



ΔΕΝ ΑΡΚΕΙ Η ΜΕΧΡΙ ΤΩΡΑ ΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑ 15% - 30%

# Ακίνητα: πρώτα... βουτιά στις τιμές, μετά επενδύσεις

**Μ**ισοτιμής θέλουν να αποκτήσουν ακίνητα στην Ελλάδα τα ξένα χαρτοφυλάκια που επιθυμούν να επενδύσουν στη χώρα μας. Έτσι, παρά το γεγονός πως **την τελευταία διετία οι τιμές έχουν υποχωρήσει σε ποσοστό 15% - 30%**, οι ξένοι επενδυτές αποφεύγουν να προχωρήσουν σε συναλλαγές, θεωρώντας ότι η διόρθωση θα συνεχιστεί και το επόμενο διάστημα.

Μάλιστα, υπολογίζουν πως σταδιακά τα ακίνητα μπορεί να χάσουν ακόμη και το 20% - 30% της αξίας τους. Επιπλέον, τη στάση αναμονής που αυτοί τηρούν φαίνεται πως υπαγορεύει και το γεγονός ότι **το πλαίσιο για την υλοποίηση επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να είναι ευμετάβλητο, ασταθές και αναχρονιστικό.**

Η κ. **Νίκη Σύμπουρα**, διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακίνητης περιουσίας **Proprius - Cushman & Wakefield**, αναφέρει: «Σε θεωρητική βάση, υπάρχουν ενδιαφέροντα για επενδύσεις σε ακίνητα από ξένους, κυρίως μάλιστα από θεσμικά χαρτοφυλάκια του εξωτερικού. Όμως, δεν είναι διατεθειμένοι να τοποθετηθούν στην ελληνική αγορά αν προηγουμένως δεν μειωθούν περαιτέρω οι τιμές και **δεν υπάρξουν ξεκάθαροι όροι για την υλοποίηση μεγάλων επενδύσεων real estate.**»

Σύμφωνα με την ίδια, τη λύση για τη διόρθωση των τιμών έχουν οι τραπεζικοί οργανισμοί, αφού ελέγχουν ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων (δικών τους και των πελατών τους) που θα μπορούσαν να ρίξουν στην αγορά για να την αναθερμάνουν. Η κ. Σύμπουρα, μάλιστα, υποστηρίζει: «**Προς το παρόν, διατάζουν να εκποιήσουν αυτό το χαρτοφυλάκιο, όμως ίσως αναγκαστούν να το πράξουν στο μέλλον. Μόνο τότε θα υπάρξει ένας νέος**

**Οι ξένοι επενδυτές υπολογίζουν πως σταδιακά τα ακίνητα μπορεί να χάσουν ακόμη και το 20% - 30% της αξίας τους.**



γύρος αναπροσαρμογής στις αξίες των ακινήτων, ώστε αυτά να γίνουν ελκυστικά για τους ξένους επενδυτές.»

Αξίζει να σημειωθεί πως την ελληνική κτηματαγορά σε ό,τι αφορά τόσο τα εμπορικά - επαγγελματικά όσο και τα τουριστικά ακίνητα **εποφθαλμιούν επενδυτικοί οίκοι από τις πλούσιες αραβικές χώρες, την Κίνα, τη δυτική Ευρώπη αλλά και από τις ΗΠΑ.** Ασφαλώς, επενδύσεις προτιμούνται να πραγματοποιήσουν και πολλοί όμιλοι ελληνικών συμφερόντων.

Όμως, όπως ακριβώς οι ξένοι, έτσι και οι Έλληνες επενδυτές δεν σκοπεύουν να προωθήσουν τα σχέδιά τους πριν οι τιμές των ακινήτων υποχωρήσουν σε χαμηλότερα από τα σημερινά επίπεδα. Είναι ενδεικτικό ότι **ακόμη και οι ΑΕΕΑΠ** οι οποίες διαθέτουν ισχυρή ρευστότητα και παραδέχονται πως σήμερα **υπάρχουν αξιόλογες ευκαιρίες στην εγχώρια κτηματαγορά αποφεύγουν να προβούν σε συναλλαγές, με την ελπίδα για καλύτερες τιμές και αποδόσεις στο προσεχές μέλλον.**

**Σχεδόν διπλάσια προσφορά**

Σήμερα οι αποδόσεις των κα-

ταστημάτων στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον επικεφαλής εμπορικών ακινήτων της **Δανός - BNP Paribas Real Estate, κ. Γιώργο Λίτσα**, διαμορφώνονται στο 7,5%, των γραφειακών χώρων στο 8,5% και των αποθηκών στο 10%. «Οι επενδυτές και δη οι ξένοι περιμένουν υψηλότερες αποδόσεις και για τον λόγο αυτόν θεωρούν ότι είναι πρώιμο να τοποθετηθούν στην αγορά. Εξάλλου, **τα διαθέσιμα για επένδυση ακίνητα είναι σχεδόν 80% περισσότερα** σε αριθμό εν συγκρίσει με το πρόσφατο παρελθόν», σημειώνει ο κ. Λίτσας.

Πάντως, διευκρινίζει ότι η μεγάλη αύξηση των προς πώληση εμπορικών - επαγγελματικών ακινήτων οφείλεται σε έναν βαθμό και στο γεγονός ότι πριν από την κρίση εκείνα που είχαν πωλητήριο ήταν λίγα. Το στέλεχος της εταιρείας Δανός - BNP Paribas Real Estate αναφέρει επίσης πως εκτός από τις τιμές πώλησης **οι διεθνείς επενδυτές αναμένουν περαιτέρω αποκλιμάκωση και σε ό,τι αφορά το ύψος των ενοικίων**, που δεν αποκλείεται να κινηθεί κατά μέσο όρο στο 25%.

Κατά τον ίδιο, οι χώροι γραφείων ίσως εμφανίσουν τις μεγαλύτερες μειώσεις. «Οι επενδυτές είναι διστακτικοί και για το γεγονός ότι έχει αξιηθεί το ρίσκο της

επαναδιαπραγμάτευσης των μισθώσεων», αναφέρει ο ίδιος και επισημαίνει πως το κλίμα θα αλλάξει ριζικά όταν εκσυγχρονιστεί το θεσμικό πλαίσιο για τις επενδύσεις. Ως προς το τελευταίο, **και ειδικά για τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις**, οι οποίες πιστεύεται ότι θα διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο στην προοπτική ανάπτυξης της χώρας, αυτήν την εποχή τα συναμώδια υπουργεία Περιβάλλοντος και Τουρισμού επεξεργάζονται το σχετικό ειδικό χωροταξικό πλαίσιο.

Παρά τις ενστάσεις που φέρονταν πως υπήρχαν αρχικά από την πλευρά του ΥΠΕΚΑ, τελικά **φαίνεται να θερμοθετώνται η τουριστική κατοικία και οι σύνθετες αναπτύξεις**, στοιχεία εξάλλου που προνοούσε το πρώτο ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό (είχε συνταχθεί επί υπουργίας ΠΕΧΩΔΕ κ. Γιώργου Σουγιά).  
 Η διευθέτηση του ζητήματος της τουριστικής κατοικίας αναμένεται να ανοίξει τον δρόμο για την υλοποίηση αρκετών επενδυτικών προγραμμάτων που έχουν «κολλήσει» εδώ και χρόνια αλλά και να αποτελέσει την αφορμή για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση νέων **μεγάλων projects με χρηματοδότηση από το εξωτερικό.** ❧