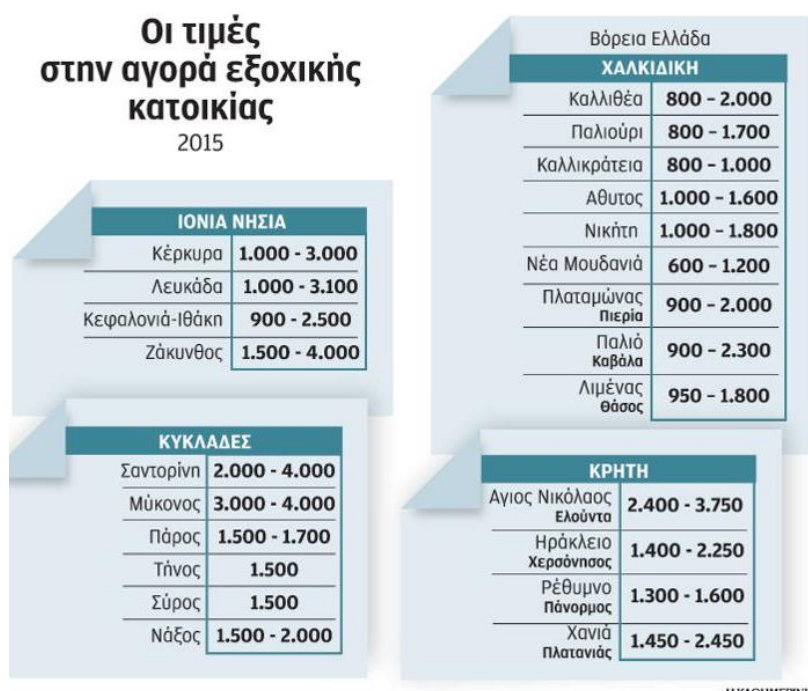


Προσδοκίες για τόνωση στην αγορά της εξοχικής κατοικίας από το 2016

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Θετικές προδιαγράφονται για το 2016 οι προοπτικές της αγοράς εξοχικής κατοικίας, παρά την πτώση που σημειώθηκε για ακόμα ένα έτος το 2015, ως αποτέλεσμα της εγχώριας πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας. Αυτό εκτιμούν παράγοντες της αγοράς, οι οποίοι θεωρούν πως αν ολοκληρωθεί με θετικό τρόπο η αξιολόγηση του ελληνικού προγράμματος, θα δοθεί το έναυσμα και στους ενδιαφερόμενους ξένους αγοραστές να επιστρέψουν στην εγχώρια αγορά ακινήτων, όπου υπάρχουν σημαντικές ευκαιρίες.

Σύμφωνα, πάντως, με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2015 η εισροή κεφαλαίων για την αγορά ακινήτων από το εξωτερικό υποχώρησε κατά 25,6%, σε 185,8 εκατ. ευρώ, έναντι 250 εκατ. το 2014.

Μάλιστα, ήταν το πρώτο έτος υποχώρησης από το 2012, καθώς τόσο το 2013 όσο και το 2014 είχε καταγραφεί σημαντική άνοδος.

Αύξηση των εισροών

Το θετικό στοιχείο, όμως, του 2015 είναι ότι από τον Αύγουστο, δηλαδή από τότε που οριστικοποιήθηκε η παραμονή της χώρας στην Ευρωζώνη με την υπογραφή του νέου μνημονίου, παρατηρείται συνεχής αύξηση των εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό σε μηνιαία βάση για αγορές κατοικιών. Ειδικότερα, ενώ τον Αύγουστο εισήλθαν στη χώρα μόλις 5 εκατ. ευρώ, τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους, το αντίστοιχο ποσό άγγιξε τα 20,5 εκατ. ευρώ, δείγμα της αυξημένης ζήτησης.

Σύμφωνα με στοιχεία που παρουσίασε ο κ. Χρήστος Μιχαλέρης στο πρόσφατο ετήσιο συνέδριο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, οι τιμές στην αγορά εξοχικών ακινήτων έχουν υποχωρήσει σε ποσοστό που κυμαίνεται από 40% έως 60% από το 2008 μέχρι σήμερα. Η πτώση είναι μεγαλύτερη σε περιπτώσεις πολυτελών ακινήτων που δύσκολα βρίσκουν αγοραστή. Παράλληλα, εμφανίζεται δυσκολία πώλησης κατοικιών μεγάλης ηλικίας, που δεν έχουν ανακαινιστεί.

Από πλευράς των Ελλήνων αγοραστών, ζήτηση εκδηλώνεται μόνο για ακίνητα που κοστίζουν από 50.000 έως 100.000 ευρώ. Μέχρι στιγμής πάντως, η μέση ετήσια πτώση των τιμών των εξοχικών κατοικιών διαμορφώνεται σε 7%-8% από το 2008 μέχρι σήμερα, δεδομένου ότι υπολογίζεται ότι παραμένουν απούλητα περί τα 50.000 εξοχικά πανελλαδικά.

Κυκλάδες

Κατά τη διάρκεια του 2015, αρχής γενομένης από την αγορά των Κυκλάδων όπου καταγράφεται και το εντονότερο ενδιαφέρον, ιδίως από το εξωτερικό, να μην η εικόνα το 2015 ήταν σχεδόν ίδια με εκείνη του 2014, ωστόσο όπως αναφέρει ο κ. Κων. Τράκας, της Alpha Αστικά Ακίνητα, η ύφεση στην αγορά συνεχίζεται, ως αποτέλεσμα της υπερπροσφοράς εξοχικών κατοικιών και της αναμονής των αγοραστών για περαιτέρω πτώση τιμών.

Όπως επισημαίνεται χαρακτηριστικά, το ενδιαφέρον προέρχεται σχεδόν αποκλειστικά από ξένους, κυρίως σε καλές περιοχές (με θέα και κοντά σε παραλία), ενώ ζητούνται καλής ποιότητας κατασκευές και σε τιμές ευκαιρίες. Μάλιστα, αυτά είναι και τα «μόνα που έχουν ρεαλιστικές πιθανότητες να πωληθούν», τονίζει ο κ. Τράκας. Η πτώση των τιμών στις Κυκλάδες αγγίζει ακόμα και το 50% σε σχέση με το 2008-2009.

Ιόνια Νησιά

Στην αγορά εξοχικής κατοικίας των νησιών του Ιονίου καταγράφεται διατήρηση της ζήτησης, ιδίως από ξένους επενδυτές που ενδιαφέρονται για τουριστικές αναπτύξεις. Σύμφωνα με τον κ. Γ. Τομαρά, επικεφαλής του τομέα εκτιμήσεων της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Proprius (Συνεργάτης της

Cushman & Wakefield), το 2015 υπήρξαν πωλήσεις ξενοδοχείων στην Κέρκυρα σε επιχειρήσεις ρωσικών συμφερόντων (στη Βόρεια Κέρκυρα), ενώ τουριστικός όμιλος αναζητεί αυτήν την περίοδο μεγάλη παραθαλάσσια έκταση επίσης στην Κέρκυρα.

Κρήτη

Οι εξοχικές κατοικίες στην Κρήτη πωλούνται 40% χαμηλότερα κατά μέσον όρο από το 2009, με τη χαμηλή ζήτηση να παραμένει κυρίαρχο χαρακτηριστικό και το 2015 με εξαίρεση ορισμένες περιοχές. Σύμφωνα με σχετική έρευνα που παρουσίασε η κ. Μαρία Τσερεβελάκη, επικεφαλής του γραφείου της Alpha Αστικά Ακίνητα στο Ηράκλειο της Κρήτης, στο πρόσφατο συνέδριο του ΕΛΙΕ, αγοραστικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν κατά κύριο λόγο οι κοντινές στην πόλη του Ηρακλείου περιοχές που συνδυάζουν θάλασσα ή θέα σε αυτήν, όπως: Κοκκίνη Χάνι, Γούβες, Ανισαράς, Χερσόνησος, Ανω Χερσόνησος, Πισκοπιανό, Κουτουλουφάρι, Μάλια και Σταλίδα. Δυτικά της πόλης, ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι οικισμοί της Λυγαριάς και της Αγίας Πελαγίας.

Στο Λασιίθι, ενδιαφέρον παρουσιάζει η περιοχή του Αγίου Νικολάου, η Σητεία και η Ελούντα, η οποία κατέχει τη δεύτερη θέση μετά τη Μύκονο στη λίστα με τους τουριστικούς προορισμούς με τις υψηλότερες τιμές ενοικίασης και αγοράς εξοχικής κατοικίας, με το κόστος να αγγίζει τα 5.500 ευρώ/τ.μ. για παραθαλάσσιες βίλες. Στο Ρέθυμνο, ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι εξής περιοχές: Αδελειανός, Κάμππος, Πηγιανός Κάμππος, Σφακάκι, Σταυρωμένος, με ζητούμενες τιμές νεόδμητων από 1.350 ευρώ/τ.μ. - 1.600 ευρώ/τ.μ. Τέλος, στα Χανιά υπάρχει μεγάλη προσφορά εξοχικών κατοικιών, με τις τιμές να έχουν μειωθεί κατά 45% σε σχέση με το 2009.

Πηγή : <http://www.kathimerini.gr>