

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ■ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ



Η ΠΤΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΦΤΑΣΕ ΤΟ 11,8% ΤΟ 2013

Αρνητική πρωτιά

Της **ΞΑΝΘΗΣ ΓΟΥΝΑΡΗ**
xgounari@ependytis.gr

Το ένα αρνητικό ρεκόρ μετά το άλλο σπάνει οι τιμές των σπιτιών στην Ελλάδα, όπου η οικονομία έχει παραλύσει υπό το βάρος του δημόσιου χρέους και από τα μέτρα λιτότητας. Σύμφωνα με την πρόσφατη έρευνα της διεθνούς εταιρείας συμβούλων και εκτιμητών ακινήτων Knight Frank, οι τιμές στην εγχώρια αγορά κατοικίας μεταξύ του πρώτου τριμήνου του 2012 και του πρώτου τριμήνου του 2013 κατέγραψαν το μεγαλύτερο ποσοστό πτώσης μεταξύ 55 χωρών παγκοσμίως. Και μάλιστα είναι το τρίτο τρίμηνο στη σειρά που η Ελλάδα αποσπά αυτή τη... δικριση.

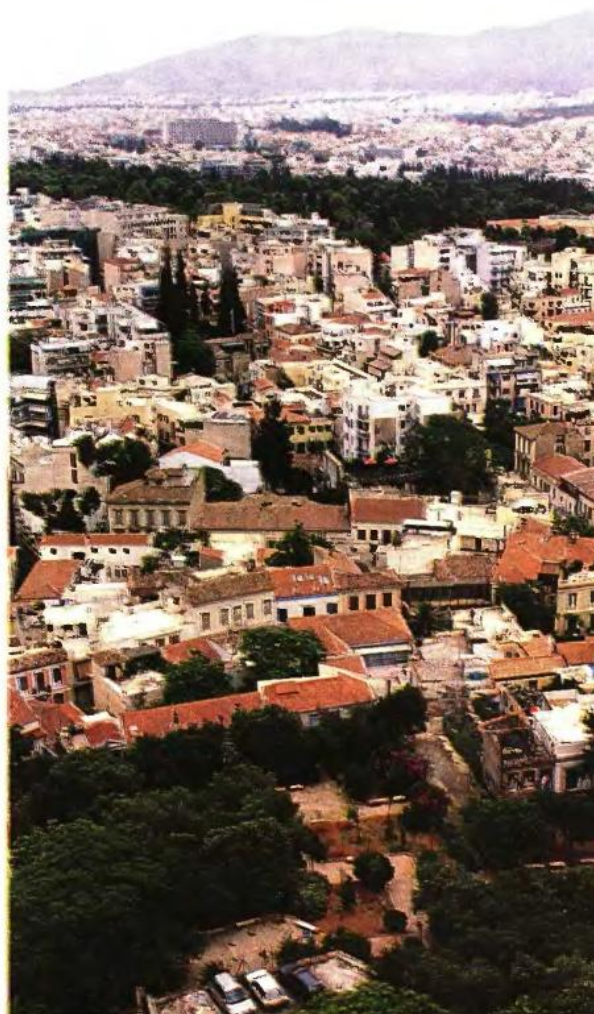
Γκερεμίστηκε ο Νότος

Παρ' ότι το εξεταζόμενο διάστημα ο Παγκόσμιος Δείκτης της Αγοράς Κατοικίας που παρακολουθούν οι αναλυτές της Knight Frank καταγράφει άνοδο, τόσο σε επίπεδο τριμήνου (Ιανουάριος - Μάρτιος 2013) όσο και σε επίπεδο δωδεκάμηνου (Απρίλιος 2012 - Μάρτιος 2013), κατά 2% και 6,6%, αντίστοιχα, οι τιμές των κατοικιών στη χώρα μας εξακολουθούν να υποχωρούν, και μάλιστα με διψήφια ποσοστά, αντανακλώντας την υφιστάμενη πορεία της οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση οι τιμές των σπιτιών μειώθηκαν σε ποσοστό της τάξης του 11,8%, στέλνοντας την αξία της περιουσίας των Ελλήνων στον πάτο της λίστας. Και οι άλλες χώρες ανάμεσα στις λεγόμενες PIGS είδαν επίσης μείωση στις τιμές: Ισπανία (7,9%), Πορτογαλία (6,9%), Ιταλία (4,1%) και Ιρλανδία (3%), αλλά ήταν σε μικρότερα ποσοστά.

Μάλιστα, από τους αναλυτές της εταιρείας Knight Frank τονίζεται ότι δεν έχουν όλα τα «γουρούνια» την ίδια μοίρη... Κι αυτό γιατί η Ιρλανδία, που το προηγούμενο δωδεκάμηνο «είδε» τις τιμές των κατοικιών της να πέφτουν κατά 16%, το δωδεκάμηνο που τελείωσε τον Μάρτιο του 2013 το ποσοστό της πτώσης περιορίστηκε σε μόλις 3%.

Και εκτός κρίσης

Το αξιοσημείωτο είναι, ωστόσο, πως οι τιμές των κατοικιών δεν υποχωρούν μόνο στις χώρες του Δεινοπαθόντος Νότου ή στις χώρες που επιβιώνουν υπό τον ζυγό των μνημονίων, αλλά και στην ανεπτυγμένη αγορά της Ολλανδίας, όπου η μείωση σε ετήσια βάση άγγιξε το 8,3%, «στέλνοντας» την εν λόγω αγορά στην τρίτη θέση πριν τον πάτο. Ως οι πιο βασικές αιτίες για τις αρνητικές επιδόσεις της ολλανδικής αγοράς κατοικίας επισημαίνονται το αυξανόμενο χρέος των νοικοκυριών και η αλματώδης αύξηση της



Σύμφωνα με την Knight Frank, οι τιμές στην εγχώρια αγορά κατοικίας κατέγραψαν το μεγαλύτερο ποσοστό πτώσης μεταξύ 55 χωρών παγκοσμίως

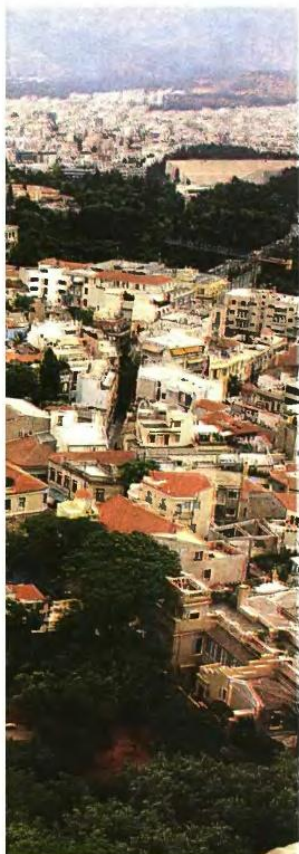
ανεργίας. Να σημειωθεί ότι σε 35 από τις 55 εξεταζόμενες εθνικές αγορές (ποσοστό 63%) καταγράφηκε άνοδος στις τιμές των κατοικιών, με τον σχετικό δείκτη της Knight Frank να εμφανίζει σωρευτική αύξηση 14,7% από τα ιστορικά χαμηλά το πρώτο τρίμηνο του 2009.

Μεταξύ των χωρών που εμφάνισαν τα μεγαλύτερα ποσοστά πτώσης, σε ό,τι αφορά τις τιμές των κατοικιών, πρωταγωνιστούν

Χάθηκαν 224.000 θέσεις εργο

ΑΠΟ ΠΥΛΩΝΑ της ανάπτυξης, η κρίση έχει μετατρέψει τις κατασκευές σε ουραγό. Όπως προκύπτει από τα αναλυτικά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, ο κλάδος των κατασκευών είναι ο αρνητικός πρωταγωνιστής σε ό,τι αφορά τις μεγαλύτερες απώλειες θέσεων απασχόλησης τα τελευταία χρόνια. Πιο αναλυτικά, το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους οι θέσεις απασχόλησης στις κατασκευές μειώθηκαν κατά 55% (ή κατά 218.000) θέσεις, σε

ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Αξιοσημείωτο μόνο στις ανεπτυγμένες βάσεις άγνυται πως οι τιμές των κατοικιών δεν υποχωρούν όρες του δευνοπαθόντος Νότου, αλλά και στην αγορά της Ολλανδίας, όπου η μείωση σε ετήσια το 8,3%, «στελνόντας» την εν λόγω αγορά στην τρίτη θέση πριν από τον πάτο

ει ευρωπαϊκές, ώ τη λίστα συμπληρώνουν η απωμία και η Νότια Κορέα.

Τα «ρετιρέ» Στον αντίποδα οι τιμές στην αγορά κατοικιών έδειξαν εμφάνισαν άδο (διψήφια

σιάς

σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο τς και ξεκίνησε η κρίση, ή κατά 48% με το πρώτο τρίμηνο του 2010. Λι την ένταξη της χώρας στο μνημό ήταν η διακοπή της κατασκευής έργων υποδομής, αλλά και η κατη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστ Συμπληρωματικά, οι θέσεις στις real estate μειώθηκαν κατά 69,8% (6.077) σε σύγκριση με το 2008 και σε σύγκριση με το 2010.

2008, όταν ε σύγκριση πριν από ο. Οι λόγοι εν μεγάλων κρηση ολιότηας, όλησης στο (ή κατά από 63,9%



Η κρίση «γκρέμισε» την Ηρώδου Αττικού

ΜΕΧΡΙ ΤΟ 2008 οι τιμές στην Ηρώδου Αττικού συναγωνίζονταν «στέθος με στήθος» ορισμένες από τις πλέον διάσημες συνοικίες της Ευρώπης, όπως για παράδειγμα το Mayfair στο κέντρο του Λονδίνου, το κομμάτι της Γενεύης με θέα την αμώμηνη λίμνη και την ακριβότερη περιοχή της Γερμανίας, το νησί Sylt, στη Βόρεια Θάλασσα. Αν και ετησίως οι αγοραπωλησίες που πραγματοποιούνταν ήταν ελάχιστες, προνομιακά διαμερίσματα σε υψηλούς ορόφους που προσφέρουν θέα στον Εθνικό Κήπο άλλαξαν χέρια το 2008 προς 35.000 ευρώ ανά τ.μ. ! Σήμερα, στον ίδιο δρόμο, όπως προκύπτει από μία απλή ανάγνωση των μικρών αγγελιών, οι τιμές έχουν καταρρακτώσει σχεδόν στο μισό, ενώ το επενδυτικό ενδιαφέρον αγγίζει το μηδέν.

Η αποκαθίωση του ακριβότερου δρόμου της χώρας ελέω κρίσης διαπιστώνεται και από την τελευταία μελέτη της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Engel & Volkers, που καταγράφει τις ακριβότερες «διευθύνσεις» στην Ευρώπη και από την οποία η Ηρώδου Αττικού απουσιάζει.

Πιο αναλυτικά, η ακριβότερη περιοχή της Γηραιάς Ηπείρου σε ό, τι αφορά την αγορά κατοικίας βρίσκεται στην Ιταλία και συγκεκριμένα στον κόλπο Romazzino, κοντά στην περιοχή Cala di Volpe. Στο παραθαλάσσιο θέρετρο Porto Cervo και στους λόφους της Costa Smeralda, τα σπίτια πωλούνται προς 300.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο!

Στη δεύτερη θέση βρίσκεται η διάσημη Avenue d'Ostende στο Μονακό. Το πραγματικό είναι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένο, δεν μπορούν να χωστούν νέα σπίτια και έτσι όσα βγαίνουν προς πώληση και έχουν θέα στη μαρίνα του Μονακό, πωλούνται έως 100.000 ευρώ ανά τ.μ. Στην τρίτη θέση της σχετικής λίστας βρίσκεται το Λονδίνο και συγκεκριμένα η περιοχή Kensington, όπου δεσπόζει το Knightsbridge. Πρόκειται για την ακριβότερη περιοχή της Βρετανίας, η οποία σημειωτέον βρίσκεται συνεχώς στη λίστα των ακριβότερων ευρωπαϊκών ταχυδρομικών διευθύνσεων. Οι τιμές αγοράς σπιτιού φτάνουν να είναι 93.000 ευρώ ανά τ.μ. Η τέταρτη πιο ακριβή διεύθυνση της Ευρώπης βρίσκεται στη νότια Γαλλία, και συγκεκριμένα στην περιοχή

Cote d'Azur. Στην πανέμορφη χερσόνησο Saint-Jean-Cap-Ferrat οι τιμές των σπιτιών αγγίζουν τις 70.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, όταν στη διάσημη Croisette, στις Κάννες, οι κατοικίες αλλοζούν χέρια προς 50.000 ευρώ ανά τ.μ., «αποθετώντας» την εν λόγω περιοχή στην έβδομη θέση της λίστας.

Στην πέμπτη θέση της λίστας βρίσκεται το δασιόμο St. Moritz στην Ελβετία, με τα σπίτια στην οδό Survetta να πωλούνται έως 65.000 ευρώ ανά τ.μ. και στη St. Moritz Dorf έως 30.000 ευρώ ανά τ.μ.

Ο υποψήφιος αγοραστής σπιτιού πρέπει να βάλει βαθιά το χέρι στην τσέπη και στην περίπτωση της κοσμοπολίτικης Γενεύης, επίσης στην Ελβετία, όπου οι τιμές για ορισμένα μοναδικά ακίνητα έχουν αυξηθεί σε ποσοστά 40% σε σχέση με την προηγούμενη έρευνα της Engel & Volkers το 2011. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των σπιτιών με θέα τη λίμνη φθάνουν σήμερα τις 55.000 ευρώ ανά τ.μ.

Ακολουθούν οι κατοικίες στο αλλοχιονοδρομικό θέρετρο της Ελβετίας, το Gstaad, με τις κατοικίες στον ειδυλλιακό λόφο Oberboert να πωλούνται προς 48.500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Την ίδια στιγμή, όσοι βελήσουν να αποκτήσουν σπίτι στη Λευφόρο Montaigne στο Παρίσι πρέπει να πληρώσουν περίπου 40.000 ευρώ ανά τ.μ. Στην τελευταία θέση της δεκάδας των ακριβότερων διευθύνσεων της Ευρώπης κατατάσσεται η ακριβότερη περιοχή της Γερμανίας, το νησί Sylt, στη Βόρεια Θάλασσα. Οι τιμές απόκτησης σπιτιού στη μοναδική αυτή περιοχή αγγίζουν τις 35.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Το ιδιαίτερο αυτό τμήμα της αγοράς κατοικίας θεωρείται ότι ακολουθεί τους δικούς του κανόνες, που δύσκολα επηρεάζονται από τη γενικότερη τάση της αγοράς κατοικίας. Άλλωστε, με βάση τη γενικότερη εικόνα της προηγούμενης διετίας στην Ευρώπη, θα περίμενε κανείς να έχει σημειωθεί υποχώρηση των τιμών, κάτι όμως που δεν έχει παρατηρηθεί. Βασικός λόγος γι' αυτήν την εξέλιξη είναι η μοναδικότητα των ακινήτων στην πλειονότητα των παραπάνω περιοχών, τη στιγμή που η ζήτηση εξακολουθεί να είναι σημαντική, ιδιαίτερα από τα νέα «πλάκα» των αναδυόμενων οικονομιών της Ασίας, της Ρωσίας και της Λατινικής Αμερικής.

Τέσσερις μισθώσεις προς μία πώληση

ΛΙΓΟΤΕΡΑ από 60.000 ακίνητα έχουν αλλάξει χέρια τα πέτρινα χρόνια των μνημονίων, όπως διαπιστώνεται από τα στατιστικά στοιχεία των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΠΕΑ), η έκδοση των οποίων είναι υποχρεωτική εδώ και δύομισιά χρόνια (1.1.2011). Με βάση τα τελευταία επίσημα στοιχεία από το υπουργείο Περιβάλλοντος, έχουν εκδοθεί περί τα 340.000 ΠΕΑ, εκ των οποίων περίπου τα 220.000 έγιναν με αφορμή τη μίσθωση κατοικιών, τα 59.000 την πώληση και τα 42.500 με αφορμή το πρόγραμμα «Εξοικονόμηση κατ'οίκον».

Η απογοήτευση είναι πάντως μεγαλύτερη εάν δει κάποιος τα ποιοτικά στοιχεία, καθώς τα περισσότερα ΠΕΑ αναφέρονται σε ακίνητα που κατατάσσονται στη χαμηλότερη ενεργειακή κατηγορία, κυρίως στις Γ, Δ, Ε, Ζ και Η, ενώ ελάχιστα είναι αυτά που εντάσσονται στις κατηγορίες Α+ Α, και Β+.

Πτώση 30% στον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές

ΕΠΙΤΑΧΥΝΕΤΑΙ η πτώση στις κατασκευές το 2013, αποκαλύπτοντας το βάθος της ύφεσης, αλλά και την άποψη αισιοδοξία των κυβερνώντων για φως στο τούνελ. Πιο συγκεκριμένα, ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές του 1 τριμήνου 2013, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του 4 τριμήνου 2012, παρουσίασε μείωση κατά 30,2%, σύμφωνα με ανακοίνωση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

Αναλυτικότερα, η εξέλιξη του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές, με βάση το έτος 2005=100,0, για το πρώτο τρίμηνο 2013, σύμφωνα με προσωρινά και διορθωμένα ως προς τον τυπικό μήνα στοιχεία, έχει ως εξής:

Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές του 4 τριμήνου 2013, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του 4 τριμήνου 2012, παρουσίασε μείωση κατά 30,2%, έναντι μείωσης 11,0% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2012 προς το 2011.

Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές του 4 τριμήνου 2013, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του 5 τριμήνου 2012, παρουσίασε μείωση κατά 45,5%, έναντι μείωσης 36,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2012.

Στα αζήτητα 255.000 στρέμματα

ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΗ εξακολουθεί να παραμένει για το ελληνικό Δημόσιο η ακίνητη περιουσία των Ενόπλων Δυνάμεων. Περίπου 2.100 ακίνητα, συνολικής έκτασης 254.700 χιλιάδων στρεμμάτων, εκ των οποίων τα 465 βρίσκονται εντός αστικού ιστού, αναζητούν την καλύτερη δυνατή διαχείριση, αφού τα τρία Ταμεία και οι δύο οργανισμοί που έχουν υπό την αιγίδα τους τα ακίνητα δεν αποδίδουν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Στα περιουσιακά στοιχεία των τριών Ταμείων περιλαμβάνονται περίπου 1.425 ακίνητα του Ταμείου Εθνικής Άμυνας, συνολικής επιφάνειας 252.600 στρεμμάτων, 67 του Ταμείου Εθνικού Στόλου, με 1.495 στρέμματα, και 77 του Ταμείου Αεροπορικής Άμυνας, με 563 στρέμματα. Από το σύνολο, τα 480 είναι ανεκμεταλλεία, εκ των οποίων τα 365 βρίσκονται εντός πόλης, 75 έχουν παραχωρηθεί σε ΟΤΑ και πολλά εκμισθώνονται αντί χαμηλών προσδών.

Υπενθυμίζεται ότι για πρώτη φορά η αξιοποίηση των ακινήτων των Ενόπλων Δυνάμεων είχε εξοχληθεί από τον Γιάννο Παπαντώνη όταν ήταν υπουργός Οικονομικών και είχε στενή συνεργασία με τον σημερινό υπουργό Οικονομικών Γιάννη Στουρνάρα.