



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΒΕΡΟΛΙΝΟ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ &
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ
ΚΑΝΟΝΙΚΟ

Βερολίνο, 16 Ιουνίου 2023
Α.Π.: Φ.1950/ 1151

ΠΡΟΣ: Β3 Δ/νση

ΚΟΙΝ: Πίνακα Αποδεκτών

ΕΔ: Γραφείο κυρίας Πρέσβεως

ΘΕΜΑ: Κύριες τάσεις της αγοράς (οικιστικών) ακινήτων στο Βερολίνο

Ενδιαφέροντα στοιχεία για την πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων στο Βερολίνο παρουσιάζονται σε σχετική ανάλυση της ε/φ Handelsblatt. Βασικό συμπέρασμα του εν λόγω δημοσιεύματος είναι ότι η οικιστική αγορά του Βερολίνου παραμένει σε πίεση, κάτι που μεσομακροπρόθεσμα πιέζει τιμές αγοράς και ενοικίασης ανοδικά, λόγω της ραγδαίας αύξησης των κατοίκων [ιδίως μετά την άνοιξη του 2022 με την άφιξη χιλιάδων Ουκρανών προσφύγων] και της περιορισμένης προσφοράς.

Συγκεκριμένα, όπως εκτιμά ο J. Michael Schick, επικεφαλής της μεσιτικής εταιρείας Michael Schick Immobilie, ενώ το 2020 ο πληθυσμός του Βερολίνου αυξήθηκε κατά 80.000, η τοπική αγορά προσέφερε μόλις 17.310 νέες κατοικίες. Δεν πρόκειται μόνο για μια αναντιστοιχία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, που ωθεί ανοδικά τις τιμές, αλλά και για μια αναντιστοιχία μεταξύ σχεδιαζόμενων πολιτικών και πραγματικότητας. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο ισχύων στόχος της καταστρωθείσας από την τοπική κυβέρνηση του Βερολίνου πολιτικής κάνει λόγο για 20.000 νέες κατοικίες ετησίως. Εκτός του ότι ούτε ο στόχος αυτός επιτυγχάνεται, είναι προφανές ότι είναι πλέον εκτός πραγματικότητας και δεν συμβαδίζει με τον ρυθμό αύξησης του πληθυσμού. Η επικεφαλής πολεοδομικών υπηρεσιών του Βερολίνου, P. Kahlfeldt, παραδέχεται ότι «η έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών αποτελεί ένα βάρος για την οικονομία του Βερολίνου, καθώς επιχειρηματίες παραδέχονται ότι οι εργαζόμενοι αντιμετωπίζουν με διαρκώς μειούμενο ενθουσιασμό το ενδεχόμενο να έρθουν να εργαστούν στο Βερολίνο, αφού δεν μπορούν να βρούν διαμέρισμα».

Σύμφωνα με την Πρόεδρο του Συνδέσμου Εταιρειών Εκμετάλλευσης Κατοικιών Βερολίνου – Βρανδεμβούργου (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU), M. Kern, «εδώ και χρόνια, οι επιχειρήσεις μας δυσκολεύονται όλο και περισσότερο να κατασκευάσουν νέα και να εκσυγχρονίσουν υφιστάμενα κτίρια λόγω των συνεχώς αυξανόμενων απαιτήσεων, των γραφειοκρατικών και μη ψηφιοποιημένων διαδικασιών σχεδιασμού, καθώς των απότομων αλλαγών στα προγράμματα χρηματοδότησης». Σύμφωνα με εκτιμήσεις του BBU, το κόστος κατασκευής στο Βερολίνο αυξήθηκε κατά 16,5% το 2022 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος και διαμορφώνεται, πλέον, στα € 3.600 ευρώ ανά τ.μ., χωρίς να συνυπολογίζεται η αγορά του οικοπέδου.

Η τάση αυτή αποτυπώνεται και στις τιμές εκμίσθωσης ακινήτων που διαχειρίζονται μέλη του BBU: Όσοι μισθωτές είχαν συνάψει σχετική σύμβαση με Wohnungsunternehmen έως το καλοκαίρι του 2022 θα πρέπει να θεωρούν εαυτούς τυχερούς, καθώς η δαπάνη τους υπολογίζόταν σε € 7,95 ανά τ. μ. («κρύο» ενοίκιο, δηλαδή χωρίς το κόστος θέρμανσης). Αντιθέτως, για ένα νέο διαμέρισμα εταιρείας-μέλους του BBU, το οποίο ενοικιάστηκε για πρώτη φορά το 2022, το μέσο κόστος για τον ενοικιαστή υπολογίζεται σε € 10,98 ευρώ ανά τ.μ.

Συνολικά για το Βερολίνο, η vdpResearch, εταιρεία αναλύσεων και μελετών του κλάδου ακινήτων, εκτιμά ότι το α' τρίμηνο 2023 η μέση τιμή αγοράς μονοκατοικίας στο Βερολίνο υποχώρησε κατά 3,4% και διαμορφώθηκε στα € 4.960 ανά τ. μ., ενώ η μέση τιμή αγοράς διαμερίσματος υποχώρησε κατά 2,9% και διαμορφώθηκε στα € 5.290 ανά τ. μ. Για το σύνολο του 2023 η vdpResearch προβλέπει πτώση της μέσης τιμής αγοράς μονοκατοικίας κατά 4,4% και της μέσης τιμής αγοράς διαμερίσματος κατά 4,7%.

Αντιθέτως, ανοδικά συνεχίζουν την πορεία τους οι τιμές των ενοικίων, αποτέλεσμα της αναντιστοιχίας προσφοράς και ζήτησης στην οποία αναφερθήκαμε ανωτέρω. Συγκεκριμένα, η μέση τιμή ενοικίασης κατοικίας στο Βερολίνο αυξήθηκε το α' τρίμηνο 2023 κατά 2,9% και διαμορφώθηκε στα € 13,30 ευρώ ανά τ.μ. Για το σύνολο του 2023 η vdpResearch προβλέπει ακόμη μεγαλύτερη άνοδο της τάξης του 5,5%.

Στον κάτωθι πίνακα παραθέτουμε συγκριτικά στοιχεία για τις 3 μεγαλύτερες πόλεις της Γερμανίας (Βερολίνο, Μόναχο, Αμβούργο):

	Τιμές αγοράς μονοκατοικιών			Τιμές αγοράς διαμερισμάτων			Τιμές ενοικίασης κατοικιών		
	α' 3μηνο 2023 (%) μεταβολή*)	Σύνολο 2023 (%) μεταβολή*)	Μέση τιμή αγοράς**	α' 3μηνο 2023 (%) μεταβολή*)	Σύνολο 2023 (%) μεταβολή*)	Μέση τιμή αγοράς**	α' 3μηνο 2023 (%) μεταβολή*)	Σύνολο 2023 (%) μεταβολή*)	Μέση τιμή ενοικίασης **
Βερολίνο	-3,4	-4,4	4.960	-2,9	-4,7	5.290	+2,9	+5,5	13,30
Μόναχο	-1,3	-4,8	10.270	-1,8	-5,0	9.930	+1,9	+5,2	21,10
Αμβούργο	-2,2	-5,1	5.750	-2,6	-5,3	6.240	+1,5	+5,0	13,60

* Πρόβλεψη ποσοστιαίας μεταβολής για το σύνολο του 2023

** Εκτίμηση μέσης τιμής ανά τ.μ. σε € κατά το α' τρίμηνο 2023

Στοιχεία vdpResearch / Handelsblatt – επεξεργασία Γραφείο ΟΕΥ Πρ. Βερολίνου

Ο Προϊστάμενος

Θεόδωρος Επολιάς

Γεν. Σύμβουλος ΟΕΥ Β'

ΙΠΜ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Υπουργείο Εξωτερικών

- ΔΓ κ. Πρωθυπουργού
- ΔΓ κ. Υπουργού
- Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα
- Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα ΔΟΣ& Εξωστρέφειας
- κυρία Β' Γεν. Διευθύντρια
- Β1 Δ/νση
- Προξενικές Αρχές στην ΟΔΓ και Γραφεία ΟΕΥ αυτών (μ.η.)

Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων (μ.η.)

Γραφείο κ. Υπουργού (υπόψη κ. Διπλωμ. Συμβούλου)

Ελληνογερμανικό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (μ.η.)

Υπόψη Γενικού Διευθυντού, κ. Α. Κελέμη
Διευθύντριας Τμήματος Εκδηλώσεων, κυρίας Ε.Λιούτα

Επιμελητήρια και Σύνδεσμοι στην Ελλάδα (μ.η.)

- Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (KEEE)
- Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών (EBEA)
- Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά (EBEP)
- Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης (EBEΘ)
- Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ)
- Σύνδεσμος Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδος (ΣΒΒΕ)
- Πανελλήνιος Σύνδεσμος Εξαγωγέων (ΠΣΕ)
- Σύνδεσμος Εξαγωγέων Βορείου Ελλάδος (ΣΕΒΕ)
- Σύνδεσμος Εξαγωγέων Κρήτης (ΣΕΤ)
- Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθηνών (BEA)
- Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης (BEΘ)
- Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά (BEΠ)
- Σύνδεσμοι και φορείς στους κλάδους ακινήτων και κατασκευών