

ΣΤΟ ΜΙΚΡΟΣΚΟΠΙΟ ΞΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ ΕΞΟΧΙΚΑ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ούριος άνεμος... στα ακίνητα

Επενδυτικά κεφάλαια από το εξωτερικό από το 2015 και ύστερα περιμένει η αγορά ακινήτων προκειμένου να «αναστηθεί», έπειτα από μία 7ετία βίαιης κατάρρευσης.



Σύμφωνα με το πλέον πιθανό σενάριο, οι ξένοι αγοραστές εξοχικών κατοικιών από Ευρώπη, ΗΠΑ και κυρίως Ρωσία και Κίνα, θα δώσει την ώθηση για άνοδο των τιμών. Έρευνα της Eurobank Properties Services αναφέρει ότι με το βασικό σενάριο φέτος θα σημειωθεί μείωση τιμών 5,9% και με βάση το δυσμενές σενάριο 9%. Το 2015 το βασικό σενάριο κάνει λόγο για αύξηση 1% και το δυσμενές σενάριο για μείωση 3,9%. Τέλος για το 2016 το καλό σενάριο προβλέπει αύξηση 2,9% και το κακό αύξηση μόλις 0,9%, αλλά είναι σίγουρη η ανάκαμψη της κτηματαγοράς.

Οι ελπίδες όλων στηρίζονται κατά κύριο λόγο στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας μετά και τα απανωτά ρεκόρ που καταγράφει ο ελληνικός τουρισμός. «Η ανάκαμψη των τιμών θα ξεκινήσει από την αύξηση της ζήτησης για εξοχικά, γεγονός που θα ενισχύσει τη ρευστότητα στην κτηματαγορά και θα φέρει "ζεστό" χρήμα», επισημαίνουν οι ειδικοί της αγοράς. Έρευνες δείχνουν ότι υπάρχουν μεγάλες επενδυτικές ευκαιρίες καθώς οι τιμές έχουν υποχωρήσει ακόμη και πάνω από 50%.

Κρήτη Απόβαση από Ρώσους και Κινέζους



Στη Σαντορίνη στις ακριβές περιοχές (Ημεροβίγλι, Φηροστεφάνι) η μείωση είναι 20%-30%, δηλαδή 3.000-4.000 ευρώ/τ.μ. Στις λοιπές περιοχές η πτώση φτάνει το 50%, δηλαδή έως 1.500 ευρώ/τ.μ.

Ερευνα της πολιτικού μηχανικού Αγγελικής Τσαγκαράκη, που παρουσιάστηκε στο πρόσφατο συνέδριο των Εκτιμητών Ακινήτων, αναφέρει ότι υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής του δυσμενούς κλίματος. Διαφαίνεται αύξηση του ενδιαφέροντος κυρίως από Ρώσους για εξοχική κατοικία και παραθαλάσσια οικόπεδα, όμως το ενδιαφέρον δεν έχει μετουσιωθεί σε συμβόλαια. Οι αγοραστές ζητούν μείωση τιμών έως και 40% επειδή πιστεύουν ότι θα υπάρξει περαιτέρω υποχώρηση, ενώ Κινέζοι ενδιαφέρονται για μεγάλες εκτάσεις εκτός σχεδίου. Ενδιαφέρον υπάρχει από μεγάλες πολυεθνικές για αγορά μεγάλων επαγγελματικών ακινήτων (π.χ. σούπερ μάρκετ). Μέσα στο 2013 νεοσύστατη ξενοδοχειακή αλυσίδα αγόρασε 2 ξενοδοχεία στα Μάλια και στον Ανισσαρά Χερσονήσου, μια επένδυση 44 εκατ. ευρώ. Τέλος ο γερμανικός κολοσσός TUI έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον για αγορές στην Κρήτη. Το μέγιστο τίμημα των αγοραπωλησιών δεν ξεπέρασε τις 170.000 ευρώ και η πτώση στα παλαιά σπίτια κυμάνθηκε μεταξύ 25%-40%, στα νεόδμητα 10%-15% πέρυσι στα οικόπεδα εντός σχεδίου του Ηρακλείου από 15% έως 35% και στους περιστατικούς οικισμούς από 30% έως 50%.

Ιόνια Νησιά

Οι Κροίσοι τα έκαναν μόδα



Εντονο είναι το ενδιαφέρον και για ξενοδοχειακές μονάδες.

Ερευνα της εταιρείας Proprius, που παρουσίασε η κ. Λίλα Τσιτσογιαννακοπούλου, αναφέρει ότι έχει αυξηθεί το ενδιαφέρον για το Ιόνιο μετά την είσοδο ρωσικών και αραβικών κεφαλαίων για αγορές νησιών (Σκορπιός, Οξυά, Σοφία). Σε ό,τι αφορά τις τιμές οι βίλες πωλούνται από 1.400 - 3.100 ευρώ/τ.μ. στην Λευκάδα, 1.500 - 5.000 ευρώ/τ.μ. στην Κεφαλονιά και 1.500 - 2.500 ευρώ/τ.μ. στη Ζάκυνθο. Οι επαύλεις κοστίζουν 3.000 - 8.000 ευρώ/τ.μ. (Κέρκυρα) και 4.000 - 6.000 ευρώ/τ.μ. στη Ζάκυνθο. Οι παλιές οικίες κοστίζουν κάτω από 1.000 ευρώ/τ.μ. τα οικόπεδα εντός σχεδίου από 50 - 300 ευρώ/τ.μ. και τα εκτός σχεδίου από 20 - 90 ευρώ/τ.μ.

Πελοπόννησος

Ανοιξαν δρόμο τα μεγάλα έργα



Τα σούπερ ντιλ όπως του Ρώσου Ριμπολόβλεφ στον Σκορπιό, έχουν δώσει έναν κοσμοπολίτικο χαρακτήρα στην περιοχή.

Μειούμενη υποχώρηση των τιμών καταγράφει έρευνα της εταιρείας F.V.A.T. Advisor, η οποία επισημαίνει ότι υπάρχουν μεγάλα περιθώρια ανάκαμψης εξαιτίας των έργων υποδομής αλλά και τουριστικών projects (νέο ξενοδοχείο Nikki στην Αργολίδα, επένδυση 80 εκατ. ευρώ της Grace Hotels στην Καλαμάτα, επενδύσεις 100 εκατ. στο Costa Navarino). Οι κατοικίες πωλούνται κάτω από τις αντικειμενικές αξίες καθώς υπάρχει υπερβάλλουσα προσφορά κυρίως σε Πάτρα, Τρίπολη, Καλαμάτα, Ναύπλιο, Αργος και παράλιο Αστρος. Η πτώση τιμών, κυρίως σε Πάτρα και Ναύπλιο, ξεπερνά το 30%, ενώ φθηνότερα πάνω από 40% δίνονται τα οικόπεδα. Σε Λακωνία και Αργολίδα οι τιμές έχουν υποχωρήσει πάνω από 50%, ενώ στην Καλαμάτα τα νεόδμητα κυμαίνονται από 1.200 έως 2.000 ευρώ/τ.μ.

Κυκλάδες

Μισή τιμή στα «φιλέτα»

Έρευνα της Alpha Αστικά Ακίνητα επισημαίνει ότι η αγορά στις Κυκλάδες είναι «παγωμένη» και οι αγοραστές απρόθυμοι να επενδύσουν σε ακίνητα. Το ενδιαφέρον προέρχεται σχεδόν αποκλειστικά από αλλοδαπούς, κυρίως σε καλές περιοχές (κοντά σε παραλία, με θέα) και καλής ποιότητας κατασκευές και σε τιμές ευκαιρίας.

Σε ορισμένα νησιά υπάρχει κάποια (μικρή) δραστηριότητα για ανέγερση εξοχικών κατοικιών από αλλοδαπούς. Στα περισσότερα νησιά υπάρχει σημαντική προσφορά ακινήτων, ιδιαίτερα σε συγκροτήματα κατοικιών. Η πτώση των οικοδομικών αδειών ξεπερνά το 80%, ενώ οι αξίες των κατοικιών έχουν μειωθεί κατά 40%-50% από το 2008. Πτώση περίπου 50% καταγράφεται στα οικόπεδα, αλλά δεν υπάρχει ενδιαφέρον. Η έρευνα αναφέρει ότι θα συνεχιστεί η πτώση όσο οι πωλητές θέλουν να πουλήσουν εξαιτίας της υψηλής φορολόγησης, αλλά πιθανόν φτάνουμε στον πάτο του βαρελιού με δεδομένο ότι πολλές κατοικίες πωλούνται σχεδόν στο κόστος του, με δωρεάν ουσιαστικά τη γη. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στη Μύκονο η πτώση στις κατοικίες είναι πάνω από 40%, δηλαδή 3.000-4.000 ευρώ/τ.μ. ακόμη και σε ακριβές περιοχές (Τούρλος, Αγ. Στέφανος, Αγ. Ιωάννης) και στα αγροτεμάχια πάνω από 50%.

Στη Σύρο καταγράφεται πτώση 40%-50% στις τιμές των ακινήτων και των αγροτεμαχίων.

Παγωμένη είναι η αγορά στην Πάρο με το ενδιαφέρον των αλλοδαπών να εστιάζεται σε βίλες με θέα και καλή ποιότητα κατασκευής. Στη Χώρα τα σπίτια πωλούνται 1.500 ευρώ/τ.μ. και τα αγροτεμάχια δίνονται από 5 έως 15 ευρώ/τ.μ.

Τέλος στην Τήνο η πτώση ξεπερνά το 40%, κάτω από 1.500 ευρώ/τ.μ. και στα οικόπεδα πάνω από 50%.

Βασίλης Σ. Κανέλλης

vkanel@pegasus.gr