

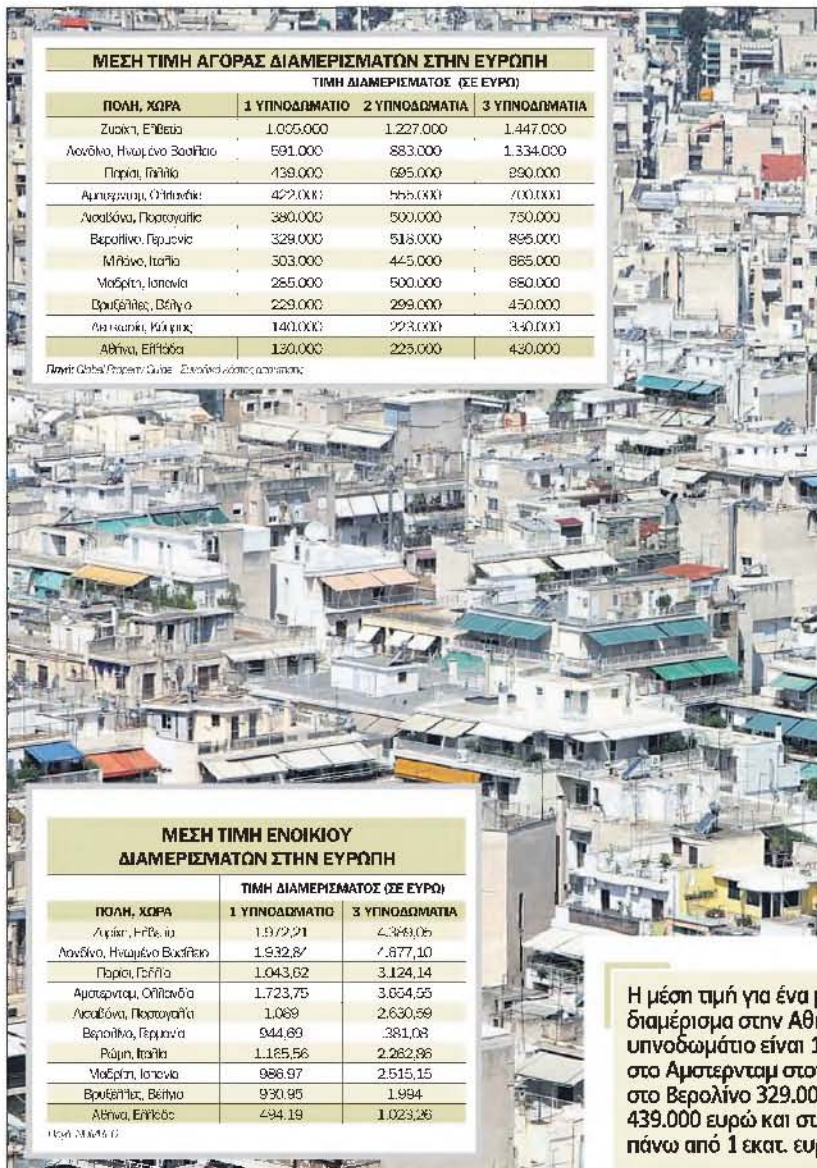


ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

ΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΕΔΩ ΕΙΝΑΙ ΕΩΣ ΚΑΙ 773,08% ΦΘΗΝΟΤΕΡΑ ΑΠΟ ΤΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ, ΕΝΩ ΕΧΟΥΝ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ, ΕΩΣ ΚΑΙ 8%

ΟΙ ΛΟΓΟΙ ΠΙΣΩ ΑΠΟ ΤΗΝ «ΕΚΡΗΣΗ» ΖΗΤΗΣΗΣ

«Μαγνήτης» για τους ξένους τα



Φθινότερα και με πιο απτικές για μεγαλύτερο κέρδος, τα ελληνικά ακίνητα προσελκύουν τους ξένους επενδυτές, αλλά η άνοδος των τιμών δεφεύγει από τις δυνατότητες των ελληνικών νοικοκυριών. Τα διαμερίσματα στην Ελλάδα είναι έως και 773,08% φθινότερα από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά, εκτός τιμής, ενώ έχουν προοπτικές για μεγαλύτερη επενδυτική απόδοση, έως και 8%. Αυτοί είναι οι βασικοί λόγοι πίσω από την εκρηκτική ζήτηση επενδύσεων στο ελληνικό real estate των τελευταίων ετών και όπως εξηγούν οι επαγγελματίες της αγοράς που εξειδικεύονται στην πώληση ακινήτων σε αλλοδαπούς ενδιαφερόμενους, «η τιμή των ακινήτων είναι ακριβά, αλλά για τους ξένους φθηνά».

Χαώδης διαφορά
Η μέση τιμή για ένα μικρό ποιοτικό διαμέρισμα στην Αθήνα, με ένα υπνοδωμάτιο είναι 130.000 ευρώ, όμως για συγκρίσιμο ακίνητο στο Αμστερνταμ είναι 422.000 ευρώ, στο Βερολίνο 329.000 ευρώ, στο Παρίσι 439.000 ευρώ και στη Ζυρίχη 1.005.000 ευρώ. Η διαφορά τιμής είναι χαώδης, με τη μέση τιμή στην Ελλάδα να είναι χαμηλότερη κατά 253,08% σε σχέση με το Βερολίνο, 324,62% συγκριτικά με το Αμστερνταμ, 537,69% με το Παρίσι και 773,08% σε σχέση με τη Ζυρίχη.

Την ίδια ώρα, οι ευρωπαϊκές αγορές είναι πιο ώριμες από ότι η ελληνική, που ακόμα ανεβαίνει ρυθμούς μετά τη δεκαετία της κρίσης. Την περίοδο των μνημονίων οι τιμές στην Ελλάδα κατέρρευσαν, όμως στην υπόλοιπη Ευρώπη συνέχισαν μια σθενή ομαλή πορεία. Από το 2018 και μετά, που η Ελλάδα αναπληρώνει το χαμένο εδαφ

φος, οι τιμές ανεβαίνουν με μεγαλύτερο ετήσιο ρυθμό από ότι σε περισσότερες άλλες ευρωπαϊκές αγορές και η επένδυση εδώ υπόσχεται περισσότερα κέρδη.

Η ζήτηση από τα εξωτερικά ξένα επενδυτικά στην αγορά ακινήτων. Το 2024 έφθασαν τα 2,75 δις ευρώ από 2,135 δις ευρώ το 2023. Την πενταετία 2019-2023 ήρθαν κεφάλαια σχεδόν 10 δις ευρώ, όταν για όλη την προηγούμενη περίοδο 2007-2018 (17 χρόνια) οι εισροές ήταν μόλις 5,5 δις ευρώ.

Το κίνητρο των ξένων επενδυτών είναι προφανώς το κέρδος και τα νομικά της ελληνικής αγοράς τους επιβεβαιώνουν. Όσοι έχουν επενδύσει από το 2017 σε ελληνικά διαμερίσματα έχουν δει την αξία τους να... σκαρφαλώνει. Συνολικά στην ελληνική αγορά, οι τιμές στις ημετέρες πόλεις και κοινοότητες έχουν αυξηθεί σχεδόν 80%, όμως αυτό περιλαμβάνει όλη την Ελλάδα. Στα μέρη υψηλής ζήτησης, Αθήνα, Θεσσαλονίκη και κυρίως με κυρίαρχο ενδιαφέρον, η άνοδος φτάνει έως και το 200% (δικύρι στη Νέσπολη Εξαρχείων). Χαρακτηριστικά παραδείγματα η Πλυφόδα για τα νότια προάστια της Αθήνας και η Αμπελόκηποι για το κέντρο. Η Πλυφόδα είχε μέση τιμή 3.141 ευρώ/τμ. τον Ιούνιο 2017, από 2.905 ευρώ/τμ. τον Ιούνιο του 2017. Άνοδος της τάξης του 76,97%. Στους Αμπελόκηπους η μέση τιμή των Ιουνίου 2017 ήταν 2.960 ευρώ/τμ., από 1.584 ευρώ/τμ. το 2017. Άρσηση μέσης αξίας κατά 88,3%. Ποσοστά που αυξάνονται ακόμα περισσότερο σε γειτονίες και ακίνητα υψηλής ζήτησης.

Σύγκριση
Η διαφορά στις τιμές Ελλάδας και Ευρώπης είναι χαώδης. Συγκρίνοντας πρωτεύουσες, τα στοιχεία του Global Property Guide δείχνουν ότι με τα χρήματα που κάποιος μπορεί να αγοράσει ένα διαμέρισμα στην Ελλάδα (Λονδίνο, Παρίσι, Αμστερνταμ), μπορεί να αγοράσει τρία ή και τέσσερα αντίστοιχα στην Αθήνα. Τα «παραδοσιακά» εννοια προσφέρουν μεγαλύτερη απόδοση και οι εμπορικές αξίες ανεβαίνουν ταχύτερα. Αυτό σημαίνει: μεγαλύτερο κέρδη από επένδυση, ενώ η προστιμολογική αξία αποτίμησης

Η μέση τιμή για ένα μικρό ποιοτικό διαμέρισμα στην Αθήνα, με ένα υπνοδωμάτιο είναι 130.000 ευρώ, όταν στο Αμστερνταμ στοικίζει 422.000 ευρώ, στο Βερολίνο 329.000 ευρώ, στο Παρίσι 439.000 ευρώ και στη Ζυρίχη πάνω από 1 εκατ. ευρώ

ελληνικά ακίνητα

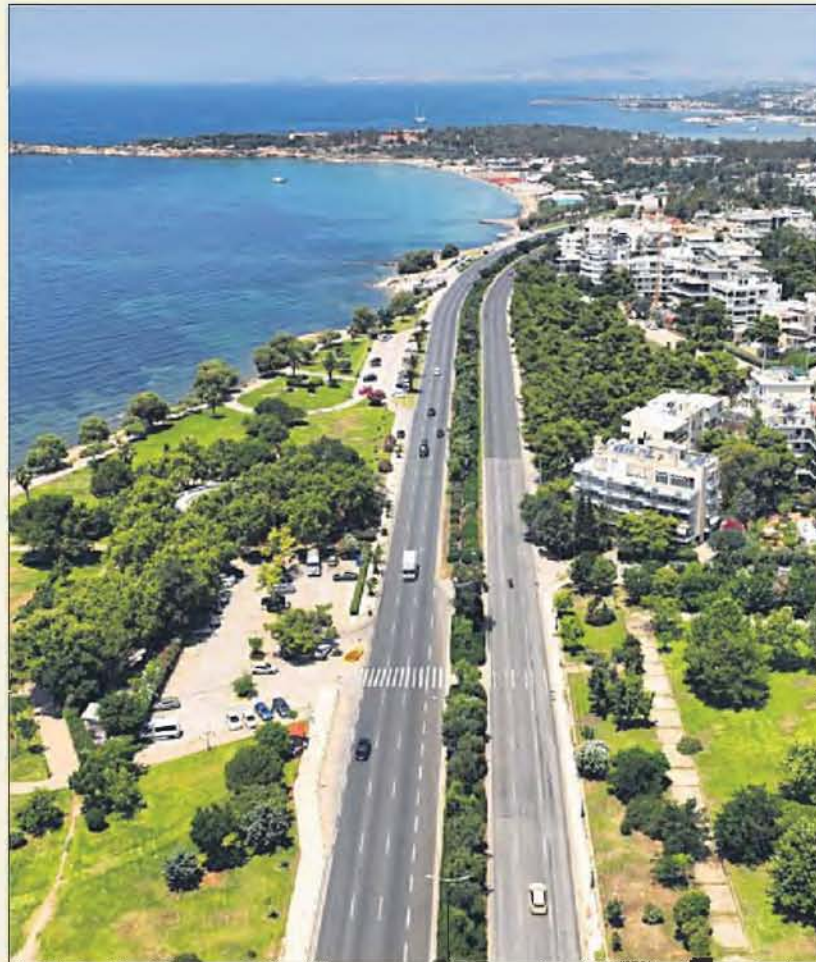
«Για τους Έλληνες είναι ακριβά, αλλά για τους ξένους φθηνά» σημειώνουν οι επαγγελματίες της αγοράς

πολλών ελληνικών ακινήτων πολλαπλασιάζει την επιστροφή στην επένδυση.

Η ακριβότερη πόλη, σε όρους μέσων τιμών αγοράς, είναι με διαφορά η Ζυρίχη. Μπορεί η πρωτεύουσα της Ελβετίας να είναι η Βέρνη (μέση τιμή για διαμέρισμα με 1 υπνοδωμάτιο 1.819,51 ευρώ/τ.μ.), όμως οι τιμές της Ζυρίχης (1.972,21 ευρώ/τ.μ.) είναι πολύ υψηλότερες. Κάτι που γίνεται και στην Ιταλία, όπου μπορεί να είναι πρωτεύουσα η Ρώμη (1.165,56 ευρώ/τ.μ.), όμως το Μιλάνο (1.382,89 ευρώ/τ.μ.) είναι έως και 18,65% ακριβότερο. Στα... ακριβά της Ευρώπης είναι παραδοσιακά το Λονδίνο με 1.932,84 ευρώ/τ.μ. και το Άμστερνταμ με 1.723,75 ευρώ/τ.μ. Στον αντίποδα η Αθήνα, αν και έχει τα ακριβότερα μέσα ενοίκια της Ελλάδας, είναι από τις φθηνότερες μεγάλες πόλεις της Ευρώπης, με μόλις 494,19 ευρώ μέσο ενοίκιο για ποιοτικό διαμέρισμα με μόλις ένα δωμάτιο. Σε σύγκριση, η Ζυρίχη είναι 299,08% ακριβότερη και το Μιλάνο κατά 179,83%.

Ενοίκια

Παρόμοια είναι η εικόνα στη σύγκριση ενοικίων για σχεδόν όλους τους τύπους κατοικιών. Μπορεί τα ενοίκια να είναι ακριβά για τους Έλληνες, όμως οι Ευρωπαίοι έχουν μεγαλύτερους μέσους όρους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat και του ΟΟΣΑ, ο μέσος όρος της Ε.Ε. στους μέσους μισθούς ήταν 3.155 ευρώ, όταν στην Ελλάδα ήταν 1.428 ευρώ. Με τον τρόπο που τον υπολογίζει η Eurostat, πάντα σε μικτές μηνιαίες απολαβές, τον χαμηλότερο είχε με 1.125 ευρώ η Βουλγαρία και τον μεγαλύτερο με 6.755 ευρώ το Λουξεμβούργο. Οπότε, τα 500 ευρώ ενοίκιο κτυπούν διαφορετικά την τσέπη του Έλληνα και διαφορετικά του μέσου Ευρωπαίου. ■



Η Αθηναϊκή Ριβιέρα είναι απηλοίαστη για τις δυνατότητες του μέσου ελληνικού νοικοκυριού.

Πιο ακριβή από Βερολίνο, Βιέννη, Μιλάνο, Μαδρίτη και Βρυξέλλες, η Βουλιαγμένη

Κάθε χώρα, ακόμα και κάθε πόλη έχει τις ακριβότερες και τις φθηνότερες περιοχές της. Ενδιαφέρον όα ενώ τα φθηνά της Ελλάδας είναι φθηνότερα από ό,τι τα αντίστοιχα σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις, τα φιλικά της Αττικής είναι στα ακριβότερα της Ευρώπης! Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η Βουλιαγμένη που με μέση τιμή 7.273 ευρώ/τ.μ. έχει ξεπεράσει το Βερολίνο των 5.589 ευρώ/τ.μ., τη Βιέννη των 6.670 ευρώ/τ.μ., το Μιλάνο των 5.434 ευρώ/τ.μ., τη Μαδρίτη των 5.316 ευρώ/τ.μ. και τις Βρυξέλλες των 3.463 ευρώ/τ.μ. Συνολικά η Αθηναϊκή Ριβιέρα έχει τιμές που ξεφεύγουν από τις δυνατότητες του μέσου ελληνικού νοικοκυριού. Αν και οι συντριπτική πλειονότητα των Ελλήνων δεν θα

αγοράσουν σπία στις πιο ακριβές περιοχές, αυτές έχουν μετατραπεί σε πόλο έλξης επενδυτών από το εξωτερικό.

Πρώτο «φρένο»

Την ώρα που η ελληνική κυβέρνηση λαμβάνει πλέγμα μέτρων για να αντιμετωπιστεί η στεγαστική κρίση, είναι φυσικό το ενδιαφέρον από το εξωτερικό να μειώνεται, όμως είναι απαραίτητη εξέλιξη για να γίνουν πιο προσεγμένες οι κατοικίες στους μόνιμους κατοίκους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το α' τρίμηνο του 2025 οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων να μειωθούν -31,4% και να περιοριστούν σε 356,8 εκατ. ευρώ από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024. ■