

Μεγάλες ευκαιρίες για αγορά εξοχικής κατοικίας



Μία από τις πιο δύσκολες περιόδους διέρχεται η ελληνική κτηματαγορά και ιδιαίτερα ο κλάδος της εξοχικής κατοικίας, που πριν από μερικά χρόνια εκτιμούσαν οι ειδικοί ότι θα λειτουργήσει ως ατμομηχανή της ελληνικής οικονομίας. Οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές έχουν περιοριστεί σημαντικά, ωστόσο η μεγάλη υπερπροσφορά ακινήτων έχει φέρει στην επιφάνεια σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες για αγορά εξοχικής κατοικίας σε παραθαλάσσια περιοχή, σε κάποιο νησί ή στην ηπειρωτική Ελλάδα.

Μάλιστα, όπως επισημαίνουν οι ειδικοί, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που πλέον μπορεί κανείς να βρει ακίνητο σε αρκετά τουριστική περιοχή σε τέτοια τιμή που πριν από μερικά χρόνια δεν θα σκεφτόταν καν να μπει στον κόπο να ενοχλήσει τον τοπικό κτηματομεσίτη ή να καλέσει στο τηλέφωνο τον πωλητή του ακινήτου. Τώρα πλέον οι συνθήκες είναι τελείως διαφορετικές και αυτό έχει ως αποτέλεσμα όσοι διαθέτουν μετρητά ή μπορούν να δανειοδοτηθούν από κάποια τράπεζα να προχωρούν σε αγορά εξοχικής κατοικίας σε αρκετά δελεαστική τιμή.

Σύμφωνα με τους ειδικούς της κτηματαγοράς, η αναζωπύρωση του αγοραστικού ενδιαφέροντος για την παραθεριστική κατοικία θα αργήσει να επανέλθει καθώς σε αυτή τη δύσκολη οικονομική συγκυρία οι πολίτες δείχνουν διστακτικοί στο να προχωρήσουν σε αγορά ενός τέτοιου ακινήτου. Οσοι όμως σκοπεύουν ή επιθυμούν να αποκτήσουν παραθεριστική κατοικία θα συναντήσουν πολλές ευκαιρίες και σε περιοχές που κάποτε ήταν απλησίαστες.

Με βάση στοιχεία μεσιτικών γραφείων, οι τιμές από το 2008, που θεωρείται το έτος-σταθμός για την κτηματαγορά σε ό,τι αφορά τις τιμές για εξοχικές κατοικίες, έχουν σημειώσει σημαντική κάμψη, που σε ορισμένες περιπτώσεις έχει ξεπεράσει και το 50%. Κάποια μάλιστα μιλάνε ότι σε ακραίες περιπτώσεις η πτώση πλησιάζει και το 70%, ιδιαίτερα αν αφορά πολυτελή ακίνητα μεγάλου εμβαδού.

Από τον επόμενο μήνα αρμόδιοι παράγοντες εκτιμούν ότι η ζήτηση για τουριστικά ακίνητα θα αυξηθεί

αλλά σε καμία περίπτωση δεν θα είναι ικανή να καλύψει την υπερβάλλουσα προσφορά. Αυτό είναι καλό για τους ενδιαφερόμενους αγοραστές καθώς μπορούν με το κατάλληλο παζάρι να πετύχουν αρκετά χαμηλότερες τιμές από αυτές που ζητούνται αρχικά.

Η ζήτηση αναμένεται να διαμορφωθεί τόσο από εγχώριες όσο και από ξένους αγοραστές, αν και οι τελευταίοι τα τελευταία χρόνια έχουν αλλάξει στρατηγική καθώς το κράτος δεν έχει περάσει νόμους προκειμένου να τους βοηθήσει είτε φορολογικά είτε θεσμικά. Το πρόσφατο χαράτσι που επιβλήθηκε μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ είναι ένα από τα μέτρα που «φρέναρε» τη συγκεκριμένη αγορά και ιδιαίτερα τους ξένους επενδυτές, οι οποίοι διαπιστώνουν ότι με το που θα πατήσουν το πόδι τους στην Ελλάδα ξεκινάει και γράφει το «κοντέρ» των φόρων και μάλιστα με γοργούς ρυθμούς.

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά το ενδιαφέρον των ξένων η Ελλάδα κάθε χρόνο προσελκύει περίπου 4.000 αγοραστές. Ο αριθμός αυτός όμως δεν φαίνεται να αυξάνεται και αυτό διότι ο Νότος της Ευρώπης προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες και σε ιδιαίτερα χαμηλές τιμές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η Ισπανία και η Πορτογαλία, όπου οι τιμές των παραθεριστικών ακινήτων έχουν σημειώσει ραγδαία πτώση και έχουν κεντρίσει το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών.

Από τη Χαλκιδική ως την Κρήτη και από το Ιόνιο ως τις Κυκλάδες και το Ανατολικό Αιγαίο, τα μηνύματα που στέλνουν οι παράγοντες της κτηματαγοράς είναι ότι η προσφορά υπερκαλύπτει τη ζήτηση και πως πλέον οι ευκαιρίες για φθηνές αγορές είναι πολλές και ποιοτικές.

Αν όμως δεν υπάρξει εξορθολογισμός της φορολογίας και δεν βελτιωθεί το πολεοδομικό καθεστώς, οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές, κυρίως οι ξένοι επενδυτές, θα συνεχίσουν να γυρνούν την πλάτη στην ελληνική κτηματαγορά, όσο και αν υπάρχουν ακίνητα-«φιλέτα».

Σε πρόσφατη ομιλία της η κυρία **Αγγελική Τσαγκαράκη**, περιφερειακή εκπρόσωπος του Γραφείου Κρήτης της Διεύθυνσης Εκτιμήσεων της Εμπορικής Τράπεζας, αναφέρει ότι η κτηματαγορά της Κρήτης βρίσκεται σε οριακό σημείο και δεν επιδέχεται περαιτέρω επιδείνωση.

Παρ' όλο που οι δείκτες της κτηματαγοράς από το 2008 προμήνυαν την άσχημη κατάσταση στην οποία βρισκόμαστε σήμερα, δυστυχώς δεν έγινε τίποτα για να τονωθεί η αγορά ακινήτων αλλά αντιθέτως έγιναν πολλά που οδήγησαν την αγορά στην «κατάψυξη» και επέφεραν ανεπανόρθωτη ζημιά. Σύμφωνα με την ίδια, ο κατασκευαστικός τομέας κινδυνεύει να μην έχει αντικείμενο, ο εμπορικός τομέας συρρικνώνεται, με τα κλειστά καταστήματα να αυξάνονται συνεχώς, ο επιχειρηματικός τομέας βρίσκεται σε απόγνωση, ο τουριστικός τομέας έχει αποθαρρυνθεί από τη μεγάλη πτώση των προκρατήσεων και οι ιδιοκτήτες ακινήτων μετά τη φοροεπισπρακτική επιδρομή του τελευταίου έτους αδυνατούν να τα διατηρήσουν.

Κρήτη

Συγκεκριμένα η Κρήτη είναι πρώτη σε μείωση του όγκου της οικοδομικής δραστηριότητας το τελευταίο οκτάμηνο του 2011, δεν συντελούνται αγοραπωλησίες, η πτώση της παραγωγής ετοιμού σκυροδέματος υπερβαίνει το 80% σε σχέση με το 2008, οι πωλήσεις χάλυβα έχουν περιοριστεί στο 10%-15% της κατανάλωσης του 2008 και το 20% των καταστημάτων του Ηρακλείου σε οδούς με υψηλή εμπορικότητα (Δαιδάλου, Εβανς, 1821, Αγίου Μηνά, Εθνικής Αντιστάσεως, Καλοκαιρινού και 25ης Αυγούστου) έχει κλείσει.

Επίσης, όπως επισημαίνει η κυρία Τσαγκαράκη, *«η τουριστική αγορά σήμερα εμφανίζει τη μεγαλύτερη πτώση στις προκρατήσεις από ποτέ και γίνονται συνεχώς ακυρώσεις. Έχει διακοπεί κάθε μορφής αγοραπωλησία, ακόμη και μεταβίβαση ακινήτου. Ο Σύλλογος Συμβολαιογράφων Ηρακλείου αναφέρει ότι ο Ν. 4014/2011 έβαλε “ταφόπλακα” στην ήδη ανενεργή αγορά των ακινήτων. Η αναληψία του κράτους*

να υλοποιήσει τις πράξεις εφαρμογής και τις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως είχε ως αποτέλεσμα η αυθαιρεσία να αυξηθεί σημαντικά και σε συνδυασμό με τη δεινή οικονομική κατάσταση η ρύθμιση των αυθαιρέτων με τα υψηλά πρόστιμα είναι δύσκολη και κατ' επέκταση μπλοκάρει την όποια μεταβίβαση του ακινήτου».

Στην Κρήτη υπάρχουν σχέδια πόλεως πλέον της 15ετίας για τα οποία δεν έχει υλοποιηθεί ακόμη η πράξη εφαρμογής και προτεινόμενα σχέδια σε παραλιακούς οικισμούς που δεν προχωρούν. Οι νεόδμητες κατοικίες εντός των αστικών κέντρων δεν εμφανίζουν μεγάλη πτώση στις ζητούμενες τιμές, η οποία κυμαίνεται μεταξύ 10% και 15%. Αντίθετα, μεταχειρισμένες κατοικίες μέτριας ή μεγάλης παλαιότητας εμφανίζουν μεγαλύτερη πτώση, που αγγίζει το 25%-30%. Στα ενοίκια η πτώση για συνθήκη διαμερίσματα κυμαίνεται, στο 15%-20%, ενώ σε περιπτώσεις μονοκατοικιών και σε μεγάλου μεγέθους διαμερίσματα ως το 35%.

Η μεγαλύτερη μείωση τιμών αφορά την παραθεριστική κατοικία. Η ζήτηση για αυτή τη χρήση έχει σχεδόν εκμηδενιστεί, με αποτέλεσμα να υπάρχουν εκατοντάδες αδιάθετες κατοικίες κυρίως στον Νομό Χανίων. Οι τιμές τέτοιων κατοικιών έχουν υποστεί μειώσεις της τάξεως του 30%-40%, σε πολλές περιπτώσεις δε προσφέρονται σε τιμές κοντά στην υλική αξία ή και κατώτερες αυτής λόγω του ότι οι κατασκευαστές, πιεζόμενοι από τις συνθήκες της αγοράς, προσπαθούν να διαθέσουν τα ακίνητα που τους έχουν «ξεμείνει».

Παρ' όλο που το οικόπεδο δεν έχει υποστεί τη φορολογική επιβάρυνση των άλλων ακινήτων (π.χ., κατοικίες, επαγγελματική στέγη κτλ.) και παρ' όλο που συγκεντρώνει τις μεγαλύτερες πιθανότητες επένδυσης αυτή την περίοδο ως μελλοντική αξιοποίηση, δεν υπήρξε ιδιαίτερη κίνηση στις αγοραπωλησίες το 2011.

Επτάνησα: Προσφορά σε βίλες και έτοιμες κατοικίες

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας Real Estate Proprius, τα Επτάνησα αποτελούν σημαντικό τουριστικό προορισμό με πτώση στις τιμές πώλησης ακινήτων. Υπάρχει προσφορά βιλών και έτοιμων κατοικιών (μεγέθους 60-180 τ.μ.), ενώ οι τιμές πώλησης διαμορφώνονται για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα από 1,5 ευρώ ως 40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και για κατοικίες (μεζονέτες, βίλες κτλ.) από 1.400 ευρώ ως 5.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Λευκάδα

Στη Λευκάδα οι τιμές κατοικιών το 2011 διαμορφώθηκαν για τα πολυτελή ακίνητα από 2.000 ευρώ ως 3.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ υπάρχει πληθώρα παλαιών ακινήτων προς πώληση με τιμές κάτω από 1.100 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στα διαμερίσματα παρατηρείται μείωση 3% στα νεόδμητα και 15% στα παλαιά, με το εύρος των τιμών να διαμορφώνεται από 1.400 ευρώ ως 2.900 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Κέρκυρα

Η Κέρκυρα προσελκύει σημαντικό αριθμό ξένων αγοραστών με πλήθος παραδοσιακών οικισμών. Ιδιαίτερα το βορειοανατολικό τμήμα του νησιού προσελκύει και τη μεγαλύτερη ζήτηση. Ωστόσο παρατηρείται στασιμότητα στην τοπική κτηματαγορά.

Τιμές κατοικιών

- Πολυτελείς επαύλεις και βίλες με μεγάλο κήπο: πληθώρα προσφοράς, τιμές από € 3.500/τ.μ. ως €9.000/τ.μ. (< σε ειδικές περιπτώσεις).

- Διαμερίσματα: μικρή πτώση, αλλά οι ζητούμενες παραμένουν στα επίπεδα του 2010, από €900/τ.μ. ως €3.000/τ.μ.

- Παλιές παραδοσιακές οικίες, από € 1.000/τ.μ. ως €2.000/τ.μ.

Κεφαλλονιά

Στο μεγαλύτερο νησί του Ιονίου (συμπεριλαμβάνεται και η Ιθάκη) οι τιμές τουριστικών κατοικιών παρουσιάζουν μικρή πτώση, ενώ μπορεί κανείς να αναζητήσει παραδοσιακές κατοικίες σε αρκετά δελεαστικές τιμές.

Ζάκυνθος

Στη Ζάκυνθο υπάρχει αγοραστικό ενδιαφέρον από Ρώσους και πολίτες της Ανατολικής αλλά και της Βόρειας Ευρώπης. Οι τιμές πώλησης για μονοκατοικίες υψηλών προδιαγραφών κυμαίνονται από 2.000 ευρώ ως 2.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ για τα οικόπεδα η ζήτηση είναι περιορισμένη και το εύρος των τιμών μεγάλο. Υπάρχουν επίσης μεγάλες εκτάσεις όπου με σκληρή διαπραγμάτευση οι ζητούμενες τιμές μπορεί να πέσουν ως και 30%.