

Η έλλειψη αγοραστών και η αβεβαιότητα συνεχίζουν την πίεση στην αγορά ακινήτων

Από 7% ως 20% διολιθθσαν (σε σχέση με πέρυσι) οι τιμές των ενοικίων στα καταστήματα των καλών εμπορικών δρόμων. Μέχρι 30% η προσφορά γραφείων στις λεωφόρους Μεσογείων, Βουλιαγμένης, Αθηνών και Κηφισού. Αναδύονται ευκαιρίες στις κατοικίες, καθώς ιδιοκτήτες και κατασκευαστές δεν μπορούν πλέον να τις συντηρούν

Του
Πάνου Λανού *

Το δεύτερο εξάμηνο του έτους αναμένεται να χαρακτηριστεί από το πάγωμα στις αγορές ακινήτων που προορίζονται καθαρά για επενδυτικούς σκοπούς και την παράταση της κρίσης στην κτηματαγορά. Όμως η αγορά γης παραμένει ασφαλής επένδυση ακόμα και σε περίοδο κρίσης κι έτσι υπάρχουν ευκαιρίες για τους αγοραστές, κυρίως στις παραθεριστικές κατοικίες, αλλά και γενικότερα στα τουριστικά ακίνητα, ενώ για την ώρα είναι περιορισμένο το ουσιαστικό ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών λόγω και της αβεβαιότητας που επικρατεί στην πολιτική σκηνή της χώρας.

***ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ:** Σύμφωνα με τα μέχρι στιγμής επεξεργασμένα στοιχεία της εταιρίας συμβούλων ακινήτων ΔΑΝΟΣ BNP Paribas Real Estate για το 2012, το ύψος των ενοικίων, συγκριτικά με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2011, διολιθθσε από 7% έως 20% στις οδούς Ερμού (Αθήνα), Τοσακάωφ (Κολωνάκι), Κολλοκοτρώνη (Κηφισιά), Σωτήρος (Πειραιά) και Μεταδά (Γλυφάδα).

Το ενδιαφέρον χρηστών και επενδυτών προσελκύουν δευτερευόντως αγορές που αναπτύχθηκαν κατά μήκος της Λ. Μεσογείων, της Λ. Βουλιαγμένης και των λεωφόρων Αθηνών και Κηφισού στην περιοχή του Πειραιά.

Στο 20% φτάνει το ποσοστό των κενών γραφείων, ενώ για γραφειακούς χώρους σε παλιότερα κτίρια που είναι κενά εδώ και αρκετούς μήνες η προσφορά φτάνει σε ορισμένες περιοχές ακόμη και το 30%.

Όσον αφορά τις τιμές, κάτω από τα 22 ευρώ ανά τ.μ. σταθερά κινούνται τα ενοίκια γραφείων στην Αθήνα και συγκεκριμένα στις καλύτερες περιοχές και για κτίρια A class, σύμφωνα με έρευνα της ΔΑΝΟΣ BNP Paribas Real Estate.

Στην Αθήνα τα γραφεία ενοικιάζονται προς 260 ευρώ/τ.μ. τον χρόνο ή 21,6 ευρώ/τ.μ. τον μήνα, ενώ ο μέσος όρος στο επιχειρηματικό κέντρο της πρωτεύουσας είναι στα 210 ευρώ/τ.μ. τον χρόνο, από 276 ευρώ/τ.μ. στο τελευταίο τρίμηνο του 2011, ήτοι πτώση 24%.



Μόνο με σωστή διαπραγμάτευση επιτυγχάνονται οι πραγματικές ευκαιρίες και το κατάλληλο τίμημα

ΤΟ ΕΡΩΤΗΜΑ που απασχολεί όσους διαθέτουν χρήματα αυτή την περίοδο είναι: Να αγοράσω τώρα ή μετά;

πραγμάτων και να δεχτούν συνεπώς μικρότερα τιμήματα. Είναι πολλές οι περιπτώσεις που αντιμετωπίζουμε ιδιοκτήτες με μεγάλα βάρη και οικονομικά προβλήματα να μιν αποφασίζουν να μειώσουν το ζητούμενο τίμημα. Η στάση αυτή δημιουργεί πάγωμα της αγοράς, καθώς όσο ο πωλητής δεν προσαρμόζεται, τόσο πράξεις δεν γίνονται.

κίων και πολλών άλλων παραγόντων) από παλαιότερα, ενώ συγχρόνως έχουν μειωθεί και τα ενοίκια αυτών (έσοδα επένδυσης). Συνεπώς η αξία των επενδυτικών ακινήτων έχει επηρεαστεί πολύ. Η κρίση έχει επιπλέον επηρεάσει την παραθεριστική κατοικία και τα τουριστικά ακίνητα, που αποτελούν ειδη πολυτελείας.

Φθηνότερες επιλογές

Οι μιοθωτές χώρων γραφείων στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη προχωρούν σε αναζήτηση φθηνότερων επιλογών μετεγκατάστασης καθώς και σε επαναδιαπραγμάτευση (όχι μία, αλλά και δύο και τρεις φορές μέσα στους 8-16 μήνες) των υφιστάμενων μισθώσεων, με αποτέλεσμα οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης να δέχονται ποσοτικές πιέσεις.

Το υποτονικό κλίμα της κτηματαγοράς αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για τη δημιουργία νέων αναπτύξεων, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις είτε ματαιώνονται είτε αναβάλλονται μέχρι την εμφάνιση σημείων ανάπτυξης της οικονομίας.

***ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ:** Στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας η κατάσταση στην αγορά οικιστικών ακινήτων δεν διαφέρει σε σχέση με τη συμπρωτεύουσα.

Όλες οι πρόσφατες εξελίξεις στην εγχώρια αλλά και τη διεθνή οικονομία δημιουργούν περισσότερο ανασφάλεια και αναποφασιστικότητα στους υποψήφιους αγοραστές παρά σιγουριά ώστε να προβούν σε αγορά ακινήτου. Γι' αυτό κυρίαρχος τον λόγο τα δεδομένα έχουν διαμορφωθεί ως εξής: Το αγοραστικό κοινό έχει στραφεί πιο πολύ σε μεταχειρισμένες κατοικίες.

Από την άλλη όψη του νομίματος υπάρχουν και οι ιδιοκτήτες - κατασκευαστές που μόνο αμέτοχοι και ανεμπόδιστοι στις εξελίξεις δεν θα μπορούσαν να μείνουν.

Τόσο οι ιδιοκτήτες κατοικιών αναγκάζονται να πουλήσουν τις κατοικίες τους, μην μπορώντας να ανταποκριθούν στις πιστοληπτικές τους υποχρεώσεις, όσο και οι κατασκευαστές, που στην προσπάθειά τους να επιβιώσουν εν μέσω κρίσης διορθώνουν τις τιμές τους και προβαίνουν και σε σημαντικές προσφορές, προκειμένου να κάνουν πιο ελκυστικό το προϊόν τους.

Ετσι, λοιπόν, μέσα σε όλη αυτήν τη συγκυρία αναδύονται και ορισμένες ευκαιρίες. Τόσο οι ιδιοκτήτες, προκειμένου να «ξεφορτωθούν» το ακίνητό τους, το παρουσιάζουν στην αγορά σε αρκετά πιο ανταγωνιστική τιμή -στην πλειονότητά τους αποσκοπούν να καλύψουν μόνο το υπόλοιπο του δανείου που θέλουν να αποπληρώσουν και όχι να έχουν και κάποιο κέρδος-, όσο και οι κατασκευαστές, με συμψηφισμούς του ΦΠΑ ή ιδιαίτερα μεγάλες εκπτώσεις, που σε ορισμένες περι-

πτώσεις αγγίζουν και το 35% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, θέλουν να προσελκύσουν τους δυνητικούς αγοραστές.

Βραχυπρόθεσμα εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών και θα ασκηθούν πτωτικές πιέσεις στα επίπεδα των μισθωμάτων και αύξηση των αποδόσεων.

Αυτό εξαρτάται άμεσα από την κρίση δανεισμού που αντιμετωπίζει η χώρα. Αν τα πράγματα βελτιωθούν από αυτή την κατάσταση, θα αρχίσει σιγά σιγά να διοχετεύεται και νέο χρήμα από τις τράπεζες στις αγορές, συνεπώς θα βοηθηθούν και οι αγορές ακινήτων. Ωστόσο, τα πράγματα είναι αρκετά δύσκολα τόσο για τη χώρα όσο και για τον χώρο των ακινήτων και η πιο αισιόδοξη πρόβλεψη δείχνει την πάροδο των δύο ετών για την πλήρη εξομάλυνση των συνθηκών της ελληνικής κτηματαγοράς.

Σημαντικές ευκαιρίες παρουσιάζονται στις κατοικίες αλλά και στα εμπορικά ακίνητα. Ωστόσο, ακόμα λίγοι είναι οι Έλληνες ιδιοκτήτες που αναγκάζονται να προσαρμοστούν στη νέα τάξη

Μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις

Σε γενικότερο πλαίσιο εκτιμάται ότι μακροπρόθεσμα η αγορά γραφείων θα προσελκύσει το ενδιαφέρον των εγχώριων χρηστών και επενδυτών, ενώ θα ακολουθήσουν και οι διεθνείς εταιρίες, με την προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.

Ενισχυτικό ρόλο στην πορεία της αγοράς γραφείων θα έχουν η ολοκλήρωση οδικών

και λοιπών υποδομών που βρίσκονται σε εξέλιξη στην παρούσα φάση και η δημιουργία νέων υποδομών που θα διευκολύνουν την πρόσβαση στις κύριες επιχειρηματικές περιοχές και θα οδηγήσουν σε μείωση του λειτουργικού κόστους των επιχειρήσεων.

Όσον αφορά τις κατοικίες, είναι πλέον σαφές ότι η αύξηση των εποφαλειών, η αύξηση των φόρων και η πιστωτική συρρίκνωση θα συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά την οικιστική αγορά.

Όμως, η επιβράδυνση του βαθμού ανάπτυξης νέων οικιστικών μονάδων θα οδηγήσει στα τέλη του 2012-2013 σε σχετική ισορροπία την προσφορά και τη ζήτηση.

Πάντα η αγορά της γης αποτελεί ασφαλή επένδυση, δεδομένου του σχετικά μικρού οικονομικού κύκλου που τη διέπει, γεγονός που υποστηρίζεται από το πόσο δύσκολα ρευστοποιήσιμη είναι. Ωστόσο, ο αγοραστής ακινήτων θα πρέπει να είναι ενημερωμένος και να τελεί υπό την υποστήριξη συμβούλων.

Το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την κρίση της χώρας. Αυτή την εποχή υπάρχει πολύ περιορισμένο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών.

Μία από τις κατηγορίες που έχει επηρεαστεί περισσότερο είναι αυτή των επενδυτικών ακινήτων, καθώς οι αποδόσεις που προσδοκούν οι επενδυτές είναι σαφώς πιο αυξημένες (λόγω επιπο-

Η κατάσταση στις υπόλοιπες τοπικές αγορές δείχνει ακόμα χειρότερη. Το ενδιαφέρον χρηστών και επενδυτών, λαμβάνοντας ως βάση τη ζήτηση τόσο τοπικών όσο και πολυεθνικών εταιριών, προσελκύουν πρωτίστως οι αγορές της Ερμού & του Κολωνακίου και δευτερευόντως οι αγορές της Γλυφάδας (Μεταξά), του Πειραιά (Σωτήρας) και της Κηφισιάς (Κολοκοτρώνη).

Πού στρέφεται το ενδιαφέρον

Το ενδιαφέρον εντός του 2012 επικεντρώθηκε κυρίως σε επιφάνειες από 80 έως 150 τ.μ., στο πλαίσιο της εξασφάλισης χαμηλότερων μισθωμάτων και μείωσης των λειτουργικών εξόδων (μετεγκατάστασης). Προήλθε αρχικά από τράπεζες, αλλά πολύ περισσότερο από τον χώρο της ένδυσης.

***ΓΡΑΦΕΙΑ:** Κύριες αγορές γραφείων παραμένουν το επιχειρηματικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας (CBD), σημεία που βρίσκονται στο βόρειο τμήμα της Λ. Κηφισιάς και ορισμένα σημεία επί της Λ. Συγγρού λόγω εύκολης πρόσβασης και εγγύτητας στο κέντρο.

Η έλλειψη πράξεων δεν σημαίνει πτώση τιμών

Ηδη στην αγορά υπάρχει διόρθωση τιμών, η οποία προβλέπεται να συνεχιστεί και στα προσεχή έτη με τον ίδιο ρυθμό, όσο η χώρα αντιμετωπίζει την κρίση δανεισμού. Αν τα δεδομένα αλλάξουν απότομα, ενδέχεται και οι τιμές να επηρεαστούν αναλόγως, ωστόσο θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι η έλλειψη πράξεων δεν συνάδει απαραίτητα με μεγάλη πτώση τιμών - απλώς με πάγωμα της αγοράς.

Βεβαίως, στην Ελλάδα παρατηρείται απουσία πληροφωριών και διαφάνειας που υπάρχουν σε άλλες, ώριμες όμως, ευρωπαϊκές κτηματαγορές, δημιουργώντας στρεβλώσεις στην πορεία προς εξορθολογισμό των τιμών. Ακόμα, η πολιτική αβεβαιότητα και το «δύλημμα» ευρώ ή δραχμή επιπέδουν την κατάσταση προς το χειρότερο.

* Διευθύνων σύμβουλος του οίκου Real Estate Δανός Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων (www.danos.gr), με γραφεία στην Ελλάδα, στην Κύπρο, στη Σερβία, στη Βουλγαρία και την Αλβανία, και πρόεδρος του Συμμετέωρου Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Ελλάδος (ΕΕΣΙΑΕ - www.ektimites.gr)