

**Κτηματαγορά**

➔ **«Ανθρωποι χωρίς»** μεγάλη επιφάνεια διαθέτουν ένα ποσό, επενδύουν σε ακίνητα, προσβλέποντας σε ένα επιπλέον εισόδημα. Οι δυσχέρειες που αρχίζουν να εμφανίζονται όμως στην αγορά μπορεί να καθυστερήσουν κατά πολύ τον χρόνο απόσβεσης» σημειώνει ο πρόεδρος του Παρατηρητηρίου Τιμών Ακινήτων, Κώστας Γεωργιάκος.



**Ο κορεσμός** που παρατηρείται οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην τουριστική ανάπτυξη της συμπρωτεύουσας, η οποία αναζητά νέο σενάριο μετά τη σχεδόν δεκαετή ωρίμανση του πολυ-πολιτισμικού αφηγήματος.

# Πιάνει... ταβάνι το Airbnb στη Θεσσαλονίκη

Σημάδια κάμψης παρατηρούνται στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων της πόλης από τα τέλη της περασμένης χρονιάς, με τα ποσοστά πληρότητας και τιμών να διολιθίζονται. Οι ειδικοί κάνουν λόγο για «φούσκα» στον χώρο των ακινήτων.

ΤΟΥ **ΕΥΡΗ ΤΣΟΥΜΗ**  
etsoumis@ethnos.gr

**Ο**Ι ΑΛΛΑΓΕΣ στις τάσεις της τουριστικής αγοράς, οι ιδιαιτερότητες της πόλης, η πτώση στις τιμές προσφοράς των ακινήτων και ο κορεσμός που έχει επέλθει στη διάθεση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση έχουν φρενάρει το «φαινόμενο» του Airbnb στη Θεσσαλονίκη. Από το 2014 και μετά στη Θεσσαλονίκη η αύξηση της διάθεσης ακινήτων στη Θεσσαλονίκη μέσω του Airbnb ήταν εκρηκτική. Από το τέλος όμως της περασμένης χρονιάς και τις πρώτες μέρες του 2019 καταγράφεται μια σταθεροποίηση... Ο αριθμός των προς διάθεση ακινήτων δεν αυξάνεται ή αυξάνεται οριακά, τη στιγμή που τα προηγούμενα χρόνια «κάλπαζε».

Οι αριθμοί σε πανελλαδικό επίπεδο εντυπωσιάζουν... Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Παρατηρητηρίου Τιμών Ακινήτων, Κώστα Γεωργιάκο, τα ακίνητα που έχουν διπλωθεί

ως διαθέσιμα σε διάφορες πλατφόρμες τύπου Airbnb έχουν φτάσει τα 129.000, όταν πριν από μερικά χρόνια δεν ξεπερνούσαν τα 2.000. «Αυτό που διαπιστώνουμε, οι άνθρωποι που είμαστε στον χώρο και ασχολούμαστε με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, είναι πως έχει επέλθει ένας κορεσμός, ενώ βλέπουμε πια και σημάδια κάμψης της αγοράς» τόνισε στην «Ημερησία» ο κ. Γεωργιάκος, κάνοντας λόγο για «φούσκα» στον χώρο των ακινήτων...

**ΑΠΟΚΑΛΥΠΤΙΚΑ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Τα σημάδια για τη Θεσσαλονίκη είναι χαρακτηριστικά και δύσκολο κάποιος να τα αγνοήσει. Η πληρότητα των ακινήτων που είναι προς διάθεση έχει πέσει στο 40-70% κατά μέσο όρο, ενώ οι τιμές τους είναι μειωμένες κατά 15-30%.

«Ο μέσος όρος της τιμής στην οποία διατίθεται για μακροχρόνια μίσθωση ένα ακίνητο είναι 22-32 ευρώ» είπε χαρακτηριστικά στην «Ημερησία» ο κ. Γεωργιάκος.

Σύμφωνα με τα στοιχεία, το μεγαλύτερο ποσό εισοδήματος σημειώθηκε τον Σεπτέμβριο του 2018 και ανήλθε στα 1.182 ευρώ,

τον Οκτώβριο ήταν κατά μέσο όρο στα 652 ευρώ, το Νοέμβριο 340 ευρώ, ενώ φέτος τον Ιανουάριο έπεσε στο κέντρο της πόλης στα 330 ευρώ! Συνολικά τον Σεπτέμβριο στη Θεσσαλονίκη, σύμφωνα με την ιστοσελίδα AirDNA, ήταν διαθέσιμα προς μίσθωση μέσω της Airbnb 1.924 καταλύματα και τον Νοέμβριο περίπου 2.500, όταν τον Μάιο του 2016 ήταν μόλις 229. Τα διαμερίσματα που προσφέρονται είναι κυρίως ενός ή δύο υπνοδωματίων (891 με ένα δωμάτιο και 539 με δύο) και φιλοξενούν κατά μέσο όρο τέσσερις επισκέπτες. Ανάλογη ήταν και η αύξηση στον αριθμό των διανυκτερεύσεων: 2.639 τον Μάιο του 2016 και 26.218 τον Σεπτέμβριο του 2018. Σήμερα τα καταλύματα τύπου Airbnb αιμοδοτούν την οικονομία της πόλης με 1,34 εκατ. ευρώ ανά μήνα, δείχνοντας όμως να έχουν πάσει «ταβάνι».

Ο κορεσμός που παρατηρείται έχει να κάνει και με την τουριστική ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης. «Στην Αθήνα, στη Μύκονο, στη Σαντορίνη, στην Κρήτη υπάρχει ισχυρό τουριστικό ρεύμα και μάλιστα από τουρίστες μεσαίου και υψηλού οικονομικού επιπέδου. Κάτι που δεν παρατηρείται στη Θεσσαλονίκη. Στην πόλη υπάρχει κυρίως εσωτερικός τουρισμός αλλά και τουρισμός από τις βαλκανικές χώρες και αυτό αντικατοπτρίζεται και στις τιμές που προσφέρονται για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η Θεσσαλονίκη είναι και σε αυτό φτωχότερη» είπε ο κ. Γεωργιάκος.

Δειλά δειλά άρχισε να καταγράφεται στη Θεσσαλονίκη ακόμα και μια στροφή προς τις μακροχρόνιες μισθώσεις και στο κλασικό ενοικιοστάσιο. «Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων είναι είτε μια επιχειρηματική είτε μια δραστηριότητα ενός ανθρώπου που διαθέτει ένα ακίνητο και προσπαθεί από

αυτό να βγάλει ένα κέρδος. Ακουσε για μεγάλα ποσά που μπορεί να κερδίζει, αλλά τώρα μοιάζει εγκλωβισμένος γιατί και τα ποσά δεν είναι τόσο μεγάλα αλλά και η διαχείριση αυτής της δραστηριότητας δεν είναι τόσο εύκολη. Για τον μεμονωμένο ιδιοκτήτη μπορεί να μεταβληθεί σε ένα βάρος στο οποίο δυσκολεύεται να ανταποκριθεί μόνος του. Για αυτό και σταδιακά σε πολλές περιπτώσεις οι βαθμολογίες που παίρνει το ακίνητο από τους πελάτες είναι χαμηλότερες, αφού και το επίπεδο εξυπηρέτησης δεν είναι καλό...» προσέθεσε ο κ. Γεωργιάκος.

Σταδιακό κορεσμό της Airbnb και των λοιπών ψηφιακών βραχυχρόνιων μισθώσεων προβλέπει για το 2019 στη Θεσσαλονίκη και ο αντιδήμαρχος Διεθνών Σχέσεων και Τουρισμού, Σπύρος Πέγκας. «Η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων θα πάψει να φέρνει σημαντικά έσοδα για όλους και θα υπάρξει στροφή στις μακροχρόνιες μισθώσεις» δήλωσε χαρακτηριστικά. Όπως τόνισε, μέσα στη χρονιά θα υπάρξει σταθερότητα στα νούμερα επισκεψιμότητας και πληρότητας της πόλης. «Η επεξεργασία και διαμόρφωση ενός νέου αφηγήματος για την πόλη ως τουριστικό προορισμό μετά τη σχεδόν δεκαετή ωρίμανση του πολυπολιτισμικού αφηγήματος αποτελεί, μεταξύ άλλων, βασικό ζητούμενο για την πόλη» κατέληξε ο κ. Πέγκας.

«Ο κίνδυνος είναι το Airbnb να αποδειχθεί μια φούσκα στον χώρο των ακινήτων. Ανθρωποι χωρίς μεγάλη επιφάνεια, που διαθέτουν ένα ποσό, επενδύουν σε ακίνητα προσβλέποντας σε ένα επιπλέον εισόδημα. Οι δυσχέρειες που αρχίζουν να εμφανίζονται όμως στην αγορά μπορεί να καθυστερήσουν κατά πολύ τον χρόνο απόσβεσης της επένδυσης, κάνοντάς την ασύμφορη. Πρέπει όλοι να είναι προσηκτικοί» τόνισε ο κ. Γεωργιάκος, κρούοντας τον κώδωνα του κινδύνου. ●

