

Ακίνητα: «Ράλι» στις λαϊκές γειτονιές

Στροφή και στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της Αττικής για τους επενδυτές στην κτηματαγορά λόγω σχεδόν διπλάσεων αποδόσεων

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Δωρόθεος Λογοθέτης

Στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της Αττικής μεταφέρονται πλέον οι υψηλότερες αποδόσεις για τους επενδυτές της αγοράς κατοικίας, καθώς η αξία των ακινήτων και τα ενοίκια ανεβαίνουν με υψηλότερους ρυθμούς και έχουν μεγαλύτερη περιθώρια να γίνουν ακόμη πιο ακριβά, προς όφελος των ιδιοκτητών και σε βάρος όσων αναζητούν στέγη.

«ΕΠΙΨΑΣΑΝ ΤΑΒΑΝΙ»

Οι τελευταίες έρευνες από τις εταιρείες ακινήτων δείχνουν ότι οι ιδιοκτήτες που νοικιάζουν σπίτια, λ.χ. στην Άνω Δάφνη, στην Πλατεία Αμερικής, στον Σταθμό Λαρίσης, στην Κυψέλη και άλλες γειτονιές που θεωρούνται δεύτερης κατηγορίας, κερδίζουν περισσότερο σήμερα από μια επένδυση π.χ. στο Κολωνάκι, καθώς οι ετήσιες μεικτές αποδόσεις τους κινούνται μεταξύ 6% έως και πάνω από 7% έναντι 3%-4% για την ακριβότερη περιοχή του Κέντρου. Οι αποδόσεις αυτές υπερκαλύπτουν κατά τουλάχιστον δύο φορές τον ετήσιο πληθωρισμό και είναι τριπλάσιες των προθεσμιακών λογαριασμών στις τράπεζες.

Ο λόγος, για τον οποίο οι επενδυτές της αγοράς ακινήτων ή οι ιδιοκτήτες σαρώνουν σπίτια και διαμερίσματα στις εν λόγω περιοχές έχει να κάνει με τη μεγάλη άνοδο (από 80% έως 100%) που έχουν



ήδη καταγράψει τα τελευταία χρόνια οι περιζήτητες οικιστικές ζώνες «πρώτης διαλογής» (βόρεια και νότια προάστια), όπου τα περαιτέρω περιθώρια μεγάλης αύξησης περιορίζονται. Συγκεκριμένα: ↓ Σε ανάλυση που πραγματοποίησε η Ρτοτίο, στην κορυφή της λίστας των περιοχών με την υψηλότερη απόδοση ακινήτων εισοδήματος βρίσκονται -σύμφωνα με το Αθηναϊκό Πρακτορείο- η Άνω Δάφνη και η Πλατεία Αμερικής, και οι δύο με 7,1%, υποδεικνύοντας τη σημαντική αύξηση των τιμών ενοικίων σε αυτές τις γειτονιές. ↓ Το Πολυτεχνείο με 7% και το Αιγάλεω με 6,9% διατηρούν τις υψηλές αποδόσεις τους, αποτέλεσμα που οφείλεται στην ανάπτυξη των γύρω περιοχών και την προσβασιμότητά τους σε συγκοινωνίες και κεντρικά σημεία.

↓ Η δυναμική αυτή επεκτείνεται επίσης στη γειτονιά Σταθμού Λαρίσης - Πλατείας Βάθης με απόδοση 6,6% και στον Κορυδαλλό με 6,5%, όπου το ενδιαφέρον για την επενδυτική αξιοποίηση ακινήτων παραμένει ισχυρό, και ολοένα και περισσότεροι προχωρούν με ανακαινίσεις ακινήτων προκειμένου να τα εκμεταλλευτούν μέσω της ενοικίασης. ↓ Σταθερή είναι η απόδοση και στην Κυψέλη με 6,4%, μια περιοχή με ιστορική γοητεία, που εξακολουθεί να προσελκύει επενδυτές για μακροχρόνια απόδοση. ↓ Ακολουθεί το Περιστέρι με 6,3%, το οποίο ως μία από τις μεγαλύτερες περιοχές της Αττικής προσφέρει ελκυστικές ευκαιρίες λόγω του μεγέθους και της ζήτησής του για ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. ↓ Στη λίστα ξεχωρίζουν επίσης ο Παρά-

δεισος στο Μαρούσι με 6,1%, και το Κάτω Χαλάνδρι με 5,6%, το οποίο προστίθεται ως μια ακόμη νέα επιλογή με αξιόλογες προοπτικές αναβάθμισης.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Απόδοση 7,1% (σ.σ.: μικρή, εάν συνυπολογιστούν οι φόροι) σημαίνει ότι, εάν κάποιος αγοράσει ένα ακίνητο λ.χ. στην Άνω Δάφνη, τα ετήσια έσοδα από το ενοίκιο αντιστοιχούν στο 7,1% της αξίας αγοράς του ακινήτου. Παράδειγμα, σε ακίνητο 70 τ.μ. που επικαλείται το ΑΠΕ:

1. Η τιμή πώλησης ανά τ.μ. στην Άνω Δάφνη είναι περίπου 2.409 ευρώ.
 2. Το μέσο μηνιαίο ενοίκιο ανά τ.μ. είναι 14,3 ευρώ. Άρα:
 - ↑ Τιμή πώλησης: 70 τ.μ. x 2.409 ευρώ/τ.μ. = 168.658 ευρώ.
 - ↑ Μηνιαίο ενοίκιο: 70 τ.μ. x 14,3 ευρώ/τ.μ. = 1.001 ευρώ.
 - ↑ Ετήσια έσοδα από ενοίκια: 1.001 ευρώ x 12 μήνες = 12.012 ευρώ.
- Για να υπολογιστεί η απόδοση, διαιρούνται τα ετήσια έσοδα ενοικίων με την τιμή αγοράς και πολλαπλασιάζονται με το 100. Απόδοση: (12.012/168.658)X100 = 7,1%.



οι ετήσιες μεικτές αποδόσεις για ιδιοκτήτες με μισθώματα σε φτωχότερες γειτονιές έναντι 3%-4% π.χ. στο Κολωνάκι