

ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΖΗΤΗΣΗ ΑΝΘΕΚΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ (4ος 10)

Μέσο: ΧΡΗΜΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 1/4/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 12/5/2010

Σελίδα: 47

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



κά κοστολογείται λίγο χαμηλότερα των 90 εκατ. ευρώ (η διοίκηση του κ. Σ. Θεοδωρίδη σίγουρα θα έχει μετανιώσει αφού δεν πούλησε το mall πριν ακόμη λειτουργήσει, στα μέσα του 2008, στην τότε ενδιαφερόμενη Eurobank Properties), ενώ πωλητήριο εδώ και ένα χρόνο περίπου έχει βγάλει και το επενδυτικό fund Arn Uka για το εμπορικό κέντρο Citygate στη Θεσσαλονίκη, χωρίς να έχει βρει μέχρι σήμερα τον ενδιαφερόμενο αγοραστή. Στα γραφεία, σύμφωνα με τη διευθύνουσα σύμβουλο της διεθνούς εταιρείας συμβούλων ακινήτων **Cushman & Wakefield**, τα ενοίκια στους χώρους υψηλής ποιότητας στην Αθήνα έχουν καταγράψει πτώση μέχρι στιγμής έως 10% ανάλογα με την περιοχή, ενώ σε δεύτερης και τρίτης ποιότητας γραφεία σημειώθηκαν πτώσεις από 10% έως και 20%. «Οι σχετικά μικρές πτώσεις, σε σχέση με άλλες αγορές, οφείλονται στην έλλειψη χώρων διεθνών προδιαγραφών με αποτέλεσμα η υπάρχουσα διαθεσιμότητα να απορροφάται από τη ζήτηση. Είναι γεγονός ότι η πλειονότητα των ζητήσεων σήμερα είναι αποτέλεσμα προσπάθειας των χρηστών για μείωση κόστους ενώ οι αναδιαπραγματεύσεις ενοικίων είναι πολύ συχνό φαινόμενο. Δεδομένης της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας, προβλέπεις 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».

~ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟ 2010 ~

Η συμφωνία για τη μίσθωση από τη Siemens του ακινήτου όπου στεγαζόταν ο Ελεύθερος Τύπος στο Μαρούσι, στις αρχές Μαρτίου, αποτελεί ουσιαστικά την πρώτη μεγάλη συμφωνία της χρονιάς στον τομέα της εγχώριας αγοράς γραφείων, όπου τα πράγματα αναμένονται να κινηθούν εφέτος υιοστονικά.

Σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της γνωστής εταιρείας συμβούλων ακινήτων Savills για τις προοπτικές της αγοράς γραφείων πανευρωπαϊκά το 2010, η οικονομική κρίση έχει οδηγήσει σε μεγάλη επιβράδυνση όσον αφορά στους ρυθμούς μίσθωσης νέων χώρων στην Αθήνα, ενώ πλέον και οι διαπραγματεύσεις διαρκούν πολύ περισσότερο, αφού οι υποψήφιοι μισθωτές είναι σαφώς πιο διστακτικοί σε σχέση με το παρελθόν. Τα υψηλότερα ενοίκια στη χώρα μας, στον Κεντρικό Επιχειρηματικό Αξονα της Αθήνας, τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας διαμορφώνονται αυτή την στιγμή κοντά στα 336 ευρώ ανά τ.μ. το χρόνο, σημειώνοντας πτώση κατά 6,7% σε σχέση με πέρυσι, ενώ όσον αφορά τις δυσχερέστες θέσεις στάθμευσης στην Αθήνα, αυτές κοστίζουν περί τα 2.640 ευρώ, κατατάσσοντας τη χώρα μας στις μεσαίες θέσεις της σχετικής κατάταξης. Πάντως, οι αποδόσεις όσον αφορά στην αγορά γραφείων είναι στα υψηλά, σε σχέση με άλλες αγορές της Ε.Ε., φθάνοντας τα επίπεδα του 7,25%.

Ειδικά όσον αφορά στα ενοίκια στην Αθήνα, οι αναλυτές της Savills εκτιμούν ότι το 2010 θα κινηθεί με σταθεροποιητικές τάσεις, σε αντίθεση με τη ζήτηση, για την οποία αναμένεται περαιτέρω πτώση με αντίστοιχη αύξηση της προσφοράς. Οι μισθωτές καταβάλλουν προσπάθειες ώστε να επωφεληθούν από τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, προχωρώντας αφ' ενός σε επαναδιαπραγμάτευση των ενοικίων τους (όπως συμβαίνει και στα εμπορικά καταστήματα) ή εξετάζοντας τη μίσθωση νέων χώρων υψηλότερων προδιαγραφών και σε καλύτερες περιοχές ώστε να μετεγκατασταθούν. Η ζήτηση στην Αθήνα ουσιαστικά τροποποιείται περισσότερο από την ανάγκη της αγοράς για "εκλογίκευση"- γι' αυτό άλλωστε οι απαιτήσεις των υποψήφι-

ων μισθωτών είναι δύσκολο να ικανοποιηθούν αφού συνήθως ζητούνται χώροι -δυσχερέτοι στην αγορά- μεγάλης κλίμακας και σύγχρονων προδιαγραφών.

Όσον αφορά στους διαθέσιμους χώρους στην Αθήνα, παραμένουν ως έχουν, ενώ τα περισσότερα γραφεία που παραμένουν ξενόικιαστα αφορούν μικρούς χώρους σε δευτερεύουσες περιοχές. Αντίστοιχα μεγάλη πτώση παρουσιάζεται και στο κομμάτι της κατασκευής νέων γραφειακών χώρων, ειδικά όσον αφορά μεγάλα έργα που είναι πιο δύσκολο να εξασφαλίσουν χρηματοδότηση. Στο κομμάτι των ενοικίων, κατά μέσο όρο η πτώση υπολογίζεται στο 5,5%.

Η Savills εκτιμά ότι δε θα υπάρξει περαιτέρω, ουσιαστικής πτώσης για εφέτος, λόγω της έλλειψης μεγάλων και σύγχρονων γραφειακών χώρων. Οι μεγαλύτερες διορθώσεις τιμών αναμένονται στις δευτερεύουσες περιοχές, όπου η ζήτηση αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω πτώση.

~ Ο ΤΟΜΕΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ~

Στον τομέα των κατοικιών, οι αναλυτές της Τράπεζας της Ελλάδος κάνουν λόγο για ελαφρώς πτωτικές τάσεις το 2010, χωρίς ωστόσο απότομες μεταβολές στις τιμές. Από την πλευρά τους, οι φορείς της κτηματαγοράς αναφέρουν ότι οι αγοραπωλησίες κατοικιών εμφανίζονται μειωμένες ήδη κατά 40% για το πρώτο τρίμηνο του 2010, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου, ενώ πλέον με την επιβολή των νέων φορολογικών μέτρων, η αγορά θα υποστεί ακόμη μεγαλύτερη καθίζηση.

Βασική αιτία, όπως τουλάχιστον επισημαίνουν κατασκευαστές και μεσίτες, οι οποίοι έρχονται καθημερινά σε επαφή με τους ελάχιστους ενδιαφερόμενους αγοραστές, είναι το θέμα των φοροαπαλλαγών από τους τόκους στεγαστικών δανείων, που "φαλιδίζονται" με τα νέα μέτρα. "Για πρώτη φορά πλήττονται σε αυτό το βαθμό τα χαμηλά εισοδήματα", επισημαίνουν οι φορείς της κτηματαγοράς, "αφού αν είχαν μία πιθανότητα να αγοράσουν στέγη αυτή θα ήταν μόνο με στεγαστικό δάνειο. Από τη μία, η πιο συντηρητική πολιτική των τραπεζών κι από την άλλη η μεγάλη μείωση των φοροαπαλλαγών καθιστώντας πλέον σχεδόν απαγορευτική την αγορά σπιτιού από το μέσο Έλληνα".

Από την πλευρά της, η Τράπεζα της Ελλάδος είναι πιο καθησυχαστική. Όπως, μάλιστα, χαρακτηριστικά αναφέρεται, με τη σταδιακή αποκατάσταση της ομαλότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές απομακρύνεται όλο και περισσότερο ο κίνδυνος απότομης διόρθωσης των τιμών στην ελληνική αγορά ακινήτων, αν και οι πιεστικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες. Η ένταση των πιέσεων αυτών θα εξαρτηθεί κυρίως από τις γενικότερες οικονομικές και χρηματοπιστωτικές συνθήκες στην Ελλάδα.

Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων τα επόμενα τρίμηνα είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τη γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας.

Η ύπαρξη σαφών μηνυμάτων προς την κατεύθυνση της αποτελεσματικής αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων που αντιμετωπίζει η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι, εκτός των άλλων, θα συμβάλει και στην αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων. Ανάλογα αποτελέσματα θα προκύψουν και από την οριστικοποίηση των επικείμενων μέτρων σε σχέση με τη φορολογία των ακινήτων (αντικειμενικές αξίες, διευθέτηση