



Πλήγμα –και- από το εξωτερικό δέχτηκε φέτος η αγορά ακινήτων καθώς οι αγορές κυρίως εξοχικών κατοικιών που έγιναν φέτος από αλλοδαπούς ήταν κατά τους πιο μετριοπαθείς υπολογισμούς τουλάχιστον κατά 40% λιγότερες σε σύγκριση με την προηγούμενη χρονιά. Η τάση αυτή επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία που αφορούν την εισαγωγή κεφαλαίων για επενδύσεις στα ακίνητα τα οποία στην διάρκεια του α' εξαμήνου δεν ξεπερνούν τα 67 εκατ. Ευρώ έναντι 110 εκατ. Ευρώ το αντίστοιχο περυσινό εξάμηνο. Από την πλευρά τους οι επαγγελματίες (κατασκευαστές και μεσίτες) που δραστηριοποιούνται σε τουριστικές περιοχές κάνουν λόγο για πτώση των αγορών από αλλοδαπούς που έχει φθάσει μέχρι το τέλος Σεπτεμβρίου σε επίπεδα από 45-55%. Από τα στοιχεία, που αφορούν την εισαγωγή κεφαλαίων για επενδύσεις σε ακίνητα προκύπτει ότι φέτος η αγορά βρέθηκε σε ένα από τα χαμηλότερα επίπεδα της τελευταίας εικοσαετίας. Πάντως, σύμφωνα με τις απόψεις οικονομικών αναλυτών η εξέλιξη αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως αποτέλεσμα της παγκόσμιας οικονομικής η οποία έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό και τις αγοραστικές επιλογές των περισσότερων ευρωπαίων. Συγκεκριμένα υποστήριζαν ότι η ελληνική αγορά είχε φέτος να «αντιμετωπίσει» μία πλειάδα προβλημάτων και κυρίως την χρηματοδότηση της αγοράς. Συγκεκριμένα υποστήριζαν ότι οι περισσότεροι αλλοδαποί αγοραστές τα προηγούμενα χρόνια χρηματοδοτούσαν τις επενδύσεις τους κυρίως μέσω τραπεζικού δανεισμού. Φέτος όμως, στο σύνολο τους οι ευρωπαϊκές τράπεζες ήταν ιδιαίτερα φειδωλές στην χρηματοδότηση –και- της στεγαστικής πίστης. Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι η πιστωτική επέκταση στις χώρες της ζώνης του ευρώ ήταν αρνητική. Αυτά πρακτικά σημαίνει ότι οι δυνατότητες χρηματοδότησης των υποψήφιων αγοραστών ήταν από τις ελληνικές είτε από τις τράπεζες των χωρών που κατοικούν ήταν περιορισμένη. Σημαντικός παράγων που επηρέασε την αγορά ήταν και το ανταγωνιστικό εξωτερικό περιβάλλον. Χαρακτηριστικό παράδειγμα θα πρέπει να θεωρηθεί η Ισπανία όπου οι τιμές έχουν μειωθεί σημαντικά ενώ οι κατασκευαστικές εταιρίες, προκειμένου να διαθέσουν το αδιάθετο τους έχουν διαμορφώσει «πακέτα» προσφορών που αφορούν και στην χρηματοδότηση. Με δεδομένο τον περιθωριακό ρόλο που έχει η ελληνική αγορά είναι φυσικό ένα σημαντικό ποσοστό των αγοραστών να στραφεί σε ανταγωνιστικές αγορές.

Οι ίδιοι αναλυτές επισήμαιναν και τα θεσμικά προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζει η ελληνική αγορά σε σύγκριση με τις ανταγωνίστριες αγορές. Για παράδειγμα το καθεστώς περιορισμών που ισχύει για τους υπηκόους χωρών εκτός Ε.Ε. για τις αγορές ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές απομακρύνει ένα σημαντικό αριθμό ανατολικοευρωπαίων αγοραστών μεσαίου εισοδήματος από την αγορά. Ας σημειωθεί ότι η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστικών περιοχών τη χώρας είναι χαρακτηρισμένες τουριστικές περιοχές και υφίστανται επομένως τις συνέπειες από τους περιορισμούς. Από την πλευρά τους οι οργανωμένες επιχειρήσεις κατασκευών προτείνουν λύσεις για να υπερπηδηθούν οι περιορισμοί αλλά ελάχιστοι είναι οι μεμονωμένοι αγοραστές που τις αποδέχονται. Από την

άλλη πλευρά, το ελληνικό μοντέλο της ελληνικής εξοχικής κατοικίας με τα υπογεια και τις σοφίτες είναι αγνωστο στους δυτικοευρωπαίους περισσότεροι από τους οποίους έχουν στραφεί κυρίως σε παλαιές κατοικίες που δεν παρουσιάζουν τέτοιου είδους προβλήματα. Σε όλα αυτά θα πρέπει να προστεθεί και η μικρότερη, αναλογικά με τις προηγούμενες χρονιές, προβολή της ελληνικής αγοράς εξοχικής κατοικίας αλλά και τα περιορισμένα εμπορικά δίκτυα που διαθέτει σε παραδοσιακές αγορές όπως για παράδειγμα της Μεγάλης Βρετανίας και της Γερμανίας. «Οι ελλείψεις και οι παραλείψεις σε περιόδους ευφορίας δεν γίνονται αισθητές αλλά σε περιόδους κρίσης είναι εκείνες που μπορούν να κάνουν την διαφορά» επισήμανε χαρακτηριστικά μεσίτης που δραστηριοποιείται σε νησί των Κυκλάδων ο οποίος μάλιστα συμπλήρωσε ότι και η συρρίκνωση του τουριστικού προϊόντος μπορεί να θεωρηθεί μία σοβαρή αιτία για την πτώση των πωλήσεων στην αγορά εξοχικής κατοικίας.

Σύμφωνα με την άποψη που διατύπωναν οικονομικοί παράγοντες που δραστηριοποιούνται σε τοπικές τουριστικές αγορές το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας η οποία έχει άμεσες επιπτώσεις στις τοπικές οικονομίες.