



Ανάλογες με της Ελλάδας ή και ακόμα χαμηλότερες τιμές πώλησης εξοχικών κατοικιών προσφέρουν πλέον τόσο η Ισπανία όσο και η Ιταλία και η Πορτογαλία, ενώ σημαντική μερίδα αγοραστών προσελκύουν επίσης η Κύπρος, η Κροατία, η Τουρκία και εσχάτως το Μαυροβούνιο.

«Φιλί της ζωής» από Κινέζους και Ρώσους σε εξοχικές κατοικίες

Αυξημένη ζήτηση, με τη χορήγηση άδειας παραμονής να βοηθάει σημαντικά

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Με μεγαλύτερη αισιοδοξία έναντι των προηγούμενων ετών αναμένεται να υποδεχθούν τη φετινή τουριστική περίοδο οι πωλητές εξοχικών κατοικιών ανά την επικράτεια, καθώς τα θετικά μηνύματα από τις προοπτικές ανάκαμψης της οικονομίας, η σταθεροποίηση της χώρας εντός της Ευρωζώνης, η διατήρηση των αριθμών ρεκόρ και η αφίξεων ξένων επισκεπτών και η ρύθμιση για τη χορήγηση άδειας παραμονής σε όσους πολίτες εκτός Ε.Ε. επενδύσουν τουλάχιστον 250.000 ευρώ για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα συνθέτουν μια λιαν ευνοϊκή εικόνα για την αναθέρμανση της ζήτησης, ιδίως από αγοραστές του εξωτερικού.

Ήδη, σχετικές μελέτες κάνουν λόγο για αυξημένη ροή αγοραστών προς τα ελληνικά νησιά. Σε πρόσφατη έρευνά της, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων Savills ξεχωρίζει την αγορά της Κέρκυρας ως ενός από τους προτιμητέους προορισμούς ξένων αγοραστών εξοχικής κατοικίας, ιδίως τους συνταξιούχους από χώρες της Βόρειας Ευρώπης. Μέχρι σήμερα, οι περισσότεροι αγοραστές εξοχικών στην Κέρκυρα προέρχονται από τη Βρετανία, τη Γερμανία και τη Γαλλία. Ωστόσο, η τάση αυτή αναμένεται να διαφοροποιηθεί από το τρέχον έτος, καθώς η Savills προβλέπει αύξηση της ζήτησης από Κινέζους και Ρώσους αγοραστές, που θα θηλήσουν να επωφεληθούν της ρύθμισης για τη χορήγηση άδειας παραμονής στους εκτός Ε.Ε. αγοραστές ακινήτων τουλάχιστον 250.000 ευρώ. Πάντως, οι ξένοι ενδιαφερόμενοι αγοραστές είναι αρ-

κετά επιλεκτικοί, καθώς προτιμούν ολοκληρωμένες κατασκευές («με το κλειδί στο χέρι»), παρά οικοπέδα, για τα οποία η ζήτηση είναι πλέον μηδαμινή.

Σύμφωνα με την ανάλυση της Savills, οι τιμές των εξοχικών στο νησί του Ιονίου έχουν υποχωρήσει κατά 30% κατά μέσο όρο από την αρχή της κρίσης μέχρι σήμερα. Η μείωση αυτή αφορά τις βορειοανατολικές περιοχές του νησιού, που συγκαταλέγονται μεταξύ των πλέον περιζήτητων από τους ξένους αγοραστές. Την ίδια στιγμή, οι τιμές

Οι ξένοι αγοραστές προτιμούν ολοκληρωμένες κατασκευές («με το κλειδί στο χέρι»), παρά οικοπέδα, για τα οποία η ζήτηση είναι πλέον μηδαμινή.

των κατοικιών στα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας έχουν μειωθεί πάνω από 50%, αναφέρει η Savills, δείγμα της ανθεκτικότητας που καταγράφεται στην τοπική αγορά της Κέρκυρας.

Σε πρόσφατη αναφορά της, η Proprius, η οποία εκπροσωπεί στην ελληνική αγορά την **Cushman & Wakefield**, ανέφερε ότι οι τιμές στην Κέρκυρα και γενικότερα στα μεγάλα νησιά του Ιονίου έχουν πλέον σταθεροποιηθεί, έστω κι αν παρουσιάζουν μεγάλη διακύμανση. Ειδικότερα, οι τιμές των επαύλειων στην Κέρκυρα κοστολογούνται πλέον μεταξύ 3.000 και 8.000 ευρώ/τ.μ. Αντίστοιχα, οι παλιές παραδοσιακές

κατοικίες με κήπο πωλούνται μεταξύ 1.000 και 2.000 ευρώ/τ.μ., ενώ οι παλιές κατοικίες βρίσκονται σε τιμές κάτω των 1.000 ευρώ/τ.μ. Οσον αφορά τις τιμές των διαμερισμάτων, που βέβαια σπάνια απευθύνονται στους ξένους αγοραστές (πλην ίσως μερίδας Ρώσων αγοραστών που προτιμά διαμερίσματα), το κόστος ξεκινά από τα 900 ευρώ/τ.μ. και μπορεί να ανέλθει έως τις 3.000 ευρώ/τ.μ., ανάλογα με το σημείο, τη θέση και την ηλικία και ποιότητα της κατασκευής.

Κύριος λόγος για την «αντοχή» της αγοράς κατοικίας της Κέρκυρας είναι, σύμφωνα με τους αναλυτές, το γεγονός ότι το κοινό στο οποίο απευθυνόταν ανέκαθεν ήταν υψηλής κοινωνικοοικονομικής στάθμης, άνθρωποι δηλαδή που επηρεάστηκαν λιγότερο από την πρόσφατη οικονομική κρίση. «Η αγορά φαίνεται να έχει ολοκληρώσει τον καθοδικό της κύκλο και οι προσφορές κρίνονται ιδιαίτερα ελκυστικές», αναφέρει χαρακτηριστικά η Savills.

Οσον αφορά τα υπόλοιπα νησιά του Ιονίου, οι τιμές στη Λευκάδα, που έχει επιστρέψει για τα καλά στον τουριστικό «χάρτη» μετά την απόκτηση του Σκορπισιού από την Εκατερίνα Ρομπολόβλιεβα, οι τιμές πώλησης μεζονετών κυμαίνονται μεταξύ 1.200 και 2.800 ευρώ/τ.μ. Αντίστοιχα, η απόκτηση βίλας ξεκινάει από 1.400 ευρώ/τ.μ. και ανέρχεται έως τις 3.100 ευρώ/τ.μ. Οι παλιές κατοικίες στο νησί, που επιπλέον ευνοείται και από την πρόσβαση σε αυτό και διά της ξηράς, κοστολογούνται σε τιμές κάτω των 1.000 ευρώ/τ.μ., ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της Proprius, τα διαμερίσματα πωλούνται από 1.000

έως 2.800 ευρώ/τ.μ. Προκειμένου όμως το αναμενόμενο υψηλό ενδιαφέρον να μετουσιωθεί σε πράξεις αγοραπωλησίας, θα πρέπει και οι τιμές να παραμείνουν στα σημερινά χαμηλά τους επίπεδα, ιδίως αν συνυπολογιστεί ότι ο ανταγωνισμός από τις υπόλοιπες χώρες του ευρωπαϊκού Νότιου είναι ιδιαίτερα μεγάλος. Ανάλογες με της Ελλάδας ή και ακόμα χαμηλότερες τιμές πώλησης εξοχικών κατοικιών προσφέρουν πλέον τόσο η Ισπανία όσο και η Ιταλία και η Πορτογαλία, ενώ σημαντική μερίδα αγοραστών προσελκύουν επίσης χώρες όπως η Κύπρος, η Κροατία, η Τουρκία και εσχάτως το Μαυροβούνιο. Ταυτόχρονα, οι περισσότερες από τις εν λόγω χώρες βιώνουν και αυτές το δικό τους «success story», με πιο πρόσφατο το παράδειγμα της Πορτογαλίας, ενώ η Ισπανία έχει εισέλθει σε τροχιά ανάκαμψης ήδη από το δεύτερο εξάμηνο του 2013, εξέλιξη που έχει πλέον αρχίσει να γίνεται αισθητή και στην αγορά κατοικίας. Ως εκ τούτου, το αγοραστικό ενδιαφέρον που θα εκφραστεί για την απόκτηση εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα θα πρέπει να βρει ανταπόκριση μέσω προσφορών και οργανωμένων ενεργειών προώθησης από την πλευρά των κατασκευαστών, τονίζον φροείς τις αγорές ακινήτων. Το «κλειδί», κατά τους ίδιους, θα είναι το να ευθυγραμμιστούν οι επιθυμίες των πωλητών με τις ανάγκες των αγοραστών, οι οποίοι είναι πολύ καλύτερα ενημερωμένοι σε σχέση με το παρελθόν και σαφώς πιο επιλεκτικοί, γνωρίζοντας ότι μπορούν να εξασφαλίσουν καλύτερες συμφωνίες σε κάποια άλλη χώρα, πλιν της Ελλάδας.