



## Απόδοση άνω του 50% μέσα σε 5 χρόνια δίνει η εξοχική κατοικία

Εως και 80.000 ευρώ τα καθαρά κέρδη από την εκμετάλλευση του ακινήτου

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Οι υπεραξίες** από τις αυξήσεις των τιμών πώλησης και τα σημαντικά έσοδα από την εκμίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης καθιστούν την αγορά και εκμετάλλευση των εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα ιδιαίτερα αποδοτική επένδυση. Αυτό προκύπτει με βάση σχετική έρευνα της Elxis - At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται σε πωλήσεις εξοχικών σε ξένους αγοραστές. Ειδικότερα, η απόκτηση μιας νεόδμητης βίλας από τα σχέδια, με τουλάχιστον δύο υπνοδωμάτια και κοντά στη θάλασσα, εξελίσσεται σε μια από τις καλύτερες επενδύσεις τα τελευταία χρόνια.

«Κατά τη διάρκεια του τελευταίου 12μήνου, το κόστος αγοράς μιας νεόδμητης εξοχικής κατοικίας στο Ρέθυμνο της Κρήτης, επιφανείας 80 τ.μ., τριών υπνοδωματίων και με πισίνα, ανήλθε σε 327.000 ευρώ. Πρόκειται για τιμή που ήταν 16,7% υψηλότερη σε σχέση με το 2023 (280.000 ευρώ) και κατά 23,3% από το 2022 (265.000 ευρώ). Αν όμως ο ιδιοκτήτης επιλέξει και τη λύση της ενοικίασης, το πιθανό κέρδος μπορεί να είναι ακόμα μεγαλύτερο», αναφέρει ο διευθύνων σύμβουλος της Elxis Γιώργος Γαβριλίδης.

Με βάση την ανάλυση της εταιρείας, μια κατοικία επιφανείας από 50 έως 80 τ.μ., εξοπλισμένη και επιπλωμένη, με βεράντα και πισίνα, μπορεί να εκμισθωθεί από 80 έως 140 ευρώ ανά υπνοδωμάτιο για μία διανυκτέρευση. Ένα αντίστοιχο ακίνητο μεγαλύτερης επιφανείας, από 120 έως 150 τ.μ., μπορεί να εξασφαλίσει από 180 έως 240 ευρώ ανά υπνοδωμάτιο για μία διανυκτέρευση.

Είτοι, για παράδειγμα, ένα σπίτι 50-60 τ.μ. με ένα υπνοδωμάτιο εξασφαλίζει μέχρι 140 ευρώ, ενώ ένα μεγαλύτερο ακίνητο των 80-100 τ.μ., που διαθέτει τουλάχιστον δύο υπνοδωμάτια, μπορεί να αποκομίσει έσοδο έως 480 ευρώ ανά διανυκτέρευση.

Το ύψος του ενοικίου εξαρτάται από τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα και δημοφιλή τουριστικά αξιοθέατα, το έτος κατασκευής, την ύπαρξη ή μη κήπου και/ή πισίνας, αλλά και την αίθουσα από το αεροδρόμιο. Επιπλέον, η τελική απόδοση εξαρτάται και από τα λειτουργικά έξοδα. Για παράδειγμα, αν ο ιδιοκτήτης επιλέξει την αξιοποίηση εταιρείας διαχείρισης, θα πρέπει να υπο-



**Σύμφωνα** με την ανάλυση της Elxis, μια κατοικία 80-100 τ.μ., που διαθέτει τουλάχιστον δύο υπνοδωμάτια, εξοπλισμένη και επιπλωμένη, με βεράντα και πισίνα, μπορεί να αποκομίσει έσοδο έως 480 ευρώ ανά διανυκτέρευση.

**Η ανάλυση της Elxis αφορά νεόδμητη κατοικία 145 τ.μ. με τρία υπνοδωμάτια και πισίνα, που αποκτήθηκε το 2019 έναντι 515.000 ευρώ.**

λογίζει και το κόστος της προμήθειας, που κυμαίνεται από 10% έως 30% και περιλαμβάνει ένα πλήρες πακέτο υπηρεσιών, από τον καθαρισμό και τη συντήρηση μέχρι την υποδοχή και την εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Η συντηρητική πλειονότητα των ξένων αγοραστών προτιμά να κάνει χρήση τέτοιων εταιρειών, καθώς ελάχιστοι είναι σε θέση να διαχειριστούν οι ίδιοι τα ακίνητά τους λόγω της απόστασης και της έλλειψης χρόνου.

Σύμφωνα με το παράδειγμα που έχει επιδεικνύει η Elxis, για μια νεόδμητη κατοικία 145 τ.μ. με τρία υπνοδωμάτια και πισίνα που αποκτήθηκε το 2019 έναντι 515.000

ευρώ (450.000 ευρώ αρχική τιμή και 65.000 ευρώ έξοδα μεταβίβασης, επιπλώσης και εξοπλισμού) η συνολική απόδοση έπειτα από πέντε χρόνια υπολογίζεται ότι ξεπερνά το 50%. Μόνο τα καθαρά κέρδη από την εκμετάλλευση (αφαιρώντας όλα τα έξοδα διαχείρισης, συντήρησης και φόρους) υπολογίζονται σε 80.000 ευρώ, ενώ άλλα 182.889 ευρώ είναι οι υπεραξίες από την αύξηση της αξίας του ακινήτου κατά το διάστημα που μεσολάβησε από την αγορά του μέχρι το τέλος του 2024. Επομένως, το συνολικό κέρδος σε ενδεχόμενη πώληση μετά μόλις πέντε χρόνια ανέρχεται σε 262.979 ευρώ. Σημαντικό ρόλο στις υπεραξίες αυτές διαδραματίζει η αγορά από τα σχέδια, καθώς ο αγοραστής εξασφαλίζει κέρδος «με το καλημέρα» της ολοκλήρωσης της κατασκευής του ακινήτου του.

Ανάλογα με τη χώρα προέλευσης του αγοραστή καθορίζεται και ο προσανατολισμός του. Σύμφωνα με τον κ. Γαβριλίδη, «οι αγοραστές από την Ελλάδα και το Βέλγιο είναι οι πιο ενεργοί επενδυτές. Περι-

που 50% των ανθρώπων αυτών τείνουν να προσεγγίζουν την απόκτηση εξοχικής κατοικίας ως επένδυση και προτιμούν να το εκμισθώνουν κατά την περίοδο του έτους που δεν χρησιμοποιούν οι ίδιοι το σπίτι. Μάλιστα ορισμένοι εξ αυτών, κυρίως Ολλανδοί, συχνά μεταπωλούν τα εξοχικά τους εντός δύο ετών εξασφαλίζοντας σημαντικό κέρδος».

Το τελευταίο διάστημα παρατηρείται αύξηση της τάσης αυτής και μεταξύ των Γερμανών και Γάλλων αγοραστών, παρότι οι περισσότεροι συνεχίζουν να προτιμούν να χρησιμοποιούν τα εξοχικά τους αποκλειστικά για τις διακοπές τους. Ωστόσο, όπως φαίνεται, η δυνατότητα που παρέχεται για παράλληλη αξιοποίηση, χωρίς να δεσμεύεται το ακίνητο για όλο το χρόνο (άρα επιτρέποντας και προσωπική χρήση), προσελκύει όλο και περισσότερους ιδιοκτήτες. Άλλωστε με τα κέρδη από την εκμετάλλευση οι άνθρωποι αυτοί καλύπτουν ένα σημαντικό ποσοστό του τραπεζικού δανείου και επιταχύνουν την απόσβεση της επένδυσής τους.