



Η κρίση έχει κτυπήσει κυρίως τα προβληματικά ακίνητα, απαξιώνοντας κατά κύριο λόγο δικαιώματα σε ιδιοκτησίες τα οποία μέχρι και πριν από λίγα χρόνια αποτελούσαν ένα περιουσιακό στοιχείο με κάποια αξία. Παράλληλα έχει επηρεάσει κατηγορίες ακινήτων λόγω κυρίως τις θέσεις τους αλλά και της αδυναμίας των ιδιοκτητών τους να αλλάξουν την ήδη υφιστάμενη χρήση τους. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα που αφορούσε την καταγραφή της «ψαλίδας» μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών το μεγαλύτερο πλήγμα από την κρίση έχουν υποστεί:

- Τα δικαιώματα που έχουν ιδιοκτήτες σε ακίνητα. Συγκεκριμένα, εάν ένας ιδιοκτήτης κατέχει εξ αδιαιρέτου ένα ακίνητο και θελήσει να πουλήσει το δικαίωμα αυτό τότε θα βρεθεί αντιμέτωπος με το ενδεχόμενο να ψάχνει ακόμα και για χρόνια αγοραστή. Ανάλογη είναι και η εικόνα για εκείνους που κατέχουν ποσοστά της ψιλής κυριότητας ενός ακινήτου ή και της επικαρπίας. Τα ακίνητα που έχουν περάσει στα χέρια νέων ιδιοκτητών από κληρονομίες και υπάρχουν πολλά κληρονομικά μερίδια.

- Ημιτελείς οικοδομές οι οποίες βρίσκονται σε σημεία που δεν χαρακτηρίζονται ως εμπορικά. Στις περιπτώσεις αυτές, οι εμπορικές αξίες έχουν καταβαρυνθεί αφού υπολείπονται σημαντικά από τις εμπορικές. Δεν ισχύει το ίδιο για ημιτελείς οικοδομές που βρίσκονται σε «καλά» σημεία αλλά και για τις περιπτώσεις οικοπέδων που διατίθενται με άδειες οικοδομής. Σε ορισμένες μάλιστα εκτός σχεδίου περιοχές η ύπαρξη οικοδομικής άδειας είναι ένα στοιχείο που μπορεί να κάνει το ακίνητο πιο εμπορεύσιμο σε σχέση με τον ανταγωνισμό. Στις περιπτώσεις όμως αυτές ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί από το υποψήφιο αγοραστή στο χρόνο λήξης της άδειας.

- Υπόγεια και ισόγεια διαμερίσματα. Η εμπορική αξία των συγκεκριμένων ακινήτων έχει υποστεί καθίζηση καθώς η αλλαγή του αγοραστικού μοντέλου έχει απομακρύνει τη ζήτηση από τις συγκεκριμένες κατοικίες. Από την άλλη πλευρά τα συγκεκριμένα ακίνητα βρίσκονται κυρίως σε πολυκατοικίες μεγάλης ηλικίας που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία των μεγάλων αστικών κέντρων. Δηλαδή στα ακίνητα αυτά συγκεντρώνονται δύο χαρακτηριστικά: προβληματικό ακίνητο σε προβληματική περιοχή.

- Καταστήματα που βρίσκονται σε προβληματικές περιοχές (εγκληματικότητα, περιορισμένη αγοραστική ζήτηση κα.) στα οποία λόγω των ιδιοτεροτήτων δεν είναι εφικτή η αλλαγή χρήσης. Στις συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων οι τιμές έχουν καταγράψει σημαντική υποχώρηση σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια. Αντίθετα σε περιοχές που αλλάζουν χρήση, τα συγκεκριμένα ακίνητα μπορεί να αποδειχθούν «χρυσόφορα».

Παράδειγμα είναι το κέντρο της Αθήνας όπου πολλοί εμπορικοί χώροι που βρίσκονται σε παράπλευρους δρόμους σημείων υψηλής προβολής μετατράπηκαν σε χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας αποφέροντας στους ιδιοκτήτες τους υψηλότερα μισθώματα και υψηλές υπεραξίες.

- Γραφεία τα οποία δεν έχουν στοιχειώδεις υποδομές υγιεινής, είναι μεγάλης ηλικίας και βρίσκονται σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με μεσίτες το πρότυπο των γραφειακών χώρων των 30 τετραγωνικών μέτρων με κοινόχρηστους χώρους υγιεινής έχει εκλείψει από την αγορά πολλά χρόνια και αυτό

Ακίνητα με τιμές χαμηλότερες απο τις αντικειμενικές

Συντάχθηκε απο τον/την

Παρασκευή, 05 Φεβρουάριος 2010 23:31 -

σημαίνει ότι η ζήτηση είναι από υποτονική έως ανύπαρκτη. Αν εξαιρέσει κανείς τις περιπτώσεις αγορών με στόχο τη συνένωση σε ένα ενιαίο χώρο μεγαλύτερων τετραγωνικών μέτρων τα συγκεκριμένα ακίνητα βρίσκονται στην κυριολεξία στα αζήτητα. Αυτή είναι και η αιτία της μεγάλης προσφοράς χώρων με αυτά τα χαρακτηριστικά στην αγορά.