



ΤΙ ΛΕΕΙ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΤτΕ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην κατηφόρα οι τιμές

Συνέχιση της πτώσης των τιμών των κατοικιών και το επόμενο διάστημα εκτιμούν οι μεσίτες που συμμετείχαν σε σχετική έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδας, τα προσωρινά στοιχεία της οποίας παρουσιάστηκαν στο πλαίσιο του συνεδρίου ακινήτων Prodeχο 2010, που πραγματοποιήθηκε την προηγούμενη εβδομάδα.



Ο κ. Στέλιος Παναγιώτου, ερευνητής του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ, παρουσιάζοντας τα αποτελέσματα της έρευνας σημειώνει ότι κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους, η πώληση των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας διαμορφώνεται σε 35,7%. Μάλιστα, περισσότερο αντιληπτή γίνεται η πτώση αν αναλογιστεί κανείς ότι την ίδια περίοδο οι επενδύσεις στην αγορά κατοικίας περιορίστηκαν σε 3,9% του ΑΕΠ, όταν κατά την περίοδο 2000-2006 το αντίστοιχο ποσοστό ξεπερνούσε ετησίως το 7,7% του ΑΕΠ. Η πτώση αυτή θεωρείται απότοκος της μεγάλης υποχώρησης που κατέγραψαν οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων. Ενδεικτικό είναι ότι κατά τον περασμένο Αύγουστο, ο ρυθμός των νέων χορηγήσεων δεν ξεπέρασε το 1,6%. Από τα στοιχεία των μεσιτών που συμμετείχαν στην έρευνα προκύπτει μείωση 11% των τιμών των κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο έτους σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2009.

Η Τράπεζα της Ελλάδας καταγράφει επίσης αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων από τα φορολογικά μέτρα. Επιπλέον, σημειώνει ότι η ανάκαμψη θα επέλθει όταν βελτιωθούν οι προσδοκίες των νοικοκυριών, αυξηθούν οι πιστώσεις του τραπεζικού κλάδου και, παράλληλα, εξορθολογιστεί το δημοσιονομικό πρόβλημα της χώρας.

Σύμφωνα με τον Πρόδρομο Βλάχη, καθηγητή του Πανεπιστημίου του Κέμπριτζ, σε αντί-

θεση με τα όσα συνέβησαν στις δυτικές οικονομίες, στην Ελλάδα, η κρίση της αγοράς ακινήτων ήρθε ως συνέπεια της δημοσιονομικής και τραπεζικής κρίσης και όχι ως απτία της ύφεσης. Κατά τον ίδιο, με βάση τα θεμελιώδη στοιχεία της αγοράς, οι τιμές των ακινήτων δεν έχουν υποχωρήσει ακόμα όσο θα έπρεπε. «Αυτό δεν συμβαίνει, ακριβώς επειδή οι περισσότεροι κατασκευαστές είναι μικρές, οικογενειακές επιχειρήσεις, χωρίς σχεδόν καθόλου δανεισμό, τη στιγμή που πολλές εξ αυτών έχουν ακόμα ρευστότητα, λόγω της υψηλής κερδοφορίας που απολάμβαναν τα προηγούμενα χρόνια.

Έτσι, έχουν την απαιτούμενη υπομονή και δεν μειώνουν τις

τιμές τους», σημειώσε χαρακτηριστικά.

Γραφεία

Ο κ. Θεόδωρος Χαραγκιώνης, εκτελεστικός πρόεδρος του Ομίλου Χαραγκιώνη, στην τοποθέτησή του στο πλαίσιο του συνεδρίου Prodeχο αναφέρθηκε στη ζοφερή κατάσταση που βιώνει ο κλάδος του λιανικού εμπόριου, τονίζοντας ότι η αγορά «κάνει βήματα προς τα πίσω, με τα ενοίκια να υποχωρούν και τα κενά καταστήματα να πολλαπλασιάζονται». Παρά το δυσμενές κλίμα, πάντως, έως το τέλος του έτους θα ανοίξουν τις πύλες τους για το καταναλωτικό κοινό δύο ακόμη νέα εμπορικά κέντρα, το Athenian Capitol, στο κέντρο, και το Metro Mall, δίπλα στο

σταθμό του μετρό στον Άγιο Δημήτριο.

Τέλος, για την αγορά γραφείων τοποθετήθηκε η κ. Νίκη Σύμπορα, διευθύνουσα σύμβουλος της Cushman & Wakefield, η οποία τόνισε ότι οι τιμές των ενοικίων στην Αθήνα, κατά τη διάρκεια των τελευταίων 18 μηνών, έχουν υποχωρήσει σε ποσοστά από 8% έως και 30%, ανάλογα με την ποιότητα και την τοποθεσία του κάθε ακινήτου. Μεγαλύτερη μείωση ενοικίων και αύξηση κενών χώρων εντοπίζεται στα γραφεία δεύτερης ποιότητας. Σύμφωνα με έρευνα της Cushman & Wakefield, αναμένεται περαιτέρω μείωση των ενοικίων στην Αθήνα, που μάλιστα θα είναι η μεγαλύτερη μεταξύ των υπόλοιπων ευρωπαϊκών πόλεων.

Οι φόροι

Η Τράπεζα της Ελλάδας καταγράφει επίσης αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων από τα φορολογικά μέτρα. Επιπλέον, σημειώνει ότι η ανάκαμψη θα επέλθει όταν βελτιωθούν οι προσδοκίες των νοικοκυριών, αυξηθούν οι πιστώσεις του τραπεζικού κλάδου και, παράλληλα, εξορθολογιστεί το δημοσιονομικό πρόβλημα της χώρας