

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

ΣΤΟΧΑΣΙΣ ΑΕ: «ΚΛΑΔΙΚΕΣ ΣΤΟΧΕΥΣΕΙΣ»

ΑΓΟΡΑ ΕΞΟΧΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

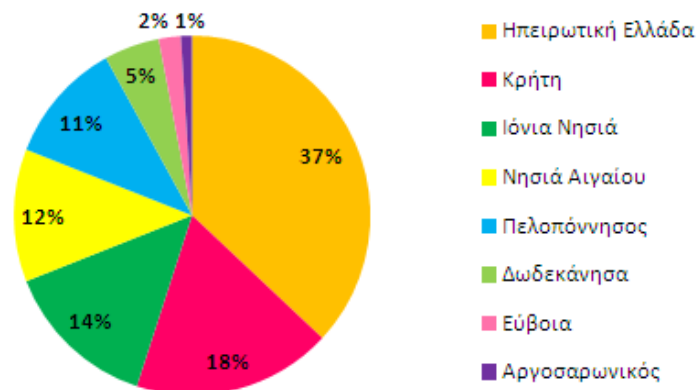
Η κρίση έπληξε την αγορά εξοχικών / παραθεριστικών κατοικιών που διατίθενται προς πώληση κυρίως από επιχειρήσεις του κατασκευαστικού κλάδου, σύμφωνα με μελέτη που εκπόνησε η **ΣΤΟΧΑΣΙΣ Σύμβουλοι Επιχειρήσεων ΑΕ (www.stochasis.com)**, στο πλαίσιο της σειράς μελετών **Κλαδικές Στοχεύσεις**.

Σύμφωνα με τον **Πρόεδρο & Διευθύνοντα Σύμβουλο της ΣΤΟΧΑΣΙΣ, κ. Βασίλη Ρεγκούζα**, το μέγεθος της αγοράς εξοχικής κατοικίας, σε αξία, εκτιμάται σε €2,5 δισ. περίπου, το 2012. Σημειώνεται ότι, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής (MEPM) των αγοραπωλησιών διαμορφώθηκε αρνητικός (-28,2%) την περίοδο 2007-2012. Εκτιμάται δε, ότι το πλήθος αδιάθετων εξοχικών κατοικιών ανέρχεται σε 50.000 περίπου, με ορισμένες εξ αυτών να είναι πλέον διαθέσιμες προς μίσθωση, με στόχο κυρίως ξένους πελάτες (τουρίστες), αλλά και Έλληνες του εξωτερικού, χρησιμοποιώντας ως μέσο προβολής τις διεθνείς ιστοσελίδες.

Οι αποκτηθείσες εξοχικές κατοικίες από ξένους αγοραστές δεν ξεπερνούσαν το 10% του συνόλου των αγοραπωλησιών διαχρονικά, ενώ την τετραετία 2008-2011, το ποσοστό διείσδυσης των ξένων αγοραστών έχει αυξηθεί σε 15%, κυρίως λόγω της συρρίκνωσης της εγχώριας ζήτησης.

Όσον αφορά στη διάρθρωση των εξοχικών κατοικιών προς πώληση ανά περιοχή, παρατηρείται ότι, η διάθεσή τους σε Κρήτη, νησιά Αιγαίου και Δωδεκάνησα είναι αντίστοιχη με αυτή στην Ηπειρωτική Ελλάδα.

Διάρθρωση (%) εξοχικών κατοικιών προς πώληση ανά περιοχή (2012)



Πηγή: Εκτιμήσεις ΣΤΟΧΑΣΙΣ

Όπως αναφέρει η **υπεύθυνη του τμήματος Κλαδικών Στοχεύσεων κυρία Χριστίνα Γκίοκα**, οι τιμές πώλησης των εξοχικών κατοικιών έχουν υποχωρήσει κατά μέσο όρο 20% - 30% την περίοδο 2008-2011, ενώ σε περιοχές όπως η Κρήτη, όπου έχει κατασκευαστεί μεγάλος αριθμός εξοχικών κατοικιών, η πτώση των τιμών είναι αρκετά μεγαλύτερη.

Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση της εξεταζόμενης αγοράς είναι οι οικονομικές συνθήκες, η πρόσβαση στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, το νομικό πλαίσιο (φορολογία, διαδικασίες απόκτησης εξοχικής κατοικίας), οι τουριστικές αφίξεις (υποψήφιοι αγοραστές), οι υποδομές, οι κλιματολογικές συνθήκες, η πολιτιστική κληρονομιά.

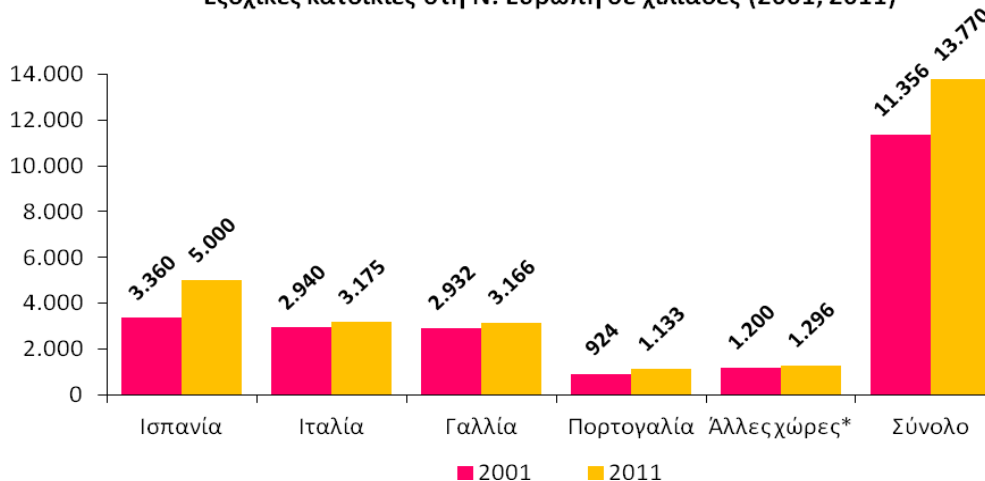
Η επιλογή του τύπου και του τρόπου κατασκευής εξοχικών κατοικιών εξαρτάται κυρίως από τις παρακάτω παραμέτρους:

- Υποδομές - Παροχές σε κοντινή απόσταση (πχ. μαρίνες, γκολφ, χιονοδρομικά κέντρα)
- Προσβασιμότητα (πχ. ηπειρωτική - νησιωτική χώρα, σύνδεση με αεροδρόμιο, λιμάνι)
- Εντός ή εκτός οικισμού
- Εποχή (πχ. θερινός - χειμερινός προορισμός)
- Αρχιτεκτονική (μοντέρνα - παραδοσιακή κατασκευή)
- Ποιότητα κατασκευής

Σημειώνεται ότι, στην Ελλάδα, ο Ν. 4002/2011 για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα (ΣΤΚ) προωθεί τις κατοικίες υψηλής ποιότητας εντός ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, στο πλαίσιο χάραξης εθνικής στρατηγικής για την ανάπτυξη τουριστικής κατοικίας.

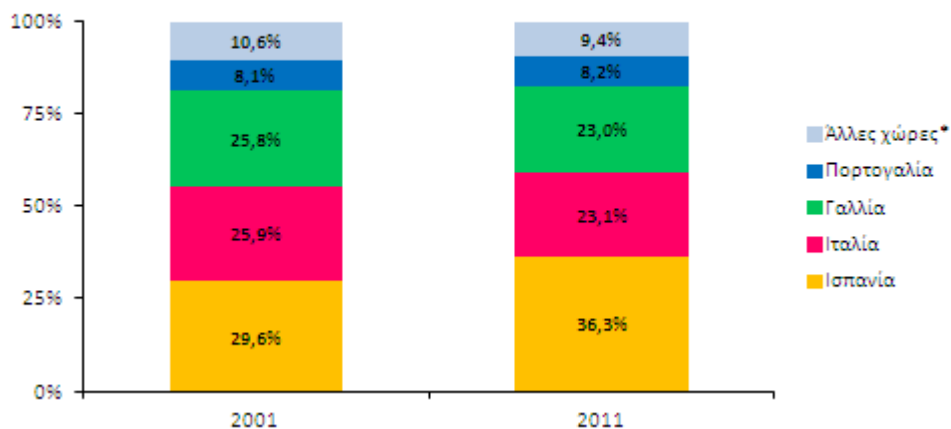
Όσον αφορά στην αγορά εξοχικής κατοικίας στη Ν. Ευρώπη, σημειώνεται ότι αναπτύχθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 1,9%, ο οποίος αντιστοιχεί σε 240.000 νέες εξοχικές κατοικίες κατ' έτος περίπου. Η Ισπανία επέδειξε τον υψηλότερο ρυθμό ανάπτυξης (σχεδόν επτά ποσοστιαίες μονάδες) την περίοδο 2001-2011.

Εξοχικές κατοικίες στη Ν. Ευρώπη σε χιλιάδες (2001, 2011)



*Ελλάδα, Κροατία, Κύπρος, Μάλτα
Πηγή: Associacao Portuguesa de Resorts

Διάρθρωση εξοχικών κατοικιών στη Νότια Ευρώπη ανά χώρα (2001, 2011)



*Ελλάδα, Κροατία, Κύπρος, Μάλτα

Πηγή: Associacao Portuguesa de Resorts

Η αγορά της εξοχικής κατοικίας παρουσιάζει θετικές προοπτικές ανάπτυξης για τις χώρες της Νοτίου Ευρώπης, καθώς εκτιμάται ότι, θα πωληθούν 1 εκ. επιπλέον εξοχικές κατοικίες έως το 2020.

Η Ελλάδα, αξιοποιώντας τα χαρακτηριστικά της ως τουριστικού προορισμού (φυσική ομορφιά, κλιματολογικές συνθήκες, πολιτιστική κληρονομιά), σε συνδυασμό με τη βελτίωση του πλαισίου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, τη σταθεροποίηση του νομικού και φορολογικού πλαισίου που διέπει την αγορά ακινήτων, την απλοποίηση των διαδικασιών απόκτησης εξοχικής κατοικίας από κατοίκους εκτός ΕΕ, τη χάραξη εθνικής στρατηγικής στον τουρισμό και την εκπόνηση ενός στρατηγικού σχεδίου μάρκετινγκ για την ανάπτυξη των υπάρχοντων αγορών της ΕΕ και τη στόχευση νέων χωρών, εκτιμάται ότι μπορεί να ενισχύσει σημαντικά τη θέση της στην αγορά της εξοχικής κατοικίας.