

→ Η ιδιαίτερη σχέση με τη χώρα μας και όχι ο ήλιος και η θάλασσα είναι που ωθεί τους Γερμανούς να αποκτήσουν ακίνητο στην Ελλάδα



Της Ειρήνης Αναστασοπούλου

Hotspot αγοράς ακινήτων η Ελλάδα για τους Γερμανούς

Ανάρπαστα τα οικόπεδα σε αγροτικές περιοχές και οι κατοικίες παρά τα προβλήματα και τη γραφειοκρατία - Πώς η εντελώς άγνωστη περιοχή της Μεσσηνίας τείνει να γίνει ο απόλυτος τουριστικός προορισμός

Οι ποιος πετά από το Μόναχο στο αεροδρόμιο «Καπετάν Βασιλίν Κωνσταντινκόπουλος» της Καλαμάτας δεν συναντά πλέον τουρίστες με σαβίδια για οικονομικές διακοπές στην πόλη ποτέ «φτωχόμάνια» του '60 και του '70. Οι γερμανοί τουρίστες του 2025 φέρνουν μαζί τους όλο το σετ για γκολφ στο εβδομιο καλύτερο θέρτρο του κόσμου ή έχουν κλειώσει για ισοτιμία στη Μαρίνα Πύλου. «Προσκαλώ εδώ και 30 χρόνια πιστεύω ότι αυτή η επιλογή άγνωστη περιοχή στον τουριστικό χάρτη θα γινόταν κάποτε ο απόλυτος τουριστικός προορισμός. Και τώρα βρέσκει στα πρόθυρα ενός μπορεί στην αγορά ακινήτων» λέει στο «Βήμα» ο μεσίτης Τόμας Ερτλ, ιδιοκτήτης της Greco Properties, με εξειδίκευση στη Μεσσηνία.

Η Μεσσηνία
«Η επένδυση του Costa Navarino, η αναβάθμιση της Μαρίνας Πύλου και των υποδομών του αεροδρομίου της Καλαμάτας με τριπλασιασμό των επιβατών σε μερικά χρόνια, η αναβάθμιση του οδικού δικτύου από Καλαμάτα και Πάτρα προς Πύλο είναι μερικά μόνο στοιχεία που θα μειώσουν την περιοχή που θα μειωρούσαν την περιοχή που θα επηρεάζουν την τιμή των ακινήτων. Είναι ο λόγος που εκπροσωπώ την περιοχή σε γερμανούς και γερμανοφωνούς πελάτες».

Νέα Καραϊβική

Αλλά τι είναι εκείνο που τους τραβά για να αποκτήσουν ακίνητο στην Ελλάδα; Και η απάντηση είναι απλή: πολύ πιο φθηνή σε σύγκριση με την Ισπανία, την Ιταλία και τη Νότια Γαλλία αναλογικά με την τοποθεσία και το μέγεθος των ακινήτων.

Αλλά δεν είναι ο μόνος βασικός λόγος. «Οι Έλληνες δίνουν σημασία στην ανθρωπιά, είναι πιο φιλόξενοι κι ανοικτοί σε σχέση με άλλες χώρες της Νότιας Ευρώπης. Σας έδει τα μιλιά πολιτιστικών στις ισπανικές παραλίες. Στην Ελλάδα δεν υπάρχουν τέτοια

εκτροχίσματα» επισημαίνει ο κ. Ερτλ. Ο Κρίστιαν Σάιφερ από την Global Immobilien Service με έδρα το Αουγκσμπουργκ και πεδίο ενδιαφέροντος ακίνητα κυρίως στη Νότια Κρήτη, τη Λευκάδα και την Ηλεία, επισημαίνει τους μακροπρόθεσμους που αναπτύσσονται οι Γερμανοί ως τουρίστες πριν καταλήξουν στην αγορά.

«Η Ελλάδα έχει ένα ιδιαίτερο flair, είναι όλα μαζί, κλίμα, φαγητό, νοοτροπία, έτσι όλο και περισσότεροι αποφασίζουν να ζήσουν σε 12μηνη βάση σε μια χώρα με ήπιο κλίμα». Αλλά ακόμη και η εφημερίδα «Bild», που την περίοδο της κρίσης καλούσε τους «χρεοκοπημένους» Έλληνες να πουλήσουν τα νησιά τους για να πληρώσουν τα χρέη τους, ανανηλπίσθη και να το σελίδα εάν η Ελλάδα γίνεται η νέα Καραϊβική των Γερμανών.

«Καλός αγοραστής»

«Ο Γερμανός είναι ένας καλός αγοραστής» επιβεβαιώνει και ο δικηγόρος Δημήτρης Κούρος από τη δικηγόρική εταιρεία Dr. Schulte, Prof. Schirath & Schmid με έδρα το Ντίσελντορφ. «Μετά την κρίση η αγορά άρχισε σταδιακά να ανεβαίνει με τα δύο-τρία τελευταία χρόνια να έχει ξεφύγει. Αυτή την περίοδο βιώνουμε ένα πραγματικό μπουμ, η επένδυση σε ελληνικά ακίνητα είναι εξαιρετικά ασφαλή». Ο Έλληνας δικηγόρος βοηθά

« Η Ελλάδα έχει ένα ιδιαίτερο flair, είναι όλα μαζί, κλίμα, φαγητό, νοοτροπία, έτσι όλο και περισσότεροι αποφασίζουν να ζήσουν σε 12μηνη βάση σε μια χώρα με ήπιο κλίμα

Γερμανούς και γερμανοφώνους σε αυτή τη διαδικασία. Είναι δύσκολο ο γερμανός αγοραστής τον ρωτήσει. «Ακόμα δεν θα το έλεγα, αλλά επειδή η Ελλάδα είναι χώρα της ΕΕ, περιμένουν ανεβαμένα σταντάρτ. Ίσως βέβαια με το Κτηματολόγιο και το γονι τα προβλήματα εκλείπουν, αν και υπάρχουν ακόμη περιοχές που δεν έχουν κτηματογραφηθεί».

Δυσκολίες και εμπόδια

Βέβαια οι δυσκολίες παραμένουν κυρίως για Γερμανούς που θέλουν να χτίσουν. «Ο πρωθυπουργός Μητσοτάκης έχει ψηφιστεί την Ελλάδα και νομίζει ότι όλα θα επιταχυνθούν, αλλά δεν είναι ακριβώς έτσι» μας είπε ο Τόμας Ερτλ. «Παλαιότερα οι οικοδομικές άδειες χρειάζονταν 2 με 3 μήνες για να εκδοθούν, στη μεταξύ χρειάζονταν έναν χρόνο. Λόγω της ψηφιοποίησης οι πολιτικοί μηχανικοί πρέπει να δημιουργήσουν ψηφιακά αρχεία πριν μπορέσουν να ανεβάσουν τις αιτήσεις με δικαιολογητικά για οικοδομικές άδειες ψηφιακά, και μέχρι τότε περνούσαν μήνες. Όταν λοιπόν ο Πρωθυπουργός λέει ότι η άδεια εκσκαφής εκδίδεται σε δέκα ημέρες, εννοεί από την υποβολή της αίτησης, που χρειάστηκε βέβαια μήνες για να ανέβει ψηφιακά, όταν πριν χρειαζόταν ένα μήνα».

Ο έμπειρος γερμανός κτηματομέτοχος, με έδρα στο κέντρο της Πύλου, αναφέρεται και στα προ-

βλήματα των πελάτων του από την απόφαση 176/2023 του Συμβουλίου της Επιτελείας για την εκτός σχεδίου δόμηση. Εδώ και δεκαετίες η πλειονότητα των Γερμανών ζητά οικιακά σε αγροτικές περιοχές, αλλά βάσει της απόφασης απαγορεύεται η δόμηση σε οικόπεδα με πρόσφατη σε μη κατοχυρωμένο δρόμο.

Καθυστερήσεις

«Στην Ελλάδα το 90% των αγροτικών δρόμων δεν έχει επίσημη κατοχυρωθεί, κάτι που έχει ανατεθεί στην πολιτεία, αλλά οι καθυστερήσεις είναι μεγάλες. Το αποτέλεσμα; Οι οικοδομικές άδειες έχουν παγώσει, οι πελάτες μας δεν μπορούν να αγοράσουν οικόπεδα και να χτίσουν, επομένως το ενδιαφέρον μειώνεται από τις νέες καινοφανείς στις ανακαινίσεις και στις μετατροπές υφιστάμενων ακινήτων με αποτέλεσμα η τιμή τους να έχει εκτοξευτεί στα ύψη» επισημαίνει ο κ. Ερτλ. «Οι Γερμανοί θέλουν ασφάλεια, γι' αυτό η φιλοσοφία μας είναι in safe hands. Κανένας από τους πελάτες μας δεν χρειάστηκε να παρατηρήσει από το δικαίωμα δόμησης του ακινήτου που αγόρασε και πριν από την απόφαση του Συμβουλίου της Επιτελείας». «Εμείς καλούμαστε να τους εξηγήσουμε για τη ροή των πράγματι λειτουργούν διαφορετικά στην Ελλάδα από ό,τι στη Γερμανία» λέει και ο κ. Σάιφερ. «Ειδικά είναι πολύ ανοικτοί στη χώρα και στην αγορά».

ΕΡΩΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΖΩΗΣ

«Μια μεσογειακή γυναίκα, με κρυφά καπρίτσια»

Η σχέση των Γερμανών με την Ελλάδα είναι ένας έρωτας που διαρκεί δεκαετίες. Ερωτάς για την υπεροχή του ελληνικού τρόπου ζωής, αλλά κυρίως του ελληνικού πολιτισμού, της μυθολογίας, που διδάσκονταν στο σχολείο. Κι αυτό συμπληρώθηκε τις ιδιαίτερες σχέσεις μεταξύ των δύο λαών, που αν και δοκιμαστικές την περίοδο της κρίσης, δεν εμπόδισαν τη λατρεία των Γερμανών για τη

χώρα και τους ανθρώπους της. «Αλλά είναι όταν λένε ένας Γερμανός "πήγα στις Μικθές ή στην Ολυμπία", κι άλλο αν πει, "πήγα στην Κόρδομπα" ή κάπου αλλού, χωρίς να θέλω να κάνω συγκρίσεις» λέει χαρακτηριστικό ο δικηγόρος Δημήτρης Κούρος.

«Είναι η κρυφή τους αγάπη, μίσημα ανεμελιάς, ήλιου, θαλασσός, μη συμβατικής ζωής, ελληνικής ψυχής, που δεν μπορούν να αντισταθούν, ακόμη

κι αν πολλές φορές αυτή η σχέση κρύβει μικροπροβλήματα. Νοιάζει σαν μια ελληνική μεσογειακή γυναίκα, με κρυφά καπρίτσια, που πρέπει να αποδεχτεί εάν θέλεις να είσαι μαζί της. Ή, με άλλους όρους, σαν την ελληνικότητα της Ειρήνης Παπά με το ταπητωμένο της Μελίνας Μερκούρη. Κάπως έτσι είναι η ιδιαίτερη σχέση πολλών Γερμανών που αγοράζουν ακίνητα στην Ελλάδα, ένα κεφάλαιο που δεν πρέπει να ξεχάσουμε».