

Πλήρης ακινησία στην αγορά ακινήτων

Το απόλυτο «πάγωμα» έχει επικρατήσει στην αγορά των ακινήτων μετά το κλείσιμο των τραπεζών και την απουσία συμφωνίας με τους πιστωτές της χώρας, ενώ εκφράζονται φόβοι για νέα μεγάλη πτώση των τιμών το επόμενο διάστημα. Τα όποια λιγοστά συμβόλαια, είτε για αγορά είτε για ενοίκιαση ακινήτου, έμειναν στο συρτάρι, ενώ οι εταιρείες real estate έχουν κατεβάσει τα μολύβια, αναμένοντας τις εξελίξεις.

Από την έντυπη έκδοση

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tigoum@naftemporiki.gr

Το απόλυτο «πάγωμα» έχει επικρατήσει στην αγορά των ακινήτων μετά το κλείσιμο των τραπεζών και την απουσία συμφωνίας με τους πιστωτές της χώρας, ενώ εκφράζονται φόβοι για νέα μεγάλη πτώση των τιμών το επόμενο διάστημα. Τα όποια λιγοστά συμβόλαια, είτε για αγορά είτε για ενοίκιαση ακινήτου, έμειναν στο συρτάρι, ενώ οι εταιρείες real estate έχουν κατεβάσει τα μολύβια, αναμένοντας τις εξελίξεις.

«Βουτιά» έως 38%

Η αγορά των ακινήτων μπήκε σε αυτή τη νέα - χειρότερη κατάσταση ύστερα από 6 χρόνια ύφεσης όπου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, σωρευτικά οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν 38% (από το 2008 μέσο επίπεδο) έως το α' τρίμηνο του 2015.

Την ίδια στιγμή τα επαγγελματικά ακίνητα έχουν χάσει έως και το 50% της αξίας τους και όπως λέγεται χαρακτηριστικά, ενώ πήγε να κυριαρχήσει η εκτίμηση ότι οι αξίες έχουν... πιάσει πάτο εκφράζονται φόβοι πως ειδικά σε περίπτωση αλλαγής νομίσματος θα μειωθούν περαιτέρω έως και 30%.

Άλλες εκτιμήσεις αναφέρουν ότι σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, σε πρώτη φάση, η πτώση των αξιών θα ήταν ανάλογη της υποτίμησης του νέου νομίσματος έναντι του ευρώ και σε μεταγενέστερο θα υποχωρούσαν ακόμη περισσότερο, δεδομένων των αρνητικών οικονομικών συνθηκών που θα ακολουθούσαν.

Στην παρούσα συγκυρία δεν γίνονται πράξεις ή με άλλα λόγια δεν υπάρχει καν αγορά, όπως σημειώνεται από τα στελέχη του κλάδου, που σημειώνουν πως οι πελάτες τους ακυρώνουν ή ζητούν αναβολή για συμφωνηθείσες μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ακόμα και αν έχουν δώσει προκαταβολή, ενώ πολίτες που είχαν συμφωνήσει αγορά κατοικίας ζητούν να μειωθεί περαιτέρω το τίμημα.

Τα πολυτελείας

Ακόμα και στο υψηλότερο επίπεδο, όταν δηλαδή το ενδιαφέρον αφορά ένα ακίνητο πολυτελείας, οι δρομολογημένες πράξεις έχουν «παγώσει». Ιδιοκτήτης εταιρείας ακινήτων με εξειδίκευση στα πολυτελή ακίνητα ανέφερε στη «Ν» πως λόγω της κατάστασης σταμάτησαν οι διαδικασίες για 2 συμβόλαια που ήταν να υπογραφούν την προηγούμενη εβδομάδα, συνολικού ύψους 3,5 εκατ. ευρώ και αυτό από αγοραστής που αντικειμενικά είναι υπεράνω χρημάτων. «Επρόκειτο για τον

κόπο μιας ολόκληρης χρονιάς» σημείωνε απογοητευμένος...

Η Τράπεζα της Ελλάδος στην πρόσφατη έκθεσή της για τη Νομισματική Πολιτική 2014-2015 είχε σημειώσει ότι «οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 αμβλύνονται συνεχώς σε όλα τα επόμενα τρίμηνα».

Η εκτίμηση «για σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς» πλέον δεν υφίσταται, αφού η εν λόγω αγορά είναι απολύτως συνυφασμένη με τις γενικότερες εξελίξεις στη χώρα και η ανάκαμψη της εξαρτάται κυρίως από την ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης και τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Τα εξοχικά

Σύμφωνα με αναφορά της Algean Property (συμβουλευτική εταιρεία στον τομέα του real estate), η απόκτηση εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα από ξένους αποτελεί μια ελκυστική επιλογή και για λόγους επένδυσης. Ενδεικτικά κάνει λόγο για αποδόσεις 7,4% στη Μύκονο, 5,8% στην Ελούντα και 5,6% στη Ρόδο και συμπληρώνει πως τα ακίνητα στις καλύτερες τοποθεσίες θα διατηρήσουν την αξία τους γιατί αυτή έχει μειωθεί υπέρμετρα τα τελευταία χρόνια. Προσθέτει επίσης ότι η αγορά εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα θα παραμένει ένα «συναρπαστικό όνειρο» και αυτό ανεξάρτητα από το αν η χώρα θα βγει ή όχι από το ευρώ.

Σύμφωνα, ωστόσο, με τα μεσιτικά γραφεία και η αγορά της εξοχικής κατοικίας έχει μπει επίσης στον «πάγο» τις τελευταίες μέρες, γεγονός που συνηγορεί πως συνολικά το φετινό καλοκαίρι θα είναι μια χαμένη χρονιά. Δεν βοηθά ούτε το δέλεαρ χορήγησης άδειας παραμονής, που για να λειτουργήσει θα έπρεπε να διαφημίζεται συστηματικά από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς στο εσωτερικό, αλλά κυρίως στο εξωτερικό, κάτι που δυστυχώς δεν συμβαίνει.

Στασιμότητα στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ

Στο μέτωπο των εταιρειών real estate η στασιμότητα κυριαρχεί. Τόσο η Lamda (η μεγαλύτερη εισηγμένη εταιρεία αναπτύξεων) όσο και οι εταιρείες ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) δεν έχουν προβεί εντός του 2015 σε καμία αγορά ακινήτου και όπως λένε τα στελέχη τους η στάση τους δεν θα διαφοροποιηθεί μέχρι να ξεκαθαρίσει το τοπίο.

Θυμίζουν στο μεταξύ ότι φορείς της αγοράς εκτιμούσαν πως το 2015 θα αποτελούσε έτος προς την κατεύθυνση της ανάκαμψης του κλάδου των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, εμπορικά κέντρα, καταστήματα και αποθήκες logistics), ωστόσο διαψεύστηκαν από τις πολιτικές εξελίξεις.

Σε κινήσεις ανάπτυξης δεν προχωρούν ούτε οι ΑΕΕΑΠ οι οποίες διαθέτουν την αναγκαία ρευστότητα, όπως η Grivalia Properties (185 εκατ. ευρώ στο τέλος του 2014), η οποία δεν έχει προσθέσει κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους κανένα νέο ακίνητο στο χαρτοφυλάκιό της.

Συντηρητικά κινείται και η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, η οποία εργάζεται για την ενοποίησή της με τη θυγατρική της Mig Real Estate προκειμένου με τον τρόπο αυτό να εκπληρώσει την υποχρέωσή της για εισαγωγή στο Χρηματιστήριο.

Ωστόσο, ενώ θα μπορούσε να έχει σημαντική ανάπτυξη, οι τελευταίες εξελίξεις την έχουν φρενάρει.

Κινήσεις δεν γίνονται ούτε από την πλευρά των φορέων που σχεδιάζουν να ξεκινήσουν μια νέα ΑΕΕΑΠ όπως η Alpha Bank και η Πειραιώς (με χαρτοφυλάκιο ξενοδοχεία).

Η Πειραιώς πάντως απέκτησε τον πλήρη έλεγχο της Trastor ΑΕΕΑΠ και μένει να δούμε πώς θα την αναπτύξει όταν οι συνθήκες το επιτρέψουν.

Οι πωλητές φοβούνται το «κούρεμα»

Η ελληνική κτηματαγορά στη συγκυρία που διανύουμε ζει πρωτόγνωρες καταστάσεις, οι οποίες μάλιστα εναλλάσσονται ταχύτατα, ακολουθώντας την επικαιρότητα. Η αγορά είναι «παγωμένη», αν όχι από τις αρχές του χρόνου και τις εκλογές, σίγουρα από τον Μάρτιο και έπειτα. Ζει ωστόσο «στιγμές» (μεμονωμένες περιπτώσεις) με τις οποίες λιγοστές πράξεις γίνονται ή δρομολογούνται.

Εχει ενδιαφέρον το πώς στελέχη των μεσιτικών γραφείων περιγράφουν τις στιγμές αυτές κατά τη διάρκεια της προηγούμενης εβδομάδας όπου παρουσιάστηκε και το φαινόμενο οι πωλητές να αρνούνται να προχωρήσουν στην τελική υπογραφή συμβολαίου, ενώ είχαν συμφωνήσει στην τιμή, φοβούμενοι πιθανό «κούρεμα» των καταθέσεων. Την προηγούμενη εβδομάδα, λοιπόν, η Δευτέρα, πρώτη μέρα με κλειστές τράπεζες, ξεκίνησε με τους αγοραστές ακινήτων που είχαν φθάσει σε μια συμφωνία, να ζητούν από τους πωλητές επιπλέον μείωση της τάξης του 20%, με το σκεπτικό ότι οι τιμές των ακινήτων θα μειωθούν περαιτέρω.

Περνώντας οι μέρες, χωρίς εν τέλει αγοραπωλησίες, οι όροι σε κάποιες περιπτώσεις αλλάζουν. Μετά τα μέσα της εβδομάδας και καθώς τα σενάρια για πιθανό «κούρεμα» των καταθέσεων μπαίνουν στην επικαιρότητα, κάποιες λιγιστές περιπτώσεις αγοραπωλησιών σταματούν γιατί οι πωλητές δεν επιθυμούν να βρεθούν με μετρητά στην τράπεζα τα οποία όμως θα κινδυνεύουν να «κουρευτούν».

Σε κάθε περίπτωση, αυτό που περιγράφουμε παραπάνω δεν συνιστά αγορά ακινήτων αλλά κάποιες μεμονωμένες περιπτώσεις κίνησης που καταγράφονται και αφορούν π.χ. ακίνητα που σχετίζονται με το λιανικό εμπόριο. Όπως υπάρχει ο πωλητής που δεν καίγεται να πουλήσει για να ικανοποιήσει ζωτικές ανάγκες του και άρα έχει την πολυτέλεια να σκεφτεί ένα πιθανό «κούρεμα» των καταθέσεων, υπάρχει και αυτός που έχει μεγάλη ανάγκη και μπορεί να πουλήσει ένα ακίνητο όσο όσο.

<http://www.naftemporiki.gr/finance/story/975350/pliris-akinisia-stin-agora-akiniton>