



REPORTAZ Κτηματαγορά

ΣΗΜΑΔΕΨΑΝ ΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΤΗ ΧΡΟΝΙΑ ΠΟΥ ΠΕΡΑΣΕ

ακίνητα και το 2009

ΤΟ 17% ΑΓΟΡΑΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Κατοικίες αφορούσαν τα 3/4 των πωλήσεων

Η ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΗ έρευνα της RE/MAX Ελλάς είναι βασισμένη σε αγοραπωλησίες ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του περασμένου έτους μέσω του μεγαλύτερου κτηματομεσιτικού δικτύου της χώρας και παρουσιάζει την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων ως προς το είδος, την παλαιότητα και το εμβαδόν (τ.μ.) σε ολόκληρη την επικράτεια αλλά και κατά περιοχές. Το 3/4 των πωληθέντων ακινήτων ήταν κα-

νώ τα οικόπεδα/αγροτεμάχια μόλις 2%. Στην υπόλοιπη Ελλάδα (εκτός Αττικής και Θεσσαλονίκης) είναι αυξημένο το ποσοστό των οικοπέδων/αγροτεμαχίων (28%), ενώ οι κατοικίες αποτελούν και πάλι τη δημοφιλέστερη κατηγορία με ποσοστό 66%. Τα επαγγελματικά ακίνητα κατέλαβαν το υπόλοιπο 6% των πωληθέντων ακινήτων.

ΕΜΒΑΔΟΝ

Μία ακόμη κατανομή των πωληθέντων ακινήτων αφορά το εμβαδόν. Το φαινόμενο των αυξημένων πωλήσεων ακινήτων μεσαίου εμβαδού που παρατηρήθηκε το 2008 συνεχίζεται και μάλιστα με πιο έντονους ρυθμούς. Δημοφιλέστερη κατηγορία με ποσοστό 28% ήταν τα οικιστικά ακίνητα εμβαδού 71-90 τετραγωνικών μέτρων. Ακολούθησαν τα λίγο μεγαλύτερα (91-110 τ.μ.) με ποσοστό 19%, ενώ στην τρίτη θέση προτίμησης βρέθηκαν τα λίγο μικρότερα (51-70 τ.μ.) με ποσοστό 18%.

Στην Αττική η εικόνα είναι παρόμοια με του συνόλου Ελλάδας στη δημοφιλέστερη κατηγορία των 71-90 τ.μ. Επίσης, τα λίγο μεγαλύτερα ακίνητα (91-110) τ.μ. κατέλαβαν τη δεύτερη θέση στις προτιμήσεις με 19%, ενώ τα λίγο μικρότερα (51-70 τ.μ.) κατέλαβαν την τρίτη θέση με ποσοστό 16%. Στη Θεσσαλονίκη περίπου το 1/3 των πωληθέντων οικιστικών ακινήτων ήταν εμβαδού 71-90 τ.μ. και το 1/4 περίπου ήταν εμβαδού 51-70 τετραγωνικών μέτρων. Στην υπόλοιπη Ελλάδα (εκτός Αττικής και Θεσσαλονίκης) και πάλι οι δημοφιλέστερες κατηγορίες ήταν οι μεσαίες (71-90, 51-70 και 91-110 τ.μ.) με ποσοστά 24%, 18% και 18% αντίστοιχα.



ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ
η πλειονότητα των πωληθέντων ακινήτων (81%) αφορούσε κατοικίες. Τα οικόπεδα/αγροτεμάχια ακολουθώντας τα ποσοστά του 2008 παρέμειναν στο 11%, ενώ μικρή ήταν η συμμετοχή των επαγγελματικών ακινήτων (μόλις 8%) στο σύνολο των πωληθέντων ακινήτων. Στη Θεσσαλονίκη, η δημοφιλέστερη κατηγορία ήταν οι κατοικίες με συμμετοχή 85%, ενώ αντιστρόφως ανάλογη είναι η κατάσταση στις άλλες δύο κατηγορίες, σε σχέση με την Αττική. Τα επαγγελματικά ακίνητα παρουσιάζουν πολύ ικανοποιητικά ποσοστά (13%), ε-

τοικίες (διαμερίσματα και μονοκατοικίες/μεζονέτες), ενώ τα οικόπεδα κατέλαβαν ποσοστό 17%. Τα επαγγελματικά ακίνητα παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα (ποσοστό 8% επί του συνόλου). Στην Αττική η συντριπτική πλειονότητα των πωληθέντων ακινήτων (81%) αφορούσε κατοικίες. Τα οικόπεδα/αγροτεμάχια ακολουθώντας τα ποσοστά του 2008 παρέμειναν στο 11%, ενώ μικρή ήταν η συμμετοχή των επαγγελματικών ακινήτων (μόλις 8%) στο σύνολο των πωληθέντων ακινήτων. Στη Θεσσαλονίκη, η δημοφιλέστερη κατηγορία ήταν οι κατοικίες με συμμετοχή 85%, ενώ αντιστρόφως ανάλογη είναι η κατάσταση στις άλλες δύο κατηγορίες, σε σχέση με την Αττική. Τα επαγγελματικά ακίνητα παρουσιάζουν πολύ ικανοποιητικά ποσοστά (13%), ε-

Πτώση έως και 10% στα ενοίκια γραφείων υψηλής ποιότητας

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΠΤΩΣΗ της τάξεως του 5% με 10% κατέγραψαν τα ενοίκια στα γραφεία υψηλής ποιότητας στην Αθήνα σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα των διεθνών συμβούλων της **Cushman & Wakefield** («Office Space Across the World»). Σύμφωνα με τη διευθύνουσα σύμβουλο της **Cushman & Wakefield** στην Αθήνα η πτώση ήταν μεγαλύτερη σε δεύτερης και τρίτης ποιότητας γραφεία, καθώς οι τιμές μειώθηκαν από 10% έως και 20%. Η πτώση στη χώρα μας σε σχέση με άλλες αγορές ήταν σχετικά μι-

κρή, γεγονός που οφείλεται στην έλλειψη χώρων διεθνών προδιαγραφών με αποτέλεσμα η υπάρχουσα διαθεσιμότητα να απορροφάται από τη ζήτηση. «Είναι γεγονός ότι η πλειονότητα της ζήτησης σήμερα είναι αποτέλεσμα προσπάθειας των χρηστών για μείωση κόστους ενώ οι αναδιαπραγματεύσεις ενοικίων είναι πολύ συχνό φαινόμενο. Δεδομένης της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας, προβλέψεις για το 2010 δεν είναι εύκολη υπόθεση. Θεωρούμε όμως ότι το πιθανότερο είναι να δούμε

στάση αναμονής από τους χρήστες γραφείων και περαιτέρω συγκρατήσεις των ενοικίων», επισημαίνεται. Στη διεθνή αγορά το 2009 πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά τόσο γενική και απότομη πτώση της ζήτησης γραφειακών χώρων και κατά συνέπεια πτώση των ενοικίων. Η εκτίμηση για το 2010 είναι πιο θετική ως αποτέλεσμα της αναμενόμενης ανάπτυξης των μεγαλύτερων οικονομιών με χαρακτηριστικό την αύξηση της ζήτησης και τη μείωση της διαθεσιμότητας. Σε μερικές αγορές έχει ήδη παρατηρη-

θεί αύξηση όπως στη περιοχή City του Λονδίνου και στο κέντρο του Παρισιού. Τα ενοίκια αναμένεται να φτάσουν στο χαμηλότερο σημείο τους στα μέσα του 2010 και να υπάρξει ανάκαμψη και συγκρατημένη αισιοδοξία στο δεύτερο μισό. Οι μεγαλύτερες μειώσεις ενοικίων στην Ασία καταγράφηκαν σε Σιγκαπούρη, Χονγκ Κονγκ και Τόκιο με πτώσεις 45%, 35% και 21% αντίστοιχα. Στην Ευρώπη η μεγαλύτερη πτώση σημειώθηκε στο Κίεβο και το Δουβλίνο με 50% και 38% αντίστοιχα.