

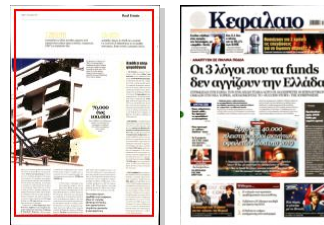
1. ΟΙ ΧΑΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΟΙ ΚΕΡΔΙΣΜΕΝΟΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 15/12/2018 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 15/12/2018

Σελίδα: 43

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



Σάββατο 15 Δεκεμβρίου 2018

Real Estate

Κεφάλαιο

1.200 ΕΥΡΩ

ενοικιάζονταν το 2011 στο Μετς μεζονέτα 110 τετραγωνικών μέτρων (τριών επιπέδων, κατασκευής 1987) με απεριόριστη θέα.

15η ΘΕΣΗ

κατέλαβε η Ερμού το 2018 στην κατάταξη της Cushman & Wakefield με τις πιο ακριβές παγκοσμίως, βάσει ενοικίου, εμπορικής οδούς.



Στο Κουκιάκι, τον Μάρτιο του 2015, ένα ανακαινισμένο διαμέρισμα δευτέρου ορόφου, κοντά στον σταθμό του μετρό, ενοικιάζονταν μόλις προς 350 ευρώ. Με τα ίδια χρήματα σήμερα κάποιος μπορεί να ενοικιάσει ένα μικρό διαμέρισμα 25 τ.μ. τρίτου ορόφου.

70.000 έως 100.000

είναι ο αριθμός των τετραγωνικών μέτρων που αντιστοιχεί στις εκτιμώμενες συναλλαγές στον κλάδο των γραφείων κατά τη φετινή χρονιά.

μένουν ότι τα ποιοτικά γραφεία (α' κατηγορίας) τείνουν να εξαντληθούν, οι εταιρείες εξετάζουν ολόένα και περισσότερο το ενδεχόμενο της ενοικίασης γραφείων σε δευτερεύουσες περιοχές. Οι «παρτίκο» της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων, όπως προκύπτει από την έρευνα της Arbitrage, είναι ιδιοκτήτες γραφείων στο αθηναϊκό κέντρο και κοντά στους κεντρικούς οδικούς άξονες (π.χ., Πανεπιστημίου, Σταδίου, Λεωφόρος Αραίας, Λεωφόρος Βασιλείσσης Σοφίας, αρχή Λεωφόρου Σιγγιρού). Εκεί, για τα κτίρια γραφείων πρώτης κατηγορίας και καλής κατασκευής, το μηνιαίο ενοίκιο κυμαίνεται από **13 ευρώ ανά τ.μ.** έως **30 ευρώ ανά τ.μ.**, όπως αναφέρει η έρευνα της Arbitrage.

Σύμφωνα με τη **Νίκη Σύμμουρα, διευθύνουσα σύμβουλο της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Cushman & Wakefield - Proprius**, η ζήτηση αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω, με τα ενοικία

να αυξάνονται σταθερά ιδίως από το 2017. Η ίδια εκτιμά ότι φέτος ο αριθμός των συναλλαγών που έχουν πραγματοποιηθεί στην αγορά γραφείων αντιστοιχεί σε **70.000 έως 100.000 τ.μ.**

Την ίδια στιγμή, η ανάκαμψη κεντρικών εμπορικών αρτηριών, όπως η Ερμού στην Αθήνα –κυρίως το τμήμα της οδού από το Σύνταγμα μέχρι και περίχ της Καπνικαρέας– ή η οδός Τοιμασκή στη Θεσσαλονίκη, κατατάσσει στην κατηγορία των κερδοζοιμένων τους ιδιοκτήτες ακινήτων στους συγκεκριμένους δρόμους. Δεν είναι τυχαίο ότι στην πιο κεντρική εμπορική αρτηρία της Αθήνας επενδύουν σταθερά η Εθνική Παναγία και η Trastor. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της συμβουλευτικής εταιρείας Cushman & Wakefield, η Ερμού το 2018 βρέθηκε στη **15η θέση** της κατάταξης με τις πιο ακριβές παγκοσμίως, βάσει ενοικίου, εμπο

ρικής οδούς. Όπως αναφέρουν μεσίτες, εάν συνεχιστεί η βελτίωση του οικονομικού κλίματος και ενισχυθεί η καταναλωτική εμπιστοσύνη, η οδός Ερμού θα καταφέρει σύντομα να καταστεί ο ένατος ακριβότερος δρόμος, κατάταξη που διαθέτε το 2002, οπότε ο επίσημος ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ είχε διαμορφωθεί σε 4%. Πέρσι, εξάλλου, η κεντρική εμπορική αρτηρία της Αθήνας είχε καταλάβει τη 19η θέση στην παγκόσμια κατάταξη.

Τα ενοίκια έχουν τραβήξει την ανηφόρα, ιδίως σε υψηλής ζήτησης συνοικίες, που προσελκύουν τουρίστες, φοιτητές ή εργαζομένους

Αγκάθι η υπερφορολόγηση

■ **ΓΙΑ ΤΟ 2019** οι αναλύτες του διεθνούς οργανισμού **Urban Land Institute** και της συμβουλευτικής εταιρείας **PricewaterhouseCoopers**, σε πρόσφατη έρευνά τους, αναφέρουν πως η εγκύρια αγορά ακινήτων εμφανίζει ισχυρότερες προοπτικές. Ως εκ τούτου, βάσει του πόσο επενδυτικά ελκυστική είναι η κτηματογορά, στην κατάταξη (ULI-PWC) με τις συνολικά **31 ευρωπαϊκές** πόλεις συγκαταλέγεται 14η έκοντος, σε σχέση με πέρσι, σκαρφαλώνει **15 θέσεις**. Η αθηναϊκή αγορά ακινήτων το 2015 είχε εκτοξευθεί στην πέμπτη θέση της αντίστοιχης κατάταξης, ενώ πλέον στην πρώτη πεντάδα των πόλεων με τις καλύτερες προοπτικές για το 2019 βρίσκονται η Λισαβόνα, το Βερολίνο, το Δουβλίνο, η Μαδρίτη και η Φρανκφούρτη.

■ **ΣΤΟΝ ΑΝΤΙΠΟΔΑ** η υπερφορολόγηση εξακολουθεί να αποτελεί τον βασικό αντίπαλο της αγοράς ακινήτων. Σύμφωνα με έρευνα του **Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE)**, προβλέπονται συνολικά **13 φορολογικές επιβαρύνσεις** στην αγορά-μεταβίβαση ακινήτων, την ιδιοκτησία και την εκμετάλλυσή τους. Μάλιστα, κατά το IOBE, ο φόρος ακινήτων επιβαρύνει περισσότερο τα χαμηλότερα εισοδήματα, και κυρίως τα εισοδήματα έως **5.000 ευρώ**, καθώς εκτιμάται ότι απορροφά το 15,5% του εισοδήματος αυτών της κατηγορίας. Χαμηλότερο ποσοστό επιβαρύνσης από τον φόρο ακινήτων (3,1%) εμφανίζει το εισοδηματικό κλιμάκιο **5.000-10.000 ευρώ**, ενώ στα εισοδήματα από 10.000 έως 60.000 ευρώ ο φόρος ακινήτων αντιστοιχεί περίπου στο 2% αυτών.

■ **ΣΤΟΥΣ ΧΑΜΕΝΟΥΣ** της κτηματογοράς συγκαταλέγονται όσοι διαθέτουν οικόπεδο: η ανέγερση κτιρίου κατοικιών ή γραφείων επιβαρύνεται με **ΦΠΑ 24%**, που επιβλήθηκε με τον ν. 3427/2005 για άδειες κατασκευής που εκδίδονται ή αναθεωρούνται μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Η Ελλάδα, μετά την Ουγγαρία, τη Δανία, την Κροατία και τη Σουηδία, έχει τον υψηλότερο ΦΠΑ μεταξύ των χωρών-μελών της Ε.Ε. και πάνω από τον σταθμισμένο μέσο ΦΠΑ της Ε.Ε. (21,5%). Γι' αυτό οι αναλύτες του IOBE εκτιμούν ότι το «κούρεμα» της εν λόγω επιβαρύνσης στο 13%, από 24%, θα αποτελούσε τονωτική ένεση για την κτηματογορά, οδηγώντας στη μείωση των... πληθείων της αγοράς ακινήτων.