



ΣΑΒΒΑΤΟ 12 ΜΑΡΤΙΟΥ 2011  
ΚΥΡΙΑΚΗ 13 ΜΑΡΤΙΟΥ 2011

κτηματαγορά



Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ  
ΕΠΕΝΔΥΤΗ

ΣΤΟ... 2016 ΤΟΠΟΘΕΤΟΥΝ ΤΩΡΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

## Η φούσκα των ακινήτων δεν καταλαβαίνει από κρίση!

» Στο ναδίρ η ζήτηση, αλλά μόλις 2% έως 15% η πτώση των τιμών σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη

ΤΗΝ ΟΡΑ ΠΟΥ ΟΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ αγορές ακινήτων στην Ευρώπη έχουν ξεκολλήσει από τον «πάτο», καταφέροντας να επανέλθουν σε μια αργή αλλά σταθερή τροχιά ανάκαμψης, στην Ελλάδα όλα δείχνουν πως ο κλάδος του real estate μόλις που άρχισε να... εγκολπώνει τις συνέπειες της κρίσης.

ΤΗΣ ΞΑΝΘΗΣ ΓΟΥΝΑΡΗ

Παρά τη σοβαρή μείωση των συναλλαγών, και κυρίως την παντελή έλλειψη ζήτησης σε μια αγορά που «πνίγεται» στα απούλητα σπίτια, οι τιμές εξακολουθούν να είναι υπερκετημένες κατά 10%-30% σε σχέση με τα θεμελιώδη μεγέθη της οικονομίας, αφού τους τελευταίους 24 μήνες έχουν διορθωθεί έως 15% σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη και έως 20% στις νησιωτικές περιοχές και τις μεγάλες πόλεις της περιφέρειας. Το αποτέλεσμα είναι να έχουν απογοητευτεί ακόμη και εκείνοι που ευελπιστούσαν ότι τουλάχιστον τα χειρότερα για την εγκάρια αγορά θα τελειώσουν το αργότερο σε 24 μήνες. Έτσι, πλέον η ημερομηνία εξέδου από το τούνελ μετατοπίζεται από τους 36 μήνες και τους 60 μήνες, ενώ ορισμένοι, βλέποντας το βαθύ τέλμα όπου βυθίζεται η αγορά, το έχουν ρίξει στις... προσεχές, δηλώνοντας ότι υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού και ποσοτικοποίησης της ύφεσης.

Τόσο στην Αττική (όπου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, χτίστηκαν τα τελευταία 14 χρόνια 56.741.655 τ.μ. νέων κατοικιών, ήτοι 436.474 σπίτια, μέσου εμβαδού 130 τ.μ.), όσο και στην υπόλοιπη Ελλάδα (όπου το ίδιο χρονικό διάστημα τα νεόκτιμα οικιστικά ακίνητα ξεπέρασαν το ένα εκατομμύριο με μέσο εμβαδόν 122 τ.μ.), το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι κατά πόσο μπορούν να απορροφηθούν οι περίπου 200.000 αδιάθετες κατοικίες. Μόνο στην Αττική, όπου την 1η Ιανουαρίου 2010 ο πληθυσμός έφθασε σε 4.110.758 κατοίκους (στοιχεία Eurostat), αντιστοιχούν 13 τ.μ. ανά άτομο, ενώ πανελλαδικά η αναλογία διαμορφώνεται σε 18 τ.μ. ανά άτομο!

**Μικρή αποκλιμάκωση**  
Την ίδια στιγμή όμως, στον μεγαλύτερο δήμο της χώρας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurobank Properties Services, τα επίπεδα τιμών σημείωσαν υποχώρηση έναντι του 2009 σε ποσοστό μόλις 2%-9%. Παρ'όλο που υπήρξαν και περιπτώσεις, όπως η περιοχή του Κολωνακίου, που η πτώση διαμορφώνεται στα επίπεδα περίπου του 15%, η αντίσταση είναι ιδιαίτερος σθεναρή.

Από 10% έως 15% ήταν η



μέση μείωση των τιμών στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της εταιρείας Αξίες, όσον αφορά το διάστημα από τα μέσα του 2008 (ένταξη σημείων κάμψης της τοπικής κτηματαγοράς) μέχρι σήμερα.

Αν και φαινομενικά οι «πληγές» της κτηματαγοράς στην Κρήτη είναι πολύ μεγαλύτερες, αφού -όπως αναφέρεται από τη Διεύθυνση

Εκτιμήσεων της Εμπορικής Τράπεζας, η πτώση των αγοραπωλησιών φτάνει το 75% η οικοδομική δραστηριότητα έχει ουσιαστικά παύσει (μέσω πωλήσεων σιδήρου και σκυροδέματος έως 85%), ενώ ολόσένα και περισσότερα καταστήματα κατεβάζουν ρολά (φτάνουν τα 500 στο Ηράκλειο), ο'ολόκληρο το νησί οι τιμές των κατοικιών -πλην ελαχίστων εξαιρέσεων- δεν υποχωρούν πάνω από 15%

### Μεγαλύτερη η πτώση στα εξοχικά

Σε αντίθεση με την κατηγορία της κύριας κατοικίας, η εξοχική εμφανίζει μεγαλύτερη πτώση, τόσο των τιμών όσο και των πωρέσεων μεταβίβασης. Στην Κρήτη φερ' ειπείν, ειδικά οι περιστασιακές μονοκατοικίες που δεν είναι κοντά στη θάλασσα, εμφανίζουν πτώση που αγγίζει το 20%, αλλά και μεγαλύτερη δυσκολία ρευστοποίησης. Για παράδειγμα, κατασκευαστής που είχε πουλήσει μεζονέτες στον περιαστικό οικισμό του Άγιου Βλάση στον Νομό Ηρακλείου προς 2.000 ευρώ ανά τ.μ., τώρα για τις υπολοίπες ζητεί 1.600 ευρώ ανά τ.μ. πάνω από 7 μήνες, αλλά παραμένουν απούλητες (πτώση 20%).

Τα περισσότερα αδιάθετα στην εξοχική κατοικία υπάρχουν στον Νομό Χανίων, καθότι είχε συγκεντρώσει το ενδιαφέρον αλλοπαδών κυρίως τρίτης ηλικίας και κατά συνέπεια και των κατασκευαστών, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη προσφορά. Τώρα οι ξένοι επενδυτές, οι οποίοι αγόρασαν σε υψηλές τιμές τις κατοικίες τους, τις πουλάνε σε πολύ χαμηλότερες τιμές και φεύγουν και λόγω της έλλειψης κρατικών

υποδομών (δρόμοι, ελλιπής περιθαλψη, παντελής έλλειψη υποδομών για άτομα με ειδικές ανάγκες κ.λπ.).

Μεγάλο είναι το πρόβλημα και στην αγορά των εξοχικών κατοικιών στις Κυκλάδες, τη Ρόδο και την Κω, με πτώση 15%-20% και με αμφίβολη προοπτική για το επόμενο διάστημα, καθώς ενδέχεται να σημειωθεί περαιτέρω πτώση εντός του έτους. Όσον αφορά την κύρια κατοικία, ωστόσο, στις εν λόγω περιοχές, από 5% έως 15% υποχωρούν οι αξίες κατοικιών χωρίς θέα, ενώ στα ακίνητα με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα τη θέα οι τιμές είναι σταθερές, ή -στη χειρότερη περίπτωση- παρουσιάζουν πτώση κοντά στο 8%, παρ'ότι καταγράφεται πτώση 5% έως 20% στις αγοραπωλησίες, με αρκετά διαθέσιμα ακίνητα. Στα Ιόνια Νησιά, αν και η εικόνα ποικίλλει ανάλογα με το νησί και την τοποθεσία, υπάρχει επίσης πτώση μεταβιβάσεων, με στασιμότητα στη ζήτηση, αλλά η κάμψη τιμών δεν ξεπερνά το 8%, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της εταιρείας Proprius (Cushman & Wakefield).

έναντι το 2009.

Για παράδειγμα στο Ηράκλειο, στις καλές οικιστικές αρτηρίες, όπως η παραλιακή, προ κρίσης η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων διαμερισμάτων ήταν 3.500 ευρώ ανά τ.μ., ενώ σε λίγες περιπτώσεις είχε φτάσει και τις 4.000 ευρώ τ.μ. Τώρα η ζητούμενη μέση τιμή είναι 3.000 τ.μ., ωστόσο επιστημονικά ότι υπάρχει μεγάλο περιθώριο διαπραγματεύσεως, διότι η

ζήτηση έχει περιοριστεί πολύ λόγω και του υψηλού κόστους ζωής. Στο 10% διαμορφώνεται η πτώση των τιμών κατοικιών και στην πόλη των Χανίων.

Επίσης στην Πελοπόννησο, αν και είναι μεγάλη η μείωση αριθμού μεταβιβάσεων, ενώ ταυτόχρονα καταγράφεται υπερπροσφορά νεοδμητών, η πτώση τιμών που παρατηρείται φτάνει έως 10% επί του παρόντος. Όπως επι-

σημαίνεται πάντως από επιστήμονες του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, ενυπάρχει ήπια δυναμική στην κτηματαγορά, που αναμένεται να εκδηλωθεί μωρά με τη υποχώρηση της κρίσης και την ολοκλήρωση των οδικών αξόνων, οπότε πολλοί μακρινοί σήμερα τόποι θα έλθουν πιο «κοντά». Όμως και εδώ τα πράγματα καθυστερούν και οι ελπίδες αναβάλλονται για μερικά χρόνια.