

# ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ ΠΡΙΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΤΕ

Μέσο: . . . . . ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 30/12/2011 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 30/12/2011

Σελίδα: . . . . . 45

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



## real estate της Ελλάδας ή του εξωτερικού

ΔΙΚΤΥΩΝ. ΟΛΑ ΟΣΑ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΝΑ ΠΡΟΣΕΧΟΥΝ ΟΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ



### Κώστας Ψαρπούλης

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ STAR INVESTMENTS, ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΟΛΙ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ ΚΑΠΠΑ

Υπάρχουν επενδυτικές ευκαιρίες σήμερα στην ελληνική κτηματαγορά; Η απάντηση είναι καταφατική, με τη νέα πρόκληση για την Αθήνα να βρίσκεται στο παραλιακό της μέτωπο. Η μεγάλη απόληση που προωθείται από το Ίδρυμα «Σταύρος Νιάρχος» αφορά την ανάπτυξη του μητροπολιτικού εκπαιδευτικού και πολιτιστικού Πάρκου «Σταύρος Νιάρχος» στον παλιό Ιπποδρόμο, με τη Νέα Λυρική Σκηνή και τη νέα Εθνική Βιβλιοθήκη, που αποτελεί έργο το οποίο θα αλλάξει όρμη στην εικόνα της ελληνικής πρωτεύουσας. Το συγκεκριμένο project

υπολογίζεται ότι θα συγκεντρώνει σε επίσημη βάση 1,5 εκατομμύριο επισκέπτες, δημιουργώντας σημαντική υπεροχία στην ευρύτερη περιοχή και όχι μόνο. Εάν σε αυτό προστεθεί η επικείμενη έναρξη λειτουργίας των σταθμών του μετρό στα νέα προάστια, γίνεται αντιληπτό ότι οι επενδυτικές ευκαιρίες μεγιστοποιούνται στο νότιο τμήμα της Αττικής. Στη συνέχεια, αργά ή γρήγορα, η αξιοποίηση του παλαιού αεροδρομίου στο Ελληνικό, που αποτελεί έκταση της τάξης των 6 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων παίρνει σειρά. Όπως ο πρό-

εδρος της Ελληνικό Α.Ε., κ. Σπύρος Παλλάς, ανέφερε στην παρουσίασή του στο πρόσφατο συνέδριο του ULI, πρόκειται για επιφάνεια τριπλάσια του κρατίδιου του Μονακό και αποτελεί τη μεγάλη ευκαιρία της Αθήνας. Ευκαιρία περιβαλλοντική, αλλά και επενδυτική. Με πολυάνες τα δύο αυτά έργα ανάπλασης και τη βελτίωση των αστικών συγκοινωνιών της περιοχής, συνιστάται όλοι οι επενδυτές αλλά και οι decision makers να σφύρουν το βλέμμα τους και τα κεφάλαιά τους προς την παραλία της Αττικής. Νομίζω ότι το τμήμα από το Φάληρο έως την Ανά-

βυσοο μπορεί να αποτελέσει μοχλό ανάπτυξης για όλη την Αττική, με επίκεντρο την υλοποίηση χρήσεων τουριστικών, εμπορικών και εκπαιδευτικών αλλά και κατοικιών υψηλής αξίας. Βέβαια, απαραίτητη καθίσταται και η λήψη νέων πρωτοβουλιών, αλλά που θα στηρίζονται στην οικονομική βιωσιμότητα των οποίων σχεδίων και δεν θα επαυλαβάζονται ακρότητες, όπως το προεδρικό διάταγμα που είχε δημοσιεύσει η κυρία Βάσω Παπαγιάννη –ως πρώην υπουργός Περιβάλλοντος– και αφορά την παραλιακή ζώνη από το Φάληρο έως την Ανάβυσσο.



### Νίκη Σοτηροπούλου

ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – PROPRIUS (ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ CUSHMAN & WAKEFIELD ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΚΥΠΡΟ)

Η ύφεση των δύο τελευταίων χρόνων στην ελληνική κτηματαγορά είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των κενών χώρων σε όλους τους τομείς, συνεπείς διορθώσεις των τιμών και την πραγματοποίηση ενός ιδιαίτερα μικρού όγκου συναλλαγών. Επακόλουθο των παραπάνω συνεπειών είναι η αδυναμία του ασφαλούς προσδιορισμού των γενικότερων επιπέδων τιμών των ακινήτων. Ακόμα και οι πλέον εξειδικευμένοι σύμβουλοι αδυνατούν να προσδιορίσουν σε ποια τιμή θα μπορούσε να απορροφηθεί ένα ακίνητο μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Οι ιδιοκτήτες που έχουν δανειστεί κεφάλαια για την αγορά των ακινήτων τους αντιστέκονται στην πώλησή τους σε τιμή που ζημιώνονται. Αντίστοιχα, οι τράπεζες δεν επιθυμούν να εγγράψουν ζημιές στους ποιοτησιακούς τους.

Και αυτό, διότι, όπως προαναφέραμε, είναι πλέον πολύ δύσκολο να προσδιοριστεί ασφαλώς η αξία ενός ακινήτου, όπως και η, έστω, βραχυπρόθεσμη πορεία της κτηματαγοράς. Εξάλλου, η συχνότητα των ανακοινώσεων περί αλλαγών στη φορολόγηση των ακινήτων σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα που κυριαρχεί στην αγορά και στην ευρύτερη οικονομία δεν αφήνουν περιθώρια για προβλέψεις. Ο υποψήφιος, λοιπόν, αγοραστής ακινήτου θα πρέπει να γνωρίζει ότι βασικά κριτήρια για μια επιτυχή τοποθέτηση είναι:

- Η καλή θέση του ακινήτου.
  - Το μέγεθος, ώστε να μπορεί να απορροφηθεί από την αγορά.
  - Τα σωστά ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, πρόσοψη, διαστάσεις κλπ.).
- Αναφορικά με την τιμή αγοράς, θα πρέπει να είναι χαμηλότερη από τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς ή, εναλλακτικά, από τις αξίες του 2010. Καταστάματα σε κεντρικά σημεία των βασικών αγορών, γραφεία σε σύγχρονα κτίρια περιφερειακών αγορών με εύκολη πρόσβαση, οικόπεδα για οικιστικά ή εμπορικά ανάπτυξη αποτελούν πάντα ενδιαφέρουσες επενδυτικές τοποθετήσεις.

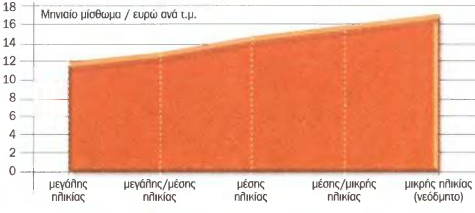
για την **7ετία από 1996 έως 2002**, μέσο προς νεώδημα για τα έτη από **2003 έως και 2007** και νεώδημα για τα έτη από **2008 έως 2011**.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, γίνεται αντιληπτό ότι η αξία ενός γραφειακού χώρου, που αποτελεί τη βασική επενδυτική κατηγορία ακινήτου, επηρεάζεται από την ηλικία της ιδιοκτησίας και την προβολή της σε κεντρική οδική αρτηρία, όπως φαίνεται από τα σχετικά γραφήματα.

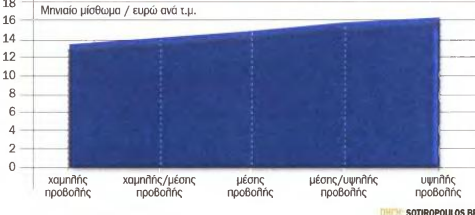
Σε επίπεδο μοριοτικών αξιών, η μεγάλη έως σήμερα διόρθωση και η ανακωλυσιβία της αγοράς σε επίπεδο διάθεσης προς πώληση έχουν επιφέρει προσωρινή πτώση στις αποδόσεις των ακινήτων.

Ωστόσο, προκαλούν ισχυρές πτωτικές πιέσεις στους εκμισθωτές/ιδιοκτήτες, δημιουργώντας προοπτικές για ανοδική κίνηση στις αποδόσεις, με ταυτάχρονη πτώση των αξιών.

### ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΗΛΙΚΙΑΣ



### ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΡΟΒΟΛΗΣ



### Από π. εξαρτώνται οι επενδύσεις σε ακίνητο

Παράγοντες	2010	2011
Ευκολία πρόσβασης σε αγορές, πελάτες	60%	61%
Διαθέσιμότητα εκπαιδευμένου προσωπικού	53%	58%
Ποιότητα τηλεπικοινωνιών	52%	55%
Μέσο μεταφορικό	42%	51%