

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 09.07.2016

Προσδοκίες τόνωσης αγοραπωλησιών λόγω της νέας γραμμής 4 του μετρό

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Η πρώτη φάση της γραμμής 4 θα περιλαμβάνει σταθμούς σε Αλσος Βεΐκου, Γαλάτσι, Κυψέλη, Δικαστήρια, Λεωφόρο Αλεξάνδρας, Εξάρχεια, Ακαδημία, Κολωνάκι, Ευαγγελισμός, Καισαριανή, Near East, Ιλίσια, Ζωγράφου και Γουδί.

Ετικέτες:

Τόνωση, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τον αριθμό των αγοραπωλησιών, αναμένεται να επιφέρει στην αγορά κατοικίας το έργο της επέκτασης του μετρό, μέσω της κατασκευής της νέας γραμμής 4. Πρόκειται για ένα έργο, το οποίο κυφορείται αρκετά χρόνια τώρα, ωστόσο η οικονομική κρίση και η έλλειψη χρηματοδότησης, σε συνδυασμό και με την ανάγκη ωρίμανσης των σχετικών μελετών, είχαν οδηγήσει σε σημαντικές καθυστερήσεις.

Εντέλει, σύμφωνα με τις τελευταίες ενδείξεις, πρόθεση του υπουργείου Υποδομών είναι να δημοπρατηθεί τουλάχιστον το πρώτο τμήμα του έργου, δηλαδή το σκέλος που θα ξεκινάει από το Αλσος Βεΐκου και θα καταλήγει στο Γουδί, πριν από το τέλος του έτους. Το εν λόγω τμήμα αφορά συνολικά 14 σταθμούς, είναι

μήκους 12,3 χιλιομέτρων και αναμένεται να απαιτήσει περί το 1,3 - 1,5 δισ. ευρώ για να υλοποιηθεί.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η πρώτη φάση της γραμμής 4 θα περιλαμβάνει σταθμούς σε Αλσος Βεΐκου, Γαλάτσι, Κυψέλη, Δικαστήρια, Λεωφόρο Αλεξάνδρας, Εξάρχεια, Ακαδημία, Κολωνάκι, Ευαγγελισμό, Καισαριανή, Near East, Ιλίσια, Ζωγράφου και Γουδί. Όπως αντιλαμβάνεται κανείς, αναμένεται να καλύψει ιδιαίτερα πολυπληθείς περιοχές, όπως το Γαλάτσι, η Κυψέλη και του Γκίζη, των οποίων τα ακίνητα από την αρχή της οικονομικής κρίσης έχουν καταγράψει απώλειες αξιών μεγαλύτερες του μέσου όρου. Υπενθυμίζεται ότι με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤΤΕ), από το τέλος του 2008 μέχρι το τέλος του φετινού πρώτου τριμήνου, οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα έχουν υποχωρήσει κατά 45%. Παράλληλα, κατά το πρώτο τρίμηνο, η πτώση των τιμών στο Λεκανοπέδιο άγγιξε το 4,1% (από 5,1% πέρυσι), δείγμα ότι η κτηματαγορά δεν έχει ακόμα σταθεροποιηθεί.

Ωστόσο, όπως αναφέρουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, μια πιθανή εκκίνηση του έργου του μετρό αναμένεται να τονώσει το αγοραστικό ενδιαφέρον για τα σημεία αυτά, ιδίως αν συνεκτιμηθεί το πόσο προσιτά είναι τα διαμερίσματα στις εν λόγω περιοχές. Εν ολίγοις, τα ακίνητα θα γίνουν περισσότερο εμπορεύσιμα, καθώς με την προσθήκη ενός σταθμού μετρό, οι πωλητές θα είναι ευκολότερο να βρουν αγοραστές, ιδίως στο σημερινό επίπεδο τιμών. Ασφαλώς, στο πρόσφατο παρελθόν, η έλευση του μετρό μεταφράστηκε σε αύξηση τιμών της τάξεως του 20%-25% κατά μέσον όρο στις περιοχές που ευνοήθηκαν από τη βελτίωση των προσβάσεων. Στη σημερινή οικονομική συγκυρία, αλλά και στις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στο σύνολο της κτηματαγοράς, μια τέτοια αύξηση θα ήταν μάλλον ουτοπική.

Ωστόσο, ακόμα και μια πιθανή ενίσχυση της ζήτησης, θα ήταν επαρκής για να βελτιώσει τις συνθήκες, απορροφώντας μέρος του αποθέματος των απούλητων κατοικιών.

Πάντως, σε πρόσφατη ανάλυσή της για την αγορά κατοικίας, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων Algean Property εκτίμησε ότι οι τιμές στις λιγότερο ακριβές περιοχές της Αθήνας, όπως κάποιες από αυτές απ' όπου προβλέπεται να περάσει η νέα γραμμή 4, δεν προβλέπεται να ανακάμψουν, τουλάχιστον για την προσεχή δεκαετία. Αυτό δεν σημαίνει βέβαια ότι δεν θα έχουν αγοραστικό ενδιαφέρον, απλώς η ζήτηση που θα εκδηλωθεί δεν θα είναι αρκετή για να οδηγήσει τις τιμές προς τα πάνω.

Εν τω μεταξύ, πιο άμεση επίδραση στην αγορά ακινήτων αναμένεται να έχουν οι παρεμβάσεις εξωραϊσμού του Δήμου Αθηναίων στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Πρόκειται για μια πρωτοβουλία αποκατάστασης του ιστορικού τριγώνου, δηλαδή της περιοχής που περικλείει το Σύνταγμα, την Ομόνοια και το Μοναστηράκι. Σε πρώτη φάση, προτεραιότητα θα δοθεί σε μια έκταση 110 στρεμμάτων, η οποία καλύπτει τις οδούς Ευριπίδου, Πραξιτέλους, Λέκκα, Αθηναΐδος, Αγίας Ειρήνης και Αθηνάς. Στο επίκεντρο θα βρεθούν αποκαταστάσεις σε δάπεδα, καθιζήσεις δρόμων και πεζοδρομίων, παράνομες κατασκευές σε στοές, αλλά και κακότεχνες επισκευές. Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί στον περιορισμό της αυθαιρεσίας και παραβατικότητας. Εν συνεχεία, τα έργα θα επεκταθούν και στο υπόλοιπο ιστορικό τρίγωνο και στη συνέχεια και στο υπόλοιπο ιστορικό κέντρο, όπως η Πλάκα και το Θησείο.

Σε κάθε περίπτωση, η αναμόρφωση της περιοχής είναι κάτι παραπάνω από αναγκαία, καθώς κινδυνεύει να εκφυλιστεί, μιας και όπως ανέφεραν στελέχη του Δήμου Αθηναίων, γίνονται συνεχώς αποδέκτες αιτήσεων για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η αρχική επένδυση θα είναι της τάξεως των 2,6 εκατ. ευρώ. Εφόσον οι σχετικές παρεμβάσεις επεκταθούν και σε άλλα σημεία του ιστορικού κέντρου, θα συμβάλλουν στη διατήρηση των αξιών των κατοικιών, καθώς θα αποφευχθεί περαιτέρω υποβάθμιση.

«Ρεύμα» αγοραστών

Σύμφωνα με φορείς της αγοράς ακινήτων, κάτι τέτοιο είναι εξαιρετικά σημαντικό, δεδομένου ότι αυτήν την περίοδο έχει αρχίσει, δειλά-δειλά είναι η αλήθεια, να αναπτύσσεται ένα «ρεύμα» ενδιαφερόμενων αγοραστών για μικρά διαμερίσματα μεγάλης ηλικίας, που βρίσκονται στις συνοικίες του ιστορικού κέντρου, όπως για παράδειγμα το Μεταξουργείο, το Γκάζι, ο Κεραμεικός, το Θησείο, το Κουκάκι και η Πλάκα. Στο πλαίσιο αυτό, το

ενδιαφέρον περιστρέφεται γύρω από κατοικίες κόστους από 20.000 έως 100.000 ευρώ και μάλιστα η ζήτηση προέρχεται κατά βάση από ανθρώπους που επιθυμούν να εκμεταλλευτούν επενδυτικά τις σχετικές κατοικίες. Ειδικότερα, οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές σχεδιάζουν να ανακαινίσουν τα εν λόγω ακίνητα, με στόχο να τα νοικιάσουν σε τουρίστες, αξιοποιώντας μεταξύ άλλων τις όλο και δημοφιλέστερες διαδικτυακές υπηρεσίες εύρεσης ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, όπως η AirBnB.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[/867611/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/ypoxwrhsh-toy-genikoy-deikth-sto-xrhmatisthrio-a8hnwn](https://867611/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/ypoxwrhsh-toy-genikoy-deikth-sto-xrhmatisthrio-a8hnwn)
Υποχώρηση του γενικού δείκτη στο Χρηματιστήριο Αθηνών
[/867611/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/ypoxwrhsh-toy-genikoy-deikth-sto-xrhmatisthrio-a8hnwn](https://867611/article/oikonomia/ellhnik-oikonomia/ypoxwrhsh-toy-genikoy-deikth-sto-xrhmatisthrio-a8hnwn)

ΚΟΣΜΟΣ



[/867612/article/epikairothta/kosmou-ka8e-deka-metra-ston-dromo-evlepes-ptwmata-h-martyria-enos-ellhna-sth-nikaia](https://867612/article/epikairothta/kosmou-ka8e-deka-metra-ston-dromo-evlepes-ptwmata-h-martyria-enos-ellhna-sth-nikaia)
«Σε κάθε δέκα μέτρα στον δρόμο έβλεπες πτώματα» - Η μαρτυρία ενός Έλληνα στη Νίκαια
[/867612/article/epikairothta/kosmou-ka8e-deka-metra-ston-dromo-evlepes-ptwmata-h-martyria-enos-ellhna-sth-nikaia](https://867612/article/epikairothta/kosmou-ka8e-deka-metra-ston-dromo-evlepes-ptwmata-h-martyria-enos-ellhna-sth-nikaia)

ΣΤΟΝ ΚΟΣΜΟ



[/865225/article/ta3idia/ston-kosmo/elsinki-by-locals](https://865225/article/ta3idia/ston-kosmo/elsinki-by-locals)
Ελσίνκι by locals
[/865225/article/ta3idia/ston-kosmo/elsinki-by-locals](https://865225/article/ta3idia/ston-kosmo/elsinki-by-locals)

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[/867542/article/oikonomia/die8n-oikonomia/h-avevaiothta-poy-fernei-to-brexii-den-shmainei-aparaithta-kai-yfesh](https://867542/article/oikonomia/die8n-oikonomia/h-avevaiothta-poy-fernei-to-brexii-den-shmainei-aparaithta-kai-yfesh)
Η αβεβαιότητα που φέρνει το Brexit δεν σημαίνει απαραίτητα και ύφεση
[/867542/article/oikonomia/die8n-oikonomia/h-avevaiothta-poy-fernei-to-brexii-den-shmainei-aparaithta-kai-yfesh](https://867542/article/oikonomia/die8n-oikonomia/h-avevaiothta-poy-fernei-to-brexii-den-shmainei-aparaithta-kai-yfesh)

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[/867546/article/oikonomia/die8n-oikonomia/aifnidias-e-dia-ths-adraneias-ths-h-voe](https://867546/article/oikonomia/die8n-oikonomia/aifnidias-e-dia-ths-adraneias-ths-h-voe)
Αιφνιδίασε διά της αδρανείας της η ΒοΕ
[/867546/article/oikonomia/die8n-oikonomia/aifnidias-e-dia-ths-adraneias-ths-h-voe](https://867546/article/oikonomia/die8n-oikonomia/aifnidias-e-dia-ths-adraneias-ths-h-voe)

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[/867504/article/oikonomia/die8n-oikonomia/shmeio-trivhs-to-pi8ano-koyrema-sthn-italia](https://867504/article/oikonomia/die8n-oikonomia/shmeio-trivhs-to-pi8ano-koyrema-sthn-italia)
Σημείο τριβής το πιθανό «κούρεμα» στην Ιταλία
[/867504/article/oikonomia/die8n-oikonomia/shmeio-trivhs-to-pi8ano-koyrema-sthn-italia](https://867504/article/oikonomia/die8n-oikonomia/shmeio-trivhs-to-pi8ano-koyrema-sthn-italia)

Δεν τυπώνω. Περίοστατε το περίβλλον.