

---

## **Φ. Πασχαλίδου, ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες: Με την αξιοποίηση του ΟΛΘ, προς νέα - ευρωπαϊκών προδιαγραφών - κέντρα logistics**

---

2018/04/30 15:56 στην κατηγορία LOGISTICS

---

Την πεποίθηση ότι η αξιοποίηση του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ) και του αεροδρομίου «Μακεδονία» θα δημιουργήσει ανάγκες για συνέργειες στον κλάδο των logistics, διατύπωσε η διευθύντρια του γραφείου Θεσσαλονίκης της ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες, Φώφη Πασχαλίδου.

Μιλώντας στο «Πρακτορείο 104,9 FM», η κα Πασχαλίδου τόνισε ότι με την αξιοποίηση του ΟΛΘ αναμένεται να δημιουργηθούν νέα κέντρα logistics, σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

Ωστόσο, όπως είπε, κάτι τέτοιο θα συμβεί τον επόμενο χρόνο, καθώς «είναι ακόμα πολύ νωρίς».

Η ίδια σημείωσε ότι, ειδικά για τη δυτική είσοδο της πόλης, όπου τα τελευταία χρόνια το real estate αναπτύσσεται ξανά μετά από πολυετή αδράνεια και απραξία, το 2019 εκτιμάται ότι θα μπορούσε να εξελιχθεί σε έτος-κλειδί.

*Αναλυτικότερα, η πλήρης συνέντευξη της κας Πασχαλίδου στο «Πρακτορείο 104,9 FM» έχει ως εξής:*

**-Από πολλές πλευρές ακούγεται πλέον ότι από φέτος η αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης έχει αρχίσει να ανακάμπτει κι η προοπτική για τα επόμενα χρόνια είναι θετική. Συμμερίζεστε;**

Ναι βεβαίως (...) Είναι αλήθεια ότι η αγορά ακινήτων έχει αρχίσει να ανακάμπτει, όχι βέβαια σε όλα τα είδη και όλες τις περιοχές. Σε σχέση όμως με όσα βλέπαμε, ειδικά το 2014, είμαστε σε αρκετά καλύτερο στάδιο.

Δεν μπορώ ωστόσο να πω ότι θα φτάσουμε να έχουμε την κατάσταση που είχαμε το 2008 (...), όταν βέβαια ζούσαμε και υπερβολές, που δεν ήταν ανάλογες ούτε με την οικονομία της Ελλάδας, ούτε και με την πόλη.

**-Οφείλεται αυτή η βελτίωση και στην πραγματοποίηση των ξένων επενδύσεων στην πόλη, π.χ. της κοινοπραξίας των επενδυτών στο λιμάνι ή της Fraport στο αεροδρόμιο;**

Φυσικά η πορεία της αγοράς οφείλεται και σε αυτό. Όλα αυτά είναι έργα που θα βοηθήσουν πάρα πολύ την πόλη. Η θέση της Θεσσαλονίκης είναι εξαιρετική έτσι κι αλλιώς κι είναι ευκαιρία τώρα να αξιοποιηθεί κιόλας.

Θεωρούμε ότι η αξιοποίηση του λιμανιού και του αεροδρομίου, πέραν του ότι θα δημιουργήσει θέσεις εργασίας στην αγορά (...) θα δημιουργήσει και κάποιες ανάγκες για συνέργειες, π.χ., στον τομέα των logistics, όπου στη Θεσσαλονίκη είμαστε αρκετά πίσω.

Με την αξιοποίηση του ΟΛΘ αναμένουμε ότι θα δημιουργηθούν νέα κέντρα logistics, σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές προδιαγραφές (...) Αναμένουμε πάντως ότι αυτό θα γίνει μετά τον επόμενο χρόνο, είναι ακόμα πολύ νωρίς.

**-Πώς βλέπετε να επιδρούν αυτές οι επενδύσεις (ιδίως του λιμένος) στις αγοραπωλησίες εκτάσεων προς οικοδόμηση (π.χ., αποθηκών) στην ευρύτερη περιοχή;**

Θα δούμε περισσότερες επενδύσεις για αγορές εκτάσεων προς οικοδόμηση, κυρίως στα δυτικά. Θα αρχίσει να αξιοποιείται με αυτόν τον τρόπο η δυτική πλευρά της πόλης, παρότι (για να συμβεί αυτό) απαραίτητα θα πρέπει να προχωρήσουν οι σιδηροδρομικές συνδέσεις του λιμένος.

**-Ισχύει ότι η αγορά ακινήτων της δυτικής εισόδου της πόλης γνωρίζει πλέον καλύτερες μέρες;**

(...) Δείτε τη λειτουργία του One Salonica, που πηγαίνει πολύ καλά (...), αλλά και το νέο κτήριο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, που έχει γίνει εκεί.

Υπάρχει πλέον πολύς κόσμος, που πηγαίνει καθημερινά στην περιοχή επειδή εργάζεται εκεί, αλλά και πολλοί επισκέπτες από όλη την Περιφέρεια.

Πέρα από τις θέσεις εργασίας που αυξάνονται, αυτό θα αυξήσει και άλλες ανάγκες στην περιοχή.

Είναι φυσική εξέλιξη όταν δημιουργείται ένας πόλος, αμέσως να δημιουργηθεί ανάγκη για στέγαση κι εμπορική αγορά (π.χ., τρόφιμα, ένδυση), οπότε αναμένουμε ότι εκεί θα σημειωθεί μια ανάπτυξη, που την περιμένουμε πολύ πιο σύντομα από ό,τι την εξέλιξη με τα logistics, ενδεχομένως και εντός του 2019.

**-Πώς διαμορφώνονται οι τιμές των ακινήτων (κατοικία/επαγγελματικοί χώροι) φέτος, σε σχέση με πέρυσι και εν συγκρίσει με το τελευταίο έτος προ κρίσης, το 2008;**

(...) Η πιο ευνοημένη περιοχή, αυτή η οποία πιο άμεσα δείχνει να ανακάμπτει, είναι φυσικά το κέντρο.

Σε γενικές γραμμές, όσον αφορά κυρίως τα επαγγελματικά ακίνητα, αλλά και την κατοικία, αν δούμε την περίοδο από το 2008 μέχρι το 2012 υπήρχε σημαντική πτώση, μέχρι και 50% σε πολλές περιπτώσεις.

Στο χρονικό διάστημα 2013-2015 υπήρξε σταθεροποίηση και από το 2015 μέχρι σήμερα βλέπουμε ότι τα πράγματα έχουν αρχίσει λίγο να ανεβαίνουν (...)

**-Πώς επηρεάζει την αγορά του κέντρου της Θεσσαλονίκης το AirBnB;**

Πολύ! (...) Είναι πολύ νωρίς ακόμα για να δούμε και να αξιολογήσουμε τα αποτελέσματα, αλλά είναι αλήθεια ότι έχουν αξιοποιηθεί πολλά παλιά διαμερίσματα που παρέμεναν ανεκμετάλλευτα, γιατί δεν θα πήγαινε κανένας να τα νοικιάσει ούτε να τα αγοράσει.

Τώρα υπάρχουν όντως επενδυτές που τα αγοράζουν, τα μετατρέπουν σε διαμερίσματα κατάλληλα για ένταξη στο AirBnB και τα μισθώνουν.

Μόνο ως θετικό μέχρι στιγμής μπορούμε να το δούμε, αλλά για να καταλήξουμε στο πόσο συμφέρει ή όχι, χρειάζεται να κλείσει κύκλος τουλάχιστον ενός έτους, να δούμε π.χ., τι φορολογία θα έχουν.

**-Ποια εκτιμάτε ότι είναι η προοπτική της αγοράς για τα επόμενα χρόνια, σε συνάρτηση και με τις εξελίξεις που σχετίζονται με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, τις αντικειμενικές αξίες, τις χορηγήσεις των τραπεζών κτλ;**

(...) Δεν μπορούμε από τώρα να προκαταβάλλουμε την πορεία της κτηματαγοράς λόγω των πλειστηριασμών. Δεν ξέρουμε τι ακίνητα θα βγουν (στους πλειστηριασμούς), το είδος, την περιοχή, το μέγεθος.

Η αγορά δείχνει ότι πάει καλά. Από εκεί και πέρα ότι υπάρχει μεγάλο ποσοστό απούλητων και διαθέσιμων, ειδικά κατοικιών, είναι γεγονός. Θεωρώ ότι η αγορά από εδώ και πέρα αν μη τι άλλο θα σταθεροποιηθεί κι αυτό είναι πολύ βασικό.

Θα πρέπει να υπάρξει διάστημα σταθεροποίησης και από εκεί και πέρα τα πράγματα δείχνουν ότι θα αρχίσει να βελτιώνεται η κατάσταση: αν κυκλοφορήσουμε τώρα στην Τσιμισκή δεν θα βρούμε πλέον ούτε ένα μαγαζί διαθέσιμο, κάποτε προχωρούσαμε

στην Τιμισκή και ήταν άδεια. Αυτό μας δείχνει ότι η αγορά έχει αρχίσει πλέον να ανακάμπτει. Θα δούμε...