

Ξένοι αγοράζουν εξοχικά με στόχο μελλοντικές υπεραξίες

Υψηλές αποδόσεις προσφέρουν επίσης το κέντρο της Αθήνας και δυτικά προάστια

του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Παγιώνεται ο επενδυτικός χαρακτήρας που έχει αποκτήσει τα τελευταία χρόνια η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα. Ξένοι, αλλά και Έλληνες επενδυτές τοιοθετούνται σε κατοικίες, έχοντας κύριο στόχο τους την εκμετάλλευση και αργότερα και τη μεταπώληση, με την προσδοκία αποκομίσει σημαντικών υπερκερδών, λόγω αυξήσεων των τιμών που θα μεσομακροπρόθεσμα. Αμφισβητούμενο είναι το πόσο σημαντική είναι η μεταπώληση, καθώς οι τιμές καταγράφουν σημαντική άνοδο, με αποτέλεσμα και τα μελλοντικά κέρδη να μην είναι το ίδιο σημαντικά όσο τα προηγούμενα χρόνια, ωστόσο όσοι προλάβαν να αποκτήσουν ακίνητο, π.χ. την περίοδο 2018-2021, σήμερα είναι οι μεγάλοι «κερδοφόροι».

«Οι Ολλανδοί ιδιοκτήτες μιας σύγχρονης βίλα που αγοράστηκε στο νότιο Ρέθυμνο το 2021 επέλεξαν να τη μεταπώσουν φέτος, πριν από μερικές ημέρες. Το ακίνητο είχε αγοραστεί αντί 220.000 ευρώ ως νεόκτιστο, χωρίς να είναι επιπλωμένο. Φέτος πωλήθηκε 47% υψηλότερα, δηλαδή αντί ποσού 322.000 ευρώ, όντας βεβαίως επιπλωμένο. Η πράξη αυτή δείχνει τη δυναμική της αγοράς εξοχικών κατοικιών, ιδίως αν πρόκειται για σύγχρονες και ποιοτικές κατασκευές, που άλλωστε προτιμούνται κι από τους ξένους επενδυτές», αναφέ-

ρει στην «Κ» ο Γιώργος Γαβριηλίδης, διευθύνων σύμβουλος της Elxis-At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται στις πωλήσεις εξοχικών κατοικιών.

Σύμφωνα με την ανάλυση της εταιρείας, στην περιοχή της νότιας Κρήτης (Ρέθυμνο), όπου αναπτύσσονται αρκετές νέες κατασκευές, η μέση τιμή πώλησης μιας νεόδμητης βίλας έχει αυξηθεί κατά 23,3% από το 2022 μέχρι σήμερα και κατά

Όσοι αγόρασαν ακίνητο την περίοδο 2018-2021 θα εξασφαλίσουν σημαντικά κέρδη εάν το πουλήσουν σήμερα, τονίζουν μεσίτες.

16,7%, μόνο κατά τη διάρκεια του τελευταίου 12μήνου.

Κατά κύριο λόγο οι ξένοι που τοιοθετούνται σήμερα σε εξοχικές κατοικίες είναι επιχειρηματίες ηλικίας από 50 έως 65 ετών, ενώ μια ακόμη σημαντική αγοραστική ομάδα αφορά νεότερους αγοραστές, ηλικίας από 35 έως 45 ετών, με υψηλά εισοδήματα, που προσβλέπουν όχι μόνο στην ίδια χρήση, αλλά επίσης στην εκμετάλλευση για κάποιο χρονικό διάστημα και αργότερα



PH. H. V. S. ALEXANDRIDIS

Οι 10 περιοχές της Αττικής με τις υψηλότερες αποδόσεις από την ενοίκιαση κατοικίας

	Αποδόσεις	Μέση τιμή πώλησης €/τ.μ.	Μέση τιμή ενοίκιασης €/τ.μ.
1 Πλατεία Αμερικής	6,9%	1.505	8,6
2 Πολυτεχνείο	6,6%	1.804	9,9
3 Αττική	6,3%	1.572	8,2
4 Κορυδαλλός	6,3%	1.791	9,2
5 Αιγάλεω	6,1%	1.730	8,8
6 Πλατεία Βικτωρίας	6,0%	1.660	8,3
7 Περιστέρι	6,0%	1.741	8,7
8 Εκάλη	5,8%	2.668	13
9 Ζωγράφου	5,8%	2.554	12,4
10 Περισσό	5,7%	1.979	9,4

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

και τη μεταπώληση με σημαντικό κέρδος, που είναι και αφορμή λόγιο στην Ελλάδα.

Αξίζει να σημειωθεί επίσης ότι πολλοί ξένοι αγοραστές προτιμούν την αγορά εξοχικών κατοικίας «από τα σχέδια», κάτι που τους εξασφαλίζει έκπτωση κατά 15%-20% και παράλληλα επιτρέπεται ακόμη μεγαλύτερη απόδοση της επένδυσης, λόγω του χαμηλότερου αρχικού κεφαλαίου που απαιτείται. Αυτός είναι και ένας από τους λόγους για τους οποίους φέτος οι ξένοι επενδυτές έχουν αυξήσει το ποσό που είναι διατεθειμένοι να καταβάλουν για την αγορά εξοχικού, ξεκινώντας από 350.000 ευρώ και φτάνοντας ακόμα και τα 550.000 ευρώ.

Με βάση τα στοιχεία της Elxis, οι τιμές πώλησης των εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθούν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8%-10% τα

επόμενα χρόνια, επίδοση που ασφαλώς λειτουργεί ως πόλος έλξης για τους ξένους επενδυτές. «Πολλοί πελάτες μας θεωρούν ότι αυτή η περίοδος είναι ίσως η τελευταία ευκαιρία που θα έχουν για να αποκτήσουν ένα μοναδικό εξοχικό στην Ελλάδα σε ιδιαίτερα ανταγωνιστική τιμή, που θα τους επιτρέψει όχι μόνο να εξασφαλίσουν μια καλή μεκτιτή ετήσια απόδοση, που κυμαίνεται μεταξύ 8%-9% από την εκμετάλλευσή του, αλλά και σημαντικά κέρδη αι όμα μελλοντικά μεταπώλησή του σε μερικά χρόνια από σήμερα», καταλήγει ο κ. Γαβριηλίδης.

Αποδόσεις στην Αττική

Σημαντικά παραμένει και η επενδυτική δραστηριότητα στην Αττική, με τις υψηλότερες αποδόσεις να εντοπίζονται σε ηρωικές περιοχές, ιδίως στο κέν-

τρο της Αθήνας και τα δυτικά προάστια. Σύμφωνα με σχετική έρευνα της ψηφιακής πλατφόρμας Prolio, η περιοχή με την υψηλότερη απόδοση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 ήταν η πλατεία Αμερικής με 6,9%, ενώ ακολουθούσε το Πολυτεχνείο (Ειρήνεα) με 6,6%, η πλατεία Αττικής και ο Κορυδαλλός με 6,3%. Υψηλές αποδόσεις παρατηρούνται επίσης στο Αιγάλεω και στην πλατεία Βικτωρίας με 6,1% και 6% αντίστοιχα.

Πάντως, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι αποδόσεις βρίσκονται μειωμένες, λόγω της σημαντικής άνοδου των τιμών πώλησης, οι οποίες συνεχίζουν να αυξάνονται, σε αντίθεση με τις τιμές των ενοικίων, των οποίων το «ρόλι» προηγούμενων χρονικά και σήμερα εμφανίζουν σταθεροποιητικές τάσεις στις περισσότερες περιοχές. Στις περιοχές του κέν-

τρο της Αττικής νέα προσθήκη αποτελεί και η περιοχή του Ζωγράφου, με απόδοση 5,8% λόγω ηρωικών αυξήσεων των τιμών ενοικίων στην περιοχή, ενώ σε αντίστοιχα επίπεδα κυμαίνεται και η απόδοση του Περισού με 5,7%, με περιοχή η οποία αναμένεται να αναπτυχθεί περαιτέρω με την άφιξη του νέου μετρό.

Σύμφωνα με τον Αντώνη Φιοράκη, διευθύνοντα σύμβουλο της Prolio, «παρατηρούμε πως και για το πρώτο τρίμηνο του 2024 η αγορά ακινήτων στην Αττική προσφέρει σταθερά καλές αποδόσεις και νέες ευκαιρίες. Όπως διατηρούνται σήμερα τα περιβάλλον, είναι η κατάλληλη στιγμή για επένδυση σε οικονομικά ακίνητα, λόγω της σταθερής ανάπτυξης της οικονομίας αγοράς και των βελτιώσεων στις αστικές υποδομές», σημειώνει ο κ. Φιοράκης.