

Ανακάμπτει η αγορά κατοικίας της Αθήνας



Η μεγάλη ώθηση που έχουν δώσει στην αγορά κατοικίας της Αθήνας οι μισθώσεις Airbnb και το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας» αποτυπώθηκε και στα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος για την πορεία των τιμών. Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018, οι τιμές πώλησης κατοικιών στην Αθήνα αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Πρόκειται για τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου της τελευταίας δεκαετίας. **Σελ. 27**

Αυξήθηκαν 1,2% οι τιμές πώλησης ακινήτων

Το Airbnb και η «χρυσή βίζα» έχουν ενισχύσει τις αξίες στην Αθήνα

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Ορατή είναι πλέον η ώθηση που έχει δώσει στην αγορά κατοικίας της Αθήνας η επενδυτική δραστηριότητα όσων ενδιαφέρονται να εκμεταλλευθούν διαμερίσματα μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων ή να αποκτήσουν άδεια παραμονής, στο πλαίσιο του προγράμματος για τη «χρυσή βίζα» ή και τα δύο μαζί. Σύμφωνα με τα στοιχεία που ανακοίνωσε χθες η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018, οι τιμές πώλησης κατοικιών στην Αθήνα αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Πρόκειται για τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου της τελευταίας δεκαετίας. Αντιστοίχως, ανοδικά κινείται πλέον το σύνολο της αγοράς κατοικίας, καθώς η ΤτΕ ανέφερε ότι σε πανελλαδικό επίπεδο οι αξίες ενισχύθηκαν κατά 0,8% σε ετήσια βάση κατά τη διάρκεια του φετινού δευτέρου τριμήνου, που επίσης αποτελεί τον υψηλότερο ρυθμό από το 2008, οπότε και ξεκίνησε η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς, καταγράφοντας σωρευτικές απώλειες άνω του 45% σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Πλέον, όπως όλα δείχνουν και αν δεν υπάρξει κάποια απρόοπτη εξέλιξη, ο πτωτικός κύκλος φαίνεται ότι έχει ολοκληρωθεί. Υπενθυμίζεται ότι, βάσει των αναθεωρημένων στοιχείων της ΤτΕ, κατά το 2017 η πώση των τιμών ήταν της τάξεως του 1%, ενώ κατά το πρώτο τρίμηνο προέκυψε οριακή άνοδος του 0,1%.

Σύμφωνη με την άνοδο κατά το δεύτερο τρίμηνο, η Αθήνα

ξηση ήταν μεγαλύτερη για τα νεόδμητα ακίνητα (άνοδος 0,9%) παρά για τα παλαιότερα κτίσματα (άνοδος 0,7%). Αντιστοίχως, κατά το πρώτο τρίμηνο καταγράφηκε ετήσια άνοδος κατά 0,2% για τις νεόδμητες κατοικίες, ενώ για τα παλαιότερα ακίνητα οι τιμές παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2017. Συνολικά, κατά το προηγούμενο έτος τα παλαιότερα διαμερίσματα σημείωσαν απώλειες της τάξεως του 1,2%, ενώ τα νεόδμητα υποχώρησαν κατά 0,8%.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Αθήνα καταγράφει αυτήν την περίοδο τη μεγαλύτερη άνοδο, ακριβώς επειδή έχει επωφεληθεί περισσότερο από την ανάπτυξη της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τους πρώτους πέντε μήνες του έτους (περίοδος Ιανουαρίου - Μαΐου) παρατηρήθηκε αύξηση των συναλλαγών κατά σχεδόν 50% σε ετήσια βάση, όπως αποδεικνύεται από την αύξηση των συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων στο Υποθηκοφυλάκειο Αθηνών, το οποίο καλύπτει τις περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Αλλωστε, σύμφωνα με τα στοιχεία που έχει συγκεντρώσει το Enterprise Greece από το υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής, η περιοχή της Αττικής συγκεντρώνει πάνω από το 70% των αιτήσεων που έχουν γίνει για την έκδοση άδειας παραμονής από ανθράπους εκτός Ε.Ε. που έχουν επενδύσει τουλάχιστον 250.000 ευρώ για την αγορά ακινήτων.

Τα παραπάνω στοιχεία συμπίπτουν με την εικόνα που περι-

ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι αριθμοί που επιβεβαιώνουν την έξοδο της αγοράς κατοικίας από την κρίση

0,8%

η αύξηση των τιμών των κατοικιών πανελλαδικά

1,2%

η αύξηση των τιμών των κατοικιών στην Αθήνα

49,2%

η αύξηση των συναλλαγών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας κατά το φετινό πρώτο πεντάμηνο (Ιανουάριος-Μάιος)

10,7%

η αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο

27%

η βελτίωση των προσδοκιών στον κλάδο της κατασκευής κατοικιών κατά το φετινό πρώτο πεντάμηνο

6,4%

η αύξηση των οικοδομικών αδειών στον ιδιωτικό τομέα κατά το πρώτο τρίμηνο

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Η Αθήνα καταγράφει τη μεγαλύτερη άνοδο, επειδή έχει επωφεληθεί από την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

γράφουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, επισημαίνοντας ότι, κατά τη διάρκεια της τελευταίας διετίας, ολοένα και περισσότεροι ξένοι (και σε μικρότερο βαθμό Έλληνες) επενδυτές σπεύδουν να αποκτήσουν, κατά κανόνα, παλαιά διαμερίσματα στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας, προκειμένου να τα ανακαινίσουν και να τα εκμισθώσουν μέσω κάποιων ψηφιακής πλατφόρμας τύπου Airbnb. Περιοχές του ιστορικού κέντρου όπως η Πλάκα, το Μοναστηράκι, η Ακρόπολη και άλλες κοντινές συνοικίες, για παράδει-

γμα το Κουκάκι, ο Νέος Κόσμος, το Παγκράτι, ο Κεραμικός και το Μεταξουργείο, βρίσκονται πάντα στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος.

Στον αντίποδα, η αύξηση των τιμών στην υπόλοιπη χώρα είναι σαφώς ηπιότερη. Συγκεκριμένα, στη Θεσσαλονίκη η αύξηση κατά το δεύτερο τρίμηνο ήταν της τάξεως του 0,2%, στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας σημειώθηκε άνοδος κατά 0,6%, ενώ στις παραθεριστικές περιοχές η αύξηση δεν ξεπέρασε το 0,3%. Αντιστοίχως, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία για το πρώτο τρίμηνο, η αύξηση στην Αθήνα άγγιξε το 0,4%, ενώ οριακές μειώσεις τιμών παρατηρήθηκαν σε Θεσσαλονίκη (-0,3%), στις άλλες μεγάλες πόλεις (-0,1%) και στις παραθεριστικές περιοχές της χώρας (-0,2%). Για το σύνολο του 2017, η μείωση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2016 ήταν 1%, 1,5%, 1,2% και 0,8% αντιστοίχως.