

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΚΥΡ_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ
 Ημ. Έκδοσης: . . . 1/3/2015 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 1/3/2015
 Σελίδα: 9

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - http://www.innews.gr



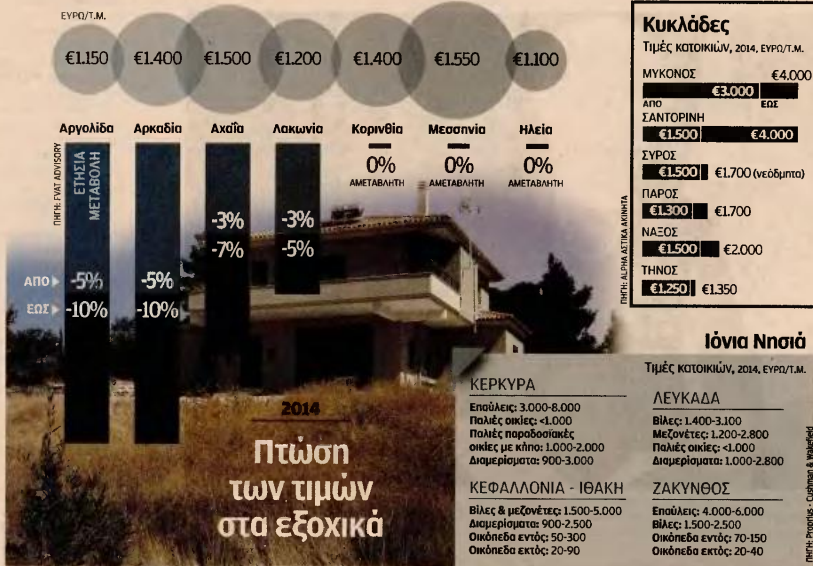
Η μεγάλη πτώση τιμών στα εξοχικά δημιουργεί ευκαιρίες σε όλη την Ελλάδα

Υποχώρηση των αξιών έως 15% πέρυσι στις περισσότερες περιοχές – Καλύτερη εικόνα στις Κυκλάδες

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Πτώση τιμών που σε ορισμένες περιοχές διαμορφώθηκε έως 15% σημείωσαν οι τιμές των κατοικιών σε επιλεγμένους επαρχιακούς και νησιωτικούς προορισμούς της χώρας κατά τη διάρκεια του 2014. Όπως τονίζουν φορείς της αγοράς ακινήτων σε σχετικές έρευνές τους, η συνολική κάμψη των τιμών σε σχέση με την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση προσεγγίζει ή και ξεπερνά το 50%, χωρίς μάλιστα προσωπική άμεση ανσχεση της πτωτικής πορείας για το 2015, πλην ορισμένων περιοχών υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος, που έχουν κατορθώσει να προσελκύσουν εκ νέου αγοραστές, κυρίως από το εξωτερικό.

Την καλύτερη εικόνα, συγκριτικά με άλλες περιοχές της χώρας, καταγράφουν οι Κυκλάδες. Σύμφωνα με έρευνα της Alpha Αστικά Ακίνητα, την οποία παρουσίασε ο κ. Κωνσταντίνος Τράκας, η εντονότερη αγοραστική κινητικότητα καταγράφηκε σε Μύκονο, Σαντορίνη και τα μικρά νησιά των Κυκλάδων (π.χ. Φολέγανδρο, Ιο και Μικρές Κυκλάδες). Ωστόσο, παρότι η κατάσταση ήταν κάπως βελτιωμένη σε σχέση με το 2013, η ύφεση στην αγορά παραμένει, υπό την πίεση της υπερπροσφοράς ακινήτων και της ελλείψης ρευστότητας, τη στιγμή μάλιστα που υπάρχει και αναμονή για περαιτέρω πτώση των τιμών. Πάντως, η ζήτηση εκδηλώνεται πλέον σχεδόν αποκλειστικά από ξένους αγοραστές, οι οποίοι επικεντρώνουν τα εκμεταλλεύονται το γεγονός ότι οι τιμές έχουν υποχωρήσει μεταξύ 40% και 50% σε σχέση με τις τιμές που ίσχυαν την περίοδο 2008-2009. Οσον αφορά το τι μέλλει γενέσθαι, η Alpha Αστικά Ακίνητα εκτιμά ότι το απούλιπο απόθεμα, που πηδάνον να ξεπερνά τις 50.000 εξοχικές κατοικίες πανελλαδικά, δαδολικά επιτρέπει βελτίωση των συνθηκών στην αγορά. Παρόσο, κατά τον κ. Τράκα, πιθανώς η αγορά να έχει προσεγγίσει πλέον το



Οι περιοχές που προσφέρονται για αγορά εξοχικής κατοικίας κρατούν τις τιμές τους, με τη ζήτηση να προέρχεται κυρίως από ξένους.

κατάδοτο σημείο της, δεδομένου ότι προσφέρονται κατοικίες ακόμα και στο κόστος κατασκευής, δηλαδή χωρίς επιχειρηματικό κέρδος.

Πελοπόννησος
 Στην αγορά κατοικίας της Πελοποννήσου, η πορεία των τιμών παρουσιάζει αισθητή απόκλιση από περιοχή σε περιοχή, καθώς αλλού οι τιμές έχουν σταθεροποιηθεί κι αλλού συνεχίζουν να υποχωρούν και μάλιστα με υψηλό ρυθμό. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας FVAT Advisory, εταιρείας παροχής εκτιμητικών υπηρεσιών,

τα οποία παρουσιάστηκαν σε πρόσφατη ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, συνολικά στην περιοχή οι τιμές μειώθηκαν με ρυθμό από 5% έως 15% ανάλογα τον νομό, με αποτέλεσμα πλέον οι εμπορικές αξίες να είναι αισθητά χαμηλότερες απ' ό,τι οι αντικειμενικές τιμές. Η μεγαλύτερη πτώση εντοπίζεται στην Αργολίδα, με κάμψη τιμών της τάξεως του 10%-15%, ενώ σημαντική είναι και η πτώση σε Πάτρα (έως 7%) και Αρκαδία (έως 10%). Στις υπόλοιπες περιοχές, όπως π.χ. η Κορινθία, η Μεσσηνία και η Ηλεία διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια

σταθεροποίησης των τιμών. Στην αγορά των Ιονίων Νήσων, το ενδιαφέρον, ιδίως από το εξωτερικό, έχει ανακάμψει σημαντικά την τελευταία διετία, τάση που επικράτησε και το 2014. Αυτό δεν σημαίνει βέβαια ότι οι τιμές ενισχύονται, ωστόσο είναι λίγο πιο εύκολη η εύρεση αγοραστών. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας **Proprius**, που αντιπροσωπεύει στην ελληνική αγορά την Cushman & Wakefield, καταγράφεται ενδιαφέρον για τα παλαιά παραδοσιακά σπίτια σε επιλεγμένα νησιά του Ιονίου, που διατίθενται σε ελκυστικές τιμές.

Μικρά studios με υψηλό ενοίκιο στη Νέα Υόρκη

Αν πιστεύετε πως ζείτε σε μικρό διαμέρισμα και ο ζωτικός χώρος να κινηθείτε είναι ελάχιστος, εάν πιστεύετε πως, λογουχάρην, ένα δωμάτιο 55 τ.μ. με σαλόνι, κρεβατοκάμαρα και μπαλκόνι στην Αθήνα είναι «στενάχωρο», καλύτερα να το ξανασκεφθείτε. Η νέα τάση στη Νέα Υόρκη για να καλύψει τις ανάγκες των ατομικών νοικοκυριών είναι τα προκατασκευασμένα διαμερίσματα 24-34 τ.μ. Η Νέα Υόρκη έχει οξεί οικιστικό πρόβλημα, πάμπολλοι κάτοικοι αναγκάζονται να ζήσουν σε διαμερίσματα-κουβιά στο κέντρο της, τα οποία και ορισμένες φορές μοιράζονται με άλλους. Το κατώτατο όριο είναι τα 400 τετραγωνικά πόδια, δηλαδή τα 37 τετραγωνικά μέτρα. Ωστόσο, ο προηγούμενος δήμαρχος της Νέας Υόρκης Μάικλ Μπλουμπεργκ είχε ένα όραμα και έκανε μία εξαίρεση: να παράσχει σε προσιτή τιμή (για τα δεδομένα της πόλης) λιπιούτεια μονόχωρα διαμερίσματα για νοικοκυριά ενός ή δύο ατόμων. Στόχος του ήταν να κατασκευάσει συνολικά 165.000 διαμερίσματα για μισό εκατομμύριο Νεοϋορκέζους. Αλλωστε, κατά τους New York Times, τα ατομικά νοικοκυριά στην πόλη έχουν αυξηθεί κατακόρυφα: από το ένα τρίτο επί των συνολικών στη δεκαετία του 1970, έφθασαν το 50% το 2013.

Τα διαμερίσματα/στούτιο θα είναι εξ ολοκλήρου προκατασκευασμένα, φιλικά προς το περιβάλλον και θα διαθέτουν πολλές ευκολίες, αναπαλιζόντας τις ανάγκες που δεν έχει το κάθε στυτιούτο ξεχωριστά: ρουγκάρντεν, χώρους άθλησης, χώρους για φύλαξη ποδηλάτων, χώρους για πλύσιμο ρούχων και χώρους κοινωνικής συνεντεύξης. Ο πρώτος ένοικιο αναμένεται να μετακομίσει σε αυτά τον Σεπτέμβριο. Το πρώτο σύμπλεγμα διαμερισμάτων αυτής της κατηγορίας βρίσκεται στην περιοχή Κιπς Μπέι. Το ενοίκιο τους θα κυμαίνεται από 2.000 έως 3.000 δολ.

Το σύμπλεγμα θα συναρτάζεται από 55 στούτιο με μεγάλα παράθυρα, ψευδομπαλκόνια, μεγάλους χώρους αποθήκευσης, εντοιχιμένα κρεβάτια, πρόβλεψη για συσκευές κουζίνας, πτυσοκρεμαστή τραπεζαρία και μικροσκοπικό μπάνιο. Τα προκατασκευασμένα διαμερίσματα θεωρούνται ασφαλέστερα και ενεργειακά αποδοτικότερα από τα συμβατικά. Η ασφάλεια έχει να κάνει με το ότι η εγκατάσταση των ηλεκτρικών και των υδραυλικών τους συστημάτων υποποιείται σε εσωτερικό και πλήρως ελεγχόμενο περιβάλλον. Η όλη κατασκευή παραπέμπει στις κατασκευές των Lego, εφόσον το κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά τοποθετείται πάνω στο άλλο και δημιουργείται στις οικοδομικές εταιρείες πάμπολλοι ενδιαφερόμενοι διαφορετικών ηλικιών και επαγγέλματων, ενώ 22 από τα 55 στούτιο θα δοθούν σε οικογένειες χαμηλού εισοδήματος.

BLOOMBERG, REUTERS