό σημείο της ισπανικής κρίσης στα ακίνητα ήταν η περίοδος στην οποία το φαινόμενο των εξώσεων έπληξε χιλιάδες νοικοκυριά. Συγκεκριμένα, ο αριθμός έφτασε τις 178.000 εξώσεις κατά την τριετία 2007-2009, μέγεθος το οποίο φαντάζει πιο τρομακτικό, αν συγκριθεί με το αντίστοιχο της προηγούμενης τριετίας, ήτοι 47.379 εξώσεις.

Συνεχίζοντας την ανασκόπηση των χρόνων της κρίσης, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το 2013, οι τιμές των κατοικιών είχαν υποστεί μείωση της τάξεως του 45% από την απαρχή της κρίσης το 2007, χωρίς όμως αυτό να αποτελεί το κατώτατο σημείο καθώς και την επόμενη χρονιά η κατάσταση συνεχίστηκε προς την ίδια πτωτική κατεύθυνση. Από το 2015, αυτός ο πτωτικός κύκλος φαίνεται να ολοκληρώθηκε και μάλιστα άρχισε να καταγράφεται μεγάλη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό, ιδίως από επενδυτές που επέλεξαν να εκμεταλλευτούν το ναδίρ, στο οποίο είχε φτάσει ο κλάδος των ακινήτων στην Ισπανία. Έως και το 2019, καταγράφεται ανοδική πορεία τόσο στις τιμές αγοράς/ενοικίασης ακινήτων όσο και στο πλήθος των συναλλαγών που αφορούν τον κλάδο. Αυτό όμως που μένει ακόμα θολό και παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι το μέλλον του κλάδου και πόσο απρόβλεπτο μπορεί να είναι ιδιαίτερα μετά τις αναταραχές που έχουν προκληθεί από την πανδημία.

## **Γ. Ενοίκια – Αγορά Ακινήτων/Κατοικιών**

Στην Ισπανία, η αγορά ενός σπιτιού αφορά δύο κατηγορίες αυτών, την ελεύθερη κατοικία και την προστατευόμενη κατοικία. Ο πρώτος τύπος αναφέρετε στις κατοικίες οι οποίες δεν λαμβάνουν καμία κρατική βοήθεια για την κατασκευή τους και η τιμή τους καθορίζεται ελεύθερα από την αγορά. Τα συγκεκριμένα ακίνητα δεν υπόκεινται σε συγκεκριμένους αρχιτεκτονικούς περιορισμούς. Η δεύτερη κατηγορία αποτελείται από τα ακίνητα των οποίων η κατασκευή έγινε με την συμμετοχή κρατικών κεφαλαίων, προκειμένου να μειωθεί η τιμή τους. Οφείλουν να έχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ενώ οι αγοραστές, πέραν του ότι πρέπει να πληρούν ορισμένα κριτήρια για την αγορά αυτού του είδους κατοικιών, δεν έχουν την επιλογή της μεταπώλησης της κατοικίας για ένα συγκεκριμένα διάστημα περί των 10 ετών.



## Τιμές αγοράς ακινήτων

Το 2019, για πέμπτη συνεχόμενη χρονιά, η τιμή αγοράς των ελεύθερων κατοικιών αυξήθηκε σε ετήσια βάση. Συγκεκριμένα, η μέση τιμή πώλησης των εν λόγω κατοικιών έφθασε τα 1.652 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας αύξηση 2,1%. Παρόλα αυτά, η συγκεκριμένη αξία είναι κατά 21% μικρότερη από ό,τι η μέση τιμή ελεύθερων κατοικιών το 2007, όταν έφθασε ιστορικά υψηλά. Αντίστοιχα, η τιμή των προστατευμένων κατοικιών αυξήθηκε κατά 0,2%, φθάνοντας τα 1.129 ευρώ/τ.μ.

Οίκοθεν νοείται ότι οι τιμές των νεόκτιστων ακινήτων διαφέρουν σημαντικά με παλαιότερα και χρησιμοποιημένα ακίνητα. Το 2019, η μέση τιμή αγοράς νεόδμητου διαμερίσματος, ήτοι έως και διετίας, αυξήθηκε κατά 3,6% σε σύγκριση με το 2018 και έφθασε τα 1.911,6 ευρώ/τ.μ. Η μέση τιμή των υπόλοιπων διαμερισμάτων σημείωσε ετήσια αύξηση 2,1% και ανήλθε στα 1.644,8 ευρώ/τ.μ.

Αξιοσημείωτο είναι βέβαια το γεγονός της διαφοράς της τιμής μεταξύ των δύο αυτών κατηγοριών. Αναλυτικότερα, παρατηρείται μεγαλύτερη σύγκλιση των τιμών, αφού το 2006, η διαφορά της τιμής μεταξύ των νέων ακινήτων και των παλαιότερων ήταν 49,3% ενώ το 2019 η διαφορά είχε μειωθεί στο 31,4%. Σημειώνεται βέβαια ότι κατά την εξαετία 2012-2017 η διαφορά στην τιμή ήταν μικρότερη του 30%.

### Τιμή Αγοράς Ακινήτων (ευρώ/τ.μ.)

Έτος	Ελεύθερη Κατοικία		Προστατευόμενη Κατοικία	
	Τιμή Αγοράς	Ετήσια Μεταβολή	Τιμή Αγοράς	Ετήσια Μεταβολή
2005	1.824,3	12,8%	945,0	-
2006	1.990,5	9,1%	1.015,7	7,5%
2007	2.085,5	4,8%	1.071,1	5,5%
2008	2.018,5	-3,2%	1.131,6	5,6%
2009	1.892,3	-6,3%	1.124,3	-0,6%
2010	1.825,5	-3,5%	1.163,5	3,5%
2011	1.701,8	-6,8%	1.158,2	-0,5%
2012	1.531,2	-10,0%	1.129,3	-2,5%
2013	1.466,9	-4,2%	1.102,9	-2,3%
2014	1.463,1	-0,3%	1.099,9	-0,3%
2015	1.490,1	1,8%	1.095,6	-0,4%
2016	1.512,0	1,5%	1.124,3	2,6%
2017	1.558,7	3,1%	1.128,3	0,4%
2018	1.618,8	3,9%	1.127,1	-0,1%
2019	1.652,8	2,1%	1.129,0	0,2%

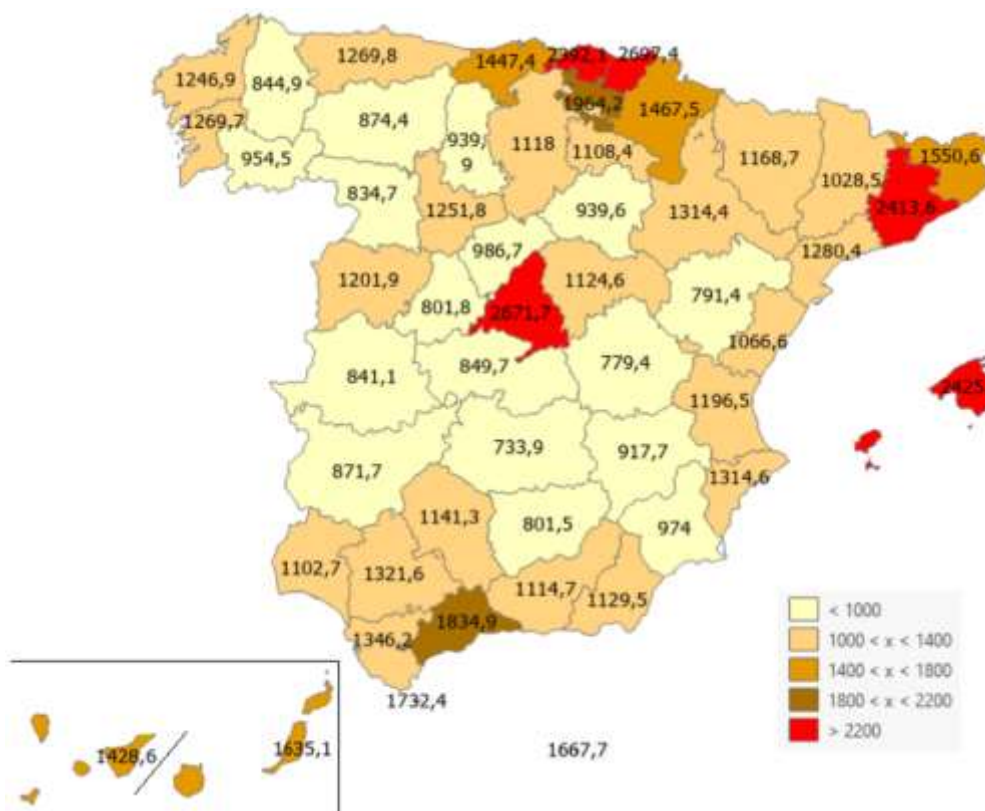
Πηγή: Υπουργείο Μεταφορών, Μετακινήσεων και Αστικού Θεματολογίου (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)



Οι τιμές αγοράς διαφέρουν σε μεγάλο βαθμό μεταξύ των διαφορετικών περιοχών και αυτόνομων κοινοτήτων της Ισπανίας. Συγκεκριμένα, η περιοχή Γίρουζκοα της Χώρας των Βάσκων παρουσιάζει τις ακριβότερες κατοικίες, καθώς η μέση τιμή ξεπερνάει τα 2.697 ευρώ/τ.μ.. Στη δεύτερη θέση με τις ακριβότερες τιμές βρίσκεται η Κοινότητα της Μαδρίτης, στην οποία η μέση τιμή υπερβαίνει τα 2.671 ευρώ/τ.μ. ενώ στην κλίμακα άνω των 2.000 ευρώ/τ.μ. βρίσκεται και η Βαρκελώνη, οι Βαlearίδες και η Βιζκαία.

Αντίθετα, με εξαιρετικά μεγάλη διαφορά ακολουθούν περιοχές όπως Λεόν, Zamora, Lugo, Teruel, Cuenca ενώ η χαμηλότερη μέση τιμή παρατηρείται στη Ciudad Real καθώς η μέση τιμή αποτελεί σχεδόν το ένα τέταρτο της τιμής στην Γίρουζκοα. Όπως είναι λογικό, τα μεγάλα αστικά κέντρα παρουσιάζουν υψηλότερες τιμές, οι οποίες για πολλούς αναλυτές δεν αντιπροσωπεύουν την πραγματική αξία της αγοράς αφού θεωρούνται υπερεκτιμημένες.

### Τιμές Αγοράς Ακινήτων ανά Περιοχή 2019 (ευρώ/τ.μ.)



Πηγή: Υπουργείο Μεταφορών, Μετακινήσεων και Αστικού Θεματολογίου (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

### Ξένες Επενδύσεις

Το 2019, οι ξένοι επενδυτές υπολογίζεται ότι εξαγόρασαν 94.046 κατοικίες στην Ισπανία. Οι μεγαλύτεροι αλλοδαποί επενδυτές ακινήτων της Ισπανίας είναι οι Βρετανοί, καθώς εξαγόρασαν το 14% του συνόλου για το αναφερθέν έτος. Παράλληλα, μεγάλη



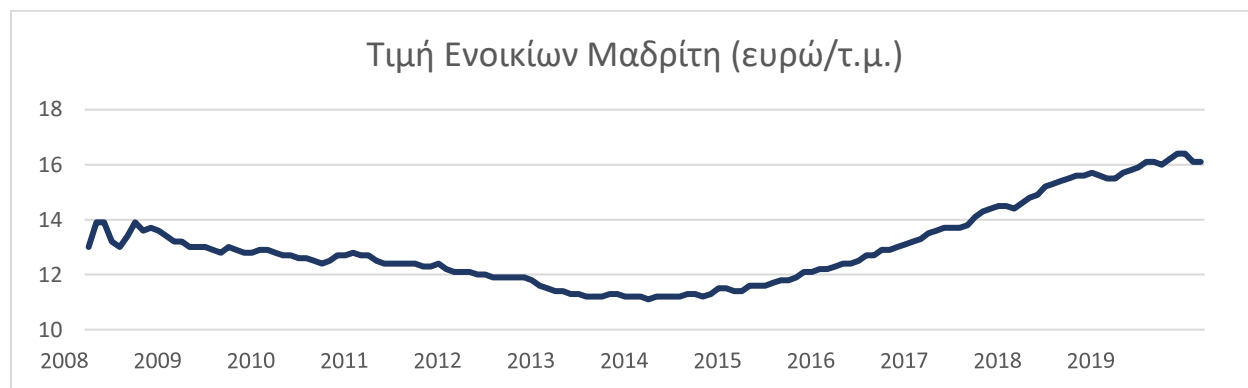


συμμετοχή έχουν κάτοικοι των γειτονικών χωρών, Γαλλία και Μαρόκο καθώς και από Γερμανία. Την πρώτη πεντάδα συμπληρώνουν οι κάτοικοι Ρουμανίας και Ιταλίας, με τους πρώτους να αποτελούν τη μεγαλύτερη μειονότητα της χώρας.

Η συνολική αξία των αγορών έφθασε τα 15,456 δις ευρώ και περίπου το 86% αφορούσε την αγορά. Οι αλλοδαποί δείχνουν μεγαλύτερη προτίμηση για την απόκτηση κατοικιών στις Βαλεαρίδες και Κανάριες Νήσους καθώς και την Κοινότητα της Βαλένθια.

## Οι τιμές των ενοικίων των κατοικιών στα μεγάλα αστικά κέντρα

### Μαδρίτη



Πηγή: *Idealista Data*, Επεξεργασία: Γραφείο ΟΕΥ Μαδρίτης

Συγκρίνοντας τις τιμές των ενοικίων στην πρωτεύουσα της Ισπανίας, θα διαπιστώσει κανείς ότι κατά τη διάρκεια της περιόδου από τα τέλη του 2007 έως και το 2014, παρατηρήθηκε συνεχή πτώση των τιμών των ενοικίων. Στη συνέχεια, η αγορά ακινήτων άρχισε να αναπτύσσεται εκ νέου, με το γενικότερο επίπεδο τιμών να φθάνει μέγιστο ιστορικό 16,8 ευρώ/τ.μ. τον Μάιο του 2020.

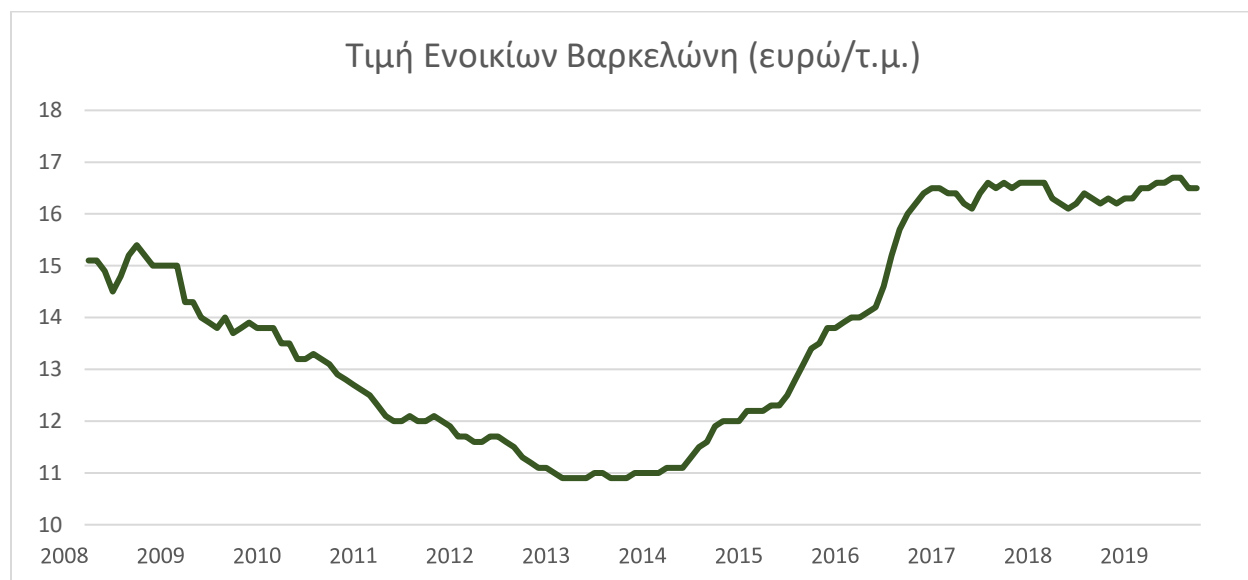
Εξυπακούεται ότι οι τιμές και οι αυξομειώσεις τους διαφέρουν ανά περιοχή. Συγκεκριμένα, οι τιμές των κεντρικών σημείων της Μαδρίτης αυξήθηκαν κατά την πενταετία 2015-2019 κατά περισσότερο από 30%, με την τιμή στο κέντρο της πόλης να αγγίζει τα 18,9 ευρώ/τ.μ., το τελευταίο τρίμηνο του 2019. Ιδιαίτερης όμως σημασίας είναι η μεγάλη αύξηση που καταγράφεται στις νότιες γειτονίες της Μαδρίτης, όπου σε ορισμένες ξεπερνά το 50%. Παρόλα αυτά, τα ενοίκια στην συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή είναι αρκετά μειωμένα σε σχέση με την υπόλοιπη πόλη, μεταξύ των 11 και 13 ευρώ ανά τ.μ. ανά μήνα.

Αντίθετα, στο βόρειο τμήμα της πρωτεύουσας, τα ενοίκια αυξήθηκαν με εμφανώς μικρότερους ρυθμούς, της τάξεως του 13% με 23% στις πιο απομακρυσμένες περιοχές, με την τιμή να κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με τις περιοχές του νότου. Οι γειτονίες οι οποίες βρίσκονται βορειότερα του κέντρου αλλά πιο κοντά σε αυτό, παρουσίασαν μεγαλύτερες αυξήσεις της τάξεως του 20% με 30%, ενώ οι τιμές τους είναι υψηλότερες, μεταξύ 13 και 17 ευρώ ανά τ.μ. ανά μήνα.



Υπολογίζεται ότι οι πολίτες της Μαδρίτης διαθέτουν το 34,9% του εισοδήματός τους στην ενοικίαση κατοικίας, ενώ άτομα, των οποίων το εισόδημα δεν ξεπερνά τα 1.000 ευρώ, αναγκάζονται να διαθέτουν πολύ μεγαλύτερο μερίδιο από τα κέρδη τους για την ενοικίαση της κατοικίας τους. Αποτέλεσμα αυτού είναι και το συχνότατο πλέον φαινόμενο κοινής ενοικίασης δωματίων σε διαμερίσματα, από φοιτητές ή νέους εργαζόμενους, ακόμη και συγκατοίκηση με οικογένειες, οι οποίες αποκτούν ένα διόλου ευκαταφρόνητο μηνιαίο εισόδημα, ενοικιάζοντας δωμάτια εντός των κατοικιών τους. Οι τιμές ανέρχονται από 350 έως και 700 ευρώ ανά δωμάτιο, με κοινή χρήση μπάνιου και κουζίνας.

### Βαρκελώνη



Πηγή: *Idealista Data*, Επεξεργασία: Γραφείο ΟΕΥ Μαδρίτης

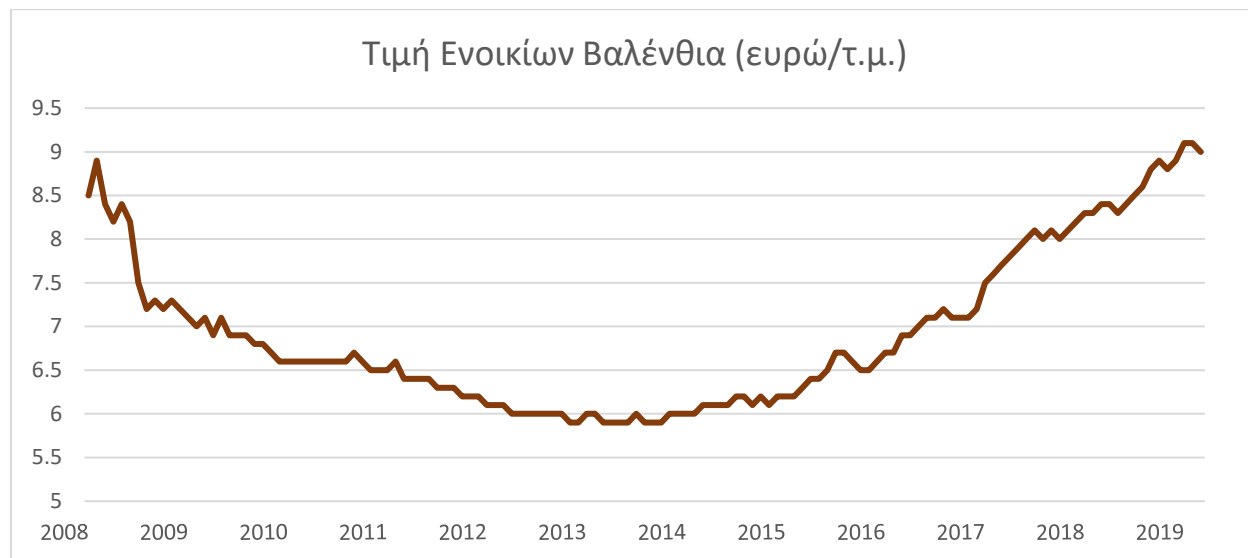
Η πρωτεύουσα της Κοινότητας της Καταλονίας, έχει τα υψηλότερα ενοίκια της Ισπανίας, τα οποία χαρακτηρίζονται απαγορευτικά για τους περισσότερους Ισπανούς. Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσεως σημειώθηκε μεγάλη πτώση της τιμής των ενοικίων σε βάθος εξαετίας. Παρόλα αυτά, εντός της τριετίας 2015-2017, τα ενοίκια όχι μόνο επανήλθαν σε προηγούμενα επίπεδα αλλά και τα ξεπέρασαν. Το 2017 και το 2018, η μέση τιμή των ενοικίων παρουσίασε μείωση κατά 2,4% και 1%. Παρόλα αυτά, η μέση τιμή ενοικίασης το 2019 διαμορφώθηκε στα 16,5 ευρώ/τ.μ., επομένως παρά τις πτώσεις των προηγούμενων ετών, οι τιμές των ενοικίων συνέχισαν να είναι σε υψηλά επίπεδα.

Πρέπει όμως να τονιστεί ότι, όπως και σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ισπανίας, έτσι και στη Βαρκελώνη, οι τιμές των ενοικίων καθώς και οι αυξήσεις τους, παρουσιάζουν διαφορές ανάλογα με την περιοχή. Συγκεκριμένα, η ακριβότερη περιοχή της πρωτεύουσας της Καταλονίας είναι η *Ciutat Vella* και ακόμα πιο συγκεκριμένα η γειτονιά *La Barceloneta*, ήτοι η κεντρική παραθαλάσσια γειτονιά, όπου τον Ιούλιο του 2019 έφθασαν ιστορικά υψηλά 23,8 ευρώ/τ.μ.





## Βαλένθια



Πηγή: *Idealista Data*, Επεξεργασία: Γραφείο ΟΕΥ Μαδρίτης

Η Κοινότητα της Βαλένθια παρουσίασε την τάση που παρουσιάστηκε στο σύνολο της Ισπανίας, βιώνοντας όμως μεγαλύτερη σταθερότητα στις τιμές των ενοικίων κατά τη διάρκεια 2010-2015. Συγκεκριμένα, εκείνο το διάστημα οι τιμές των ενοικίων κυμαίνονταν μεταξύ 6 και 6,5 ευρώ/τ.μ. Η αύξηση των ενοικίων ξεκίνησε στα μέσα του 2015, ωστόσο από το 2016 οι τιμές αυξήθηκαν με μεγαλύτερο ρυθμό. Συγκεκριμένα, η μέση τιμή στη Βαλένθια παρουσίασε αύξηση 32,3% μεταξύ του 2016 και του 2019.

Το 2019 η μέση τιμή ενοικίασης ακινήτου στη Βαλένθια ανήλθε στα 8,73 ευρώ/τ.μ., παρουσιάζοντας συνεχόμενες τριμηνιαίες αυξήσεις. Το τελευταίο τρίμηνο του έτους, η μέση τιμή ανήλθε στα 9,07 ευρώ/τ.μ. Οίκοθεν νοείται ότι οι κεντρικές περιοχές της πόλης παρουσίασαν υψηλότερα ενοίκια, με την ακριβότερη να είναι η περιοχή της Ciutat Vella, που έφθανε τα 11,2 ευρώ/τ.μ.

### Οι κυριότερες αιτίες των υψηλών ενοικίων στην Ισπανία

Ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπως η Μαδρίτη, η Βαρκελώνη, το Μπιλμπάο, η Βαλένθια κ.ο.κ. και συγκεκριμένα στο κέντρο των πόλεων, τα ενοίκια είναι ιδιαίτερα αυξημένα καθώς οι ετήσιες αυξήσεις των τιμών των ακινήτων αυξάνονται με μεγαλύτερους ρυθμούς από ό,τι τα ενοίκια.

Ένα σημαντικό σημείο, το οποίο θα πρέπει να εκτιμήσουμε, είναι η συνεχόμενη ανάπτυξη της ισπανικής οικονομίας. Εφόσον η Ισπανία κατάφερε να βγει από την οικονομική κρίση, η οικονομία της αναπτυσσόταν με ταχείς ρυθμούς, οι οποίοι όμως παρουσίαζαν επιβράδυνση. Το γεγονός αυτό την καθιστά τέταρτη ισχυρότερη οικονομία της Ευρώπης, μετά την επικείμενη αποχώρηση της Μεγάλης Βρετανίας από την ευρωπαϊκή οικογένεια, ενώ παράλληλα η πολιτική θέση της στην Ένωση έχει ενισχυθεί σημαντικά. Επιπλέον, η



Ισπανία έχει καταφέρει να προσελκύσει πολλές δραστηριότητες στα εδάφη της, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η επερχόμενη κρίση μεταξύ των οικονομικών δραστηριοτήτων Ισπανίας – Η.Β.

Επομένως, τα αστικά κέντρα της Ισπανίας και, ιδίως η πρωτεύουσα της χώρας και η Βαρκελώνη, ενώ ακολουθούν και άλλες σημαντικές πόλεις, όπως η Βαλένθια, το Μπιλμπάο και η Κορούνια, έχουν μετατραπεί σε επιχειρηματικά και επενδυτικά κέντρα ολόκληρης της Ευρώπης. Η Μαδρίτη κερδίζει όλο και περισσότερες επενδυτικές δραστηριότητες, με μεγάλες εταιρίες να εγκαθίστανται σε αυτήν. Η Βαρκελώνη, επίσης αποτελεί ισχυρό βιομηχανικό κέντρο, καθώς εκεί βρίσκεται και ο μεγαλύτερος λιμένας της χώρας, ενώ παράλληλα έχει κερδίσει μεγάλο έδαφος στον τεχνολογικό τομέα διεθνώς. Συνεπώς, η πόλη αποτελεί ευρωπαϊκό αλλά και παγκόσμιο τεχνολογικό κέντρο, το οποίο ανταγωνίζεται σε μεγάλο βαθμό τις υπόλοιπες σημαντικές πόλεις του τομέα, όπως το Μόναχο. Οι τάσεις αυτές έχουν προσελκύσει μεγάλο αριθμό εταιριών, που ως αποτέλεσμα έχει την σημαντική αύξηση των κατοίκων των πόλεων αυτών, τόσο άμεσα όπως με τους εργαζομένους που μετακινούνται με την εταιρία, όσο και έμμεσα, αφού πολλοί είναι αυτοί που επιλέγουν να μετακομίσουν στις πόλεις αυτές καθώς τους προσφέρονται περισσότερες ευκαιρίες εργασίας. Επιπλέον, ο αριθμός των φοιτητών αυξάνεται, αφού η Ισπανία, πέραν των Ισπανών φοιτητών, προσελκύει πολλούς επιπλέον φοιτητές, σε όλες τις βαθμίδες εκπαίδευσης, από ολόκληρο τον κόσμο και ιδίως τη Λατινική Αμερική, λόγω της ισπανικής γλώσσας, την Ευρώπη και την Ασία.

Θα πρέπει να τονιστεί επίσης, ότι στην Ισπανία, η ιδιοκατοίκηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Συγκεκριμένα υπολογίζεται ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης φτάνει το 80% ενώ ανάλογα με την Κοινότητα, το ποσοστό αυτό μπορεί να είναι πολύ υψηλότερο. Χαμηλότερα ποσοστά καταγράφονται κυρίως στα νησιά, όπου η ιδιοκατοίκηση αποτελεί λιγότερο του 70% των κατοικιών, ενώ λίγο υψηλότερα από το 70% βρίσκονται οι Κοινότητες της Μαδρίτης, της Καταλονίας και της Βαλένθιας. Επομένως, εξαιτίας της αυξημένης ζήτησης για κατοικίες αλλά της εμφανώς χαμηλότερης προσφοράς αυτών, τα ενοίκια αυξάνονται με γοργούς ρυθμούς.

Αναφορικά με τις κατοικίες που δεν εκμεταλλεύονται οι ιδιοκτήτες για ιδιοκατοίκηση, ένα μεγάλο ποσοστό αυτών δίνονται για βραχυχρόνια ενοικίαση σε τουρίστες. Η Ισπανία προσέλκυε, ιδίως τα τελευταία έτη, περί τους 82 εκατομμύρια τουρίστες το χρόνο και αποτελεί τη δεύτερη χώρα σε επισκεψιμότητα στον κόσμο, μετά τη Γαλλία. Σε πόλεις, όπως η Μαδρίτη και η Βαρκελώνη, ή η Μάλαγα καθώς και στα νησιά της χώρας, πολλοί ιδιοκτήτες επιλέγουν να μισθώσουν το ακίνητό τους μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, καθώς λόγω της συνεχούς ζήτησης, το κέρδος τους από αυτόν τον τρόπο μίσθωσης ήταν αρκετά υψηλότερο από τον αντίστοιχο με σταθερό ενοίκιο. Με τη μέθοδο αυτή, η προσφορά ακινήτων καθίσταται ακόμα πιο περιορισμένη για τους μόνιμους κατοίκους εκάστης πόλης. Συγκεκριμένα, υπολογίζεται ότι το 2018, οι κατοικίες οι οποίες



εκμισθώνονταν με αυτόν τον τρόπο έφθασαν τα 1,05 εκατομμύρια, το οποίο αποτελεί το 7% του παγκόσμιου συνόλου αυτών των κατοικιών.

Τέλος, σημαντική αιτία για την αύξηση των ενοικίων αποτελεί και η μείωση των στεγαστικών δανείων που προσφέρονται από τις τράπεζες. Οι περισσότεροι όσων επιθυμούν να αγοράσουν κατοικίες, και ιδιαίτερα τα άτομα κάτω των 40 ετών, δυσκολεύονται να πάρουν στεγαστικό δάνειο από τις εμπορικές τράπεζες, με αποτέλεσμα να μην έχουν το αναγκαίο κεφάλαιο για την αγορά της κατοικίας, το οποίο τους αναγκάζει στη λύση της ενοικίασης.

#### **Δ. Εξοχικές κατοικίες**

Ένα άλλο σημείο που χρήζει ανάλυσης είναι η ελκυστικότητα της ισπανικής ακίνητης περιουσίας από επενδυτές του εξωτερικού. Ιδιαίτερα από την έναρξη της κρίσης, το φαινόμενο αυτό γνώρισε μεγάλη άνθηση. Συγκεκριμένα, η ισπανική αγορά ακινήτων προσελκύει, κατά κύριο λόγο, αγοραστές από το Ηνωμένο Βασίλειο, τη Γαλλία και τη Γερμανία και, όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν οι ειδικοί του κλάδου, θα συνεχίσει να το κάνει και στο μέλλον. Σε ό,τι αφορά τις εξοχικές κατοικίες, αυτές που συγκεντρώνουν το περισσότερο ενδιαφέρον είναι οι παραθαλάσσιες περιοχές, με τις Alicante, Tenerife, Málaga, Baleares, Girona, Las Palmas, Murcia, Almería, Tarragona και Castellón να ξεχωρίζουν.

Συγκεκριμένα, η χώρα πωλούσε περί τις 350.000-400.000 κατοικίες ετησίως και κατά μέσον όρο η τιμή πώλησης ανά τ.μ. μίας εξοχικής κατοικίας ξεκινά από 2.000 ευρώ και φθάνει 4-5 φορές υψηλότερα στις πολυτελείς εξοχικές κατοικίες. Συνολικά όμως, τα χρήματα που εισέρχονται με αυτόν τον τρόπο στην ισπανική αγορά είναι πολύ περισσότερα και υπολογίζονται στα 30.000 ευρώ ανά οικία, ήτοι 2,5 δις ευρώ, μέσω των πιο μακροπρόθεσμων εσόδων που απορρέουν.

**Το παράδειγμα της Ισπανίας κρίνεται ιδιαίτερα αξιόλογο και ελπιδοφόρο για τη χώρα μας, στην περίπτωση που αποφασίσει να το μιμηθεί. Φυσικά για να γίνει αυτό, απαιτούνται μία σειρά από αλλαγές και προσαρμογές που θα μετατρέψουν την ελληνική κτηματαγορά εξοχικών κατοικιών σε ένα ελκυστικό περιβάλλον ικανό να απορροφήσει την εν λόγω εξειδικευμένη ζήτηση.**

Η δυναμικότητα που έχει συγκεντρώσει αυτή η συγκεκριμένη κατηγορία του κλάδου, πέραν των στατιστικών στοιχείων, γίνεται αντιληπτή από τη διοργάνωση της πρόσφατης έκθεσης, REBUILD 2019, που έλαβε χώρα στην IFEMA, από 17-19 Σεπτεμβρίου τ.έ. και σκοπό είχε την ανάδειξη της Μαδρίτης ως παγκόσμιας πρωτεύουσας στον κλάδο των καινοτόμων κατασκευών. **Σύμφωνα με στοιχεία της έκθεσης, οι ξένοι επενδυτές ξεχωρίζουν τον τομέα της ισπανικής ακίνητης περιουσίας ως επενδυτική ευκαιρία διότι πρόκειται για σταθερή χώρα, με πολύ καλή ποιότητα ζωής και δυνατό κατασκευαστικό κλάδο.**



## **E. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού στα ακίνητα της Ισπανίας**

Η Ισπανία είναι η χώρα που έχει πληγεί περισσότερο στην Ευρώπη από την πανδημία του Covid-19. Η κρίση στην χώρα παρουσιάστηκε στα τέλη του Φεβρουαρίου, με την Κυβέρνηση να αναγκάζεται να κηρύξει στα μέσα του Μαρτίου, κατάσταση εκτάκτου ανάγκης, η οποία διατηρήθηκε για διάστημα δύο μηνών. Εφαρμόστηκαν τα σκληρότερα μέτρα κα' οίκον περιορισμού στην Ευρώπη, καθώς απαγορεύτηκε η ολική κυκλοφορία εκτός των εργαζομένων που δεν ήτο δυνατό να εργαστούν από το σπίτι τους. Για διάστημα δύο εβδομάδων επιβλήθηκε ακόμη αυστηρότερη απαγόρευση, επιτρέποντας μονον στους εργαζόμενους απολύτως αναγκαίων τομέων όπως της διανομής, του ιατρικού τομέα κοκ να μεταβαίνουν στους χώρους εργασίας τους. Παρόλα αυτά, η πανδημία δεν ελέγχθηκε στο επιθυμητό επίπεδο, με τη χώρα να εισέρχεται πρώτη σε δεύτερο μαζικό κύμα κορωνοϊού και με την επιδημιολογική κατάσταση σε ορισμένες περιοχές της Ισπανίας και κυρίως της Μαδρίτης να παρουσιάζουν την τρέχουσα περίοδο ιδιαίτερα επιβαρυσμένη και ανησυχητική κατάσταση.

Ως αποτέλεσμα, η συνολική οικονομία συνεχίζει να βιώνει μεγάλη πτώση, της οποίας τα αποτελέσματα είναι νωρίς να γίνουν με ακρίβεια γνωστά. Η τουριστική κίνηση ήταν η χαμηλότερη που έχει βιώσει η χώρα, εξαιτίας της οποίας, η ύφεση είναι όλο και βαθύτερη δεδομένης της βαρύτητας του τομέα στο ΑΕΠ και των έμμεσων επιδράσεων του στην οικονομία. Οίκοθεν νοείται ότι η αγορά ακινήτων έχει επίσης επηρεαστεί σε πολύ μεγάλο βαθμό από την πανδημία, καθώς παρατηρείται, όχι μόνο μείωση των τιμών των ενοικίων και της αγοράς αλλά και αλλαγές στις προτιμήσεις των νοικοκυριών, αναταράσσοντας τις παλαιότερες εκτιμήσεις σε σημαντικό βαθμό.

Αξίζει να σημειωθεί ότι πριν από την εμφάνιση της πανδημίας, οι προοπτικές για τη συνέχεια της πορείας των τιμών αγοράς και ενοικίου ήταν καλές, αφού αναμενόταν να συνεχίσει να παρουσιάζεται η αύξηση των τελευταίων ετών, ωστόσο, όπως είναι λογικό, σε μικρότερο βαθμό καθώς, για ορισμένους αναλυτές, οι τιμές των ακινήτων σε Βαρκελώνη και Μαδρίτη είχαν ήδη ξεπεράσει την πραγματική τους αξία.

Από τα πρώτα στοιχεία που διαθέτουμε για τα πρώτα τρίμηνα του τρέχοντος έτους, γίνονται αισθητές οι επιπτώσεις του κορωνοϊού σε ακίνητα καθώς και προτιμήσεις των ενοικιαστών και αγοραστών. Αξιοσημείωτο είναι βέβαια το γεγονός ότι η μέση τιμή ενοικίασης του συνόλου της Ισπανίας, παρουσιάζει ιστορικά υψηλά τον Σεπτέμβριο τ.έ., στα 11,5 ευρώ/τ.μ. Μεταξύ των Αυτόνομων Κοινοτήτων και των πόλεων βέβαια παρουσιάζονται διαφορετικές τάσεις. Για την Κοινότητα της Μαδρίτης και την Καταλονία, η μέση τιμή ενοικίων έφθασε ιστορικά υψηλά τον Μάιο τ.έ., ήτοι εντός της κατάστασης εκτάκτου ανάγκης. Έκτοτε, οι τιμές ξεκίνησαν να μειώνονται, με τις τιμές του Σεπτεμβρίου στις δύο αυτές Κοινότητες να παρουσιάζουν ετήσια πτώση 2,8%.

Για τον ίδιο μήνα η ετήσια πτώση είναι εξαιρετικά υψηλή για ορισμένες Κοινότητες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μείωση του επιπέδου τιμών ενοικίου στην



Καντάβρια και το Πριγκιπάτο των Αστουρίας, όπου φθάνει το 36,8% και 31,7% αντίστοιχα. Οι πτώσεις βεβαίως είναι πιο μετριασμένες στις πρωτεύουσες των Κοινοτήτων αυτών.

Οι τιμές αγοράς βέβαια παρουσιάζουν διαφορετική εικόνα. Συγκεκριμένα το μέγιστο των τιμών για τις περισσότερες Κοινότητες παρατηρείται πριν από την κρίση του 2008 ενώ σε ορισμένες κατά την περίοδο 2011-2012, ενώ η Μαδρίτη σημείωσε το μέγιστό της το 2019. Από την αρχή της κατάστασης εκτάκτου ανάγκης, στη συγκεκριμένη Κοινότητα, παρατηρείται ετήσια μείωση των τιμών. Στη Βαρκελώνη, επίσης, παρατηρείται μείωση των τιμών σε ετήσια βάση από τη λήξη της κατάστασης εκτάκτου ανάγκης.

Σύμφωνα με Ισπανούς αναλυτές του κλάδου, η αγορά ακινήτων, όπως είναι λογικό, είχε παραλύσει κατά το προηγούμενο διάστημα. Επιπλέον, σημαντική επίπτωση αποτελεί και το γεγονός της στασιμότητας των αλλοδαπών επενδυτών, καθώς υπολογίζεται ότι οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα στην Ισπανία έχουν μειωθεί εξαιτίας της αβεβαιότητας. Η μεγάλη πλειοψηφία τονίζει ότι το 2021 η αγορά δεν θα έχει προλάβει να ανακάμψει στα επίπεδα προ πανδημίας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η εμπειρία και οι αλλαγές στην καθημερινότητα που επέφερε η πανδημία καθώς και ο αυστηρός κατ' οίκον περιορισμός μεταβάλλει σημαντικά και τις ανάγκες των νοικοκυριών για ακίνητα. Επομένως, δεν είναι λίγοι αυτοί οι οποίοι, μετά τη συνεχή παραμονή στην οικία τους, θα αποφασίσουν να αλλάξουν κατοικία ακόμα και περιοχή, προκειμένου να ζήσουν σε οικίες με περισσότερο φως, που θα τους προσφέρουν μεγαλύτερο χώρο αλλά επίσης θα διαθέτουν μπαλκόνι κοκ. Παράλληλα, η ανάπτυξη της τηλεργασίας μπορεί να αυξήσει τη ζήτηση για σπίτια με περισσότερα δωμάτια, προκειμένου το ένα από αυτά να χρησιμοποιείται και ως επαγγελματικό γραφείο. Δεν είναι λίγοι βέβαια αυτοί οι οποίοι δεδομένης της τηλεργασίας αποφάσισαν να αφήσουν τα σπίτια που είχαν στο κέντρο των πόλεων ή κοντά στον χώρο εργασίας τους, προκειμένου να μετακινηθούν σε προάστια μεγάλων πόλεων. Σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις, υπολογίζεται ότι η ζήτηση για ακίνητα σε προαστιακές περιοχές στη Μαδρίτη έχει αυξηθεί κατά 18%.

Οι ανωτέρω εκτιμήσεις κάνουν κατανοητή την αλλαγή σκηνικού που αναμένεται εντός των επόμενων μηνών, καθώς οι τιμές είναι πιθανό να διαφοροποιηθούν σημαντικά ανάλογα με την περιοχή. Ειδικότερα στις κεντρικές περιοχές, κατοικίες οι οποίες δεν έχουν θέα σε εξωτερικό δρόμο, μικρότερες κατοικίες κοκ θα παρουσιάσουν μεγαλύτερη μείωση τιμών σε σύγκριση με άλλες κατοικίες.

Η πιθανότητα βραχυχρόνιας συνέχισης πτώσης των τιμών είναι και αυτή που επικρατεί μεταξύ της πλειοψηφίας των αναλυτών. Συγκεκριμένα, η αύξηση της ανεργίας και οι συνολικές επιπτώσεις στην ισπανική οικονομία αναμένεται να μειώσουν το εισόδημα των νοικοκυριών και της καταναλωτικής τους εμπιστοσύνης. Επιπλέον, εξαιτίας της ανάγκης για ρευστότητα από ορισμένους ιδιώτες, η παροχή ακινήτων είναι πιθανό να αυξηθεί ακόμη και εάν οι τιμές βρίσκονται ιδιαίτερα χαμηλότερα από ότι πριν από την πανδημία.



Δεν πρέπει επίσης να παραμελείται και η μείωση των τουριστικών ροών που αναγκάζουν ιδιοκτήτες, οι οποίοι παλαιότερα διέθεταν τα σπίτια τους για βραχυχρόνια εκμίσθωση σε τουρίστες, να τα διαθέσουν για μακροχρόνια εκμίσθωση, μειώνοντας σημαντικά την τιμή. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα στα κέντρα τουριστικών πόλεων, όπου και η προσφορά ενοικίασης ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά, με τις τιμές να παρουσιάζουν μείωση.

Μία ερώτηση την οποία προσπαθούν να απαντήσουν αναλυτές του κλάδου είναι σε ποιο έτος θα επιστρέψει σε επίπεδα προ κρίσεως, σε περίπτωση που τα ενοίκια και οι τιμές αγοράς ακινήτων μειωθούν. Τούτο σε μεγάλο βαθμό εξαρτάται από τη συνέχεια της κατάστασης της πανδημίας και του συνόλου της οικονομίας. Παρόλα αυτά, πολλοί τονίζουν ότι η ύφεση του κλάδου δεν θα είναι παρόμοια με την κρίση που βίωσε το 2008 και η ανάκαμψή του δεν θα αργήσει να έρθει. Ορισμένοι εκτιμούν ότι η επιστροφή δεν θα προκύψει έως και το 2024, ωστόσο άλλοι αναλυτές είναι πιο αισιόδοξοι. Επιπλέον, τα επιτόκια στεγαστικών δανείων βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα, το οποίο μπορεί να ωφελήσει την ταχεία ανάπτυξη του κλάδου. Άλλοι αναλυτές σημειώνουν ότι η κρίση θα είναι ιδιαίτερα βραχυχρόνια, ιδιαίτερα για τις κεντρικές περιοχές των πόλεων, αφού η ζήτηση θα συνεχίσει να είναι υψηλή και πολλές κατοικίες θα διατίθενται για βραχυχρόνια εκμίσθωση.

Τέλος, μπορεί να παρατηρείται μείωση των τιμών, παρόλα αυτά τα ακίνητα δεν έχουν πληγεί τόσο σημαντικά όσο άλλοι τομείς της οικονομίας. Για την ακρίβεια, παρουσιάζουν σημαντική αντίσταση σε σύγκριση με τη μεγάλη πτώση τιμών.

## **ΣΤ. Οι προοπτικές του κλάδου**

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας στην Ισπανία αν και θεωρητικά δεν διαφέρει σημαντικά από τον αντίστοιχο άλλων χωρών που βίωσαν τις συνέπειες της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης, έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, λόγω των ακραίων μεγεθών που συγκέντρωσε. Πριν από την κρίση της πανδημίας, οι τιμές των ακινήτων, είτε προς ενοικίαση, είτε προς αγορά, άγγιζαν τόσο υψηλά επίπεδα που θεωρούνται απαγορευτικά για το εισόδημα του μέσου Ισπανού μισθωτού και ιδιαίτερα ενός νέου που μόλις έχει βγει στην αγορά εργασίας. Ιδιαίτερα η πόλη της Μαδρίτης και εξίσου της Βαρκελώνης αποτελούν τα αντιπροσωπευτικά παραδείγματα του φαινομένου. Η πανδημία ανατάραξε την κατάσταση που επικρατούσε, χωρίς, ωστόσο τα ενοίκια και οι τιμές αγοράς να έχουν, τουλάχιστον προς το παρόν, πέσει σε επίπεδο που να ακυρώνει τον ανωτέρω χαρακτηρισμό. Η εν λόγω κατάσταση έχει δημιουργήσει σύγχυση και αβεβαιότητα για το τι πρόκειται να ακολουθήσει.

Αν προβούμε σε μία επιφυλακτική πρόβλεψη για το μέλλον του κλάδου, βασιζόμενοι στην πορεία που έχει ήδη καταγραφεί, σημαντικό ρόλο θα παίξει ένα σύνολο παραγόντων, χωρίς όμως να αναμένονται δραστικές αλλαγές, τουλάχιστον βραχυχρόνια. Συγκεκριμένα, πολλά θα εξαρτηθούν από την πορεία της πανδημίας αλλά και τις





αλλαγές στις συνήθειες των Ισπανών, όπως την εντατικοποίηση της τηλεργασίας κ.ο.κ. Παράλληλα, επιπλέον μέτρα βοήθειας της Κυβέρνησης καθώς και οι αλλαγές στο εισόδημα των Ισπανών επηρεάζουν με τη σειρά τους τις τιμές. Σε μακροχρόνιο πλαίσιο, ο κλάδος μπορεί να εναρμονιστεί με τις νέες ανάγκες και τα εισοδήματα των πολιτών, συνεχίζοντας την κυκλική του ροή, αποτρέποντας τις μεγάλες αυξήσεις και σταθεροποιώντας περισσότερο τις τιμές.

## **Z. Τελευταίες εξελίξεις**

Το θέμα των ακινήτων στην Ισπανία έχει απασχολήσει ίσως περισσότερο από κάθε άλλο, καθώς επιδρά καταλυτικά στους επιμέρους τομείς της ισπανικής οικονομίας και κοινωνίας. Σε αυτή τη βάση, η Κυβέρνηση της Ισπανίας υιοθέτησε μέτρα για τη βοήθεια πληρωμής ενοικίων των οικονομικά ασθενέστερων, καθώς και μέτρα για τη στήριξη όσων ατόμων βιοπορίζονται από εισοδήματα ενοικίων.

Επίσης, στην πρωτεύουσα της χώρας, την Μαδρίτη, θα υλοποιηθεί το μεγαλύτερο αστικό έργο αναμόρφωσης της Ευρώπης, με την ονομασία Madrid Nuevo Norte. Αφορά την περιοχή Chamartín, η οποία στεγάζει τους τέσσερις ουρανοξύστες της πόλης. Στην παρούσα εποχή, οι σιδηροδρομικές γραμμές του σταθμού τρένων της περιοχής, καλύπτουν ένα μεγάλο μέρος αυτής, με αποτέλεσμα, πέραν της αναξιοποίησης της τεράστιας αυτής έκτασης, τη δημιουργία κυκλοφοριακών προβλημάτων. Με την ολοκλήρωση του σχεδίου, στην περιοχή θα υπάρχουν νέοι πράσινοι χώροι, νέες κατοικίες για τους πολίτες καθώς και επιπλέον γραφεία και χώροι για τις επιχειρήσεις. Συνολικά προβλέπεται η χρήση 400.000 τ.μ. πρασίνου, 10.500 κατοικίες και 295.000 τ.μ. για δημόσιους χώρους καθώς και εκατοντάδες τ.μ. για τη χρήση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Επιπλέον, τη στιγμή που γράφεται η συγκεκριμένη έρευνα, μεγάλη συζήτηση γίνεται για την εφαρμογή ανώτατων τιμών ενοικίων στα μεγάλα αστικά κέντρα από την Κεντρική Κυβέρνηση της χώρας. Η Καταλονία προχώρησε το 2020 στην εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου. Παρόλα αυτά, η Υπουργός Οικονομικών Θεμάτων και Ψηφιακής Μετάβασης, κα. Nadia Calviño έχει δηλώσει αντίθετη στην εφαρμογή του μέτρου από την Κεντρική Κυβέρνηση, με τον δεύτερο αντιπρόεδρο της Κυβέρνησης και Γενικό Γραμματέα του Unidas Podemos, κ. Pablo Iglesias, να πιέζει για το αντίθετο. Σε περίπτωση που τελικά η Κυβέρνηση αποφασίσει να υιοθετήσει ανώτατες τιμές ενοικίων, είναι αμφίβολη η συνολική επίδραση που μπορεί να έχει στις τιμές αλλά και την κατασκευή νέων ακινήτων.

## **H. Συμπεράσματα**

Είναι φανερό ότι η ισπανική αγορά ακινήτων τρέχει με ρυθμούς τόσο γρήγορους που ενισχύουν την αβεβαιότητα για το μέλλον. Ωστόσο η χώρα έχει μεριμνήσει και συνεχίζει να το κάνει, ώστε να προσαρμοστεί στον κύκλο της αγοράς και να αδράξει κάθε ευκαιρία



στο έπακρο. Το παράδειγμα της Ισπανίας, αν και αφορά μεγέθη πολύ μεγαλύτερα της Ελλάδας, είναι άξιο τουλάχιστον μελέτης αν όχι και μίμησης, από πλευράς του αντίστοιχου ελληνικού κλάδου. Η Ελλάδα έχει όλες τις δυνατότητες από άποψη φυσικού περιβάλλοντος να προσελκύσει την ανάπτυξη του κλάδου. Τα σημεία για τα οποία θα πρέπει να μεριμνήσει είναι τα συνήθη και δεν είναι άλλα από τη διασφάλιση των κατάλληλων υποδομών, τη μείωση του γραφειοκρατικού κόστους, τη μείωση των εμποδίων χρηματοδότησης και γενικότερα τον εκσυγχρονισμό των απαραίτητων μέσων, υποδομών και συστημάτων. Υπό αυτούς τους όρους, η Ελλάδα θα μπορούσε ενδεχομένως να μετατραπεί σε ένα σημαντικό παίχτη του παγκόσμιου κλάδου και κυρίως να αυξήσει τα έσοδά της, τα οποία με τη σειρά τους αφού επανεπενδυθούν, θα αποφέρουν αυτό που χρειάζεται η χώρα, ήτοι μία βιώσιμη ανάπτυξη που θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και θα συνάδει με τη γενικότερη εξωστρέφεια που απαιτείται να έχει κάθε ανεπτυγμένη οικονομία.

Από την αντίθετη πλευρά, οι αυξήσεις των τιμών της κατοικίας έχουν δημιουργήσει αρκετά προβλήματα στους πολίτες της χώρας και ιδιαίτερα σε όσους διαμένουν στα μεγάλα αστικά κέντρα. Το κράτος προσπαθεί να χειραγωγήσει τις αυξήσεις, αλλά όπως έχει φανεί έως σήμερα, οι τιμές συνεχίζουν να είναι υψηλές σε σύγκριση με τους μισθούς. Η μεγάλη ζήτηση καθώς και η έλλειψη πρόσβασης των νέων σε στεγαστικά δάνεια είναι δύο καθοριστικοί παράγοντες που ευθύνονται για την παρούσα συνθήκη στην Ισπανία, αλλά σίγουρα δεν είναι οι μόνοι. Επιπλέον, η μεγάλη ζήτηση για τουριστικές κατοικίες δυσχεραίνει την ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση με αποτέλεσμα οι Κοινότητες να εξετάζουν μέτρα μείωσης της τάσης αυτής, όπως έκανε πρόσφατα η Μαδρίτη, η οποία ρύθμισε τη βραχυχρόνια ενοικίαση κατοικιών στο ιστορικό κέντρο της πόλης.

Παράλληλα, οι επιδράσεις του κορωνοϊού δεν έχουν γίνει ακόμα φανερές. Αν και έχει παρατηρηθεί πτώση τιμών στα αστικά κέντρα, η πορεία της πανδημίας και της οικονομίας, σε συνδυασμό με τυχόν μέτρα που θα ληφθούν για την προστασία των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών καθώς και οι αλλαγές στις καταναλωτικές προτιμήσεις κάνουν το μέλλον αβέβαιο, με τον κλάδο να δηλώνει μετριασμένη αισιοδοξία σε μεσοπρόθεσμο πλαίσιο.

## Θ. Πηγές – Χρήσιμοι Σύνδεσμοι

Υπουργείο Υποδομών: <https://www.fomento.gob.es/>

Εθνική Στατιστική Αρχή (INE): <https://www.ine.es/>

El País: <https://elpais.com>

CincoDías: <http://www.cincodias.com>

Expansión: <http://www.expansion.com>

El Economista: <https://www.eleconomista.es>

El Confidencial: <https://www.elconfidencial.com>



Πρεσβεία της Ελλάδος στη Μαδρίτη

Γραφείο Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ

El Diario: <https://www.eldiario.es>

Ifema: <http://www.ifema.es>

Καθημερινή: <https://www.kathimerini.gr>

**Άλια Ν. Παπαναστασίου**

**Σύμβουλος ΟΕΥ Α'**

**Επικεφαλής Γραφείου ΟΕΥ Μαδρίτης**