

29.12.2013

Βουτιά 18,6% στα ενοίκια των επαγγελματικών ακινήτων

Του Νίκου Χ. Ρουσανογλου

Συνεχίστηκε και κατά το τρέχον έτος η πορεία υποχώρησης των τιμών των ενοικίων, αλλά και των αξιών των επαγγελματικών ακινήτων, ως αποτέλεσμα της πτώσης της ζήτησης, της κρίσης στην κτηματαγορά, αλλά και της συνεχιζόμενης επαναδιαπραγμάτευσης ενοικίων μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών. Σύμφωνα με την ενδιάμεση έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη νομισματική πολιτική, η οποία δημοσιοποιήθηκε πριν από λίγες ημέρες, τόσο τα ενοίκια, όσο και οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων κατέγραψαν μείωση της τάξεως του 18,6% και 18,2% αντίστοιχα, κατά την περίοδο του φετινού εννεαμήνου.

Το μεγαλύτερο πλήγμα πάντως το έχει δεχθεί ο κλάδος των εμπορικών καταστημάτων, όπου η μείωση των ενοικίων κινείται μεταξύ 40% - 70% από την αρχή της κρίσης, ανάλογα με την οδό και την ποιότητα του ακινήτου. Η αντίστοιχη πτώση στα παλαιότερης κατασκευής γραφεία ξεπερνά το 50%, ενώ στα πιο σύγχρονα γραφεία κινείται πέριξ του 40% κατά μέσο όρο. Ανάλογη είναι και η μείωση των τιμών.

Πάντως, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, φαίνεται πως τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τα καταστήματα, που έχουν υποστεί και την πιο «βίαιη» προσαρμογή στα νέα δεδομένα, καταγράφουν πλέον τα πρώτα έστω αμυδρά σημάδια σταθεροποίησης. Στο ίδιο συμπέρασμα καταλήγει και πρόσφατη έρευνα της Cushman & Wakefield: τον Ιούνιο η πτώση των ενοικίων στην οδό Ερμού δεν ήταν μεγαλύτερη του 3% σε 12μηνη βάση, καθώς διαμορφώθηκαν σε 1.980 ευρώ/τ.μ. ετησίως. Πρόκειται για τη μικρότερη υποχώρηση από την έναρξη της κρίσης.

Σύμφωνα με την κ. Νίκη Σύμπουρα, επικεφαλής της Proprius, η οποία εκπροσωπεί την Cushman & Wakefield στην ελληνική αγορά, μία από τις νέες τάσεις στην αγορά, αφορά την προτίμηση όλο και περισσότερων εμπορικών αλυσίδων να πληρώνουν τους ιδιοκτήτες με ένα συμφωνημένο ποσοστό επί του τζίρου, αντί για ενοίκιο. Πάντως, η Ερμού εξακολουθεί να ηγείται των εμπορικών δρόμων, ενώ έπονται οι αντίστοιχες οδοί σε Γλυφάδα, Κηφισιά, Κολωνάκι και Πειραιά. Σημαντικό ρόλο στην περαιτέρω διεύρυνση των συναλλαγών στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων αναμένεται, πέραν των διαγωνισμών του ΤΑΙΠΕΔ που θα «πυκνώσουν» το 2014, να διαδραματίσει και η επικείμενη μεταρρύθμιση του καθεστώτος που διέπει τις εμπορικές μισθώσεις. Σύμφωνα με φορείς της αγοράς, ένα από τα σημαντικά προβλήματα που ανέκαθεν αποτελούσε αντικίνητρο για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, κυρίως από την πλευρά των ξένων αγοραστών, είναι το σημερινό θεσμικό πλαίσιο για τις μισθώσεις, το οποίο έχει προσδώσει υπέρμετρες ελευθερίες στους ενοικιαστές, εις βάρος των ιδιοκτητών. Ως εκ τούτου, είναι ελάχιστοι οι ξένοι επενδυτές που θα επένδυαν σε μια τέτοια αγορά, όπου κινδυνεύουν ανά πάσα στιγμή να απολέσουν τον ενοικιαστή τους, δεδομένου άλλωστε ότι αφθονούν τα κενά και ποιοτικά ακίνητα.

Σε πρόσφατη έρευνα της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI), επισημάνθηκε ότι στις χώρες της Νότιας Ευρώπης και ιδίως στην Ελλάδα, η εκμίσθωση ακινήτων έχει εξελιχθεί σε ιδιαίτερα επικίνδυνη και ασύμφορη οικονομική δραστηριότητα. Ιδίως αναφορικά με τη χώρα μας, προκύπτει ότι η σχετική νομοθεσία προβλέπει τον μεγαλύτερο σε διάρκεια (16 χρόνια) χρόνο προστασίας των μισθωτών επαγγελματικών ακινήτων και μάλιστα ακόμα κι αν η συμφωνηθείσα διάρκεια, βάσει συμβολαίου, είναι μικρότερη. Αντίθετα, οι ενοικιαστές έχουν υποχρέωση να παραμείνουν στο ακίνητο μόνο για ένα χρόνο ακόμη και αν έχουν υπογράψει για οσοδήποτε μεγαλύτερο διάστημα.

<http://www.kathimerini.gr>