

Περιεχόμενα

1. ΤΟ 2012 ΕΡΧΕΤΑΙ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

ΤΑ ΝΕΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 19/11/2009 σελ.6,7



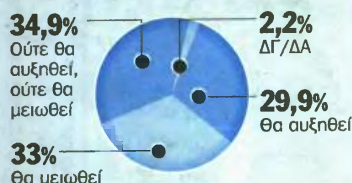
ΡΕΠΟΡΤΑΖ Κτηματαγορά

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΕΚΤΙΜΟΥΝ ΟΤΙ ΣΕ ΤΡΙΑ ΧΡΟΝΙΑ ΘΑ ΔΟΥΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΠΡΟΣΗΜΑ ΣΤΑ

Το 2012 έρχεται το τέ

Τι απαντά το καταναλωτικό κοινό για το μέλλον της αγοράς

Πιστεύετε ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον στην Ελλάδα τα επόμενα δύο χρόνια

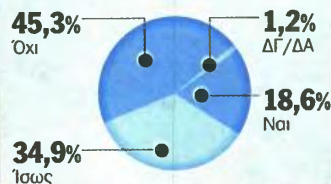


Σε ποιες περιοχές της Ελλάδας πιστεύετε ότι θα υπάρξει έντονο ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια

• Παραθαλάσσιες περιοχές	33,1%
• Αττική	25,6%
• Ορεινές περιοχές με προοπτικές ανάπτυξης	21,5%
• Νησιώτικές περιοχές	18,9%
• Μεγάλα αστικά κέντρα	18,4%
• Θεσσαλονίκη	10,8%
• ΔΓ/ΔΑ	10,6%



Εσείς σχεδιάζετε να προχωρήσετε σε κάποια αγορά ακινήτου τα επόμενα δύο χρόνια;



Σε ποιες περιοχές της Αττικής πιστεύετε ότι θα υπάρξει έντονο ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια

• Περιφέρεια Μεσογείων - Ανατολική Αττική	23,0%
• Βόρεια Αττική	15,3%
• Βορειοανατολική Προάστια	9,5%
• Νότια Προάστια	3,6%
• Νησιά Αργοσαρωνικού	3,5%
• Δυτικά Προάστια	3,2%

Η κινηματογραφική επικαιρότητα θέλει το 2012 να έρθει η καταστροφή του κόσμου. Παράγοντες της αγοράς θέλουν το 2012 να φέρνει το τέλος της κρίσης στην αγορά ακινήτων. Και αυτό είναι το... αισιόδοξο σενάριο.

» ΡΕΠΟΡΤΑΖ:

Λεωνίδας Κονδύλης

ΤΟ 2012 είναι το κομβικό σημείο ανάκαμψης του real estate, σύμφωνα με τον κ. Γκίκα Α. Χαρδούβελη, Group Chief Economist της EUROBANK EFG και καθηγητή στο Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά. Όπως τονίζει στα «Ακίνητα στην Ελλάδα», «η έξοδος από την κρίση για την αγορά ακινήτων προβλέπεται να έρθει αμέσως πρώτα οι οικονομίες ανακάμψουν, η κερδοφορία των επιχειρήσεων επανέλθει σε θετικά επίπεδα, η ανεργία σταματήσει να ανεβαίνει και τα εισοδήματα σταθεροποιηθούν. Έως τότε η κρίση θα είναι μαζί μας».

Και προσθέτει: «Είναι δύσκολο για την αγορά ακινήτων να ανακάμψει νωρίτερα, διότι η σχέση της με την οικονομία είναι άμεση. Η αγορά ακινήτων επηρεάζεται τις οικονομίες, αλλά και επηρεάζεται από αυτές. Άλλωστε, η σημερινή παγκόσμια κρίση εφ-

ως αφετηρία τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ από το 2002 και μετά. Η κρίση άρχισε επειδή το 2006 έσπασε η φούσκα στις τιμές. Μεταφέρθηκε στην Ευρώπη με μεγαλύτερη ισχύ ακριβώς σε εκείνες τις χώρες όπου οι υπερβολές της αγοράς ακινήτων ήταν μεγαλύτερες (Ισπανία, Ιρλανδία, Ηνωμένο Βασίλειο). Οι χώρες της Βαλκανικής, που πριν από την κρίση βρίσκονταν σε τροχιά υπερθέρμανσης της οικονομίας τους, είχαν και μια αγορά ακινήτων σε ακόμα μεγαλύτερη υπερθέρμανση. Στη συνέχεια, οι χώρες αυτές υπέστησαν και μεγάλη πτώση οικονομικής δραστηριότητας το 2009».

Τι θα γίνει όμως στο άμεσο μέλλον; «Το 2010 αναμένεται να είναι έτος μηδενικής ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή και την Ελλάδα, με πιθανή εξαίρεση την Τουρκία. Οι χώρες της περιοχής μας αναμένεται να επανέλθουν σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης από το 2011. Η ανάπτυξη τους θα βασιστεί σε ένα διαφορετικό υπόδειγμα από ό,τι στο πρόσφατο παρελθόν, με επίκεντρο την ανταγωνιστικότητα, τις εξαγωγές και τις επενδύσεις και όχι την κατανάλωση. Είμαι αισιόδοξος για την πορεία των οικο-

νομιών αυτών, καθώς για όλες τις χώρες υπάρχει ένας κοινός στόχος, ο οποίος λειτουργεί ως σημείο αναφοράς, ως άγκυρα, για την οικονομική πολιτική που θα ακολουθήσουν. Ο στόχος είναι η ένταξη στην Ε.Ε. ή και την ΟΝΕ. Για τον στόχο αυτό υπάρχει ευρύτερη πολιτική και κοινωνική συναίνεση. Οι χώρες θα έχουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και για έναν δεύτερο λόγο: ξεκινούν από χαμηλό βιοτικό επίπεδο, αλλά με υψηλά αποθέματα ανθρώπινου κεφαλαίου», λέει ο κ. Χαρδούβελης.

Και συμπληρώνει: «Στην Ελλάδα η κατάσταση είναι περισσότερο δύσμενης. Εισήλαμε στην ύφεση λόγω της παγκόσμιας κρίσης, αλλά την επόμενη πενταετία, όταν η υπόλοιπη Ευρώπη ανακάμπτει, εμείς με δυσκολία θα αποφύγουμε τη στασιμότητα. Αιτία είναι οι μακροχρόνιες αναστορές της ελληνικής οικονομίας – το έλλειμμα ανταγωνιστικότητας, οι δημοσιονομικές αδυναμίες, η γήρανση του πληθυσμού, τα τεράστια χρέη – που δημιουργούν ένα φαύλο κύκλο και μας παγιδεύουν. Χρειάζεται πολιτικό θάρρος και σκληρή δουλειά από τη νέα κυβέρνηση για να ανατρέψει την αρνητική δυναμική που σήμερα βρίσκεται σε εξέλιξη».



Ο κ. Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Group Chief Economist της EUROBANK EFG



Ο κ. Νίκος Χατζητσώλης, διευθύνων σύμβουλος της CB Richard Ellis - Αξίες

Απαισιοδοξία για το άμεσο μέλλον

«ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ με το παρελθόν και σε ό,τι αφορά την ελληνική αγορά – γιατί η ξένη θα ανακάμψει – είμαι πιο αισιόδοξος» λέει ο κ. Νίκος Χατζητσώλης, διευθύνων σύμβουλος της CB Richard Ellis - Αξίες. Και συνεχίζει: «Βλέπω πως τα πράγματα χειροτερεύουν και απ' ό,τι φαίνεται η κρίση κύττασε λίγο πιο αργά την Ελλάδα. Τα πράγματα σφίγγουν από πολλές πλευρές», τονίζει. Και συμπληρώνει: «Σε επαρκές που έχω κάνει με μεγάλη μεσπική γραφεία μου η άποψη που επικρατεί είναι ότι δεν κουνιέται φύλλο. Εξαιρούνται τα πρώτα ακίνητα σε γειτονιές όπως το Κολωνάκι. Στις λεγόμενες μεσαίες γειτονιές, η αγορά είναι περισσότερο παγωμένη από πριν». Σύμφωνα με τον ίδιο, το 2010 θα είναι μία flat χρονιά, χωρίς εξάρσεις, για την κτηματαγορά. «Περσμένα ανάκαμψη από το 2011 και μετά, όμως τα πράγματα δεν φαίνονται αισιόδοξα. Πλέον δεν θέλω να προσδιορίσω έτος ανάκαμψης».



ΡΕΠΟΡΤΑΖ Κτηματαγορά

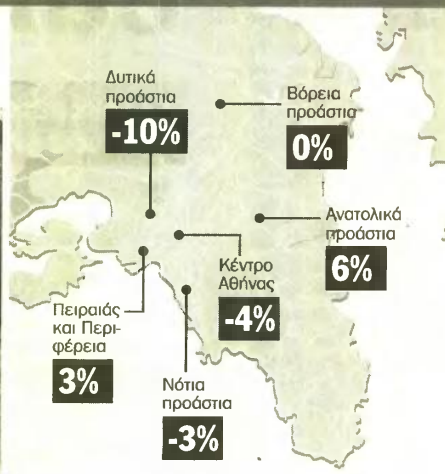
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΕΝΩ Η ΕΠΟΜΕΝΗ ΘΑ ΕΙΝΑΙ ΧΡΟΝΙΑ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Λος... της κρίσης

Θολό το τοπίο για τις επενδύσεις

Απαισιόδοξες ήταν οι περισσότερες τοποθετήσεις σχετικά με το άμεσο μέλλον της αγοράς ακινήτων από σημαντικά στελέχη της αγοράς στην πρόσφατη Προδεχρο. Ειδικότερα, ο κ. Άρης Καρυτινός, γενικός διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος, αναφέρθηκε στην καλή θέση της χώρας μας σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της περιοχής, ωστόσο τόνισε πως λείπει η επενδυτική διάθεση. Μεταξύ άλλων, ο κ. Δημήτρης Ανδρίτσος, διευθύνων σύμβουλος της EFG Eurobank Services, έκανε λόγο για την ανάγκη εξορθολογισμού του χαρτοφυλακίου των επενδυτών για maximum απόδοση, ενώ τόνισε ότι το 2010 θα είναι έτος προσαρμογής της επενδυτικής δραστηριότητας στα νέα δεδομένα. Η κ. Δίκα Αγαπίδου, γενική διευθύντρια της Αθηναϊκής Οικονομικής Jones Lang La Salle, τόνισε ότι θα υπάρξει ακόμα περισσότερος αρνητισμός στην αγορά τους επόμενες μήνες, ενώ επεσήμανε ότι αν δεν υπάρξει διόρθωση στους βασικούς δείκτες αγοράς, δεν θα μπορούμε να μιλήσουμε για αύξηση τιμών στο Real Estate. Παράλληλα αναφέρθηκε σε εναλλακτικές επενδύσεις όπως στον τομέα της υγείας και στροφή στο retail και στα logistics στην περίπτωση ευκαιριών.

Οι μέσες μεταβολές των τιμών στις συναλλαγές κατοικιών της Αττικής κατά τη διάρκεια του 9μήνου 2009 σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2008



ΠΗΓΗ: Aspis Real Estate

Οι αμετάβλητες τιμές παγώνουν την αγορά

ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΣΗ της αγοράς είναι πως κανείς δεν ρίχνει τις τιμές, ακόμα και όταν το ακίνητό του μένει απούλητο για μεγάλο χρονικό διάστημα», τονίζει ο κ. Χατζητσόλης. Και συμπληρώνει: «Σίγουρα είναι αρκετοί αυτοί που περιμένουν περαιτέρω μείωση των τιμών. Όμως όταν δεν υπάρχει ρευστότητα στην αγορά, ακόμη και να πέσουν οι τιμές, ποιος θα αγοράσει;». Όπως επισημαίνει ο κ. **Χαρούβελης**, οι προβλέψεις για τον όγκο της δραστηριότητας και τις τιμές είναι δύσκολες. «Το σίγουρο είναι ότι όσο η οικο-

νομική δυσπραγία συνεχίζεται, θα παραμένει δύσκολη και η κατάσταση στην αγορά ακινήτων, ιδίως σε αυτήν των εμπορικών ακινήτων. Μάλιστα, οι κατασκευαστές εμφανίζονται ιδιαίτερα απαισιόδοξοι σε όλες τις έρευνες οικονομικής συγκυρίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στις χώρες της ευρύτερης περιοχής». Και συμπληρώνει: «Όμως, παρά τη δυσμενή πραγματικότητα, δεν αναμένω κάποια κατάρρευση των τιμών στην Ελλάδα. Στη χώρα μας δεν παρατηρήθηκαν στο παρελθόν φαινόμενα φού-

σας, όπως έγινε σε άλλες χώρες. Συνεπώς, δεν υπάρχει λόγος για κατάρρευση τιμών. Οι τιμές των ακινήτων ανέβηκαν την τελευταία δεκαετία κυρίως λόγω της πτώσης των επιτοκίων και του κόστους χρήματος κατά την πορεία της χώρας για την ένταξη στην ΟΝΕ και τη σύγκλιση του βιοτικού επιπέδου με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η πορεία μετά την ένταξη στην ΟΝΕ συμβαδίζει με την πορεία των ενοικίων, σημάδι ότι στην Ελλάδα δεν υπήρξαν υπερβολές».

«Φως» στα επαγγελματικά ακίνητα

ΟΠΩΣ ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΙ ο κ. Χατζητσόλης, αντίθετα με ό,τι συμβαίνει στην αγορά κατοικίας, κάτι φαίνεται πως κινείται στα επαγγελματικά ακίνητα. Η ζήτηση κυρίως για καλά γραφεία είναι σημαντική και αυτά που βρίσκονται σε νευραλγικές περιοχές ενοικιάζονται πιο εύκολα. Σύμφωνα με τον κ. Χατζη-

τσόλη, ένας από τους παράγοντες που δεν αφήνουν την αγορά ακινήτων να ανακάμψει είναι η ανωριμότητα. Και οι επαγγελματικοί χώροι είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα. «Ερχονται επενδυτές από το εξωτερικό και μας ρωτούν για το vacancy rate των γραφείων. Δεν ξέρουμε τι να τους απαντήσουμε. Ακόμη και σε χώρες όπως η Βουλγαρία ή η Ρουμα-

νία έχουν τις απαντήσεις. Στη Ρουμανία, για παράδειγμα, ξέρεις πως υπάρχουν 23.527 τ.μ. γραφειακών χώρων ελεύθερα». Οι διαρθρωτικές αδυναμίες, όπως οι αντιφατικές νομοθετικές ρυθμίσεις, η αδιαφάνεια και η γραφειοκρατία σε συνδυασμό με την παγκόσμια οικονομική αστάθεια έχουν επηρεάσει σημαντικά

τον κλάδο των ακινήτων, όπως τόνισε στην πρόσφατη Προδεχρο ο πρόεδρος του Ελληνοβιομηχανικού Επιμελητηρίου κ. Γιάννης Γραμματιδής. Στο πλαίσιο του συνεδρίου, ο κ. Γραμματιδής επεσήμανε την ανάγκη θέπισης μακροχρόνιου σταθερού πλάνου με σκοπό τη μεταρρύθμιση με καθαρές και εμφανείς προτεραιότητες.