



« Η ελληνική αγορά ακινήτων είναι λιγότερο ευάλωτη στην κρίση σε σύγκριση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές αγορές και δεν θα πρέπει να αναμένονται σημαντικές ανακατατάξεις στο εγγύς χρονικό διάστημα. Η άμυνα της ελληνικής αγοράς βασίζεται στον απομονωτισμό της αφού η εξάρτηση από τις αγορές του εξωτερικού είναι σχεδόν μηδενική σε σύγκριση με άλλες αγορές όπως για παράδειγμα της Ισπανίας και της Βρετανίας που αυτή την στιγμή βρίσκονται στο μάτι του κυκλώνα της κρίσης.» Αυτό τόνιζε κορυφαίος αναλυτής όταν ρωτήθηκε σχετικά με την ένταση και της διάρκειας της κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με τραπεζικούς παράγοντες η απορρόφηση του πλεονάζοντος αποθέματος θα είναι ο καταλυτής για την ανάκαμψη της αγοράς. Ήδη , τα στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα δείχνουν ότι η αγορά έχει προσαρμοσθεί στα νέα δεδομένα που διαμορφώνονται στην αγορά και έχει περιορίσει σημαντικά τον όγκο των προς πώληση καινούργιων κατοικιών. Η έγκαιρη προσαρμογή των οικοδομικών επιχειρήσεων στα νέα δεδομένα της αγοράς που είχε ως συνέπεια την μείωση της προσφοράς έχει ως συνέπεια οι απώλειες στις τιμές των κατοικιών να είναι περιορισμένες σε σύγκριση με τις άλλες ευρωπαϊκές αγορές . Η πρόβλεψη αυτή μπορεί να ανατραπεί «μόνο στην περίπτωση που οι επιχειρήσεις του κλάδου μαζικά ρίξουν τις τιμές πώλησης των κατοικιών προκειμένου να χρηματοδοτήσουν υποχρεώσεις τους.» , επισήμανε τραπεζικός αναλυτής ο οποίος όμως συμπλήρωνε λέγοντας ότι «ένα τέτοιο ενδεχόμενο δεν είναι ιδιαίτερα πιθανό αφού ένα σημαντικό ποσοστό των νέων κατοικιών έχει αυτοχρηματοδοτηθεί και έτσι οι επιχειρήσεις δεν είναι εκτεθειμένες στον τραπεζικό δανεισμό. Και αυτό σε αντίθεση με ότι συμβαίνει στις αγορές του εξωτερικού στις οποίες οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις αναγκάστηκαν να ρευστοποιήσουν σε σημαντικά χαμηλότερες τιμές των αδιάθετο απόθεμα κατοικιών που είχαν προκειμένου να καλύψουν τις πιεστικές ανάγκες τους για ρευστότητα». Αντίθετα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων η κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική. Αυτό οφείλεται ότι η συγκεκριμένη αγορά είναι πολύ περισσότερο εκτεθειμένη στο οικονομικό περιβάλλον και για τον λόγο οι κλυδωνισμοί μπορεί να είναι βίαια και έντονοι. Σύμφωνα με εκτιμήσεις στελεχών εταιριών ακινήτων ήδη οι αγοραστές στην αγορά σύγχρονων γραφειακών χώρων πιέζουν για υψηλότερες αποδόσεις και για τον λόγο αυτό δεν θα πρέπει να αποκλεισθεί υποχώρηση των τιμών πώλησης στην διάρκεια του επόμενου δωδεκαμήνου . Παράλληλα το γεγονός ότι έχει αυξηθεί ο επενδυτικός κίνδυνος λόγω της αύξησης του αριθμού των επιχειρήσεων που έχουν μισθώσει χώρους και αδυνατούν να αποπληρώσουν το ποσό του ενοικίου αποτελεί ένα πρόσθετο μοχλό πίεσης για μείωση των τιμών πώλησης. Το σίγουρο είναι ότι ακόμα και σε δρόμους γραφείων υψηλής προβολής ο αριθμός των αδιάθετων χώρων έχει αυξηθεί κατακόρυφα ενώ έχει επιμηκυνθεί και ο χρόνος απορρόφησης του αδιάθετου αποθέματος. Από την άλλη πλευρά ασφυκτικές είναι οι πιέσεις που δέχεται η αγορά «ηλικιωμένων» γραφειακών χώρων που βρίσκονται στο κέντρο της πρωτεύουσας καθώς τόσο οι τιμές πώλησης όσο και τα μισθώματα βρίσκονται σε πορεία ελεύθερης πτώσης. Παράγων αβεβαιότητας είναι και οι συμβάσεις ληζινγκ καθώς διατυπώνονται φόβοι ότι θα αυξηθεί ο αριθμός των επιχειρήσεων που θα βρεθούν σε αδυναμία να καταβάλλουν τις δόσεις που προβλέπει το δανειστικό τους συμβόλαιο.

Τα "τείχη" και οι "παγίδες" στην αγορά ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Κυριακή, 30 Μάιος 2010 20:17 -
