

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

# Η επιστροφή των ελλήνων αγορασιτών

Ολοένα και περισσότεροι στρέφονται στην απόκτηση ακινήτων κυρίως για επενδυτικούς λόγους ■ Ποιες είναι οι περιοχές που επιλέγουν

ΤΟΥ ΓΙΩΡΓΟΥ ΦΩΚΙΑΝΟΥ

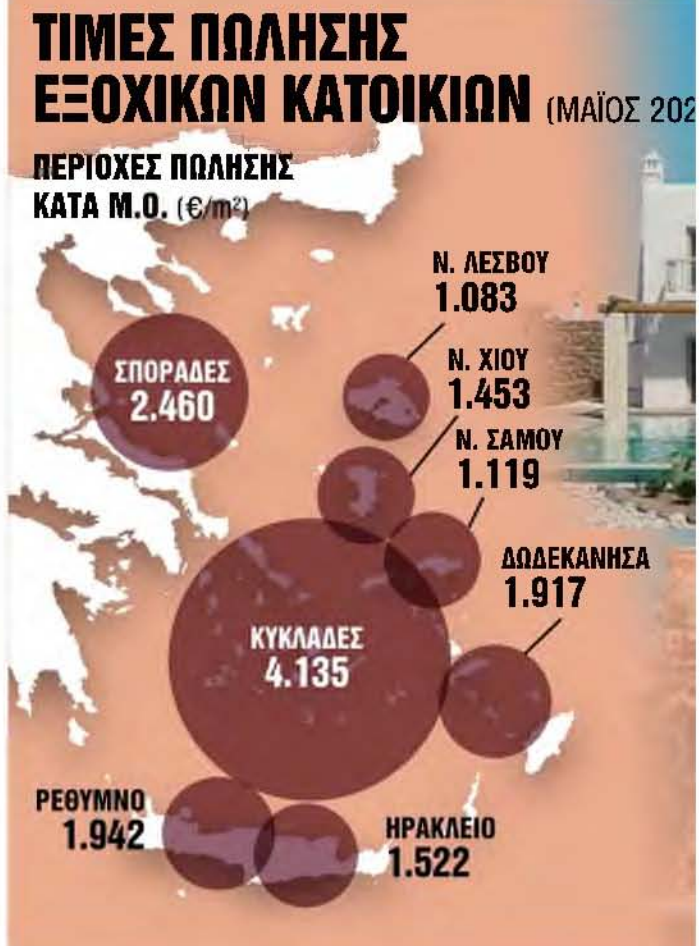
Τη σταδιακή στροφή των Ελλήνων στην αγορά των εξοχικών κατοικιών, σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια που ξένοι και ομογενείς κατείχαν τη «μερίδα του λέοντος», αποδεικνύουν τα τελευταία στοιχεία, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι μηνών. Μάλιστα, σύμφωνα με ανάλυση της εταιρείας πώλησης εξοχικών κατοικιών Elxis-At Home In Greece, οι έλληνες αγοραστές στοχεύουν στην απόκτηση ακινήτου κυρίως για επενδυτικούς λόγους.

Όπως τονίζουν στελέχη της αγοράς, οι Έλληνες κινούνται σε σπίτια υψηλής αισθητικής, τα οποία πωλούνται από τα σχέδια, σε τιμές που κινούνται μεταξύ 250.000 και 350.000 ευρώ, ενώ προτιμούν περιοχές ανερχόμενες και χωρίς μεγάλη τουριστική κίνηση (π.χ. περιοχές της Κρήτης, Δυτική Ελλάδα, Κεντρική και Δυτική Ρόδος, Χίος, Σάμος, Ικαρία).

Ειδικότερα, ο διευθύνων σύμβουλος της Elxis Γιώργος Γαβριηλίδης επισημαίνει πως «καταγράφεται μεγαλύτερο ενδιαφέρον σε περιοχές ανερχόμενες και όχι ιδιαίτερα κορεσμένες τοποθεσίες. Για παράδειγμα, στην Κρήτη, κινούνται σε περιοχές των Νομών Ρεθύμνου και των Χανίων, χωρίς μεγάλη τουριστική κίνηση, ενώ αγοραστικό ενδιαφέρον παρατηρείται και σε όλη την ακτογραμμή από την Ηγουμενίτσα μέχρι την Πρέβεζα και την Πάλαιρο. Αντίστοιχα, στη Ρόδο, η ζήτηση που εκδηλώνεται αφορά την κεντρική και δυτική πλευρά του νησιού, που δεν είναι τόσο αναπτυγμένη, ενώ σημαντική κινητικότητα παρατηρείται από Έλληνες και στα νησιά του Ανατολικού Αιγαίου».

**Το προφίλ**

Σε ό,τι αφορά το προφίλ, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία, οι έλληνες



**Οι αγοραστές είναι κατά κύριο λόγο ηλικίας 45 - 60 ετών και ελεύθεροι επαγγελματίες, όπως γιατροί και δικηγόροι, με πολλούς από αυτούς να επιλέγουν την αγορά εξοχικής κατοικίας και με κριτήριο τον επενδυτικό προσανατολισμό**

αγοραστές είναι κατά κύριο λόγο ηλικίας 45 - 60 ετών και ελεύθεροι επαγγελματίες, όπως γιατροί και δικηγόροι, με πολλούς από αυτούς να επιλέγουν την αγορά εξοχικής κατοικίας και με κριτήριο τον επενδυτικό προσανατολισμό, πέραν της ίδιας χρήσης για μερικές ημέρες τον χρόνο. Βάσει αυτού, οι έλληνες αγοραστές φαίνεται να προτιμούν νεόδμητες μονοκατοικίες, μικρής επιφάνειας, που να συγκεντρώνουν καλές προοπτικές για την εξασφάλιση εισοδημάτων μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

**Με... μετρητά**

Ακόμη ένα χαρακτηριστικό, όπως επισημαίνει η Elxis, είναι το γεγονός ότι οι αγοραστές δεν καταφεύγουν σε τραπεζικό δανεισμό, κάτι που σημαίνει ότι χρηματοδοτούν την απόκτηση εξοχικού αποκλειστικά μέσω των αποταμιεύσεών τους. Στο





πλαίσιο αιτό, ευννοείται η αύξηση των συναλλαγών, καθώς οι αγοραστές δεν εκτίθενται στον κίνδυνο των υψηλών επιτοκίων.

### Ανοδος τιμών 12% το 2023

Την ίδια ώρα, οι τιμές πώλησης παρουσίασαν το 2023 σημαντική αύξηση, σε ποσοστό 12% κατά μέσο όσο, σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, ανεξαρτήτως έτους κατασκευής. Σύμφωνα με τη RE/MAX Ελλάς, η άνοδος οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην αυξημένη ζήτηση, τη σταδιακά βελτιωμένη αγοραστική δύναμη του έλληνα καταναλωτή μετά το πέρας των Μνημονίων και της υγειονομικής κρίσης του κορωνοϊού, την αναζήτηση για καλύτερες και πιο ποιοτικές κατοικίες, αλλά και στο ότι ο Έλληνας εξακολουθεί να εμπιστεύεται το ακίνητο ως την πιο ασφαλή επένδυση.

Ενδεικτικά του συνεχιζόμενου

ράλι ανόδου στις τιμές είναι και τα στοιχεία από το πρώτο τρίμηνο του 2024, όπου υπήρξε αύξηση σε 57 περιοχές τις χώρες, μείωση σε τέσσερις, ενώ σε μία περιοχή οι τιμές παρέμειναν αμετάβλητες σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Παράλληλα, η αύξηση που προκύπτει στις τιμές αγοραπωλησιών των νεόδμητων ακινήτων έως 5 ετών είναι 11% και 13% στα ακίνητα από 5 ετών και άνω σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Ειδικά για τις περιοχές ενδιαφέροντος αγοράς εξοχικών κατοικιών, στην Αττική οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές των αγοραπωλησιών παρατηρήθηκαν στις περιοχές Βάρη, Βούλα και Ελληνικό, με τα νεόδημηνα να εκτοξεύονται κατά 15,8%, ενώ στα μεταχειρισμένα η αύξηση ανήλθε κατά μέσο όρο 17,2%.

Όσον αφορά τις υπόλοιπες παραθαλάσσιες περιοχές, το πιο ακριβό νησί με διαφορά είναι η Μύκονος, με τις τιμές των κατοικιών σύμφωνα με τα στοιχεία της Spitiogatos να κυμαίνονται στα 6.746 ευρώ/τ.μ. Σημαντικά υψηλές τιμές εντοπίζονται και στην Πάρο, λόγω της ραγδαίας αύξησης που υπάρχει στα κόστη τα τελευταία χρόνια, με τη μέση τιμή για ακίνητα για αγορά να φτάνει στα 4.528 ευρώ/τ.μ.

Βέβαια, υπάρχουν και πιο προσιτοί προορισμοί στους έλληνες αγοραστές, οι οποίοι μπαίνουν δυναμικά ξανά μετά τη δεκαετή οικονομική κρίση στο στόχαστρο της αγοράς κατοικίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Κρήτης, όπου είναι περιζήτητες οι εξοχικές κατοικίες του Νομού Ρεθύμνου και η μέση τιμή κυμαίνεται στα 1.500 ευρώ/τ.μ. Αντίστοιχα, στη Ρόδο, η ζήτηση που εκδηλώνεται πλέον αφορά την κεντρική και δυτική πλευρά του νησιού, που δεν είναι τόσο αναπτυγμένη και δεν υπάρχουν μεγάλα τουριστικά projects. Ως εκ τούτου ένα ακίνητο για αγορά σε αυτές τις περιοχές στο νησί της Δωδεκανήσου έχει μέση ζητούμενη τιμή πώλησης στα 1.833 ευρώ/τ.μ.