



Στροφή στα μεταχειρισμένα ακίνητα έχουν κάνει οι αγοραστές τον τελευταίο χρόνο και σύμφωνα με τα στοιχεία των κτηματομεσιτικών εταιριών, προτιμούν πολύ παλιά διαμερίσματα επιφανείας από 70 τμ έως 120 τ.μ. Αντίστοιχη στροφή έχουν κάνει και οι επενδυτές-αγοραστές οι οποίοι λόγω της γενικότερης οικονομικής αστάθειας (αυξομείωση ισοτιμίας ευρώ-δολαρίου, πτώση του Χρηματιστηρίου) επικεντρώνονται σε αγορές παλαιών ακινήτων και επιλέγουν τις ακριβές περιοχές Π.Ψυχικό, Φιλοθέη, Κεφαλάρι, κέντρο Κηφισιάς, Λ. Κηφισιάς από το ύψος του Ψυχικού και πάνω, αναζητώντας ευκαιρίες σε μεταχειρισμένα ακίνητα. Οι περιοχές αυτές όπως επισημαίνουν ειδικοί της αγοράς ακινήτων, δεν χάνουν την αξία τους και ο επενδυτής έχει την βεβαιότητα ότι θα μπορέσει αν χρειαστεί άμεσα να ρευστοποιήσει την επένδυση του.

Παρά την οικονομική κρίση στις περιοχές αυτές η αξία και των μεταχειρισμένων ακινήτων διατηρείται σε υψηλά επίπεδα. Ενδεικτικά στις περιοχές του Π.Ψυχικού και της Φιλοθέης οι οποίες και θεωρούνται από τις ακριβότερες στην Ελλάδα το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο κυμαίνεται από 4.500 έως και 6.500 ευρώ. Ειδικά δε στο Π.Ψυχικό και την Φιλοθέη 4.500 ευρώ ανά τετραγωνικό διατίθενται τα ακίνητα που συνορεύουν με την Λεωφόρο Κηφισιάς και την Λεωφόρο Καποδιστρίου. Αυτά λόγω του θορύβου διατίθενται σε μικρότερη τιμή. Η μοναδική υπέρβαση στα ακίνητα των περιοχών αυτών γίνεται στην ενοικίαση, όπου τον τελευταίο χρόνο έχουν μειωθεί οι τιμές των ενοικίων σε ποσοστό έως και 30%. για ακίνητα με πολύ μεγάλο μίσθωμα -άνω των 6.000 ευρώ. Σε υψηλά επίπεδα κινούνται και οι τιμές των μεταχειρισμένων ακινήτων και στην Κηφισιά ειδικότερα δε στο κέντρο όπου οι τιμές αγγίζουν και τις 7.000 ανά τετραγωνικό μέτρο. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κτηματομεσιτικής εταιρίας REMAX Ελλάς, τα εννέα από τα δέκα ακίνητα που πουλήθηκαν στην Αττική το α' εξάμηνο του 2010 ήταν μεταχειρισμένα. Σχεδόν τα μισά από αυτά ποσοστό της τάξεως του 47% ήταν κατασκευές άνω των 30 ετών. Όπως επισημαίνει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ανώτερο στέλεχος της REMAX « Οι τιμές σχεδόν στο σύνολο τους παραμένουν αμετάβλητες. Κατά περίπτωση προκύπτει στα νεόδμητα μια μικρή μείωση της τάξεως του 7%.

Οι κατασκευαστές με δεδομένο ότι έχουν αγοράσει ακριβά τη γη αντιστέκονται στη κρίση όσο μπορούν να εκπληρώνουν ακόμα τις υποχρεώσεις τους απέναντι στις τράπεζες. Η όποια μικρή κινητικότητα παρουσιάζεται σε ακίνητα τριακονταετίας κόστους από 200.000 έως 250.000 ευρώ». Επίσης, όπως αναφέρουν οι ειδικοί της αγοράς ακινήτων, όσοι επιθυμούν να αγοράσουν κατοικία για προσωπική χρήση έχουν ως πρωταρχικό κριτήριο της επιλογής τους την περιοχή σε σχέση με το κόστος αγοράς διαφερόντας για το έτος κατασκευής. Φθηνές τιμές και σε ορισμένες περιπτώσεις «ευκαιρίες» προκύπτουν στα

παλαιά ακίνητα τα οποία συνδυαζόμενα με τα σημερινά χαμηλά κοστολόγια ανακαίνισης δικαιολογούν πλήρως την στροφή αυτής της κατηγορίας των αγοραστών. Ενδεικτικά το κόστος μιας συντηρητικής ανακαίνισης κατοικίας 25 ετών συνολικής επιφανείας από 70 τμ έως 100 τμ κυμαίνεται από 15.000 έως 20.000 ευρώ, εάν δε η ανακαίνιση είναι ριζική δεν ξεπερνά τις 30.000 ευρώ. Όπως αναφέρει στο ΑΠΕ- ΜΠΕ αρχιτέκτονας

« Σχεδόν το μεγαλύτερο ποσοστό των αγοραστών παλαιών κατοικιών για ιδιοκατοίκηση οδηγούνται σε ανακαίνισεις. Οι ανακαίνισεις αυτές είναι συντηρητικές - χρησιμοποιούνται φθηνά υλικά- και περιλαμβάνουν παρεμβάσεις στα υδραυλικά, στα ηλεκτρολογικά, στα πατώματα και στα παντζούρια όπου εκεί προτιμώνται τα προϊόντα αλουμινίου.» Τα νεόδμητα ακίνητα στις περισσότερες περιοχές της Αττικής εξακολουθούν και διατηρούν υψηλές τιμές με ελάχιστες εξαιρέσεις όπου η απόκλιση προς τα κάτω δεν ξεπερνά το 10%. Όσα δε από αυτά βρίσκονται κοντά σε σταθμούς μετρό διατηρούν ανελαστικά υψηλές τιμές. Ενδεικτικά στην περιοχή του Ν.Κόσμου το μέσο κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο ανέρχεται στα 2.300 ευρώ. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από πληθώρα νεόδμητων κατοικιών οι οποίες είναι κοντά στον σταθμό του Μετρό και για τον λόγο αυτό δεν υποχωρούν οι τιμές τους. Ίδιες περίπου τιμές έχουν και τα νεόδμητα διαμερίσματα κοντά στον ηλεκτρικό στην περιοχή των Πετραλώνων με αξία ανά τετραγωνικό μέτρο περίπου στα 2.300 ευρώ. Ίδια αντίληψη επικρατεί και στις περιοχές του Χολαργού, του Ν.Ψυχικού, της Αγ. Παρασκευής που γειτνιάζουν με τον σταθμό του μετρό της Εθνικής Άμυνας. Στις περιοχές αυτές το κόστος νεόδμητης κατοικίας ανά τετραγωνικό μέτρο κυμαίνεται από 2.500 έως 3.000 ευρώ. Σε υψηλά επίπεδα κινούνται και οι τιμές των νεόδμητων κατοικιών στα Βριλήσσια όπου κυμαίνονται μεταξύ 3.500 και 3.800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ενώ μικρές αποκλίσεις προς τα κάτω έχουν τα μεταχειρισμένα 10 έως 15 ετών όπου η αξία τους κυμαίνεται από 2.500 έως 3000 ανά τετραγωνικό μέτρο. Από 2.700 έως 3.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο κινούνται και οι τιμές των νεόδμητων κατοικιών στα Μελίσια με μικρή απόκλιση που φθάνει έως και τα 2.500 ευρώ σε μεταχειρισμένες κατοικίες δεκαετούς κατασκευής οι οποίες δηλώνονται ως πλήρως ανακαινισμένες. Στις φθηνές περιοχές όπου υπάρχει πληθώρα μεταχειρισμένων κατοικιών ηλικίας κατασκευής από 20 χρόνια και πάνω συγκαταλέγονται η Κυψέλη και η ευρύτερη περιοχή των Πατησίων από το ύψος του Πολυτεχνείου έως και την Πλατεία Κολλιιάτσου.

Ενδεικτικά στο καλύτερο κομμάτι της περιοχής αυτής που θεωρείται η οδός Φωκίωνος Νέγρη το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο κατοικίας 30 ετών κυμαίνεται από 1.300 έως 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στις γειτνιάζουσες οδούς με τη Φωκίωνος Νέγρη το κόστος νεόδμητης κατοικίας κυμαίνεται μεταξύ 1.700 και 1.800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αισθητά χαμηλότερες είναι οι τιμές των μεταχειρισμένων κατοικιών που βρίσκονται επί της οδού Πατησίων και κάτω (Γ.Σεπτεμβρίου,Αριστοτέλους). Σχεδόν το σύνολο των διατιθεμένων προς πώληση κατοικιών έχουν ηλικία κατασκευής 20 έως 40 ετών και κυμαίνονται μεταξύ 80 έως 140 τετραγωνικών μέτρων. Το κόστος αγοράς των κατοικιών αυτών ανέρχεται από 900 έως 1.100 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Πηγή: ΑΠΕ

