



Τα 10 SOS για (υποψήφιους) ενοικιαστές κατοικιών



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Σε δυσάρεστες περιπέτειες μπλέκουν χιλιάδες ενοικιαστές κατοικιών καθώς αδυνατούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, ενώ την ίδια στιγμή η εύρεση κατοικίας προς ενοίκιο απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή καθώς κρύβονται πολλές παγίδες.

Τα πρώτα στάδια του οδηγού... επιβίωσης για τους υποψήφιους ενοικιαστές σχετίζονται με τα δικαιώματά τους, ενώ σε δεύτερο επίπεδο όσοι είναι ήδη ενοικιαστές πρέπει να γνωρίζουν τις συνέπειες από τη μη καταβολή του ποσού που έχουν συμφωνήσει με τον ιδιοκτήτη. Ειδικότερα, τα SOS που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ενδιαφερόμενοι εκ των προτέρων είναι τα εξής:

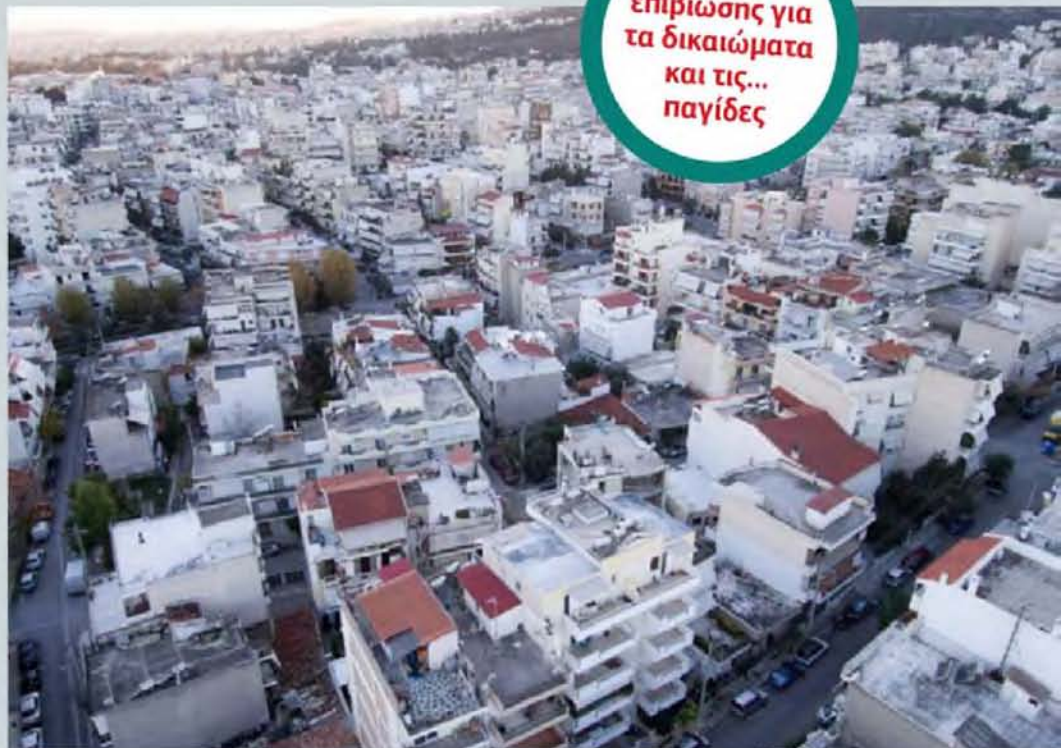
1. Όποιος δεν πληρώνει το ενοίκιο βρίσκεται αντιμέτωπος με τη διαδικασία έξωσης. Αν το ποσό εξοφληθεί εντός ενός μηνός, τότε σταματά η διαδικασία αυτόματα, εκτός και αν έχει ξανασυμβεί το ίδιο στο παρελθόν. Αν δεν εξοφληθεί το ποσό, τότε εκδίδεται αμέσως και κοινοποιείται «διαταγή απόδοσης μισθίου» η οποία εκτελείται μετά από 20 ημέρες. Ο ενοικιαστής έχει όμως δικαίωμα να ασκήσει με τον δικηγόρο του ανακοπή κατά της διαταγής, προβάλλοντας βάσιμους λόγους.

2. Αν κάποιος ενοικιαστής εγκαταλείψει μια κατοικία αφήνοντας απλήρωτα ενοίκια, τότε είναι πολύ πιθανό ο ιδιοκτήτης να προχωρήσει στην εκχώρησή τους στο Δημόσιο. Έτσι, ο ενοικιαστής που θα αφήσει «φέσια» μπορεί να βρεθεί αργότερα αντιμέτωπος με τη μη έκδοση φορολογικής ενημερότητας ή να του κατασχεθεί το ποσό της σφειλής.

3. Η πληρωμή του ενοικίου μέσω τραπεζής είναι υποχρεωτική από τον νόμο και αποτελεί προϋπόθεση για να υπάρξει επιστροφή ενός ενοικίου στο τέλος Νοεμβρίου.

4. Ο υποψήφιος ενοικιαστής δεν πρέπει να μισθώσει κατοικία αν το ενοίκιο φαίνεται υπερβολικό και είναι πέρα από τις οικονομικές του δυνατότητες. Επιπλέον, πρέπει να ενημερωθεί πλήρως σε σχέση με τις υπόλοιπες οικονομικές υποχρεώσεις που αναλαμβάνει (κοινόχρηστα, δημοτικά τέλη κ.λπ.), αλλά και για όσα προβλέπονται στον κανονισμό της πολυκατοικίας.

5. Ο ενοικιαστής δεν πρέπει να προκατάβει



Οδηγός
επιβίωσης για
τα δικαιώματα
και τις...
παγίδες

ποτέ μισθώματα ή να δώσει προκαταβολή, αν δεν βεβαιωθεί ότι αυτός που τα ζητά είναι πράγματι ο ιδιοκτήτης του οπτιού που νοικιάζει ή εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος ή ο μεσίτης.

6. Πρέπει να γίνεται πάντα προσεκτικός έλεγχος της κατοικίας ημέρα και νύχτα, ενώ αν υπάρχουν εμφανή ελαττώματα, ο υποψήφιος ενοικιαστής πρέπει να ζητήσει από τον ιδιοκτήτη την αποκατάστασή τους ή, σε διαφορετική περίπτωση, την αναγραφή τους στο μισθωτήριο συμβόλαιο.

7. Η διάρκεια κάθε μίσθωσης κύριας κατοικίας είναι 3 έτη, ανεξάρτητα αν στο μισθωτήριο έχει συμφωνηθεί μικρότερο διάστημα. Όμως ο ενοικιαστής μπορεί να αποχωρήσει από το μίσθιο νωρίτερα από την τριετία, όχι όμως πριν λήξει ο χρόνος που συμφωνήθηκε στο μισθωτήριο που υπέγραψε, χωρίς καμία οικονομική συνέπεια εις βάρος του. Μετά τη λήξη της τριετίας, η μίσθωση συνεχίζεται συνήθως με σιωπηρή συμφωνία ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, ως αορίστου χρόνου. Αυτό σημαίνει ότι τόσο ο ενοικιαστής μπορεί να αποχωρήσει όποτε θέλει, όσο και ότι ο ιδιοκτήτης μπο-

ρεί όποτε θέλει να ζητήσει το σπίτι του.

8. Στο μισθωτήριο πρέπει να αναγράφεται πάντοτε ολόκληρο το συμφωνούμενο μίσθωμα. Κάθε αύξηση που συμφωνείται είναι έγκυρη, τόσο για τη διάρκεια της αρχικής τριετίας όσο και μετά. Συνήθως συμφωνείται ως ειρήσια προσαύξηση το ποσοστό του τιμωρίθμου προσαυξημένο κατά 1-2 μονάδες.

9. Κατά τη σύναψη μιας μίσθωσης καταβάλλεται ως εγγύηση ποσό συνήθως ενός μηνιαίου μισθώματος για τις παλαιές κατοικίες και δύο για τις νέες, το οποίο επιστρέφεται κατά την αποχώρηση του ενοικιαστή, την απόδοση της κατοικίας στον ιδιοκτήτη και την εκκαθάριση όλων των οικονομικών εκκρεμοτήτων.

10. Αν ο ενοικιαστής προσφέρει κανονικό το μίσθωμα στον ιδιοκτήτη και ο τελευταίος αρνηθεί, τότε ο πρώτος μπορεί να καταθέσει τα χρήματα στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στο όνομα του. Στη συνέχεια πρέπει να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή το γραμμάτιο στον ιδιοκτήτη ή να το καταθέσει σε συμβολαιογράφο ή στον δικηγόρο.

Αύξηση τιμών κατοικιών έως 94% σε 7 χρόνια

Υψηλότερες κατά 7,14% από το ρεκόρ του 2008 και 86% από το χαμηλό του 2017, με τις μεγαλύτερες μεταβολές στην Αττική

Του ΝΙΚΟΥ ΡΟΥΖΑΝΟΠΟΥΛΟΥ

Μια νέα πραγματικότητα έχει διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων από το 2019 και μέχρι σήμερα, επιβεβαιώνοντας την άρρηκτη σύνδεσή της με την πορεία της οικονομίας. Η έξοδος από την οικονομική κρίση, η μείωση του επενδυτικού ρίσκου και η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας ενίσχυσαν τις ροές κεφαλαίων από το εξωτερικό και, σε συνδυασμό με την πολιτική συσώρευσης ζήτησης και από τα ελληνικά νοικοκυριά, έχουν εκτοξεύσει τις τιμές πώλησης κατοικιών και οικοπέδων.

Η εικόνα στην αγορά κατοικίας είναι ίσως η πιο χαρακτηριστική για να περιγράψει τον βαθμό της ανάπτυξης που έχει σημειωθεί από το 2019 μέχρι σήμερα. Σύμφωνα με την επεξεργασία των στοιχείων του SPI (Δείκτης Τιμών Spiotogatos.gr), οι ζητούμενες τιμές πώλησης στην Αττική έχουν σημειώσει αύξηση μέχρι και 94%. Μάλιστα το ποσοστό αυτό εντοπίζεται στις πιο προσιτές περιοχές του λεκανοπεδίου και συγκεκριμένα στα προάστια του Πειραιά, όπου η μέση ζητούμενη τιμή κατά το φετινό τρίμηνο έχει αυξηθεί σε 2.130 ευρώ/τ.μ., από μόλις 1.100 ευρώ/τ.μ. που ήταν κατά το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Πολύ μεγάλη αύξηση, κατά 85,3%, παρατηρείται επίσης στην Περαία (δήμος), όπου η μέση ζητούμενη τιμή ανήλθε φέτος σε 2.522 ευρώ/τ.μ., από 1.360 ευρώ/τ.μ. πριν από έξι χρόνια.

Τα δυτικά προάστια

Άλλη μία περιοχή ηρωϊκής κατοικίας, τα δυτικά προάστια, καταγράφουν αυξήσεις κατά 75%, σε 2.155 ευρώ/τ.μ., από 1.230 ευρώ/τ.μ. Το γεγονός ότι οι περιοχές αυτές δεν αποτελούν παραδοσιακούς προορισμούς για ξένους επενδυτές καταδεικνύει το μέγεθος της έλλειψης προσφοράς στην αγορά, οι περισσότεροι κατασκευαστές τα τελευταία χρόνια επικεντρώνουν τις νέες επενδύσεις τους σε περιοχές όπως τα νότια και τα βόρεια προάστια, που



Η έξοδος από την οικονομική κρίση, η μείωση του επενδυτικού ρίσκου και η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας ενίσχυσαν τις ροές κεφαλαίων από το εξωτερικό και, σε συνδυασμό με την πολιτική συσώρευσης ζήτησης και από τα ελληνικά νοικοκυριά, έχουν εκτοξεύσει τις τιμές πώλησης κατοικιών και οικοπέδων.

Οι μεγαλύτερες ανατιμήσεις καταγράφονται στις πιο προσιτές οικονομικά περιοχές, όπου η ανέγερση νέων πολυκατοικιών έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια.

έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και απευθύνονται σε ανθρώπους υψηλότερων εισοδημάτων, Έλληνες και ξένους. Στον αντίποδα, οι νέες οικοδομές στις πιο προσιτές περιοχές ήταν λιγότερες, με αποτέλεσμα να μεγεθύνεται το έλλειμμα προσφοράς και οι τιμές να καταγράφουν μεγαλύτερες

αιχμές, με δεδομένα και τη χαμηλή «αφειδίρα» τους, καθώς η μείωση την περίοδο της οικονομικής κρίσης ήταν μεγαλύτερη.

Ασφαλώς, είναι δεν σημαίνει ότι και στις δημοφιλέστερες περιοχές οι αυξήσεις δεν είναι ορμητικές. Στο κέντρο της Αθήνας παρατηρείται αύξηση κατά 60,2%, με τη μέση ζητούμενη τιμή να ανέρχεται σε 2.440 ευρώ/τ.μ. ή σχεδόν 250.000 ευρώ για ένα ακίνητο 100 τ.μ. Πριν από μόλις έξι χρόνια, το ίδιο σπίτι μπορούσε να αποκτηθεί με σχεδόν 100.000 ευρώ λιγότερα ή 152.000 ευρώ. Την περίοδο 2019-2022, η ζήτηση πυροδοτήθηκε όχι μόνο από Έλληνες, αλλά και από ξένους επενδυτές, ιδίως στις περιοχές κοντά στην Ακρόπολη, που ενδιαφέρονταν για τουριστική

εκμετάλληση των ακινήτων αυτών, αλλά και για το πρόγραμμα «χρυσή βίβα». Αντιθέτως, από το 2023 και μετά, κύριος «υπαύθυνος» των μεγάλων αυξήσεων, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και στα δυτικά προάστια, είναι οι δύο κύριοι του προγράμματος «Σπίτι μου», που προκάλεσε αιχμή στην αύξηση της ζήτησης, χωρίς κάποια αντιστοίχια μέριμνα για την τόνωση και της προσφοράς. Επίσης, επικεντρώσε τη ζήτηση αυτή σε ακίνητα από 20 ετών και πάνω, πολλά εκ των οποίων εντοπίζονται ακριβώς, είτε στο κέντρο είτε στα δυτικά προάστια.

Αντίστοιχα, στα νότια προάστια η μέση ζητούμενη τιμή ξεπερνάει πλέον τα 4.000 ευρώ/τ.μ. (4.090 ευρώ/τ.μ.), έχοντας αυξηθεί κατά 60,2% σε σχέση με το τρίτο

τρίμηνο του 2019, ως ανώτατο της ζήτησης από το εξωτερικό και ασφαλώς του παράγοντα του Ελληνικού.

Με βάση τα στοιχεία από τους δείκτες τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), με το πέρας και του φετινού τρίτου τριμήνου οι τιμές στο σύνολο της χώρας βρίσκονται πλέον σε επίπεδο 7,14% υψηλότερο συγκριτικά με το 2008, έχοντας καταγράψει συνολική άνοδο κατά 86% από το χαμηλό του 2017. Ιδιαίτερα στην Αττική η εικόνα είναι ακόμη πιο δυσχερής, καθώς οι τιμές είναι πλέον κατά 12,5% υψηλότερες συγκριτικά με το 2008 και κατά 103% υψηλότερες από το 2017. Αύξηση κατά 100% έχουν καταγράψει κατά μέσον όρο και οι τιμές στα Θεσσαλονίκια, ενώ

πλέον ξεπερνούν κατά 5,7% το προηγούμενο υψηλό του 2008.

Ασφαλώς, και στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα πολλές περιοχές έχουν προ πολλού ξεπεράσει το ανώτατο οριζήτιο τιμών, ο το οποίο είχαν βρει πριν από την οικονομική κρίση. Τα νότια προάστια, το κέντρο της Αθήνας και τα βόρεια προάστια έχουν καταγράψει αυξήσεις που είναι έως 20%-30% υψηλότερες σε σχέση με το 2008, λόγω της μεγάλης ζήτησης που καταγράφαν τα τελευταία χρόνια, όχι μόνο από εγχώριους, αλλά και από ξένους αγοραστές.

Ακριβή η Αθήνα

Σε πρόσφατη ανάλυσή της, η Deloitte κατατάσσει την Αθήνα στη δεύτερη θέση της λίστας με τις ακριβότερες πόλεις στην Ευρώπη για την απόκτηση νεόδμητης κατοικίας, σε συνάρτηση με τα εισοδήματα των πολιτών. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη μελέτη, απαιτούνται μισθοί 15,3 ετών (μεικτές απολαβές) για την αγορά ενός νεόδμητου διαμερίσματος 70 τ.μ. Η μόνη πόλη της Ευρώπης όπου τα κόστος αγοράς καινούργιας κατοικίας (ανταλογικά με το εισόδημα) είναι μεγαλύτερο, είναι το Αμστερνταμ στην Ολλανδία, καθώς εκεί χρειάζονται 15,4 ετήσιοι μισθοί. Η μέση τιμή αγοράς διαμορφώνεται σε 8.475 ευρώ/τ.μ., έχοντας καταγράψει ετήσια αύξηση 10,1%.

Με βάση την ανάλυση, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων κατοικιών στην Αττική διαμορφώνεται πλέον σε 4.100 ευρώ/τ.μ., αυξημένη κατά 10,8% τον τελευταίο χρόνο, κάτι που σημαίνει ότι για 70 τ.μ. θα απαιτηθούν πλέον 287.000 ευρώ. Μάλιστα, σύμφωνα με την έρευνα, οι τιμές πώλησης κατοικιών (νεοδμητών) στην Αττική είναι 2,28 φορές υψηλότερες σε σχέση με τον εθνικό μέσο όρο των 1.800 ευρώ/τ.μ. Πρόκειται για ένα χαρακτηριστικό δείγμα της υπέρβλεψης που προκαλείται και στην οικονομία, αλλά και στην αγορά ακινήτων, από τη διαχρονικά υπερευαίσθητη πληθυσμολογία που παρατηρείται στο λεκανοπέδιο και εδραίζει τη μεγάλη απόσταση από την υπόλοιπη χώρα σε επίπεδο τιμών.

Ανεβαίνουν οι αξίες των οικοπέδων, πέφτουν τα ποσοστά αντιπαροχής

Στον «αστερισμό» των αλλαγών στον ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), μετά την απόφαση του ΣτΕ, κινείται πλέον η αγορά οικοπέδων. Η κατάργηση των «μπόνους» δόμησης έχει φέρει τα πάνω κάτω και, παρότι η πλειονότητα των οικοπεδούχων μοιάζει να μην έχει προσαρμοστεί στη νέα πραγματικότητα, αυτό θα συμβεί με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, καθώς τα οικόπεδά τους είναι δεδομένο ότι πλέον οικοδομούν λιγότερα τετραγωνικά σε σχέση με πριν.

Όπως αναφέρει ο κ. Γιάννης Ξυλάς, ιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της Geoaxis, εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών, «φαίνεται πως πλέον έχουμε αγιάξει το ταβάνι της αγοράς των οικοπέδων, καθώς διαπιστώνουμε ότι ο ρυθμός της ανόδου των τιμών επιβραδύνεται. Παράλληλα, οι αποφάσεις του ΣτΕ έχουν “παγώσει” συμφωνίες που είχαν κλειστεί τους προηγούμενους μήνες, ενώ η αγορά αναμένει μείωση έως και 5% στα μελλοντικά ποσοστά αντιπαροχών, εφόσον δεν επανέλθει το σύστημα των bonus».

Ο λόγος που η κάμψη στα ποσοστά δεν θα είναι μεγαλύτερη, είναι αφενός μεν η διαχρονική έλλειψη οικοπέδων στο λεκανοπέδιο της Αττικής, αλλά και η διατήρηση των τιμών σε υψηλό επίπεδο, ίσως και ακόμα υψηλότερο, καθώς τους επόμενους μήνες προβλέπεται να μειωθεί

κι άλλο η προσφορά νεόδμητων κατασκευών. Επίσης, οι μελλοντικές οικοδομές θα είναι μικρότερης επιφάνειας, κάτι που επίσης μεταφράζεται σε μειωμένη προσφορά σε σχέση με την περίοδο 2022-2024.

Με βάση το νέο Παρατηρητήριο Αξιών Οικοπέδων, που επιμελήθηκε η Geoaxis, προκύπτει ότι από το 2016 μέχρι και φέτος παρατηρείται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων κατά 40,25%. Τη μεγαλύτερη άνοδο, με 46%, καταγράφει η περιοχή των Αμπελοκήπων και τη μικρότερη, με 35,4%, το Περιστέρι.

Προς αποκλιμάκωση είναι πιθανόν να οδηγηθούν και τα ποσοστά των αντιπαροχών, που σήμερα διαμορφώνονται σε 33%-40% στους Αμπελοκήπους, σε 32%-42% στο Μαρούσι, σε 35%-45% στο Παλαιό Φάληρο, σε έως 40% στο Περιστέρι και σε 32%-40% στον Χολαργό. Σύμφωνα με την ανάλυση της Geoaxis, για το επόμενο διάστημα «μεγάλα στοιχεία αποτελούν ο πιθανός επαναπροσδιορισμός στα ποσοστά των αντιπαροχών και ο χρόνος ανάκαμψης των αξιών των οικοπέδων των βορείων προαστίων. Ο περιορισμός των ευεργετημάτων του ΝΟΚ δεν ευνοεί τους εργολάβους και τους τελικούς χρήστες, αν και θεωρούμε πως επαναφέρει την ομαλότητα στην αλυσίδα της οικοδομικής δραστηριότητας».

Δύο ανακαινισμένα ακίνητα στη διάθεση των επισκεπτών της Ακρόπολης

Στην επανάχρηση δύο ακινήτων για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της Ακρόπολης, προχωράει το υπουργείο Πολιτισμού. Πρόκειται για το κτίριο επί της οδού Αρεοπαγίτου 18-20, καθώς και για το παράπλευρο οικόπεδο επί της Βύρωνος 20. Όπως εξηγεί η υπουργός Πολιτισμού, Λίνα Μενδώνη: «Το κτίριο επί της οδού Διονυσίου Αρεοπαγίτου 18-20 κατασκευάστηκε στο πλαίσιο του έργου ανάπλασης και διαμόρφωσης του δικτύου των πεζοδρόμων και των ελεύθερων χώρων στην περιοχή της Ακρόπολης. Σκοπός, να λειτουργεί ως κέντρο ενημέρωσης των επισκεπτών των αρχαιολογικών χώρων, με πωλητήριο και χώρους υγιεινής. Από το 2011 και μέχρι το



Το οικόπεδο επί της Βύρωνος, υφιστάμενη κατάσταση

2017 λειτουργούσε αποκλειστικά ως γραφείο ενημέρωσης του ΕΟΤ. Στο τωρινό πλαίσιο της αναβάθμισης των παρεχομένων υπηρεσιών προς τους επισκέπτες της Ακρόπολης και της ενίσχυσης της εμπειρίας της επίσκεψής τους, το κτίριο επί της Διονυσίου Αρεοπαγίτου συνδέεται λειτουργικά με το ακίνητο επί της Βύρωνος 20. Με τον τρόπο αυτό ενισχύονται οι υποδομές που εξυπηρετούν τον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης και των κλιτύων». Η περάτωση του πρότζεκτ θα ενισχύσει τις υπηρεσίες εξυπηρέτησης των επισκεπτών του αρχαιολογικού χώρου της Ακρόπολης, με σύγχρονες υποδομές, που συνδυάζουν λειτουργικότητα, εκπαιδευτικό και βεβαίως πολιτιστικό χαρακτήρα.



Ελεύθερος Τύπος

TETARTH 7 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2026

32| ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η χώρα μας συνεχίζει να συγκεντρώνει το ενδιαφέρον των ξένων αγοραστών, οι οποίοι αναζητούν ακίνητα τόσο ως δεύτερη ή εξοχική κατοικία όσο και ως επενδυτική ευκαιρία. Όμως, πού αγοράζουν οι διάφορες «φυλές» των ξένων επενδυτών; Οι μερίτες τονίζουν πως το μεγαλύτερο ενδιαφέρον είναι στους πιο προβλεπόμενους τουριστικούς προορισμούς, στην Αττική και μετά στη Θεσσαλονίκη.

Νέες έρευνες από τα μεγάλα μεσικά γραφεία δείχνουν πως το 2025 ήταν η χρονιά των Ισραηλινών που έχουν την πρώτη θέση στις αγοραπωλησίες Αθήνας και Θεσσαλονίκης, με τους Γερμανούς να είναι πρώτοι στην υπόλοιπη Ελλάδα. Ισχυρή παρουσία φέτος στις αγορές είχαν οι Τούρκοι που είναι δεύτεροι στην Αττική, τέταρτοι στη Θεσσαλονίκη και κλείνουν την πεντάδα των πιο δραστήριων επενδυτών της υπόλοιπης χώρας. Επισημαίνεται ότι, αν και Ισραηλινοί, Τούρκοι και Βούλγαροι ήταν στους πιο δραστήριους του 2025, οι περισσότεροι σε αγορές είναι οι Κινέζοι που έχουν και τις μισές (48%) «Golden Visa» που υπάρχουν ενεργές. Επίσης, πραγματοποιήθηκαν αγοραπωλησίες και από χώρες της Μέσης Ανατολής (ΗΑΕ, Λίβανος, Ιράν, Συρία).

Αθήνα

Στην Αθήνα, οι ξένοι επενδυτές και αγοραστές επιλέγουν συχνά περιοχές του κέντρου όπως το Κολωνάκι, το Κουκάκι, το Παγκράτι και τα Εξάρχεια για την ιστορική τους σημασία, την κοντινή απόσταση από αξιοθέατα και την έντονη νυχτερινή ζωή.

Στο κέντρο της Αθήνας, οι μερίτες κάνουν λόγο για κυριαρχία Κινέζων στα Εξάρχεια και Ισραηλινών στο Παγκράτι, ενώ σε άνοδο βρέθηκαν το 2025 και οι αγορές από Τούρκους. Αν και οι επενδυτές διαλέγουν πρώτα το ακίνητο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του και την πιθανή επενδυτική του απόδοση και μετά την περιοχή, το κοινό κίνητρο φαίνεται να συγκεντρώνει πολλούς επενδυτές στις ίδιες γειτονιές. Τα τελευταία χρόνια, μετά την ραγδαία αύξηση των τιμών, δείχνουν προτίμηση τη περιοχή των Αμπελοκήπων, σε Γκίζι, Κυψέλη, Νέο Κόσμο και Καλλιθέα.

Αυξημένη προτίμηση για απόκτηση ακινήτων στην Ελλάδα κατά το τρέχον έτος δείχνουν οι ξένοι αγοραστές. Σύμφωνα με στοιχεία έρευνας της RE/MAX Ελλάς, στην Αττική, οι Ισραηλινοί αποτελούν την πλειονότητα των ξένων αγοραστών

ΕΡΕΥΝΑ «Ε.Τ.»

Πού αγοράζουν ακίνητα οι



Ενδιαφέρον για
δεύτερη ή εξοχική
κατοικία όσο και
για επενδυτικές
ευκαιρίες



Εντονη
ζήτηση για
τα νότια
προάστια
(Βούλα,
Βουλιαγμένη)
καθώς και
για περιοχές
του κέντρου
(Κολωνάκι,
Κουκάκι).

**Ισραηλινοί, Κινέζοι, Γερμανοί, Τούρκοι,
Βούλγαροι και πολίτες από τη Μέση
Ανατολή επενδύουν σε τουριστικούς
προορισμούς, Αθήνα και Θεσσαλονίκη**

ΚΩΝ. ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ
kmaravelidis@e-typas.com

και ακολουθούν οι Τούρκοι και οι Λιβανέζοι, ενώ σημαντική είναι και η παρουσία αγοραστών από Κίνα και Ουκρανία. Οι Ισραηλινοί βρί-

σκονται στην πρώτη θέση μεταξύ των ξένων που αγοράζουν ακίνητα στη Θεσσαλονίκη, ενώ την πρώτη πεντάδα συμπληρώνουν αγοραστές από τη Βουλγαρία, τη Γερμανία, την Τουρκία και την Αλβανία. Στην υπόλοιπη Ελλάδα, οι Γερμανοί

αναπροσωπεύουν το μεγαλύτερο ποσοστό των ξένων αγοραστών, με τους Βούλγαρους και τους Γάλλους να έχουν, επίσης, ισχυρή παρουσία, ενώ Ισραηλινοί και Τούρκοι ακολουθούν.

Συνολικά, από τη μεγαλύτερη στη μικρότερη ζήτηση, οι περιοχές που ενδιαφέρουν τους ξένους επενδυτές είναι οι πολυτελείς κατοικίες, κυρίως στα νότια προάστια (Βούλα, Βουλιαγμένη), οι περιοχές που αναπτύσσονται γρήγορα όπως το Ελληνικό, ειδικά αν έχουν νέες υποδομές την τελευταία πενταετία, και μετά οι

αναπτυσσόμενες περιοχές των βορείων προαστίων.

Βόρεια προάστια

Στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος στα βόρεια, είναι περιοχές όπως η Κηφισιά, ειδικά τα υψηλής αξίας ακίνητα, αλλά τοποθετούνται και σε μέρη με ανάπτυξη, όπως η Νέα Κηφισιά και η Νέα Ερυθραία. Ακόμη μία παράμετρος είναι η σχέση τιμής αγοράς και ενοικίου που δημιουργεί έντονη επενδυτική κινητικότητα σε περιοχές με μεγάλη ζήτηση για ενοίκιο, όπως το Μαρούσι ή η Αγία Παρασκευή. ■

Ξένοι επενδυτές

ΠΟΥ ΚΥΜΑΙΝΟΝΤΑΙ ΟΙ TIMES

Στροφή σε Ιόνιο και Πελοπόννησο

ΣΤΗΝ Πελοπόννησο, πέρα από τις μεγάλες επενδύσεις που έχουν έρθει από το εξωτερικό, είναι πολλές οι αγορές από ομογενείς που επιστρέφουν από το εξωτερικό και αγοράζουν μικρά ακίνητα. Σημανική κινητικότητα υπάρχει σε Λακωνία και Βραχάτι, ενώ στη Λακωνία και τη Μάνη έχουν έντονη παρουσία Γερμανοί και Ιταλοί. Τι Μονεμβασιά επιλέγουν Ελβετοί, Ιταλοί και Γάλλοι. Προς την Καλαμάδα και γενικά στη Μεσσηνία έχουν αγοράσει πολλά ακίνητα από επενδυτές που ήρθαν από ΗΠΑ και Καναδά. Ομογενείς και αρκετοί

Γερμανοί, έχουν αγοράσει ακίνητα στη Ναύπακτο και τον Μύτικα. Στην Πάληφο ξεχωρίζει η παρουσία αρκετών Ολλανδών που πλέον μένουν μόνιμα και έχουν δημιουργήσει και τη δική τους κοινότητα.

Στη Δυτική Ελλάδα επενδύουν κυρίως Ιταλοί και Γερμανοί. Εδώ, έχουν γίνει πολλές αγοραιωληποιές αι ιό ξένους επενδυτές, ειδικά Ιταλούς, κυρίως σε Κουρούτα, Κυλλήνη, Κατάκολο και Αρκοάδι.

Τα νησιά του Ιονίου έχουν μεγάλη άνοδο ζήτησης και τιμών την τελευταία τρίτηιά, με «έκπληξη» του 2025

τη Λευκάδα, που το γ' τρίμηνο φέτος ήταν ακριβότερη κατά 16,3% έναντι του αντίστοιχου περσινού, φτάνοντας στα 3.231 ευρώ/τ.μ. Κέρκυρα και Κεφαλονιά παραμένουν σε θετική τάση, με ανόδους τιμών 7,1% και 4% αντιστοίχως. Εδώ υπάρχει ενδιαφέρον από πολλές χώρες και έχουν αγοράσει κυρίως Δυτικοευρωπαίοι. Γενικά, οι αγοραστές από τη Βορειοδυτική Ευρώπη (π.χ. Ολλανδοί, Βέλγοι, Γερμανοί, Ελβετοί και Γάλλοι), προτιμούν την απόκτηση εξοχικού στην Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά, την Πελοπόννησο και τη Ρόδο.



Ανοδικά κινούνται η ζήτηση και οι τιμές στα νησιά του Ιονίου. Αυξήσεις 7,1% στην Κέρκυρα.

ΜΙΚΡΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Επενδύσεις ύψους 1 δισ. € το 2025

ΜΕΙΩΜΕΝΗ ήταν το 2025 η ζήτηση από ξένους επενδυτές για την αγορά ακινήτου στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα στοιχεία από το ισόζυγιο πληρωμών που επιμελείται η Τράπεζα της Ελλάδος. Το πρώτο εξάμηνο, από το σύνολο των 2,8 δισ. ευρώ, μόλις 1,938,3 εκατ. ευρώ (33,4%) αφορούσαν επενδύ-

σεις σε ακίνητα. Παρατηρείται πτώση της ιόξης του 42,2% από την αντίστοιχη επίδοση του 2024, όταν ήταν στο 57,8%. Βέβαια, επισημαίνεται ότι οι συνολικές επενδύσεις ήταν λιγότερες πέρσι στα 1,974 δισ. ευρώ και οι επενδύσεις στα ακίνητα περισσότερες στα 1,14 δισ. ευρώ. Η πτώση έρχεται μετά από πολυετή

άνοδο, μετά την πανδημία και αφού είχε ήδη επιτευχθεί ιστορικό ρεκόρ. Για τους επαγγελματίες του κλάδου, το σχεδόν ένα δισεκατομμύριο του 2025 θεωρείται καλή επίδοση και επισημαίνουν πως ήρθε μετά τη σημαντική αυστηροποίηση των κανόνων για τη βραχυπρόνια μίσθωση και την «Golden Visa».