

## Η ελληνική αγορά κατοικίας 4η φθηνότερη στην Ευρώπη

Μεγάλη στροφή Βορειοευρωπαίων επενδυτών προς την Ελλάδα

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ

Σημαντικές προοπτικές καθιέρωσης ως ένας από τους βασικότερους προορισμούς ξένων αγοραστών κατοικίας συγκεντρώνει η ελληνική αγορά ακινήτων. Το γεγονός ότι παραμένει μία από τις φθηνότερες στην Ευρώπη και ταυτόχρονα τα προσφερόμενα ακίνητα είναι πολύ καλύτερων προδιαγραφών από τα αντίστοιχα του εσωτερικού στο ίδιο ή ακόμη και χαμηλότερο επίπεδο τιμής, καθιστούν την Ελλάδα έναν προορισμό «ευκαιρία». Σε σχετική ανάλυση της η εταιρεία Elxis-At Home in Greece, η οποία εδρεύει στην Ολλανδία και ειδικεύεται σε πωλήσεις εξοχικών κατοικιών σε ξένους αγοραστές, ιδίως από τις χώρες της Βόρειας και της Δυτικής Ευρώπης, σημειώνει ότι η ζήτηση είναι πλέον πολύ υψηλότερη της προσφοράς.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Global Property Guide, που ενημερώθηκε και παρουσιάζει η Elxis, η ελληνική αγορά (Αθήνα) είναι σήμερα η τέταρτη φθηνότερη στην Ευρώπη, με τη μέση τιμή πώλησης να ανγγίζει τις 2.120 ευρώ/τ.μ. Πιο φθηνές αγορές από την Αθήνα είναι μόνο το Βουκουρέστι της Ρουμανίας (1.632 ευρώ/τ.μ.), η Σόφια της Βουλγαρίας (1.650 ευρώ/τ.μ.) και η Ποντιγόρτσα του Μαυροβουνίου (1.763 ευρώ/τ.μ.). Στη Μαδρίτη της Ισπανίας το κόστος ανγγίζει τις 4.700 ευρώ/τ.μ.

και στο Βερολίνο της Γερμανίας τις 5.000 ευρώ/τ.μ. Στο Παρίσι και στο Λονδίνο η μέση τιμή ανέρχεται σε 9.430 και 9.540 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα. Η ακριβότερη πόλη της Ευρώπης είναι η Ζυρίχη, με μέσο κόστος αγοράς τις 17.285 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθεί το Λουξεμβούργο με 11.332 ευρώ/τ.μ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Αθήνα εξασφαλίζει τον «τίτλο» της φθηνότερης πρωτεύουσας του ευρωπαϊκού Νότου, παρά το γεγονός ότι από το 2017, όταν και ξεκίνησε η ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας και μέχρι το φετινό δεύτερο τρίμηνο του έτους, οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν σημειώσει αύξηση και οκεδόν 90%, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος (Ττκ). Ασφαλώς για το μέσο ελληνικό νοικοκυριό το κόστος απόκτησης κατοικίας είναι ιδιαίτερα υψηλό πλέον, καθώς τα εισοδήματα δεν έχουν ακολουθήσει τον ίδιο ρυθμό αύξησης, ενώ έχουν υποστεί και ιαλλάγματα από το «κόμμα» ακριβείας. Ωστόσο, για τον μέσο Ευρωπαίο το κόστος αυτό είναι πολύ χαμηλό, ενώ αν ληφθούν υπόψη και οι προοπτικές μελλοντικών υπεραξιών, το κέρδος είναι πολλαπλό. Με βάση τις εκτιμήσεις της Elxis, τα επόμενα χρόνια προβλέπεται μια μέση αύξηση των τιμών πώλησης εξοχικών κατοικιών κατά 8%-10% σε ετήσια βάση. Σύμφωνα με τον κ. Γιώργο Γαβριηλίδη, διευθυνό-

### ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

#### Πώς συγκρίνεται η Αττική με την υπόλοιπη Ευρώπη

Β' τρίμ. 2024

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΣΕ ΕΥΡΩ/Τ.Μ.



Πηγή: Global Property Guide

**Με βάση εκτιμήσεις, τα επόμενα χρόνια προβλέπεται μια μέση αύξηση των τιμών πώλησης εξοχικών κατοικιών κατά 8%-10% σε ετήσια βάση.**

να σύμβουλο της Elxis, «στην Ελλάδα η μέση τιμή πώλησης ενός νεόδμητου εξοχικού ανγγίζει περίε των 300.000-350.000 ευρώ, που την καθιστά ιδανική για τους Ευρωπαίους επενδυτές, κάτι που έχει αρχίσει να γίνεται πλέον αντιληπτό από όλο και μεγαλύτερη μάζα υποψηφίων αγοραστών. Υπάρχει πολύ μεγάλη αξία στα εξοχικά της Ελ-

λάδας, καθώς με ένα χαμηλό ποσό, συγκριτικά με άλλες αγορές, μπορεί κανείς να αποκτήσει ένα σπίτι κοντά στη θάλασσα ή με θέα σε αυτή, με πίσια και όλες τις ανέσεις», σημειώνει ο κ. Γαβριηλίδης. Συμπληρώνει, δε, ότι σύμφωνα με εκτιμήσεις που βασίζονται σε οκεικές έρευνες, αυτή τη στιγμή υπάρχει ένας αριθμός περίπου 3 εκατομμυρίων πωλητών από τη Δυτική Ευρώπη που σκέφτεται να επενδύσει ένα κεφάλαιο περίπου 300.000-350.000 ευρώ.

Με βάση τα στοιχεία της Elxis, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια πολύ μεγάλη στροφή των αγοραστών από τις χώρες της Βόρειας Ευρώπης, ιδίως την Ολλανδία, το Βέλγιο και τις γερμανόφωνες χώρες, δηλαδή τη Γερμανία, την Αυστρία, την Ελβετία και το Λουξεμβούργο, προς την ελληνι-

κή αγορά εξοχικών κατοικίας. «Η εξοδος της χώρας από την οικονομική κρίση και η επαναφορά της στον "χάρτιν" των αγοραστών ακινήτων έφεραν και τη συνειδητοποίηση της υποτιμημένης αξίας των ελληνικών εξοχικών, σε σχέση με τα αντίστοιχα προδιαγραφών ακίνητα π.χ. στη νότια Γαλλία, στην Ιταλία και στην Ισπανία. Σήμερα μόνο η δική μας εταιρεία έχει λίστα αναμονής 1.000 πιθανών αγοραστών εξοχικής κατοικίας και δεν έχουμε τα διαθέσιμα ακίνητα, καθώς απαιτούνται περισσότερες επενδύσεις για την κάλυψη νέων κατοικιών», επισημαίνει ο κ. Γαβριηλίδης.

Σύμφωνα με τα όσα ανέφερε ο κ. Γαβριηλίδης στη φετινή Prodepro, το αγοραστικό κοινό είναι δύο κατηγοριών. Η πρώτη αφορά κυρίως ανθρώπους 50-60

ετών, που επιθυμούν μια κατοικία και για ίδια χρήση αλλά και για επενδύσεις, και η δεύτερη αφορά πλέον και πιο νέους αγοραστές, ηλικίας 35-45 ετών, κυρίως από την Ολλανδία και το Βέλγιο, που επιθυμούν και τη μεταπώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. «Αρκετοί αγοραστές κλείνουν το εξοχικό ήδη από τα σχέδια, κάτι που τους εξασφαλίζει και 15% χαμηλότερη τιμή. Κάποιοι εξ αυτών εκμεταλλεύονται την αύξηση που μεσολαβεί και ήδη δύο - τρία χρόνια μετά προχωρούν στη μεταπώληση, κεφαλαιοποιώντας σημαντικές υπεραξίες», τονίζει ο κ. Γαβριηλίδης. Το 80% των πελατών της Elxis ενδιαφέρεται για εξοχικά από 270.000 έως 380.000 ευρώ, τη στιγμή που στο κέντρο του Αμστερνταμ 280.000 ευρώ αγοράζουν μια θέση στάθμευσης.



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ