

Κτηματαγορά

ΣΕ ΑΝΟΔΙΚΗ ΤΡΟΧΙΑ ΤΟ R

Τι προβλέπουν για την επόμενη χρονιά τέσσερις κορυφαίοι παράγοντες της αγοράς. Ποια ακίνητα θα βρεθούν στο επίκεντρο της ζήτησης. Καταλυτική για την αύξηση των τιμών η τουριστική έκρηξη, με τα επενδυτικά funds να κατέχουν την προσεχή χρονιά πρωταγωνιστικό ρόλο στα deals.

ΤΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟΥ
ddelevegos@ethnos.gr

ΤΗ... ΣΚΥΤΑΛΗ της ανόδου των τιμών στα ακίνητα αναμένεται να πάρει το 2019, καθώς, ύστερα από μία δεκαετία, οι αγοραπωλησίες και οι αξίες ενισχύθηκαν. Όπως εξηγούν στην «Ημερησία» τέσσερις κορυφαίοι παράγοντες της αγοράς, διαμερίσματα μικρού μεγέθους στο κέντρο μεγάλων πόλεων που μπορούν να μισθωθούν βραχυχρόνια μέσω Airbnb θα εξακολουθήσουν να βρίσκονται στο επίκεντρο της ζήτησης. Ο τουρισμός, δηλαδή, είναι ο καταλύτης ο οποίος θα οδηγήσει σε αύξηση των ζητούμενων τιμών για κατοικίες και παλαιά κτίρια που είναι δυνατόν να μετασκευαστούν σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. Την επόμενη χρονιά πρωταγωνιστές των deals θα είναι οι επενδυτικές εταιρείες και funds. Ωστόσο, η απουσία ποιοτικών ιδιοκτησιών θα καταστήσει αναγκαία την αναθέρμανση της οικοδομής προκειμένου να καλυφθεί η ζήτηση.



Οι παράγοντες που θα τροφοδοτήσουν την ανάκαμψη και το μεγάλο αγκάθι

Αν και «είναι δύσκολες οι προβλέψεις, ιδιαίτερα αν αυτές αφορούν το μέλλον», όπως αναφέρει ένα δανέζικο απόφθεγμα, θα λέγαμε ότι το 2019 η ανάκαμψη, η οποία εδραιώθηκε μόλις φέτος, θα συνεχιστεί, με αντικείμενο ενδιαφέροντος τα καλής ποιότητας γραφεία και τους δύο τομείς που ικανοποιούν τη ζήτηση από το εξωτερικό: ξενοδοχεία και κατοικίες βραχείας διαμονής.



Τάσος Κοτζαναστάσης, πρόεδρος ULI Greece & Cyprus - CEO 8G Capital Partners

μεγάλη πλειονότητα ακινήτων συνδεδεμένων με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ), θα παραμείνει αδρανές. Και αυτό επειδή η οικονομική βάση που τα υποστήριζε μάλλον δεν θα ανακάμψει, γεγονός που αφορά τα βιομηχανικά ακίνητα και την πρώτη κατοικία για εγχώρια ζήτηση. Πιο μεγάλο κίνδυνο θεωρούμε τον πολιτικό, ο οποίος σκεπάζει όλη την Ευρώπη. Στην Ελλάδα αναμένουμε εκλογές κάποια στιγμή

μέσα στο 2019 και η αβεβαιότητα θα αναχαιτίσει τη δραστηριότητα. Σε περίπτωση μεγαλύτερων αναταράξεων στην Ιταλία, ενός άτακτου Brexit ή ενός άλλου μείζονος συμβάντος στην Ευρώπη που πολώνεται από τον λαϊκισμό, οι επενδυτές θα οπισθοχωρήσουν σε «ασφαλή λιμάνια» και η αγορά μας ενδέχεται να παγώσει εκ νέου.

Οι βασικοί «πρωταγωνιστές» θα κυνηγήσουν ποιοτικές ευκαιρίες



Πάνος Θεοφιλόπουλος, ιδρυτής pi-thita Real Estate Services

Το 2019 εκτιμάμε ότι η αγορά ακινήτων κατά νησίδες, και όχι ως ενιαίο σύνολο, θα εμφανίσει βελτίωση, με τα βλέμματα να είναι στραμμένα σε δύο παράγοντες-καταλύτες: στις επενδυτικές εταιρείες ακινήτων και στα funds που έχουν αγοράσει κόκκινα δάνεια συνδεδεμένα με ακίνητα. Ειδικότερα, οι ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), σε συνδυασμό με funds και ιδιωτικά σχήματα που διαθέτουν ρευστότητα, θα εξακολουθήσουν να αναζητούν ποιοτικά ακίνητα, το απόθεμα των οποίων είναι περιορισμένο.

Ελλείψει, λοιπόν, καλού προϊόντος, οι αποδόσεις σε καταστήματα και γραφεία ενδέχεται να συμπιεστούν, με δεδομένο ότι το 2018 ήταν χαμηλότερες σε σύγκριση με το 2017. Την ίδια στιγμή, καθοριστικό ρόλο για την πορεία της αγοράς ακινήτων το

2019 θα διαδραματίσει η στρατηγική που θα υιοθετήσουν τα funds που έχουν αγοράσει κόκκινα ενυπόθηκα δάνεια. Στον κλάδο των καταστημάτων, η ζήτηση για πρώτης κατηγορίας εμπορικούς δρόμους, όπως η Ερμού στην Αθήνα και η Μεταξά στη Γλυφάδα, παραμένει ισχυρή και διευρύνεται, αλλά αφορά, σχεδόν αποκλειστικά, τις συγκεκριμένες υψηλής ζήτησης εμπορικές περιοχές. Εν κατακλείδι, σε ακίνητα με σαφές αγοραστικό προφίλ εκτιμούμε ότι το 2018 οι τιμές θα ενισχυθούν, ενώ τα δεύτερης κατηγορίας ακίνητα που απαιτούν κεφάλαια για να ανακατασκευαστούν αναμένεται να παραμείνουν επί μακρόν χωρίς αγοραστικό ενδιαφέρον.

Η απουσία ποιοτικών ιδιοκτησιών θα καταστήσει αναγκαία την άμεση αναθέρμανση της οικοδομής, που αποτελεί μονόδρομο προκειμένου να καλυφθεί η μεγάλη ζήτηση, σύμφωνα με τους αναλυτές.

REAL ESTATE ΚΑΙ ΤΟ 2019

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (€ / Τ.Μ.)

Περιοχή	Παλαιότερα Βετίες		Νεότερα Βετίες	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
ΘΕΣ/ΝΙΚΗ ΚΕΝΤΡΟ				
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	650	1.400		
ΑΝΩ ΠΟΛΗ	550	1.100	1.150	1.500
ΑΓ. ΠΑΥΛΟΣ	650	1.000		
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΟ				
Παλαιότερα Βετίες		Νεότερα Βετίες		
ΠΑΛΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑ	2.450	6.000		
ΝΕΑ ΠΑΡΑΛΙΑ	1050	1700	2500	3500
ΔΥΤΙΚΑ				
Παλαιότερα Βετίες		Νεότερα Βετίες		
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	350	600	750	950
ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	350	600	750	950
ΚΟΡΔΕΛΙΟ	400	600	650	900
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟ	650	800	850	1.050
ΠΟΛΙΧΝΗ	400	550	750	1.150
Ν. ΕΥΚΑΡΠΙΑ	700	800	850	1.000
ΝΕΑΠΟΛΗ	350	700	850	1.350
ΣΥΚΙΕΣ	350	700	900	1.350
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ				
Παλαιότερα Βετίες		Νεότερα Βετίες		
ΠΥΛΑΙΑ	650	1.000	1.000	1.400
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	650	1.000	1.600	2.050
ΚΗΦΙΣΙΑ	600	900	1.500	1.800
ΠΑΝΟΡΑΜΑ	850	1.200	1.350	1.750
ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ	450	800		
ΝΤΕΠΩ	550	800		
ΚΑΤΩ ΤΟΥΜΠΑ	600	900	1200	1350
ΑΝΩ ΤΟΥΜΠΑ	600	900	1200	1350
ΧΑΡΙΛΑΟΥ	550	800	1600	2150
ΤΡΙΑΝΔΡΙΑ	650	1050	1250	1950
ΘΕΡΜΗ	500	800	900	1300

ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ ΤΟ 2018

a/a	Οι τιμές	Μέση τιμή πώλησης (€/τ.μ.)
1	ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ	645 €
2	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	1.351 €
3	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	974 €
4	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	791 €
5	ΑΘΗΝΑ	1.185 €
6	ΑΙΓΑΛΕΩ	1.023 €
7	ΛΙΜΟΣ	1.560 €
8	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	1.608 €
9	ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ	1.390 €
10	ΒΥΡΩΝΑΣ	1.401 €
11	ΓΑΛΑΤΣΙ	1.535 €
12	ΓΛΥΦΑΔΑ	1.856 €
13	ΥΜΗΤΤΟΣ	1.452 €
14	ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1.345 €
15	ΖΩΓΡΑΦΟΥ	1.017 €
16	ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	1.280 €
17	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	1.082 €
18	ΝΕΑ ΛΙΟΣΙΑ	945 €
19	ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ	1.111 €
20	ΚΑΛΛΙΘΕΑ	1.230 €
21	ΚΗΦΙΣΙΑ (ΕΚΑΛΗ-ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ)	1.703 €
22	ΠΕΥΚΗ-ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1.320 €
23	ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ	1.304 €
24	ΤΑΥΡΟΣ-ΜΟΣΧΑΤΟ	1.386 €
25	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ	1.079 €
26	ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	1.888 €
27	ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	1.503 €
28	ΧΟΛΑΡΓΟΣ-ΠΑΠΑΓΟΥ	1.691 €
29	ΜΕΛΙΣΣΙΑ	1.452 €
30	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.372 €
31	ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	1.262 €
32	ΝΕΑ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑ-ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	1.100 €
33	ΨΥΧΙΚΟ	2.694 €
34	ΧΑΪΔΑΡΙ	1.230 €
35	ΧΑΛΑΝΔΡΙ	1.640 €

Πηγή: VALUES

Τα τρία «κλειδιά» που θα κρίνουν το στοίχημα της επόμενης χρονιάς

Η αγορά ακινήτων, σε κάποια σημαντικά τμήματά της, έχει ανοδική πορεία, με τρεις πωλώνες να είναι καθοριστικοί για το 2019. Πρώτον, η διαχείριση των Μπ Εξυπηρετούμενων (Ενυπόθηκων) Δανείων, η οποία γίνεται:

- από servicers που έχουν πάρει την άδεια της ΤτΕ και συνεργάζονται με τις συστημικές τράπεζες και

- από funds που έχουν ήδη ή πρόκειται να αγοράσουν αντίστοιχα δανειακά χαρτοφυλάκια. Οι παραπάνω κινήσεις δύνανται να οδηγήσουν στη διάθεση χαρτοφυλακίων ακινήτων, που πρέπει όμως να προωθούνται προσεκτικά, ώστε να μη διαταραχτεί η ισορροπία προσφοράς και ζήτησης.

Δεύτερον, ο κλάδος των τουριστικών ακινήτων εμφανίζει κινητικότητα, με τον αριθμό των αγοραπωλησιών, των πράξεων μίσθωσης και των έργων μετατροπής γραφείων σε ξενοδοχειακά καταλύματα να είναι ανοδικός. Και στον συγκεκριμένο τομέα, η διαχείριση των κόκκινων δανείων έχει σημαντική επίδραση, με τις τράπεζες να οδηγούν σε πλειοψη-



Γιάννης Παρασκευόπουλος, γενικός διευθυντής ΔΑΝΟΣ / BNP Real Estate

ρισμό ξενοδοχειακές μονάδες που αλλάζουν ιδιοκτησιακό καθεστώς σε τμήματα τα οποία κάποιες φορές είναι μέχρι και 20% μεγαλύτερα σε σχέση με την τιμή εκκίνησης. Την ίδια στιγμή, η Ελλάδα βρίσκεται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος διεθνών ξενοδοχειακών αλυσίδων, οι οποίες αναζητούν τρόπους για να ξεκινήσουν ή να ενδυναμώσουν την παρουσία τους στην χώρα μας, γεγονός που καταδεικνύει την ύπαρξη ισχυρής ζήτησης.

Τρίτον, τα ακίνητα απόδοσης και οι Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον,

κάτι που γίνεται φανερό από την ύπαρξη νέων παικτών που σχεδιάζουν την είσοδό τους στο χρηματιστήριο. Κοινός, βέβαια, παρονομαστής είναι η έλλειψη αποθέματος υψηλής ποιότητας ακινήτων, κάτι που αναμένεται να οδηγήσει σε άνοδο τιμών για τις πρώτης κατηγορίας ιδιοκτησίες. Εκτιμάμε ότι και το 2019 οι αξίες των ποιοτικών ακινήτων θα έχουν ανοδική πορεία, ενώ η έλλειψη προϊόντος θα τροφοδοτήσει και την δημιουργία νέων αναπτύξεων.

Η πρωτοκαθεδρία στις τουριστικές κατοικίες στο αθηναϊκό κέντρο



Παναγιώτης Μερκούλιας διευθύνων σύμβουλος Values

Η αυξητική πορεία των τιμών αναμένεται να συνεχιστεί το 2019. Το ενδιαφέρον εκτιμάμε ότι θα συνεχίσει να εστιάζεται σε μικρά διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας, κυρίως για την αξιοποίηση μέσω υπηρεσιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Σημαντικό ενδιαφέρον, όμως, παρουσιάζουν και μεγάλα αυτοτελή ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας, τα οποία μετατρέπονται σε ξενοδοχεία. Εκτιμάμε ότι το ξενοδοχειακό δυναμικό της Αθήνας αναμένεται να διπλασιαστεί εντός του 2019. Επίσης, αυξητικά θεωρούμε ότι θα συνεχίσουν να κινούνται οι τιμές στα νότια προάστια. Όσον αφορά στον τομέα της τουριστικής κατοικίας, υπάρχει σημαντική ανάκαμψη. Ένα νέο προϊόν σε αυτόν τον τομέα είναι τα αποκαλούμενα «branded residences» (π.χ. οι βίλες στο Costa Navarino). Το εν λόγω προϊόν αναμένεται

να έχει σημαντική ζήτηση από ξένους. Αλλά και οι πωλήσεις των απλών εξοχικών κατοικιών εκτιμάται ότι θα αυξηθούν το 2019. Εντούτοις, για να συνεχίσει να υπάρχει ανοδική πορεία στην ελληνική κτηματαγορά, πρέπει να διαχθούμε από τα λάθη του παρελθόντος και να μην επαναλάβουμε τις ίδιες αστοχίες. Χρειάζεται ενιαία πολιτική αντιμετώπιση στα ζητήματα της κτηματαγοράς και να μην αλλάζουν η νομοθεσία και η φορολογία διαρκώς ανάλογα με τις πολιτικές αλλαγές. Ως εκ τούτου, πιστεύουμε ότι οι επόμενες εθνικές εκλογές δεν θα διαταράξουν την ισορροπία στη κτηματαγορά, καθώς και το κλίμα εμπιστοσύνης που έχει αρχίσει να διαφαίνεται από ξένους επενδυτές.