



Ακίνητα: πτώση τιμών και ενοικίων, πολλαπλασιάζονται τα κενά καταστήματα

Αρνητική επίδραση στην αγορά από τα φορολογικά μέτρα καταγράφει η Τράπεζα της Ελλάδος

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Περισσότερη πτώση των τιμών των κατοικιών αν και περιορισμένης έκτασης, προβλέπουν για το τέταρτο τρίμηνο οι μεσίτες που συμμετείχαν σε σχετική έρευνα της Τραπεζής της Ελλάδος (ΤτΕ), με βάση τα προσωρινά στοιχεία που δημοσιοποίησε σε χθεσινή του ομιλία στο πλαίσιο του συνεδρίου ακινήτων Prodexpro 2010, ο κ. Στέλιος Παναγιώτου, ερευνητής του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ. Σύμφωνα με τον ίδιο, κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους, η πτώση των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας διαμορφώνεται σε 35,7%.

Ενδεικτικό είναι επίσης ότι κατά 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. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλε και η αλλαγή στάσης του χρηματοπιστωτικού κλάδου, με αποκορύφωμα τα στοιχεία των χορηγήσεων τον Αύγουστο του τρέχοντος έτους, όταν ο ρυθμός των νέων χορηγήσεων δεν ξεπέρασε το 1,6%. Οι μεσίτες που συμμετείχαν στην έρευνα της ΤτΕ ανέφεραν μείωση των τιμών των κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο, της τάξεως του 11% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2009.

Η Τράπεζα της Ελλάδος καταγράφει επίσης αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων από τα φορολογικά μέτρα και εκτιμά ότι η ανάκαμψη θα επέλθει όταν βελτιωθούν οι προσδοκίες των νοικοκυριών, αυξηθούν οι πιστώσεις του τραπεζικού κλάδου και ε-



Η πτώση των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας διαμορφώνεται σε 35,7%, κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους.

Μεγαλύτερη μείωση ενοικίων και αύξηση κενών χώρων εντοπίζεται στα γραφεία δεύτερης ποιότητας.

ξορθολογιστεί το δημοσιονομικό πρόβλημα της χώρας. Έως τότε, ο κλάδος της κατοικίας που συνιστά το 25% των συνολικών επενδύσεων στην κτηματαγορά (ΤτΕ), και συνιστά πάνω από το 80% του πλούτου των νοικοκυριών, θα συνεχίσει να «υποφέρει».

Κατά τον δρ. Πρόδρομο Βλάχη, καθηγητή του Πανεπιστημίου

του Κέμπριτζ, σε αντίθεση 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 αιτία 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 απαιτούμε-

νη υπομονή και δεν μειώνουν τις τιμές τους» τόνισε ο δρ Βλάχης.

Στον κλάδο του λιανεμπορίου και των εμπορικών ακινήτων γενικότερα αναφέρθηκε στην ομιλία του ο κ. Θεόδωρος Χαραγκιώνης, εκτελεστικός πρόεδρος του ομίλου Χαραγκιώνη, λέγοντας χαρακτηριστικά ότι η αγορά «κάνει βήματα προς τα πίσω, με τα ενοίκια να υποχωρούν και τα κενά καταστήματα να πολλαπλασιάζονται». Κατά τον ίδιο, οι πρόσφατες αποχωρήσεις των διεθνών αλυσίδων Aldi και Fnac επιδείνωσαν κι άλλο το κλίμα και τη διαθεσιμότητα εμπορικών ακινήτων. Παρ' όλα αυτά, ακόμα κι αν πολλά επενδυτικά σχέδια αναβλήθηκαν, έως τα τέλη του έ-

τους θα λειτουργήσουν δύο νέα εμπορικά κέντρα, το Athenian Capitol (15.000 τ.μ. μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας) στη συμβολή των οδών Ιουλιανού και 3ης Σεπτεμβρίου και το Metro Mall, δίπλα στον σταθμό του μετρό στον Άγιο Δημήτριο, που θα προσφέρει εμπορικούς χώρους 20.000 τ.μ.

Όσον αφορά την αγορά γραφείων, η εικόνα δεν είναι πολύ διαφορετική, μιας και κατά την κ. Νίκη Σύμπουρα, διευθύνουσα σύμβουλος της **Cushman & Wakefield**, στην ελληνική αγορά, 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 (μεγαλύτερες ηλικίας και σε δευτερεύουσες αγορές). Σύμφωνα με έρευνα της **Cushman & Wakefield**, αναμένεται περαιτέρω μείωση των ενοικίων στην Αθήνα, που μάλιστα θα είναι η μεγαλύτερη μεταξύ των υπόλοιπων ευρωπαϊκών πόλεων. Χαρακτηριστικό των συνθηκών που διαμορφώνονται στην αγορά γραφείων της πρωτεύουσας, είναι και το ότι η Αθήνα, ως πόλη εγκατάστασης επιχειρήσεων, κατατάσσεται στην τελευταία θέση, μεταξύ 37 πόλεων, χαμηλότερα ακόμα και από το Βουκουρέστι. Η σχετική έρευνα βασίστηκε στις απαντήσεις των επικεφαλής των 500 μεγαλύτερων εταιρειών της Ευρώπης, εξετάζοντας παραμέτρους, όπως η διαθεσιμότητα εξειδικευμένου προσωπικού, το φορολογικό πλαίσιο και οι τηλεπικοινωνιακές υποδομές.