



Κτηματαγορά



Γραφική απεικόνιση του νέου Μητροπολιτικού Πάρκου που θα αναπτυχθεί στην περιοχή του Ελληνικού

Ενδιαφέρον για τα νότια προάστια

Η μεγάλη επένδυση στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού αναζωπυρώνει τις προσδοκίες για ανάκαμψη στις τιμές των ακινήτων

Από τον **ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗ ΜΠΑΚΑ***

ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ για ανάκαμψη της κτηματαγοράς στα νότια προάστια γεννά η μεγάλη επένδυση στο Ελληνικό. Στην περιοχή εκτιμάται ότι θα καταγραφεί σταδιακή ενίσχυση των τιμών των ακινήτων, είτε πρόκειται για κατοικίες είτε για επαγγελματική στέγη.

Για τα νότια προάστια της Αττικής και ιδιαίτερα τη Γλυφάδα, τη Βούλα και τη Βουλιαγμένη εκδηλώνεται ενδιαφέρον τόσο από εγχώριους αγοραστές όσο και από αλλοδαπούς. Δεν είναι λίγοι οι Σύριοι και οι Αιγύπτιοι πολίτες οι οποίοι αναζητούν διαμερίσματα τόσο για την

απόκτηση της πολυπόθητης χρυσής βίζας όσο και ως μορφή επένδυσης για το μέλλον. Οι τιμές σε σχέση με το 2009 έχουν υποχωρήσει κατά 40% - 45% σε Γλυφάδα και Βούλα, ενώ σε σχέση με τα βόρεια προάστια της Αττικής οι τιμές δείχνουν μια γενικότερη ανθεκτικότητα.

Η πώση

Η μικρότερη πώση στα νότια προάστια καταγράφεται στην περιοχή του Ελληνικού (33%-39%), καθώς απέκτησε μετρά, διευκολύνοντας τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.

Το Ελληνικό, συνυφασμένο όλα αυτά τα χρόνια με το παλιό αεροδρόμιο και την ιστορία της Ολυ-

μπιακής Αεροπορίας, αποτέλεσε στο παρελθόν πόλο έλξης εργαζομένων στο αεροδρόμιο, ενώ δεν ήταν λίγοι οι Αμερικανοί αξιωματούχοι της τότε Βάσης που είχαν επενδύσει στη γύρω περιοχή. Το Ελληνικό αλλάζει και από μια περιοχή που κατά τη λειτουργία του αεροδρομίου δεν ήταν στο πρώτο πλάνο επιλογής των ενδιαφερομένων λόγω του θορύβου από τα αεροσκάφη, διατηρώντας πάντα μια διαφορά -10%, -15% σε σχέση με τη Γλυφάδα και τη Βούλα, κατάφερε να περιορίσει αυτή την πηλίδα μετά τη μεταφορά του αεροδρομίου στο Μαρκόπουλο.

Σήμερα, με την αναμενόμενη επένδυση, ο βασικός σχεδιασμός

περιλαμβάνει αναβάθμιση της παραλίας, οικιστικές αναπτύξεις, υπεριοχηματικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής κοινού, αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και κατασκευή νέων χώρων άθλησης, νέο γήπεδο γκολφ, χώρους ανάδειξης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, ερευνητικά κέντρα κ.λπ.

Θα κατασκευαστεί ένα από τα μεγαλύτερα Μητροπολιτικά Πάρκα Πρασίνου και Αναψυχής στον κόσμο, που συνδυαστικά με τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου του ακινήτου θα καλλιπουν έκταση 2.600.000 τ.μ., ήτοι 42% της συνολικής επιφάνειας της έκτασης.

Η ανάπτυξη του επιχειρηματικού πάρκου μέσα στο Ελληνικό θα αναβαθμίσει την κτηματαγορά των επαγγελματιών ακινήτων και θα μετατρέψει τα νότια προάστια σε σημαντικό επιχειρηματικό κέντρο, διότι στη συγκεκριμένη περιοχή υπάρχει μικρό απόθεμα γραφειακών χώρων. Στον τομέα της κατοικίας θα επηρεαστούν οι τιμές μετά την κατασκευή των συγκροτημάτων Park side residential development και Marina residential tower, τα οποία θα προσθέσουν σημαντικό απόθεμα στην οικιστική αγορά των νοτίων προαστίων.

Οι ιδιοκτήτες πολλές φορές προσπάθησαν, ύστερα από οποιαδήποτε δημοσιότητα έναρξης των εργασιών ανάπλασης του Ελληνικού, να εξαργυρώσουν την υπεραξία που θα προκύψει, αυξάνοντας τις τιμές των ακινήτων κατά 10%-20%.

Δεν ευοδώθηκε

Η προσπάθεια αυτή όμως δεν ευοδώθηκε, αναγκάζοντάς τους να προσγειωθούν πολλές φορές ακόμα για την εν δυνάμει ευκαιρία πώλησης.

Σίγουρα η έναρξη των εργασιών θα πυροδοτήσει το επενδυτικό ενδιαφέρον. Εκτιμάται όμως πως δεν θα δούμε θεματικές αλλαγές στις τιμές σε σχέση με τα σημερινά επίπεδα.

Οι τιμές των ακινήτων θα αρχίσουν να αυξάνονται σταδιακά, κυρίως σε Ελληνικό, Αργυρούπολη, Γλυφάδα και Αλιμο, όταν πραγματικά αρχίσει να αποκατά μια πιο ολοκληρωμένη μορφή και τα έργα υλοποιούνται στους χρόνους που έχουν οριστεί. Η άνοδος των αξιών θα παρατηρηθεί στα ακίνητα που έχουν πρόσφατα στο παλιό αεροδρόμιο, καθώς και σε οικόπεδα πλησίον του Μητροπολιτικού Πάρκου.

* Διευθύνων σύμβουλος **E-Real Estate**