



ΑΡΓΑ ΑΛΛΑ ΣΤΑΘΕΡΑ ΣΥΝΕΧΙΖΕΤΑΙ Η ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΤΙΜΩΝ, ΟΜΩΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ

Πλίνθοι και κέραμοι η αγορά ακινήτων...

» Μνημόνιο και... ανεργία, οι κύριες αιτίες για την καθίζηση της κτηματαγοράς
» Χάρισμα στους αγοραστής δίνουν οι κατασκευαστές θέσεις πάρκινγκ, αποθήκες, τη σύνδεση με τα δίκτυα ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ, ακόμη και το κόστος «τακτοποίησης» των ημιυπαίθριων...

ΔΕΝ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΒΡΑΒΕΙΟ ΝΟΜΠΕΛ στην οικονομία προκειμένου να γίνει ευρέως αντιληπτό ότι οι άνθρωποι χρειάζονται δουλειές για να μπορούν να αγοράσουν ένα σπίτι. Όταν λοιπόν, σύμφωνα με το προσχέδιο του προϋπολογισμού, το ποσοστό ανεργίας θα ανέλθει σε 14,5% το 2011 και 15% το 2012, είναι σαφές πως η αγορά ακινήτων περιουσίας έχει μπροστά της πολύ σκοτάδι μέχρι να αντικρίσει την πρώτη ακτιδα φωτός.

ΤΗ ΣΑΝΘΗΣ ΓΟΥΡΝΗ

Π' όρι η ελληνική κτηματαγορά δεν έχει ακόμη τα χαρακτηριστικά των αντίστοιχων αγορών σε ΗΠΑ, Ισπανία και Ιρλανδία, οι οποίες έχουν ήδη καταρρεύσει, οι προβλέψεις για το μέλλον -βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα- είναι ζοφερές. Ειδικά σε περιοχές με υψηλό ποσοστό ανεργίας, όπως η Κεντρική Μακεδονία, η Ήπειρος, η Αχαΐα, η Φθιώτιδα, η Εύβοια, η Κορινθία, το Βόρειο Αιγαίο και πολλές από τις τουριστικές περιοχές, η πιθανότητα να σκάσει η φούσκα των ακινήτων μέσα στους επόμενους μήνες θεωρείται σχεδόν ούτοψη.
Ήδη, σύμφωνα με τα στοιχεία της ενδιάμεσης έκθεσης για την οικονομία

Η κρίση της κτηματαγοράς σε αριθμούς

- ▲ Οι τιμές των κατοικιών μέσα σε 1,5 χρόνο έχουν υποχωρήσει κατά 11,2% (3,7% πέρυσι, 1,8% το α' τρίμηνο και 5,7% το β' τρίμηνο (στοκία της Τράπεζας της Ελλάδος)).
- ▲ Λεγάρωσε ο ρυθμός μείωσης των τιμών των νεοδημιτών διαμερισμάτων (-6,3% το β' τρίμηνο, σύμφωνα με την ΤτΕ).
- ▲ Περισσότερα από 150.000 σπίτια, εκ των οποίων τα περισσότερα νεόδημιτα, παραμένουν άουσιλα σ' όλη την Ελλάδα.
- ▲ Το 90% των κατοικιών που αγοράζονται πλέον είναι «μετακτερισμένα».
- ▲ Πέρυσι, έγιναν 74.586 συναλλαγές μέσω τραπεζών, το 2008 είχαν γίνει 116.034 και φέτος το α' εξάμηνο περίπου 41.300.
- ▲ Πάνω από 1.000 κατασκευαστικές εταιρείες έβαλαν λουκέτο φέτος.
- ▲ Το α' εξάμηνο του 2010 οι επενδύσεις σε κατοικίες αναταράχθηκαν μόνο στο 3% του ΑΕΠ έναντι 7,7% την περίοδο 2000-2006.
- ▲ Την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου 2010 ο μέσος ετήσιος ρυθμός μείωσης του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας ήταν 24,8% (-26,5% το 2009).
- ▲ Στο 20% ανήθε το ποσοστό των διαθέσιμων καταστημάτων στο κέντρο της Αθήνας το 2010 σε σχέση με το 2009 (έρευνα της εταιρείας Southeast Real Estate).
- ▲ Το ποσοστό των κενών γραφειακών χώρων στην Αθήνα αυξήθηκε κατά 10% - 15% από τις αρχές του 2010 έως σήμερα.
- ▲ Επτά θέσεις καρλότερα υποχώρησε η Ερμού (βρέθηκε στην 19η θέση από την 12η θέση) στη Piazza με τους ακριβότερους θρόνους παγκοσμίως (έρευνα Main Streets Across the World 2010 της διεθνούς εταιρείας Cushman & Wakefield).
- ▲ Στην οδό Σταδίου 1 στα 4 καταστήματα έχει κλείσει.
- ▲ Στη Θεσσαλονίκη το ποσοστό των διαθέσιμων καταστημάτων ξεπεράσε το 20%.



- ▲ Μεταξύ των 35 και 70 ευρώ ανά τ.μ. έχουν υποχωρήσει τα εννοια των καταστημάτων στους εμπορικούς θρόνους της Πλάσης, του Ηρακλείου και του Βόθου.
- ▲ Στον Πειραιά και το διάστημα Σεπτεμβρίου 2009 - Οκτωβρίου 2010 εκκλίσαν 170 καταστήματα, σύμφωνα με έρευνα του εμπορικού σιλόθρου της πόλης.
- ▲ Η πτώση στις αγοραπωλησίες ενοικιαζόμενων κατοικιών ξεπεράσε το 50% και σε ορισμένες περιπτώσεις προσέγγισε το 70% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2009 (έρευνα της εταιρείας Southeast Real Estate).
- ▲ Τα μ εμπαριστούμενα στεγαστικά δάνεια έχουν φθάσει ήδη στο 8,5% του συνόλου, σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ, από 3,4% στο τέλος του 2006.

από την Τράπεζα της Ελλάδας, οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν ετησίως ρυθμό 17,9% το πρώτο εξάμηνο του 2010, ενώ έχουμε τα πρώτα δείγματα -και με επίσημη ποσοστά

πλέον- για ταχύ ξεφούσκωμα των τιμών. Μόνο στο β' τρίμηνο του τρέχοντος έτους, σύμφωνα με την ΤτΕ, η υποχώρηση των τιμών στα νεόδημιτα διαμερίσματα (μέχρι 5 ετών) ή-

ταν 6,3%, όταν η αποκλιμάκωση στο σύνολο των κατοικιών διαμορφώθηκε στο 5,7%. Για το σύνολο του 2009 οι τιμές των διαμερισμάτων είχαν μειωθεί με μέσο ετήσιο ρυθμό 3,7% έ-

ναντι αύξησης κατά 1,7% το 2008, όπως αναφέρεται από τους αναλυτές της ΤτΕ.
Να σημειωθεί ωστόσο ότι, σύμφωνα με τους επαγγελματίες της κτημα-

Άδεια γραφεία σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη

Ολοένα και μεγαλύτερες πιέσεις δέχεται η αγορά γραφειακών χώρων, καθώς στην έτοιμη και αλλιώς ανύπαρκτη ζήτηση από ένοικους εταιρείες προστίθεται πλέον και η σχεδόν μηδενική ανάπτυξη που παρουσιάζουν οι αντίστοιχες ημεδαπές.

Ήδη πολλοί από τους επικεφαλής επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά επαγγελματικών χώρων εκτιμούν ότι η συνολική διαθέσιμότητα χώρων για γραφεία (παλαιά και καινούργια) θα ξεπεράσει το 25% στη διάρκεια της εφετινής χρονιάς, ενώ αναμένεται να ασκηθούν περαιτέρω πιέσεις στις τιμές ενοικίασης για το υπόλοιπο του 2010. Στο 9μηνο το ποσοστό των κενών χώρων στην Αθήνα έχει ξεπεράσει το 15%, ενώ την ίδια στιγμή, σύμφωνα με την κ. Νίκη Σύμπουρα, διευθύνουσα σύμβουλο της Cushman & Wakefield, η οικοδομική δραστηριότητα όσον αφορά τις νέες αναπτύξεις έχει «αγαώσει».

Ένα από τα χαρακτηριστικά του αρνητικού κλίματος που επι-

κρατεί είναι η σημαντική μείωση στις τιμές ενοικίασης των γραφειακών εγκαταστάσεων, η οποία ακόμη και στο premium κομμάτι του κέντρου (Βασιλίσσης Σοφίας και Σύνταγμα, αρχές Πανεπιστημίου) «φτάνει σχεδόν στο 50% έναντι των ποσών που ζητούν οι ιδιοκτήτες τρία χρόνια πριν.

Πο αναλυτικά, σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας Southeast Real Estate, το γ' τρίμηνο της τρέχουσας χρήσης τα μισθώματα γραφειακών χώρων πρώτης κατηγορίας στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας -και ειδικότερα κατά μήκος της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας και της οδού Πανεπιστημίου- κυμάνθηκαν από 22 έως 26 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα. Πιο τριετίας, στη Βασιλίσσης Σοφίας κάποιες εταιρείες μίσθωναν γραφειακούς χώρους από 38 έως 40 ευρώ ανά τ.μ.

Από τη δίνη της κρίσης δεν έχει ξεφύγει ούτε ο κατεχόμενος business δρόμος της προτείουσας, η λεωφόρος Κηφισίας, καθώς τα μηνιαία ενοίκια κυμάνθηκαν μεταξύ 16 και 20 ευρώ ανά τ.μ.,

ενώ στη λεωφόρο Συγγρού τα μισθώματα διαμορφώνονται από 15 έως 17 ευρώ ανά τ.μ. Να σημειωθεί ότι επί της Κηφισίας είναι κενά αυτή τη στιγμή περί τα 30.000 τ.μ., ενώ ο αριθμός αυξάνεται κατά πολύ εάν συνυπολογίσουμε και τους μακράλλοις δρόμους.

Στα «βουτιά» των τιμών ενοικίασης, πέρα από την αστάθεια του οικονομικού κλίματος, συνέβαλε και η απόφαση του ελληνικού Δημοσίου να επανοδιπραγματευτεί και να ελαττώσει τα μισθώματα των γραφειακών χώρων που μισθώνεται κατά 20%, αναφέροντας παράγοντες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων.

Όσον αφορά τη Θεσσαλονίκη, τα ενοίκια πρώτης κατηγορίας στο κέντρο της Θεσσαλονίκης -και ειδικότερα κατά μήκος της οδού Τοιμιοσκή- κυμάνθηκαν από 8 έως 14 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα. Υψηλότερες μισθωτικές αξίες απαντώνται στο ανατολικό πρόσ- στο της Καλαμαριάς και κατά μήκος της λεωφόρου Ανδριανουπόλεως, όπου σύγχρονοι γραφειακοί χώροι εκμισθώνονται με ενοίκια άνω των 15 ευρώ ανά τ.μ. **Σ.Γ.**