

Το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού ανοίγει την... όρεξη εφοπλιστών και επιχειρηματιών για επενδύσεις σε μεγάλα πολεοδομικά συγκροτήματα

Φρενίτιδα για παραθαλάσσια φιλέτα γης

Αγοράζουν όσο όσο μεγάλες εκτάσεις για να χτίσουν τουριστικές κατοικίες

Εφοπλιστές και επιχειρηματίες αγοράζουν σαν... τρελοί γη το τελευταίο διάστημα, σε τουριστικά νησιά και παραθαλάσσια μέρη, αδιαφορώντας για την τιμή πώλησης. Στόχος της αγοράς είναι να πουλήσουν στη συνέχεια τουριστικές κατοικίες – κυρίως σε Βορειοευρωπαίους που περιμένουν το πράσινο φως για να αγοράσουν μόνιμη παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα.

ΡΕΠΟΡΤΑΖ: ΠΡΟΚΟΠΗΣ ΓΙΟΓΙΑΚΑΣ

«Όμως όσο εύκολα αγοράζουν, τόσο δύσκολα χτίζουν – προς το παρόν τουλάχιστον – στις εκτός σχεδίου περιοχές. Και αυτό γίνεται επειδή όλοι περιμένουν να τελειώσει η δημόσια διαβούλευση για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού και να ξεκαθαρίσει τι θα ισχύσει με τον συντελεστή δόμησης και τις διατάξεις της ιδιωτικής πολεοδόμησης», λέει ο αρχιτέκτονας - δρ πολεοδόμος Σπύρος Τσαγκαράτος.

Όπως εξηγεί, «αυτή τη στιγμή, για να χτίσει κάποιος, πρέπει να έχει τουλάχιστον 4 στρέμματα με πρόσωπο 25 μέτρα σε δημόσιο δρόμο που να προϋπάρχει του 1923! Οι περισσότερες όμως εκτάσεις που έχουν αγοραστεί είναι ενιαίες χωρίς την ύπαρξη δημόσιου δρόμου με συνέπεια να μην μπορούν να χτιστούν. Αυτός είναι ο κυριότερος λόγος για τη στασιμότητα στις εργασίες κατασκευής που παρατηρείται συν το γεγονός ότι τώρα όποιος έχει χτίσει για παράδειγμα ένα ξενοδοχείο δεν μπορεί να πουλήσει ένα από τα μπανγκαλόου».

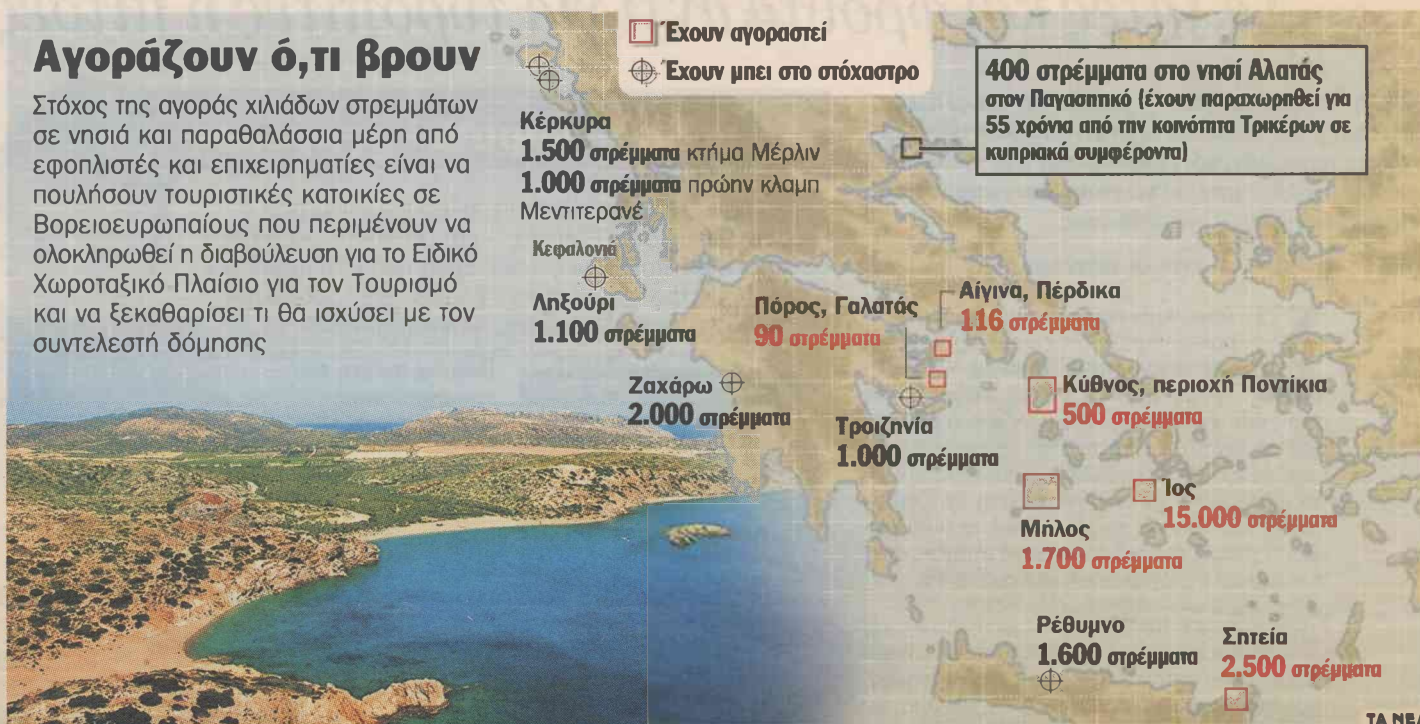
Ημιπαράνομο καθεστώς. Τις διαφωνίες του για τον συνδυασμό παραθεριστικής κατοικίας με ξενοδοχειακές υποδομές – που προβλέπεται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό – εκφράζει ο σύμβουλος διαχείρισης ακινήτων κ. Νίκος Γιαννουλέλης. «Το 80% των υποψήφιων αγοραστών δεν θέλει να αγοράσει παραθεριστική κατοικία δίπλα σε ξενοδοχεία», λέει. «Έτσι, αν δεν ξεκαθαρίσει τελείως η κατάσταση οι ξένοι δεν πρόκειται να αγοράσουν εξαιτίας της... ημιπαράνομης κατάστασης που επικρατεί».

Η στασιμότητα που επικρατεί έχει ως αποτέλεσμα, σύμφωνα με πηγές της κτηματαγοράς, να μην έχει αρχίσει ακόμη η άμεση απόβαση σε πρώτη φάση 50.000 Ευρωπαίων, Άγγλων και Γερμανών, που εκτιμάται ότι θα φθάσουν τα 2 εκατομμύρια έως το 2014 οι οποίοι θα αποκτήσουν στέγη στην Ελλάδα.

Την ίδια ώρα, προβληματισμό προκαλεί και η πτώση, σύμφωνα με πηγές της κτηματαγοράς, έως και κατά 30% τις τιμές των ακινήτων στην Ισπανία εξαιτίας της καθίζησης της αγοράς από την υπερπροσφορά ακινήτων. Στην Ισπανία οι τουριστικές

Αγοράζουν ό,τι βρουν

Στόχος της αγοράς χιλιάδων στρεμμάτων σε νησιά και παραθαλάσσια μέρη από εφοπλιστές και επιχειρηματίες είναι να πουλήσουν τουριστικές κατοικίες σε Βορειοευρωπαίους που περιμένουν να ολοκληρωθεί η διαβούλευση για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και να ξεκαθαρίσει τι θα ισχύσει με τον συντελεστή δόμησης



ΑΝΤΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΚΥΚΛΑΔΕΣ

«Θα αλλάξουν τη φυσιογνωμία των νησιών μας»

Στις Κυκλάδες η δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών έχει προκαλέσει την αντίδραση της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων. «Η ξαφνική αγορά τόσο μεγάλων εκτάσεων σημαίνει ότι κάποιοι είχαν ενημέρωση για τους ειδικούς όρους δόμησης που προβλέπονται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για

τον Τουρισμό και έσπευσαν να αγοράσουν γη στη νοτιοανατολική πλευρά του νησιού», επισημαίνει ο δήμαρχος της Ίου. «Εμείς ανησυχούμε μην πάθουμε όλα τα στραβά της Ισπανίας. Δεν υπήρξε καμία συνεννόηση με την Τοπική Αυτοδιοίκηση και είμαστε αντίθετοι με τις ταμπέλες. Την Ίο για παράδειγμα την έχουν

κατατάξει στην κατηγορία του μαζικού τουρισμού, τη στιγμή που εμείς χρόνια παλεύουμε ενάντια σε αυτή τη λογική προσπαθώντας να διατηρήσουμε τη φυσιογνωμία του νησιού». Την ίδια άποψη έχει και ο δήμαρχος Μήλου κ. Γιώργος Τσάιντας: «Όχι άλλα χωριά μέσα στα ήδη υπάρχοντα χωριά.

Είμαστε αποφασισμένοι να προσφύγουμε ακόμη και στην Ευρωπαϊκή Ένωση αν δεν μας πάρουν σοβαρά υπόψη», υποστηρίζει. «Αν περάσει το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό θα σημαίνει αλλοίωση του χαρακτήρα των νησιών». Η απάντηση από το ΥΠΕΧΩΔΕ είναι ότι «δεν θα κάνουμε τα λάθη της Ισπανίας».

κατοικίες πουλιούνται κατά μέσο όρο γύρω στα 1.500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, όταν σήμερα στη Σαντορίνη για παράδειγμα οι τιμές κυμαίνονται από 2.500 έως 6.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, στη Μύκονο ακουμπάνε και τα 7.500 ευρώ το τετραγωνικό, στην Κεφαλονιά κυμαίνονται από 1.500 έως 2.200 ευρώ και στην Αίγινα φθάνουν ακόμη και τα 3.500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Αυτός είναι και ο λόγος, σύμφωνα με πηγές της κτηματαγοράς, που αυτή τη στιγμή έχει αρχίσει μόνο ένα επενδυτικό σχέδιο στη Μεσσηνία, του εφοπλιστή κ. Β. Κωνσταντακόπουλου, που προβλέπει την κατασκευή 4 πολυτελών ξενοδοχείων δυναμικότητας 2.751 κλινών». Στο μεταξύ, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός για παραθεριστικές κατοικίες στην Ανατολική Κρήτη - Μονή Τοπλού (7.000 κλίνες) και στη Σπτεία (1.500 τουριστικές κατοικίες) αλλά εκκρεμεί η υλοποίησή τους.

Χορός δισεκατομμυρίων. Οι εφοπλιστές κρατούν τον πρωταγωνιστικό ρό-

λο σε αυτόν τον χορό των δισεκατομμυρίων που έχει στηθεί τους τελευταίους μήνες γύρω από το ελληνικό real estate. Με τη ρευστότητά τους να ξεπερνάει τα 20 δισ. δολάρια – και κεφαλαιοποίησή πάνω από 40 δισ. δολάρια – αγοράζουν ό,τι βρουν μπροστά τους ρίχνοντας... άγκυρα στη στεριά, με συνέπεια, όπως επισημαίνει ο κ. Σπύρος Τσαγκαράτος, «οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα να διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα».

Και η όποια... «στασιμότητα» δεν εμποδίζει κανέναν να αγοράζει μεγάλες εκτάσεις τη μια μετά την άλλη στα νησιά και σε παραθαλάσσια μέρη. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι από τα 110 τετραγωνικά χιλιόμετρα που είναι όλη η έκταση της Ίου, αυτή τη στιγμή, όπως λέει ο δήμαρχος του νησιού κ. Γιώργος Πουσαίος, «το 15% της συνολικής έκτασης, δηλαδή 16,5 τετραγωνικά χιλιόμετρα, έχουν αγοραστεί από εφοπλιστικά και επιχειρηματικά συμφέροντα». Μάλιστα, σύμφωνα με πληροφορίες, το 80% των 16,5 τετραγωνικών χιλιομέτρων αγοράστηκε από off shore ε-

ταιρεία με έδρα την Κύπρο, πίσω από την οποία βρίσκεται ένας Ελληνοαμερικανός που δραστηριοποιείται στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης.

Στη Μήλο, σύμφωνα με πληροφορίες, αγοράστηκαν ήδη 1.700 στρέμματα από επενδυτικά κεφάλαια (fund) και πάνω από 2.500 στρέμματα στη Σπτεία της Κρήτης. Στο... στόχαστρο για αγορά «εδώ και τώρα» έχουν μπει 1.100 στρέμματα στο Ληξούρι της Κεφαλονιάς, 1.000 στρέμματα στην περιοχή της Τροιζηνίας, άλλα 2.000 στρέμματα στο παραλιακό μέτωπο Ζαχάρως Πύργου. Στα λιγότερα... διάσημα νησιά συγκαταλέγονται η Χίος και η Μυτιλήνη, όπου αγοράστηκαν εκατοντάδες στρέμματα από εφοπλιστές.

Ενδεικτικό της κατάστασης που επικρατεί στα νησιά του Αιγαίου είναι ότι πέρυσι εκδόθηκαν περισσότερες από 5.500 οικοδομικές άδειες που αντιπροσωπεύουν επιφάνεια πάνω από 1,2 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων, και εφέτος, το πρώτο πεντάμηνο, εκδόθηκαν πάνω από 2.500 οικοδομικές άδειες.

Οι εφοπλιστές με τη μεγάλη ρευστότητα που διαθέτουν, αγοράζουν ό,τι βρουν μπροστά τους

ΤΑ ΝΕΑ