

Περιζήτητες οι πολυτελείς κατοικίες

Αθηναϊκή Ριβιέρα, κέντρο Αθήνας, δημοφιλή νησιά, στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος Ελλήνων και Ξένων αγοραστών

Τον ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Υψηλή παραμένει η ζήτηση στην αγορά πολυτελών κατοικιών τόσο από ξένους επενδυτές όσο και από Έλληνες, ομογενείς και μη. Περιοχές όπως η Αθηναϊκή Ριβιέρα, με σημείο αναφοράς το έργο του Ιβάνκους, σημεία του κέντρου της Αθήνας με θέα την Ακρόπολη, η Κρήνη, η Κέρκυρα, το Πάρτο Χέλνι στην Αργολίδα και νοσιά των Κυκλάδων, όπως η Μίκονος, η Σπιντορίνη και η Πέρος, βρίσκονται στην «πρώτη γραμμή» του αγοραστικού ενδιαφέροντος, σύμφωνα με την κ. Κορίνα Σαΐα, διευθύνουσα σύμβουλο της Premier Realty Greece.

Κατά κύριο λόγο, οι άνθρωποι αυτοί αναζητούν ακίνητα υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών, διαθέσιμα προϋπολογιστά που ξεκινάει από περίπου 900.000 ευρώ και μπορεί να φθάσει ακόμα και τα 2 εκατ. ευρώ. Όπως εξηγεί η κ. Σαΐα, «κυρίως προτιμώνται νεόδμητες κατοικίες, επιφάνειας 150 τ.μ. κατά μέσον όρο, που μπορούν να προσφέρουν πολύ υψηλό επίπεδο διαβίωσης και σημαντικές παροχές. Η μέση τιμή πώλησης τέτοιων ακινήτων κινείται περί τα 8.000 ευρώ/τ.μ. Ιδιαίτερα και εφόσον το ακίνητο προσφέρει και μια προοπτική επενδυτικής αιτιόσεως, η τιμή πώλησής του μπορεί να ξεκινάει από 6.000 ευρώ/τ.μ., φτάνοντας και τις 12.500 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο. Ασφαλώς, έχουν παρατηρηθεί και συναλλαγές σε ακίνητα υψηλότερου επιπέδου τιμών ανά τ.μ., που όμως δεν αποτελούν τον γενικότερο κανόνα στην ελληνική αγορά», τόνισε η κ. Σαΐα.

Ιδιαίτερη σημασία έχουν και τα σημερινά χαρακτηριστικά των ακινήτων που αναζητούν οι αγοραστές. Οι δημοφιλέστερες παροχές είναι η ιδιωτικότητα, οι χώροι εκγύμνασης, η ύπαρξη πισίνας, εξωτερικοί περιποιημένοι χώροι, θέα, ενεργειακά τζάκια, σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, υποδομές βιοκλιματικού σχεδιασμού, συστήματα ασφαλείας και παροχές προηγμένων τεχνολογιών, όπως π.χ. η έξυπνη διαίκηση (smart home). Σύμφωνα, μάλιστα με την κ. Σαΐα, «οι νέες οδηγίες της Ε.Ε. για την ενεργειακά αναβάθμιση των οικιακών ακινήτων δείχνουν ότι οι παροχές βιωσιμότητας των ακινήτων αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικά κριτήρια για την εξασφάλιση αγοραστών. Υπενθυμίζεται ότι από το 2028, όλα τα

Οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές διαθέτουν προϋπολογισμό που ξεκινάει από 900.000 ευρώ και φθάνει έως 2 εκατ. ευρώ.

νέες κτίρια που θα κατασκευάζονται στην Ε.Ε. θα πρέπει να είναι μηδενικού περιβαλλοντικού αποτυπώματος».

Ο λόγος που διατηρείται η ζήτηση σε υψηλό επίπεδο είναι το γεγονός ότι οι ξένοι επενδυτές επιθυμούν να διασφαλίσουν το κορυφαίο κέρφός τους, εξαιτίας του κλίματος έντονης αβεβαιότητας που έχει διαμορφωθεί το τελευταίο διάστημα σε



Πέραν της τοποθεσίας, ιδιαίτερη σημασία έχουν και τα σημερινά χαρακτηριστικά των ακινήτων που αναζητούν οι αγοραστές. Οι δημοφιλέστερες παροχές είναι η ιδιωτικότητα, οι χώροι εκγύμνασης, η ύπαρξη πισίνας, οι εξωτερικοί περιποιημένοι χώροι, θέα, ενεργειακά τζάκια, οι σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, οι υποδομές βιοκλιματικού σχεδιασμού, τα συστήματα ασφαλείας και οι παροχές προηγμένων τεχνολογιών, όπως π.χ. η έξυπνη διαίκηση (smart home).

μα σειρά αγορών του εξωτερικού. Παράλληλα, στην Ελλάδα, οι προσφερόμενες αιτιόσεις των ακινήτων αυτών είναι υψηλότερες σε σύγκριση με τις χώρες απ' όπου κατάγονται. Υπενθυμίζεται ότι οι επενδυτές που εμφανίζονται περισσότερο κερδοφόροι για την αγορά πολυτελών κατοικιών στην Ελλάδα προέρχονται κυρίως από άλλες χώρες της Ευρώπης, όπως η Γερμανία,

η Ελβετία και η Αγγλία, αλλά και από την Αμερική και την Αυστραλία. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται και Έλληνες της ομογένειας, που επιθυμούν να τοποθετήσουν κάποια κεφάλαια και καταγωγής τους.

Τη μεγαλύτερη ζήτηση εκδηλώνουν όσοι προέρχονται από τη γενιά των millennials. Ειδικά έχουν γεννηθεί μεταξύ 1981

και 1996, ενώ σημαντικό αγοραστικό ενδιαφέρον παρατηρείται και από ανθρώπους της Gen X (1965-1980), ιδίως μάλιστα από εκείνους που εργάζονται από το σπίτι τους.

Η ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες έχει υποδοθεί μια σημαντική επενδυτική δραστηριότητα ανάταξης νέων οικοδομών σε περιοχές των νοτιών προαστίων και κατά μήκος του

παραλιακού μετώπου της Αττικής, σε περιοχές όπως το Ελληνικό, η Γλυφάδα και η Βούλα. Αυτή η τάση αντανακλάται και στην αγορά της ίδιας της επένδυσης για την ανάπτυξη της έκτασης του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό. Εκεί, η Lambda Development έχει επιταχύνει και εντατικοποιήσει το επενδυτικό της μάκρο, ώστε να κατασκευάσει περισσότερες κατοικίες κατά την πρώτη φάση της ανάπτυξης του έργου, σε σχέση με τον αρχικό προγραμματισμό.

Η πιο πρόσφατη προσθήκη αφορά στην ανάπτυξη μιας ολόκληρης γειτονιάς με την επωνυμία Little Athens, του κορυφαίου προς την πλευρά του Αθηνών, πάνω από τη Δ. Ποσειδώνος. Αυτή θα περιλαμβάνει 10 οικοδομικά τετράγωνα με συνολικά 1.100 διαμερίσματα και 100 καταστήματα, που στόχο έχουν να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των κατοίκων. Σε πρώτη φάση θα αναπτυχθούν πέντε οικοδομικά τετράγωνα με συνολικά 460 κατοικίες, εκ των οποίων οι πρώτες 160 θα διατεθούν εντός του πρώτου έτους. Μέχρι το τέλος του 2024 θα έχει ολοκληρωθεί η προπώληση, με στόχο η κατασκευή των νέων κατοικιών να έχει ολοκληρωθεί το 2027. Οι πρώτες από αυτές τις κατοικίες θα έχουν τιμή πώλησης που θα ξεκινάει από 6.000-6.500 ευρώ/τ.μ. ή από 350.000 ευρώ και άνω και θα απευθύνονται σε Έλληνες κατοίκους ή σε ξένους που ενδιαφέρονται να έχουν ένα ακίνητο στην Αθήνα, για να μείνουν κείμενο διάστημα του χρόνου.