



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Αღλάζει ο «χάρτης»

Της **ΜΑΡΙΣΣΕ Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**
m.papakonstantinou@realnews.gr

Σε ανοδική τροχιά βρίσκονται οι πωλήσεις πολυτελών κατοικιών ανά την Ελλάδα, με το αγοραστικό ενδιαφέρον να εκδηλώνεται από κάθε γωνιά του πλανήτη και να επικεντρώνεται τόσο σε εξοχικά καταλύματα στη νησιωτική περιφέρεια όσο και στην ηπειρωτική Ελλάδα, με σαφή προτίμηση τις παραθαλάσσιες περιοχές.

Ως προς το προφίλ των αγοραστών, παράγοντες της κινηματι αγοράς τονίζουν ότι η χώρα αναδεικνύεται σταθερά σε επενδυτικό προορισμό για διεθνείς πελάτες. Έλληνες της Διασποράς αλλά και εγχώριους αγοραστές, οι οποίοι αναζητούν ακίνητα υψηλής αισθητικής και υπεραξίας, είτε για ιδία χρήση είτε για επενδυτική αξιοποίηση.

Κυρίαρχο ρόλο στις επιλογές του αγοραστή παίζει το υγρό στοιχείο, καθώς η ζήτηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη από τα νεοδύματα που βρίσκονται στην Αθηναϊκή Γιβέρα μέχρι τις παραθαλάσσιες βίλες, σε νησιά ή άλλες τοποθεσίες που είτε έχουν πρόσβαση είτε έχουν θέα στη θάλασσα.

Αντί για Πάρος... Τζα

Πολλοί ψάχνουν το «σπίτι της καρδιάς τους» αναφέροντας χαρακτηριστικά από διεθνές μεστικό γραφείο, διαπιστώνοντας ότι συχνά οι

αγοραστές ξεκινούν διαπραγματεύσεις για κάποιο ακίνητο και τελικά καταλήγουν να αγοράσουν άλλο σε προορισμό που ούτε καν τον γνώριζαν μέχρι τότε. Σε αυτή την κατηγορία ανήκει βρετανή υπήκοος, η οποία ζητούσε να αγοράσει εξοχική κατοικία στην Πάρο, γνωρίζοντας το νησί από τις καλοκαιρινές της διακοπές, κατέληξε ωστόσο να αγοράσει την κατοικία των ονείρων της στην Τζα, την οποία επισκεπτόταν για πρώτη φορά. Αυτό συνέβη επειδή η μονοκατοικία που αγόρασε πληρούσε τις προτιμήσεις που ήθελε, ήταν σύγχρονη, εξοπλισμένη και πάνω από τη θάλασσα. «Υπάρχουν πολλοί αγοραστές που δεν ενδιαφέρονται για το κόστος της συναλλαγής, αρκεί να τους αρέσει το σπίτι», αναφέρει μεσίτρια που πούλησε μονοκατοικία 200 τ.μ. με θέα θάλασσα στη Στυλίδα έναντι 500.000 ευρώ. Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα και μάλιστα σχηματίστηκαν ουρές υποψήφιων αγοραστών. Το ίδιο γραφείο πούλησε σε Αμερικανό υπήκοο, με την ίδια ευκολία, βίλα 17 εκτα. ευρώ στη Σκιάθου και εξοχική κατοικία στο Κυθνηρά με 150.000 ευρώ.

Τα διαμερίσματα

Στο κώδρο του αγοραστικού ενδιαφέροντος έχουν μπει ακίνητα ακόμα και σε πυκνοκατοικημένες γειτονιές. Η Κυψέλη και το Παγκράτι αποτελούν δύο πολύ χαρακτηριστικές περιοχές, οι οποίες μαγνητίζουν όλο και περισσότερους αγοραστές από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Ωστόσο, η κατάσταση που βρίσκεται το διαμέρισμα αποτελεί σημαντικό παράγοντα, καθώς προτιμώνται τα ανακαινισμένα, χωρίς όμις να αποκλείονται και τα παλαιά, τα οποία θα ανακαινιστούν ώστε να χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια από τους αγοραστές είτε ως κατοικία είτε για επενδυτικούς σκοπούς. Τα τελευταία χρόνια, η ζήτηση αυξάνεται κα-

τακόρφα από αγοραστές τρίτων χωρών που επιλέγουν να επενδύσουν σε ακίνητα για να εξασφαλίσουν άδεια διαμονής, με τα διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, αλλά και σε άλλες παραδοσιακές γειτονιές της Αττικής, να πληρούν αυτές τις προδιαγραφές.

Σύμφωνα με σχετική έρευνα, οι διακεκομμένοι ανά τον κόσμο αυξάνονται σημαντικά. Στην προσπάθειά τους να ενισχύσουν ή και να διατηρήσουν την περιουσία τους, επιλέγουν να επενδύσουν στα ακίνητα. Το 2024, ο παγκόσμιος πληθυσμός των ατόμων υπερ-υψηλής καθακής αξίας (UHNWI) ανήλθε σε 426.330 άτομα, με συνολική περιουσία 49,159 τρις. δολάρια. Η εκτίμηση είναι ότι θα ξεπεράσουν τα 587.000 έως το 2028. Στις χώρες με τον μεγαλύτερο αριθμό διανομημένων περιλαμβανονται οι ΗΠΑ, η Κίνα, η Γερμανία, η Ιαπωνία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία, ο Καναδάς, το Χονγκ Κονγκ, η Ιταλία και η Ινδία.

Η Ελλάδα είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστική ως προς τις τιμές και το κόστος ζωής έναντι άλλων δημοφιλών και ανερχόμενων προορισμών. Για τους αγοραστές που διαθέτουν ένα εκατομμύριο ευρώ για επένδυση στο real estate οι επι-



Αυξημένη ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες

Αθιάζει ο «χάρτης»

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

λογές στη χώρα μας είναι πολλές.

Με τιμές που αφορούν την τρέχουσα χρήση, στο Μονακό το ένα εκατομμύριο αντιστοιχεί σε 10 τ.μ. κατοικίας. Ωστόσο, στην Ελλάδα ο επενδυτής μπορεί να αποκτήσει με ένα εκατομμύριο ευρώ μία μεζονέτα 230 τ.μ. σε κτήριο και να είναι στην Κρήσια ή ένα διαμέρισμα 150 τ.μ. δίπλα στη θάλασσα στη Βούλα. Εναλλακτικά με ένα εκατομμύριο ευρώ μπορεί να αποκτήσει μία κατοικία απ' όλο 365 τ.μ. στην Κηφισία ή μία κατοικία 140 τ.μ. με θέα στη θάλασσα στην Πάρο. Οι διαφορές στις τιμές αλλά και το κόστος και κυρίως η ποιότητα ζωής συχνά παίζουν καταλυτικό ρόλο στις αποφάσεις ενός αγοραστή.

Δημοφιλείς πόλεις

Με αφετηρία την πρωτεύουσα μιας χώρας ή την πόλη που συγκεντρώνει το αγοραστικό ενδιαφέρον για κάποιον πολύ συγκεκριμένο λόγο, από τα γραφεία και την έδρα μιας πολυεθνικής, μέχρι το ότι αποτελεί απλά μια ελκυστική πόλη, το ενδιαφέρον μπορεί να επεκταθεί οπουδήποτε. Για παράδειγμα, οι ψηφιακοί νομάδες (digital nomads) σε πόλεις όπου έχουν δημιουργηθεί τεχνολογικά hubs, το ευνοϊκό φορολογικό περιβάλλον για κατοίκους εξωτερικού και η αύξηση της κινητικότητας στην αγορά πολυτελών κατοικιών διαμορφώνουν το νέο τοπίο της κτηματογορίας.

Σύμφωνα με τον δείκτη BARNES City Index 2025, που διαμορφώνεται από τις πωλήσεις



ακινήτων της Barnes International Realty, η οποία διαιρεί γραφεία και στην Αθήνα, οι πέντε κορυφαίες πόλεις που μαγνητίζουν το αγοραστικό ενδιαφέρον είναι οι εξής:

■ Η Μαδρίτη, η οποία σημειώνει αύξηση 40% στα εισοδήματα της BARNES, προωθώντας το πρότυπο της «πόλης των 15 λεπτών».

■ Το Ντουμπάι, που καταγράφει αύξηση τιμών 13% έως 15% λόγω εισροής τεχνολογικών επαγγελματιών και διεθνών αγοραστών.

■ Το Μιλάνο, που η γειττία της αγοράς μίσθωσης πολυτελών ακινήτων στις ΗΠΑ, καθώς περισσότερες από 200 εταιρείες έχουν μεταφέρει την έδρα τους εκεί το 2024.

■ Το Μονακό, που συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, με τιμές να ξεπερνούν τα 100.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

■ Το Μιλάνο, που συγκεντρώνει έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον χάρη στο ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και στην ανάπτυξη νέων περιοχών.

Σε προς τις νέες αναδυόμενες αγορές για το 2025, στην κορυφή πεντάδα ξεχωρίζουν το Λονδίνο, η Ρώμη, η Κωνσταντινούπολη, η Βαρκελώνη και η Βουδαπέστη.

Αναδυόμενη αγορά

Η Αθήνα και τα ελληνικά νησιά συμπεριλαμβάνονται στις αναδυόμενες επενδυτικές επιλογές καταλαμβάνοντας την 11η θέση στη σχετική κατάταξη της BARNES (ήταν στην 33η το 2024), γεγονός που ενισχύει την πεποίθηση ότι η ζήτηση για αυτούς τους προορισμούς θα διατηρηθεί σε ανοδική τροχιά και το προσεχές διάστημα.

Οι Κυκλάδες ανήκουν στη λίστα με τους πιο δημοφιλείς νησιωτικούς προορισμούς για αγοραστές από το εξωτερικό, καθώς, σύμφωνα με το Sprouts data report, η Μέση Ζητούμενη Τιμή (ΜΖΤ) πώλησης κατοικιών στα νησιά των Κυκλάδων κατέγραψε άνοδο της τάξης του 50% κατά την περίοδο 2018 έως και το πρώτο τρίμηνο του 2025. Αξιοσημείωτο είναι ότι κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 η ΜΖΤ κατέγραψε άνοδο της τάξης του 6,9% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024.

Στην κορυφή η Σύρος

Σύμφωνα με την ίδια πηγή, η αύξηση των τιμών γίνεται εντονότερη από το 2022 και μετά, με τη μεγαλύτερη επίσημη αύξηση να σημειώνεται μεταξύ 2023 (3.067 ευρώ/τ.μ.) και 2024 (3.500 ευρώ/τ.μ.). Από τα νησιά των Κυκλάδων,

η Σύρος έχει «ακαρφαλώσει» στην κορυφή των προτιμήσεων των δυνητικών αγοραστών ως το δημοφιλέστερο νησί των Κυκλάδων για αγορά κατοικίας, ενώ ακολουθούν η Πάρος, η Σαντορίνη, η Νάξος και η Τήνος.

Η Μύκονος παραμένει το ακριβότερο νησί με τη Μέση Ζητούμενη Τιμή (ΜΖΤ) να αγγίζει τα 7.018 ευρώ/τ.μ., ενώ αιχμή το νησιωτικό συμπλεγμα των Κυκλάδων, η Φολέγανδρος, η Αντίπαρος και η Κύθηρος καταγράφουν τις μεγαλύτερες ετήσιες μεταβολές. Με βάση την κατανομή της προσφοράς κατοικιών προς πώληση ανά νησί, τα πέντε νησιά με τον μεγαλύτερο αριθμό διαθεσίμων κατοικιών προς πώληση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 είναι η Πάρος, η Σύρος, η Μύκονος, η Σαντορίνη και η Ανδρος. Ιδιαίτερα ενδιαφέρον παρουσιάζουν η Σύρος και η Ανδρος, οι οποίες, παρά τον χαμηλότερο βαθμό τουριστικής πίεσης σε σχέση με άλλα νησιά, φαίνεται να κερδίζουν έδαφος ως εναλλακτικοί προορισμοί για αγορά κατοικίας.

Μοναδικά χαρακτηριστικά

Ενώ παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες μεταξύ τους, κάθε Κυκλαδονήσι ξεχωριστά διαθέτει μοναδικά χαρακτηριστικά, διαφέροντας σημαντικά ως προς τα μεγέθη, το τοπίο αλλά επίσης και ως προς τις ζητούμενες τιμές και τη διαθεσιμότητα ακινήτων προς πώληση ή ενοίκιο.

Η έντονη τουριστική δραστηριότητα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες οδηγεί σε υψηλή ζήτηση για ακίνητα, είτε πρόκειται για κατοικίες είτε για εκτάσεις που προορίζονται για οικιστική και επενδυτική αξιοποίηση. Αναφορικά με τις πωλήσεις οικοπέδων, η Αντίπαρος και η Σαντορίνη καταλαμβάνουν τις πρώτες θέσεις ως τα ακριβότερα νησιά, ενώ ακολουθούν η Τήνος, η Κίμωλος και η Μήλος. Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών SPI, τις υψηλότερες αυξήσεις στη ΜΖΤ οικοπέδων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 σημείωσαν η Φολέγανδρος (29,0%) και η Σέρφιος (29,8%), ενώ σημαντική άνοδο καταγράφουν επίσης η Σύρος (26,8%), η Ανδρος (22,2%) και η Τήνος (21,8%).

Ποιες περιοχές της Ελλάδας βρίσκονται στο μικροσκοπικό των υποψηφίων αγοραστών; Ποια είναι τα κεντρικά σημεία ενδιαφέροντος;

Θέση

Η Αθήνα και τα ελληνικά νησιά συμπεριλαμβάνονται στις αναδυόμενες επενδυτικές επιλογές, καταλαμβάνοντας την 11η θέση στη σχετική κατάταξη της BARNES