Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ **Σελ.:** 61,67 **Ημερομηνία έκδοσης:** 21-07-2024 www.sate.gr

Σε υψηλό 10ετίας οι τιμές πώλησης εξοχικών στις Κυκλάδες

Μεγαλύτερη η αύξηση στις πολυτελείς κατοικίες από τα «συμβατικά» ακίνητα

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Στο υψηλότερο σημείο της τελευταίας δεκαετίας βρίσκονται οι τιμές πώλησης εξοχικών κατοικιών σε επιλεγμένα νησιά, καθώς συνεχίζονται και φέτος οι ανοδικές των τιμών, ενώ η αγορά των πολυτελών ακινήτων ξεχωρίζει, ιδίως σε νησιά, όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη, ο πόλος ανταγωνισμού και πολλά ακίνητα μένουν χαρακτήρα. Σήμερα με την τελειωτικά ενδυνα δρεύνα της Geoaxis για την αγορά των εξοχικών κατοικιών, ένα εξοχικό με μοναδικά χαρακτηριστικά από πλευράς τοποθεσίας και προδιαγραφών μπορεί να πουληθεί ακόμα και για 32.350 ευρώ/τ.μ. στη Μύκονο, ενώ στη Σαντορίνη η αντίστοιχη τιμή διαμορφώνεται σε 25.000 ευρώ/τ.μ. και στην Πάρο σε 17.780 ευρώ/τ.μ.

Ασφαλώς, οι τιμές αυτές αφορούν περιπτώσεις ακινήτων που μεριούνται πιο δύσκολα του ενός κεριού και ο ιδανικά διατίθενται προς πώληση. Είναι όμως χαρακτηριστικό πόσο μπορεί να πωληθεί ένα τέτοιο ακίνητο στο δημοφιλέστερο νησί των Κυκλάδων, υπό ανέκαθεν προνομιούχων επιχειρηματίες και ευνόμους ιδιο από την Ελλάδα όσο και από το εξωτερικό. Παράλληλα, δεν είναι λίγοι εκείνοι που απέκτησαν κάποιο πολυτελές ακίνητο πριν από μερικά χρόνια και σήμερα επιδιώκουν να κεφαλαιοποιήσουν την υπεραξία που έχει δημιουργηθεί.

Πριν από μερικές εβδομάδες ο οίκος Sotheby's, μέσω της ελληνικής Greece International Sotheby's Realty, δημοσίευσε ζωντανή κρόνο για επιλεγμένο διεκπεραιωμένο διεκπεραιωμένο Ιόνιο Ρόδ. Πρόκειται για ένα ακίνητο με οκτώ υπνοδωμάτια, εννέα μπάνιο, πίσινα και θέα στη θάλασσα, ενώ αποτελεί και αντικείμενο εκμετάλλευσης, καθώς εκμισθώνεται έναντι 38.000 ευρώ την εβδομάδα κατά την περίοδο Ιουλίου και Αυγούστου. Οι προσδοκίες για το εκπλήρωνο τίμημα για το ο ιγκεκριμένο ακίνητο ανέρχονταν σε ένα ποσό άνω των 7 εκατ. ευρώ. Ο Τζον Ρόα έχει επενδύσει σε διάφορα ακίνητα στη Μύκονο.

Στην αγορά της Μυκόνου επένδυσε πρόσφατα και ο δημοφιλής τραγουδιστής Νίκος Οικονομόπουλος. Συγκεκριμένα, έναι πωλήθηκε ένα ολιγόχρονο πολυτελέων κάποιων, η φέτινη αύξηση των τιμών αγγίζει το 10,4% κατά μέσον όρο σε σχέση με πέρυσι. Η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφηκε στο νησί της Πάρου με 13,6% και η μέση τιμή να ανέρχεται πλέον σε 9.100 ευρώ/τ.μ., από 8.000 ευρώ/τ.μ. πέρυσι, ενώ ακολουθεί η Μύκονος, όπου οι τιμές αυτές άλλαν σε 15.136 ευρώ/τ.μ., αυξημένες κατά 13,3% σε σχέση με πέρυσι. Στη Σαντορίνη σημειώνεται άνοδος τιμών κατά 11,8%, σε 12.600 ευρώ/τ.μ., ενώ στην Κέα οι τιμές αυξήθηκαν φέτος κατά 7%, σε 5.850 ευρώ/τ.μ. Στη Σέριφο η αύξηση αγγίζει το 6,4% και η μέση τιμή πώλησης ανέλθε σε 3.618 ευρώ/τ.μ.

Αντίθετα, στα πιο συμβατικά ακίνητα, η μέση φετινή αύξηση των τιμών δεν ξεπέρασε το 6,9%. Το μεγαλύτερο άνοδο σημείωσε η Μύκονος με 10,1% (από 2.500 ευρώ/τ.μ. σε 2.750 ευρώ/τ.μ.), ενώ ακολουθεί η Σαντορίνη με αύξηση 7,1% σε 2.200 ευρώ/τ.μ. και η Πάρος με άνοδο τιμών 7% σε σχέση με πέρυσι, από 2.050 σε 2.195 ευρώ/τ.μ. Στη Σέριφο οι τιμές αυξήθηκαν κατά 5,2% σε 1.530 ευρώ/τ.μ. και η Κέα κατά 4,9% αγγίζοντας τα 2.045 ευρώ/τ.μ.

Από Λευρός ειδικοφωνείν, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες κατηγορίας στη Μύκονο και στην Πάρο με διάμεσε επιφάνεια 250 τ.μ. και 168 τ.μ. αντιστοίχως. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διάμεσες επιφάνειες των διαθέσιμων προς πώληση κατοικιών κινούνται μεταξύ 120-168 τ.μ. Η διάμεση αξία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι άνω των 20 ετών.

Όπως αναφέρει ο κ. Γιάννης Ξυλάς, επικεφαλής της Geoaxis, «η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 5%-15% της συνολικής πίτας, ανάλογα με το νησί, και οπεπιθέτει κυρίως σε εγχωριοτές εκτός Ελλάδος, οι οποίοι αναζητούν ιδιαίτερα αυξημένα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν σημαντικές υπεραξίες. Αξιοσημείωτη είναι η διαφορά που καταγράφεται στις μέσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και συνηθών κατοικιών. Έτσι, στη Μύκονο μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,5 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στη Σαντορίνη 5,7 φορές, στην Πάρο 4,1 φορές, στη Σέριφο 2,4 φορές και στην Κέα 2,8 φορές».

Πάντως, σύμφωνα με τον κ. Ξυλά, μεγάλο ερώτημα για τις Κυκλάδες αποτελεί όλα το εάν, αλλά το πότε η αλόγιστη ανάπτυξη και ο υπερτουρισμός, σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια υποδομών (νερό, δρόμοι, σπυρίμματα), την ακρίβεια (εισιτήρια και διαμονή) και την κλιματική αλλαγή (εξαιρετικά μεγάλη ζέστη και ένταση μελτέμια από τον Ιούνιο), θα επιφέρουν δομικές αλλαγές σε αυτό και μοναδικό οικοσύστημα.

ΠΗΓΗ: Geoaxis - Properties & Valuation Services

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ένα εξοχικό με μοναδικά χαρακτηριστικά από πλευράς τοποθεσίας και προδιαγραφών μπορεί να πουληθεί ακόμα και για 32.350 ευρώ/τ.μ.

Ανοδος της ζήτησης για πολυτελείς κατοικίες και από Ελληνες

Έντονα ανοδικά είναι η πορεία της αγοράς πολυτελών κατοικιών στην ελληνική αγορά, είτε αυτή αφορά ακίνητα στην Αττική Ριβιέρα είτε σε διάφορες περιοχές της χώρας. Μάλιστα, μια βασική τάση που καταγράφεται πλέον ξεκάθαρα αφορά τη σημαντική άνοδο της ζήτησης για πολυτελείς κατοικίες και σε Ελληνες. Σε σχετική έρευνα που πραγματοποίησε κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο η Greece Sotheby's International Realty, και η οποία η σύμπραξη του αγοραστικού ενδιαφέροντος από Ελληνες κατά 67% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Στην πρώτη θέση της ζήτησης πολυτελών κατοικιών βρίσκονται οι αγοραστές από τις ΗΠΑ, χωρίς ιδιαίτερες μεταβολές από πέρυσι, ενώ ακολουθούν οι Ελληνες, που έχουν «αναρριχηθεί» στη δεύτερη θέση, ξεπερνώντας τους αγοραστές από το Ηνωμένο Βασίλειο, που κατατάσσονται στην τρίτη θέση, σε τη ζήτηση κι από εκείνους πάντως να σημειώνει φέτως ανοδο κατά 24%. Στην τέταρτη θέση βρέθηκε η γαλλική αγορά παραμένοντας στα ίδια επίπεδα ζήτησης με το πρώτο εξάμηνο του 2023. Επίσης, σύμφωνα με την ανάλυση της Greece Sotheby's International Realty, όπως ήταν αναμενόμενο, η ζήτηση από τη γερμανική αγορά σημείωσε σημαντική κάμψη σε σχέση με τη μείωση κατά 23% λόγω της μεγάλης κρίσεις που ταλαιπωρεί την αγορά του real estate στη χώρα εδώ και δύο διετία, με ιστορικά χαμηλούς δείκτες καταναλωτικής πίστεως.

Συνολικά φέτος η ζήτηση είναι υψηλότερη κατά 11%. Την ίδια στιγμή όμως, κι αυτή αποτελεί σημαντική εξέλιξη, η άνοδος της αξίας των πωλήσεων πολυτελών κατοικιών φέτος αγγίζει το 90% σε σχέση με πέρυσι, ως αποτέλεσμα της σημαντικής ανόδου των αγορακτιμών. Οπως τονίζει η εταιρεία στην έρευνά της, αυτό οφείλεται στα ετών προκαλούνταν παγκόσμια αντίσταση. Οπως αναφέρει ο κ. Σάββας Σαββαΐδης, πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της Greece Sotheby's International Realty, «βλέπουν τις μέρα από μια μακροπρόθεσμη οπτικά τα μεγέθη των δύο πρώτων τριμήνων εξόπτε τους ιδιοκτήτες πολυτελών ακινήτων να αναπροσαρμόζουν τις τιμές ιδιόλοιπα σε ρεαλιστικότερες θέσεις και να είναι περισσότερο ευέλικτοι στις διαπραγματεύσεις πώλησης. Για πρώτη φορά έχουμε η πολύ πολύ κάτω θέσεις τόσο υψηλό ποσοστό μετατροπής υποδείξεων σε πωλήσεις και αυτό οφείλεται ξεκάθαρα στο ότι οι αγοραστές σωστά έχουν διάθεση για αγορά και πιο πάχουνα είναι σε θέση να κλείνουν συμφωνίες αγοράς σε λογικές τιμές».

Παράλληλα, ο κ. Σαββαΐδης επισημαίνει και τη γεγονός ότι η αγοραστικά διάθεση στον χώρο των εξοχικών κατοικιών πολυτελείας είναι ιδιαίτερα ενμετάβλητη. Σημαντικό ποσοστό των αγορών αυτών είναι επαναληπτικές, η δε χώρα μας, εξαιτίας μόλις το 3,5% μεριδίου αγορών στη Μεσόγειο σε αυτή την κατηγορία, απέχει μακράν από το νη θεωρείται εδραιωμένος προορισμός των ανθρώπων υψού υψηλής οικονομικής επιφάνειας. «Τα προτεραιοτά υψηλά επίπεδα πληθωρισμού του 2023 και το κλίμα διεθνούς αβεβαιότητας με νέες ειδικές γεωπολιτικής ανατροφοδότησης μείωσαν την περαμένα χρονιά τη διάθεση των αγοραστών. Τη στιγμή που η μεγάλη μερίδα Ελλήνων πωλητών ανέβαζε τις ζητούμενες τιμές πώλησης. Είναι σύνηθες να υπάρχει ετεροχρονισμός στις προσδοκίες αγοραστών και πωλητών στην αγορά του real estate από τη στιγμή που ο χρόνος πώλησης μπορεί να διαρκεί κατά μέσον όρο από 3 μήνες έως και 12 μήνες, ανάλογα με τη χώρα, την τοποθεσία και τη φάση του κύκλου της αγοράς», καταλήγει ο κ. Σαββαΐδης.

Φέτος κατεγράφεται αυξηση του ενδιαφέροντος για πολυτελείς κατοικίες από Ελληνες κατά 67% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα.

Στην πρώτη θέση βρίσκονται οι αγοραστές από τις ΗΠΑ – Η αύξηση της αξίας των πωλήσεων φέτος αγγίζει το 90% συγκριτικά με πέρυσι.