

απόψεις

Η αγορά ακινήτων εν μέσω κορωνοϊού

Αφορμή για τις παρούσες Απόψεις έδωσαν τα στοιχεία έρευνας της Ένωσης Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνομόνων Ελλάδος (ΕΠΠΑ), που μόλις δημοσιοποιήθηκαν.

Κατά τα αποτελέσματα της έρευνας αυτής, για τη χρονιά 2020 το συνηθέστερο ποσό για την αγορά ακινήτου κυμαίνεται μεταξύ 31.000 – 90.000 ευρώ (ποσοστό 38%). Σημαντικά μειωμένο παρουσιάζεται το αντίστοιχο ποσοστό (11,8% έναντι 27,6 % προ πέντε ετών) για αγορές ακινήτων έως 30.000 ευρώ. Ενώ, αντίθετα τα ποσοστά αυξήθηκαν σε ακριβότερες ζώνες, ιδίως 25% έναντι 17% για την κλίμακα 91.000 – 180.000 ευρώ και 16,5% έναντι περίπου 8% για την ακόμη μεγαλύτερη κλίμακα 181.000 – 500.000 ευρώ. Το ακόμη πιο ενδιαφέρον στοιχείο συνίσταται στο γεγονός ότι κατά το έτος 2020, ποσοστό 36% (έναντι του αντίστοιχου 25% κατά το 2015) αντιπροσώπευε αλλοδαπούς αγοραστές. Κατά δε τη πιο λεπτομερή τυπολογία, το ποσοστό των Αλβανών αγοραστών μειώθηκε σε πλέον του μισού έναντι του 2015 (4% έναντι σχεδόν 10%), ενώ αντίθετα αυξήθηκε σημαντικά το ποσοστό των Ρώσων αγοραστών, με αποτέλεσμα κατά το έτος 2020 αυτό να κυμαίνεται σε ποσοστό 12%. Από τα αποτελέσματα της έρευνας προκύπτουν και ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά τοπικών επιλογών ανά εθνικότητα, με τους Ρώσους να προτιμούν την Κέρκυρα, τους Άγγλους και τους Γερμανούς να επιλέγουν υψηλής αξίας ακίνητα στα Ιόνια νησιά και τους Κινέζους, Λιβανέζους και Ισραηλινούς να επιλέγουν επιμέρους τμήματα της πρωτεύουσας. Η αύξηση του ενδιαφέροντος σε ακίνητα στη νησιωτική Ελλάδα, συνδυάζεται και με την αλλαγή συνηθειών που επέβαλε η πανδημία. Καθώς τα μαζικά ξενοδοχεία και οι πολυπληθείς χώροι δεν είναι πλέον ασφαλείς, το ενδιαφέρον για τις διακοπές στρέφεται στη μίσθωση παραθεριστικών κατοικιών και μάλιστα αρκετά πολυτελούς κατασκευής και παροχής υπηρεσιών.

Η εν λόγω έρευνα καταλήγει και σε άλλα ενδιαφέροντα στοιχεία, για την αγορά ακινήτων. Εννέα στα δέκα ακίνητα που πουλήθηκαν κατά το 2020 ήταν μεταχειρισμένα, ενώ κατά το 2015 το ποσοστό αυτό αντιστοιχούσε περίπου στα τρία τέταρτα. Επιπλέον, παρά το γεγονός ότι η αγορά κατοικιών υποχωρεί, εντούτοις οι τιμές κατά το

2020 δεν φαίνεται να υποχωρούν, τουλάχιστον σημαντικά και ιδίως στις πολυτελείς και μεγάλες κατοικίες. Το γεγονός αυτό μάλλον οδηγεί στο συμπέρασμα ότι προς το παρόν η αγορά προεξοφλεί την πανδημία ως παροδική και τα αποτελέσματά της ως μάλλον αναστρέψιμα. Τέλος, οι αγοραπωλησίες ακινήτων επένδυσης αυξάνονται σταθερά κατά την τελευταία πενταετία (14% το 2015 και 34% το 2020).

Τα ενδιαφέροντα αυτά στοιχεία, που καταγράφουν την τάση της αγοράς ακινήτων τα τελευταία χρόνια και αρχίζουν να ικνηλατούν τα πρώτα τουλάχιστον αποτελέσματα της πανδημίας, πρέπει να συμπληρωθούν και από στοιχεία που αφορούν σε πιο εξειδικευμένες αγορές ακινήτων. Παρόλο που κατά τα έτη 2018 – 2019 ζήσαμε μια έντονη αναθέρμανση αγοραπωλησιών κτηρίων που μπορούσαν να μετατραπούν σε ξενοδοχεία, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας, εντούτοις αρκετά από αυτά επέλεξαν να μην ανοίξουν ή/ και να παγώσουν τις εργασίες αναδόμησης και ανακαίνισής τους. Έτσι, κατά το 2020, οι επενδύσεις ιδίως με κεφάλαια αλλοδαπής για τέτοιου είδους ακίνητα φαίνεται εν μέρει τουλάχιστον να παγώνουν.

Προβληματισμό δημιουργεί η πανδημία και για την αγορά μεγάλων κτηρίων για γραφεία και επαγγελματικές εγκαταστάσεις, καθώς η εργασία από απόσταση μάλλον ήρθε για να παραμείνει, χωρίς να είναι ασφαλής τυχόν εκτίμηση για το πώς θα διαμορφωθούν οι συνθήκες εργασίας γραφείου μετά την πανδημία. Πάντως, προς ώρας, τουλάχιστον τα υψηλής αξίας συμπαγή κτίρια γραφείων στο κέντρο της Αθήνας, φαίνεται να συγκρατούν τιμές. Τέλος, της μόδας φαίνεται να καθίστανται οι αποθηκευτικοί χώροι, ιδίως δίπλα σε μεταφορικούς άξονες και μάλιστα χώροι μεγάλης έκτασης. Καθώς, η πανδημία εντείνει την ανάγκη αποθήκευσης και μεταφοράς πωλούμενων από απόσταση και κυρίως με ηλεκτρονικό τρόπο αγαθών.

Προφανώς η πανδημία θα μεταβάλλει και αρκετά από τα δομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων. Το μέγεθος και το είδος της μεταβολής δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί με ασφάλεια. Ο δρόμος είναι ακόμη μακρύς και δύσβατος. Η χάραξη της διαδρομής δεν είναι δυνατόν να γίνει με βεβαιότητα, καθώς τα στοιχεία του ιού μεταλλάσσονται με ταχύτητα και η ανθρωπότητα τρέχει να προλάβει τις αναγκαίες προσαρμογές. Όμως, δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι η αγορά ακινήτου έχει υπάρξει η ατμομηχανή της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας εδώ και διακόσια χρόνια και ιδίως μετά τη μικρασιατική καταστροφή. Καλό θα ήταν, λοιπόν, να παραμείνουμε σε εγρήγορση, ώστε ως πολιτεία να αφουγκραστούμε γρήγορα τάσεις και να προβούμε στις αναγκαίες προσαρμογές της αγοράς αυτής στα τυχόν νέα δεδομένα.

Στο μεσοδιάστημα, σκόπιμο θα ήταν να σχεδιάσουμε την παροχή φορολογικών κινήτρων ειδικά στοχευμένων, για την ανάπτυξή της. Κίνητρα που θα πλαισιώσουν την επιτυχή πρόσφατη προσπάθεια του φορολογικού νομοθέτη να προσελκύσει κεφάλαια και φυσικά πρόσωπα που βρίσκονται στην αλλοδαπή.

Ασπασία Μάλλιου