
«Ανάσταση» σε κτηματαγορά και τουρισμό φέρνουν οι αυτοκινητόδρομοι

2017/04/17 18:43 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Νέο τοπίο στην αγορά ακινήτων της περιφέρειας, αλλά και στον τουρισμό, φέρνουν οι αυτοκινητόδρομοι που ολοκληρώθηκαν και παραδόθηκαν προς χρήση.

Από τη μια η ολοκλήρωση του Αυτοκινητόδρομου Αιγαίου με τις σήραγγες των Τεμπών και από την άλλη, ο νέος αυτοκινητόδρομος από την Κόρινθο στην Πάτρα, αλλάζουν τα δεδομένα και δημιουργούν τα νέα... «προάστια» της Αττικής.

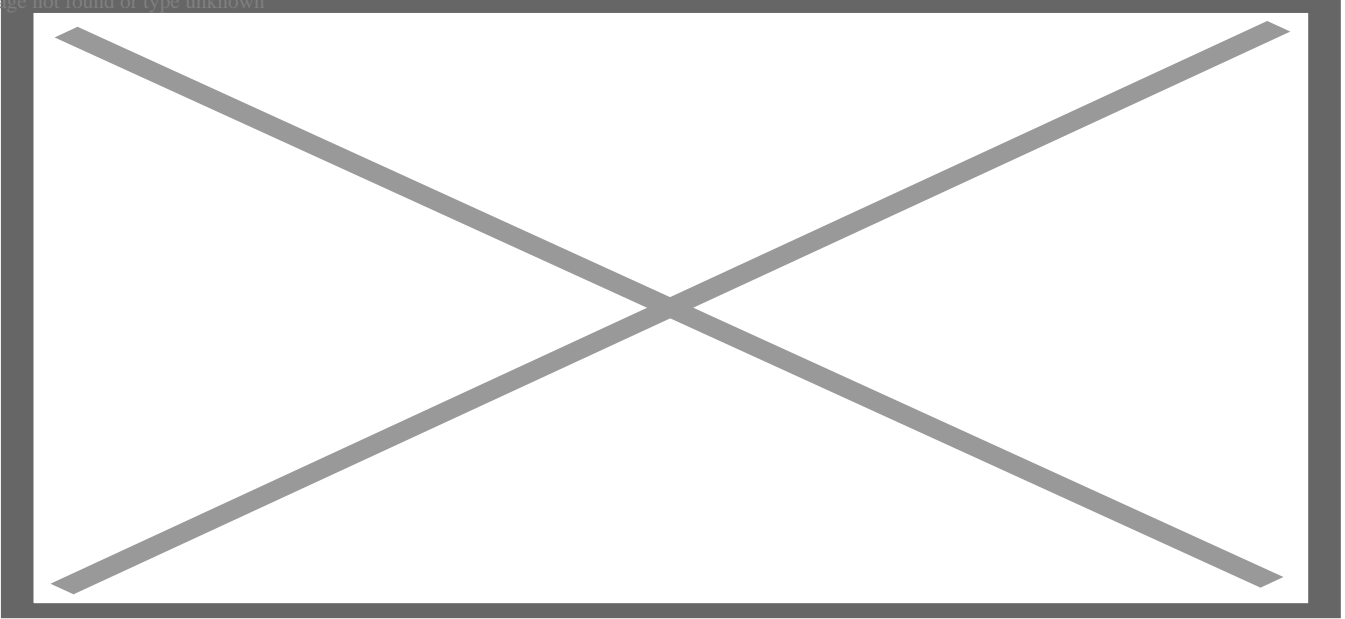
Με τις αποστάσεις να μειώνονται σημαντικά, πόλεις όπως το **Αίγιο, η Πάτρα, η Ναύπακτος, το Μεσολόγγι, το Αγρίνιο, η Αμφιλοχία, η Λάρισα, η Κατερίνη, τα Ιωάννινα, αλλά και η Θεσσαλονίκη**, καθώς και οι γύρω περιοχές τους, έρχονται πιο κοντά στην πρωτεύουσα.

Η αλλαγή του χάρτη της Ελλάδας φέρνει ανάπτυξη, τόσο σε ό,τι αφορά τις αγοραπωλησίες ακινήτων, κυρίως εξοχικών ή δεύτερων κατοικιών όσο και σε ό,τι σχετίζεται με τον τουρισμό.

Πόλεις «αποκλεισμένες» λόγω των αποστάσεων αλλά και των κινδύνων που έκρυβαν οι παλαιοί αυτοκινητόδρομοι, τώρα βγαίνουν ξανά στον «αφρό».

Οι εκδρομείς του Πάσχα θα διαπιστώσουν ιδίως όμμασι τη μεγάλη ανατροπή ενώ, επειδή παραδοσιακά θεωρούνται υποψήφιοι επενδυτές σε ακίνητα, θα μπορούν να αντιληφθούν πόσο εύκολο είναι πλέον να ζει κανείς στην πρωτεύουσα και να έχει π.χ. ένα εξοχικό στο Αίγιο ή την Πάτρα ή ακόμη και τις περιοχές πέριξ της Θεσσαλονίκης.

Η διεθνής εμπειρία, αλλά και τα ελληνικά δεδομένα δείχνουν ότι κάθε φορά που ολοκληρώνεται ένας αυτοκινητόδρομος ο οποίος μικραίνει τις αποστάσεις, τα οφέλη είναι τεράστια.



Κυρίως στο real estate και στον τουρισμό παρατηρείται μεγάλη αύξηση της ζήτησης. Έτσι, παράγοντες της κτηματαγοράς και του τουριστικού κλάδου περιμένουν τα επόμενα χρόνια επενδυτική έκρηξη στις περιοχές που ευνοούνται από τους σύγχρονους αυτοκινητοδρόμους.

Η ολοκλήρωση του Αυτοκινητόδρομου Αιγαίου προς τη Βόρεια Ελλάδα, της Ολυμπίας Οδού προς τη Δυτική Ελλάδα και της Ιονίας Οδού προς την Ηπειρο **σηματοδοτεί την αλλαγή του αναπτυξιακού τοπίου.**

Όπως έγινε παλαιότερα με την Εγνατία Οδό, όπου οι αποστάσεις από τη Θεσσαλονίκη μέχρι τα Ιωάννινα εκμηδενίστηκαν φέρνοντας χιλιάδες τουρίστες και επενδυτές σε ακίνητα σε νομούς όπως η Ηπειρος, η Κοζάνη κ.λπ.

Πέραν των υποψήφιων Ελλήνων επενδυτών, οι ξένοι κατά κύριο λόγο ζητούν ευκολία πρόσβασης στα μέρη που θέλουν να αγοράσουν εξοχικά. Το πρώτο που κοιτάζουν είναι η ασφάλεια και η ταχύτητα με την οποία θα φτάσουν π.χ. από το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» στο εξοχικό που επέλεξαν ή στις περιοχές που θέλουν να κάνουν διακοπές.

Οι νέοι αυτοκινητόδρομοι εξασφαλίζουν ορισμένες από τις βασικές προϋποθέσεις ώστε πολλές περιοχές να μετατραπούν σε επενδυτικά Ελντοράντο.

Διότι είναι διαφορετικό να μπορεί κάποιος **να φτάνει στην Πάτρα σε 1 ώρα και 40 λεπτά σε έναν απόλυτα ασφαλή δρόμο** και διαφορετικό η απόσταση να διανύεται σε δύομισι ή τρεις ώρες με πολλούς κινδύνους. Ομοίως και το ασφαλές και ταχύτατο ταξίδι προς τα δυτικά παράλια της χώρας (από Αμφιλοχία μέχρι Σύβοτα).

Τα τελευταία οκτώ χρόνια η κτηματαγορά στην Ελλάδα βρίσκεται σε ημιθανή κατάσταση. Ελάχιστες αγοραπωλησίες ακινήτων και μεγάλο απόθεμα, τόσο

κατοικιών όσο και οικοπέδων.

Αυτή η κατάσταση έχει ως αποτέλεσμα και τη μεγάλη μείωση στις τιμές, γεγονός που φέρνει και μεγάλες επενδυτικές ευκαιρίες. Με το «ξεπάγωμα» της αγοράς ακινήτων εκτιμάται ότι τα νέα «προάστια» της Αττικής, περίξ των αυτοκινητόδρομων, θα απογειωθούν προσφέροντας σημαντικά κέρδη στους ιδιοκτήτες.

Όπως επισημαίνουν ειδικοί της κτηματαγοράς, οι περιοχές που ευνοούνται από την αλλαγή του χάρτη της χώρας είναι:

Αχαΐα

Η ολοκλήρωση της Ολυμπίας Οδού με την παράδοση του 95% του έργου, δίνει τεράστιο «μπόνους» στην παραλιακή ζώνη από το Αίγιο μέχρι την Πάτρα. Στις περιοχές αυτές υπάρχουν εκπληκτικές παραλίες και πολλά προς πώληση ακίνητα σε τιμές γύρω στα 1.000 ευρώ/τ.μ. για τα νεόδμητα και στα 500 ευρώ/τ.μ. για τα παλαιά.

Στην πρωτεύουσα της Αχαΐας, σύμφωνα με τη RE/MAX, οι κατοικίες άνω των πέντε ετών πωλούνται από 420 ευρώ/τ.μ. η μέση κατώτερη έως 780 ευρώ/τ.μ. η μέση ανώτερη τιμή. Τα νεότερα σπίτι πωλούνται 950 και 1.350 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι και οι περιοχές του Ρίο και του Αντιρρίου αναμένεται να αποκτήσουν μεγάλες υπεραξίες και τα παραλιακά οικοπέδα θα κοστίζουν... χρυσάφι σε μερικά χρόνια.

Αιτωλοακαρνανία

Στις πρώτες πόλεις που κερδίζουν από τους νέους δρόμους είναι η Ναύπακτος, η οποία ήδη μετά τη Γέφυρα παρουσίασε μεγάλη αύξηση του τουρισμού. Στην περιοχή από το Αντίρριο μέχρι την πόλη υπάρχουν πολλές παραλιακές περιοχές και ακίνητα που πωλούνται σε τιμές ευκαιρίας.

Για παράδειγμα, **υπάρχουν σπίτια που πωλούνται κάτω από 1.000 ευρώ/τ.μ.**, αλλά και πολυτελείς βίλες και συγκροτήματα σε τιμές 300-500 χιλιάδες ευρώ. Κερδισμένες επίσης οι περιοχές από το Αντίρριο μέχρι και το Μεσολόγγι, αλλά και το τμήμα μέχρι την Αμφιλοχία που ήρθε πιο κοντά με την Ιόνια Οδό.

Ηπειρος

Το γεγονός ότι από τη Γέφυρα θα μπορεί κανείς σε 1 με 1,5 ώρα να φτάσει με ασφάλεια στην Αμφιλοχία κι από εκεί να πάει άνετα στη Λευκάδα, την Πρέβεζα και τα δυτικά παράλια μέχρι την Ηγουμενίτσα φέρνει τα επόμενα χρόνια τουριστική έκρηξη και επενδυτές που θα θελήσουν να αγοράσουν οικοπέδα και εξοχικά.

Και εκεί υπάρχουν ευκαιρίες αγοράς όπως και στα Ιωάννινα όπου η μέση κατώτερη

τιμή για παλαιά διαμερίσματα στην πόλη πωλούνται 400 ευρώ/τ.μ. και η μέση ανώτερη τα 900 ευρώ. Αντίστοιχα για τα νεότερα σπίτι οι τιμές είναι 900 ευρώ/τ.μ. και 1.300 ευρώ/τ.μ.

Λάρισα και Βόρεια Ελλάδα

Μεγάλη «ανάσα» στην ευρύτερη περιοχή έφεραν οι σήραγγες στα Τέμπη και η παράκαμψη πλέον των επικίνδυνων σημείων. Έτσι, η περιοχή της Θεσσαλίας και της Κατερίνης έρχονται πιο κοντά ενώ μίκρυνε σημαντικά και η απόσταση προς τη Θεσσαλονίκη, επομένως και στη Χαλκιδική.

Στη Λάρισα οι κατοικίες άνω των πέντε ετών κοστίζουν 420-880 ευρώ (μέσες κατώτερες και ανώτερες τιμές) και για τα καινούργια 980 - 1.300 ευρώ. Σε γενικές γραμμές, **αξίζει να σημειωθεί ότι η κτηματαγορά της επαρχίας παρουσιάζει μεγάλες ευκαιρίες.**

Σύμφωνα με έρευνα της RE/MAX, στην υπόλοιπη Ελλάδα (εκτός Αττικής και Θεσσαλονίκης) παρατηρείται έντονη προτίμηση στα μικρά σπίτια, καθώς οι μισοί αγοραστές επέλεξαν το 2016 ακίνητο είτε μέχρι 50 τ.μ. είτε 51-70 τ.μ.

Σχεδόν ένας στους τρεις αγοραστές (32%) επέλεξε την κατηγορία 71-110 τ.μ., ενώ μικρό (5%) ήταν το ενδιαφέρον για τις μεγάλες κατοικίες (άνω των 150 τ.μ.).

Τα ποσοστά αυτών που επέλεξαν παλαιές και νέες κατοικίες μοιράζονται σχεδόν ισόποσα, καθώς το 41% των αγοραστών επέλεξε παλαιές κατοικίες (άνω των 25 ετών) και το 46% των αγοραστών ενδιαφέρθηκε για κατοικίες έως 15 ετών.

Οι κατοικίες ήταν η δημοφιλέστερη κατηγορία με ποσοστό 87%. Τα επαγγελματικά ακίνητα έφθασαν το 4%, ενώ τα οικόπεδα-αγροτεμάχια κινήθηκαν στο 9%.

Βασίλης Σ. Κανέλλης,

«Ημερησία»