

Οι Βαλκάνιοι αυξάνουν ζήτηση και τιμές ακινήτων

Μαζικές αγορές κατοικιών, οικοπέδων και ξενοδοχείων στη Βόρεια Ελλάδα

Σε μπαράζ αγορών σπιτιών, οικοπέδων, ξενοδοχειακών μονάδων, ακόμη και χωραφιών με ελιές στη Χαλκιδική, τα παράλια της Καβάλας και των Σερρών και στην Ασπροβάλτα Θεσσαλονίκης, επιδίδονται ακόμη πιο έντονα φέτος Βούλγαροι αγοραστές, λόγω της ένταξης της γειτονικής χώρας από την 1η Ιανουαρίου στη ζώνη Σένγκεν.

Της Βάσως Βεγίρη
vvegiri@naftemporiki.gr

ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ αυτό έχει οδηγήσει σε αρκετές περιπτώσεις σε αύξηση των πωρών, καθώς τα διαθέσιμα ακίνητα πλέον έχουν σχεδόν εκλείψει, ενώ εντεινόμενο σε όλες τις εν λόγω περιοχές είναι το φαινόμενο του λεγόμενου «μιαύρου Αιήτη» με πρωταγωνιστές τους Βαλκάνιους αγοραστές.

Χαρακτηριστικές είναι οι επισημάνσεις μεσιτών από την Καβάλα για αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος φέτος από Βούλγαρους, Ρουμάνους και Τούρκους- με τους τελευταίους πάντως να ζητούν μεγαλύτερα ακίνητα προκειμένου να πάρουν την golden visa. Κατά τους ιδίους κύκλους της κτηματαγοράς, μάλιστα, η προσφορά ακινήτων στις παραθαλάσσιες περιοχές δεν επαρκεί να καλύψει την αυξημένη ζήτηση και πλέον το αγοραστικό ενδιαφέρον έχει στραφεί και σε ακίνητα σε χωριά του Δήμου Παγγαίου και των νότιων περιοχών του νομού Σερρών (Κερδύλλια και χωριά Αμυγδαλίας) που δεν είναι παραθαλάσσια, αλλά δεν απέχουν πολύ από τη θάλασσα (5-15 χλμ.). Φυσικό επακόλουθο είναι η αύξηση των τιμών ακινήτων, που στην παραλιακή ζώνη Καβάλας-Σερρών έχουν φτάσει πλέον τα 2.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Και επιχειρήσεις

Όπως επισημαίνεται ακόμη από τους μεσίτες της περιοχής, συχνά οι Βούλγαροι αναζητούν οικόπεδα για να κάνουν οι ίδιοι τουριστικές επιχειρήσεις ή αγοράζουν και μικρά καταλύματα αλλά και ξενοδοχεία στις περιοχές αυτές, ενώ η ζήτηση από Βούλγαρους καλύπτει τουλάχιστον το 30% της συνολικής ζήτησης από το εξωτερικό για ακίνητα στη Βόρεια Ελλάδα.



Παράνομες μισθώσεις

ΜΕ ΤΗΝ ΕΝ ΛΟΓΩ αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος καταγράφεται και αύξηση των παράνομων μισθώσεων των ακινήτων που ανήκουν πλέον στους Βαλκάνιους γείτονες, οι οποίοι τα μισθώνουν σε τρίτους μέσω αγγελιών σε ιστότοπους του εξωτερικού -κυρίως της Βουλγαρίας- και οι πελάτες εγκαθίστανται στα ακίνητα αυτά ως δίδην συγγενείς ή στενοί φίλοι τους. Στην πραγματικότητα όμως τα ακίνητα αυτά ενοικιάζονται χωρίς να δηλώνονται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), χωρίς τιμολόγηση ή απόδειξη, ενώ οι αγορές γίνονται κατά κύριο λόγο με μετρητά από τους Βαλκάνιους αγοραστές και σπανίως με δάνεια. Η έκταση του φαινομένου αυτού έχει κινητοποιήσει σχετικά το Επιμελητήριο Χαλκιδικής, που έχει γνωστοποιήσει ότι θα προβεί σε δράσεις σε συνεργασία με την Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος, όπως και τη διοίκηση του Πανελληνίου Συλλόγου Διαχειριστών Ακινήτων (ΠΙΑΣΥΔΑ).

Ημερομηνία έκδοσης: 08/08/2025. Ημερομηνία λήξης: 08/08/2025. Ημερομηνία λήξης: 08/08/2025. Ημερομηνία λήξης: 08/08/2025.

χισουν το 30% της συνολικής ζήτησης από το εξωτερικό για ακίνητα στη Βόρεια Ελλάδα.

Η Χαλκιδική συγκεντρώνει επίσης έντονο ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων από πολίτες τόσο της Βουλγαρίας όσο και της Βόρειας Μακεδονίας, της Σερβίας και της Ρουμανίας, ενώ σε αυτούς έχουν προστεθεί τους τελευταίους μήνες και ενδιαφερόμενοι από το Ισραήλ. Χαρακτηριστικό και εδώ είναι το γεγονός ότι το αγοραστικό ενδιαφέρον δεν αφορά μόνο κατοικίες, αλλά και καταστήματα, διαμερίσματα προς ενοίκιο, ξενοδοχεία και εστιατόρια, ακόμη και χωράφια με ελιές, για τα οποία μάλιστα οι Βούλγαροι προσφέρουν και τιμήματα υψηλότερα από τις τρέχουσες τιμές για να τα καταρρώσουν.

Εξίσου έντονο είναι το ενδιαφέρον και για την περιοχή της Ασπροβάλτας, στα βορειοανατολικά του νομού Θεσσαλονίκης,

όπως και για τα παράλια της Περίας (Ολυμπιακά ριβιέρα), όπου καταγράφεται ζήτηση για ακίνητα τόσο από Βούλγαρους όσο και από Λεοπαυσιώτες, Σέρβους, Γερμανούς και Ρουμάνους.

Ενδιαφέρον παρουσιάζουν και τα στοιχεία που δημοσιεύονται στο τελευταίο ενημερωτικό σημείωμα του ελληνικού γραφείου ΟΕΥ (Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων) στα Σκόπια, καθώς σύμφωνα με αναφορές μέσω ενημέρωσης της Βόρειας Μακεδονίας, εκτιμάται ότι το 2024 οι πολίτες της γειτονικής χώρας προέβλεπαν σε συνολικές επενδύσεις ύψους 19 εκατ. ευρώ για να αγοράσουν ακίνητα ή να χτίσουν σπίτια στην Ελλάδα, ενώ για τα τελευταία πέντε χρόνια το συνολικό σχετικό ποσό εκτιμάται σε 50 εκατ. ευρώ και το ενδιαφέρον όπως επισημαίνεται συνεχίζει να αυξάνεται.

(08/2025/08/08)

Αυξημένο είναι φέτος το ενδιαφέρον των Βαλκάνιων γειτόνων μας για ακίνητα και στην ευρύτερη περιοχή της πόλης της Καβάλας.

30%

της συνολικής ζήτησης από το εξωτερικό για ακίνητα στη Βόρεια Ελλάδα είναι από τη Βουλγαρία.