

14 Δεκεμβρίου 2015

REAL ESTATE



[\(http://adman.kathimerini.gr/click/68/4143/\)](http://adman.kathimerini.gr/click/68/4143/)

REAL ESTATE 28.11.2015

Αυξάνεται η ζήτηση για ενοικίαση πολυτελών εξοχικών κατοικιών

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Φορείς της αγοράς εντοπίζουν έντονη ζήτηση για ενοικίαση πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών, κυρίως από ενδιαφερομένους από το εξωτερικό.

Ετικέτες:

Σημαντικές προοπτικές συγκεντρώνει η αγορά εξοχικής κατοικίας, παρά τις αντιξοότητες των τελευταίων μηνών, καθώς φορείς της αγοράς εντοπίζουν έντονη ζήτηση για ενοικίαση πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών, κυρίως από ενδιαφερομένους από το εξωτερικό. Εν ολίγοις, μπορεί επί του παρόντος το αγοραστικό ενδιαφέρον για απόκτηση εξοχικών κατοικιών να έχει μετριαστεί σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, ωστόσο η υψηλότερη ζήτηση για ενοικιάσεις εκτιμάται ότι λειτουργεί υπέρ της επανεμφάνισης των αγοραστών, ιδίως όσων σχεδιάζουν την αγορά ακινήτων με στόχο την εκμετάλλευσή τους. Υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), η ζήτηση ακινήτων από το εξωτερικό βρίσκεται σε κάθοδο φέτος. Ειδικότερα, η εισροή κεφαλαίων για αγορά ακινήτων (κυρίως εξοχικές κατοικίες) από το εξωτερικό υποχώρησε κατά 23,8% σε ετήσια βάση κατά το φετινό οκτάμηνο, καθώς διαμορφώθηκε σε 117 εκατ. ευρώ, έναντι 154 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο περσινό διάστημα.

Αυξημένες εισροές

Αξίζει να σημειωθεί ότι συνολικά κατά το 2014 είχαν εισρεύσει 250 εκατ. ευρώ, έναντι 168 εκατ. ευρώ το 2013 και 113 εκατ. ευρώ το 2012. Ως εκ τούτου, η άνοδος το 2014 σε σχέση με το 2013 ανήλθε στο 48,8%, ενώ συνολικά την τελευταία διετία οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων ξεπέρασε το 121%, δείγμα της δυναμικής που είχε αναπτυχθεί, τουλάχιστον μέχρι φέτος. Παρ' όλα αυτά, σε πρόσφατη έκθεσή της για τις προοπτικές της αγοράς εξοχικών κατοικιών, η Algean Properties, διεθνής εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων με παρουσία και στην Ελλάδα, επισήμανε ότι η υψηλή ζήτηση για την ενοικίαση πολυτελών κατοικιών συνθέτει ένα ευνοϊκό σκηνικό για όσους επενδυτές επιλέξουν να τοποθετηθούν στη συγκεκριμένη αγορά. Σύμφωνα με την Algean, κάθε χρόνο, όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες εξοχικών επιλέγουν να τα μισθώσουν προκειμένου να επωφεληθούν των υψηλών προσφερόμενων αποδόσεων, στοιχείο που έχει εκλείψει από την ελληνική αγορά κατοικίας τα τελευταία χρόνια, λόγω της κατακόρυφης αύξησης της φορολογίας ακινήτων μέσω του ΕΝΦΙΑ και του συμπληρωματικού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, αλλά και λόγω της πτώσης των τιμών ενοικίασης κατά περίπου 40% από το 2011 μέχρι σήμερα. Η έρευνα της Algean αναφέρει ότι, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία από το υπουργείο Τουρισμού, πάνω από 6.100 επιπλωμένες βίλες στην Ελλάδα έχουν πιστοποιηθεί από τον ΕΟΤ, εκ των οποίων μόλις το 55% είχε το σχετικό πιστοποιητικό πριν από έναν χρόνο.

Το παραπάνω στοιχείο καταδεικνύει πόσο ελκυστική είναι η εκμετάλλευση τέτοιου είδους ακινήτων, ιδίως αν συνυπολογιστεί και το γεγονός ότι η μέση μεικτή ετήσια απόδοση πανελλαδικά αγγίζει το 5%. Ανταγωνιστικοί τουριστικοί προορισμοί δεν προσφέρουν αποδόσεις μεγαλύτερες του 3%-4% κατά την περίοδο υψηλής ζήτησης Ιουνίου-Αυγούστου. Σύμφωνα με σχετική έρευνα της Algean, οι πολυτελείς κατοικίες σε περιοχές όπως η Μύκονος, η Ελούντα, η Ρόδος και η Χαλκιδική προσφέρουν κατά σειρά τις υψηλότερες αποδόσεις στην ευρωπαϊκή αγορά. Συγκεκριμένα, οι κατοικίες στη Μύκονο προσφέρουν ετήσια μεικτή απόδοση της τάξεως του 7,4%, στην Ελούντα οι αποδόσεις διαμορφώνονται στο 5,8%, στη Ρόδο στο 5,6% και στη Χαλκιδική στο 5,5%. Οι εν λόγω προορισμοί καταλαμβάνουν αντίστοιχα τις τέσσερις πρώτες θέσεις της κατάταξης, με την πέμπτη θέση να ανήκει στις δαλματικές ακτές (Κροατία), όπου η εκμετάλλευση εξοχικών κατοικιών προσφέρει μεικτή απόδοση της τάξεως του 5,4%, ενώ έπονται ακόμη δύο περιοχές της Ελλάδας,

η Κέρκυρα με αποδόσεις 4,8% και το Πόρτο Χέλι με αποδόσεις 4,8%.

Οι αποδόσεις υπολογίζονται λαμβάνοντας υπόψη την αρχική τιμή κτήσης και το εκτιμώμενο ετήσιο εισόδημα από ενοίκια (υπολογίζονται συνολικά 12 εβδομάδες ενοικίασης ή τρεις μήνες). Η εξέλιξη αυτή οφείλεται στη σημαντική πτώση των τιμών αγοράς εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια και στην πολύ μικρότερη κάμψη των τιμών ενοικίασης το ίδιο διάστημα. Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι ετών οι τιμές πώλησης εξοχικών έχουν υποχωρήσει έως 40%.

Επενδύσεις με μέλλον

Μάλιστα, σύμφωνα με τους αναλυτές της Algean Property, όσοι τοποθετηθούν σήμερα στην αγορά μπορούν επιπλέον να προσδοκούν σε σημαντική ανάκαμψη των αξιών των κατοικιών τα επόμενα χρόνια, κάτι που σημαίνει ότι θα μπορούν να κεφαλαιοποιήσουν και υπεραξίες στο μέλλον. Αυτό σημαίνει ότι η απόκτηση εξοχικών κατοικιών ενδείκνυται και για όσους ενδιαφέρονται περισσότερο για ίδια χρήση. Ταυτόχρονα, οι τιμές των ενοικίων, τουλάχιστον στη συγκεκριμένη αγορά (πολυτελείς εξοχικές κατοικίες σε προνομιακές τοποθεσίες), δεν προβλέπεται να μειωθούν, αντιθέτως, οι πλέον απαισιόδοξες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για σταθεροποίηση, ενώ οι πιο αισιόδοξοι αναμένουν ακόμα και αυξήσεις, κυρίως χάρις στη συνεχιζόμενη θετική πορεία του ελληνικού τουρισμού, αλλά και λόγω της έλλειψης πολλών πολυτελών κατοικιών στην αγορά.

Σε κάθε περίπτωση, η τρέχουσα κατάσταση στην οικονομία και κυρίως το μεταβατικό διάστημα στο οποίο βρίσκεται ο τραπεζικός κλάδος της χώρας, δεδομένων και των κεφαλαιακών ελέγχων, συνθέτουν ένα κλίμα που λειτουργεί σαφώς αποτρεπτικά για τους ξένους αγοραστές που έχουν ως κύριο μέλημά τους την προσκόμιση κάποιου εισοδήματος από το ακίνητο που θα αποκτήσουν και πιθανώς και κάποια σημαντική υπεραξία σε περίπτωση μεταπώλησής του. Αλλωστε, αν δεν διαθέτουν υψηλή ρευστότητα, είναι μάλλον απίθανο να χρηματοδοτηθούν από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα, τουλάχιστον άμεσα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



[\(/842234/article/oikonomia/ellhni-oikonomia/isxyra-kerdh-gia-to-xa\)](http://842234/article/oikonomia/ellhni-oikonomia/isxyra-kerdh-gia-to-xa)
Ισχυρά κέρδη για το Χ.Α.
[\(/842234/article/oikonomia/ellhni-oikonomia/isxyra-kerdh-gia-to-xa\)](http://842234/article/oikonomia/ellhni-oikonomia/isxyra-kerdh-gia-to-xa)

ΕΙΚΑΣΤΙΚΑ



[\(/841687/article/politismos/eikas-8rnskeytikh-vavel-ths-aioloy\)](http://841687/article/politismos/eikas-8rnskeytikh-vavel-ths-aioloy)
Στη θρησκευτική Βαβέλ της Αιόλου
[\(/841687/article/politismos/eikas-8rnskeytikh-vavel-ths-aioloy\)](http://841687/article/politismos/eikas-8rnskeytikh-vavel-ths-aioloy)

ΠΡΟΣΚΗΝΙΟ



[\(/841732/article/proswpa/proskh-sevastakhs-sthn-ellada-exoyme-para-poly-sxolio-ligh-drash\)](http://841732/article/proswpa/proskh-sevastakhs-sthn-ellada-exoyme-para-poly-sxolio-ligh-drash)
Ν. Σεβαστάκης: Στην Ελλάδα έχουμε πάρα πολύ σχόλιο, λίγη δράση
[\(/841732/article/proswpa/proskh-sevastakhs-sthn-ellada-exoyme-para-poly-sxolio-ligh-drash\)](http://841732/article/proswpa/proskh-sevastakhs-sthn-ellada-exoyme-para-poly-sxolio-ligh-drash)

REAL ESTATE



[\(/842053/article/oikonomia/real-estate/proswpa-kai-pragmata\)](http://842053/article/oikonomia/real-estate/proswpa-kai-pragmata)
Πρόσωπα και πράγματα
[\(/842053/article/oikonomia/real-estate/proswpa-kai-pragmata\)](http://842053/article/oikonomia/real-estate/proswpa-kai-pragmata)

REAL ESTATE



[\(/842052/article/oikonomia/real-estate/sta8era-yhllh-h-zhthsh-gia-ta-xeimerina-8eretra-twn-alpewn\)](http://842052/article/oikonomia/real-estate/sta8era-yhllh-h-zhthsh-gia-ta-xeimerina-8eretra-twn-alpewn)
Σταθερά υψηλή η ζήτηση για τα χειμερινά θέρετρα των Άλπεων
[\(/842052/article/oikonomia/real-estate/sta8era-yhllh-h-zhthsh-gia-ta-xeimerina-8eretra-twn-alpewn\)](http://842052/article/oikonomia/real-estate/sta8era-yhllh-h-zhthsh-gia-ta-xeimerina-8eretra-twn-alpewn)

REAL ESTATE



(/842043/article/oikonomia/real-estate/allages-sth-forologia-kai-to-2016)

Αλλαγές στη φορολογία και το 2016

(/842043/article/oikonomia/real-estate/allages-sth-forologia-kai-to-2016)

Δεν τυπώνω. Περίοστατε; ω το περιβάλλον.