



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗ ΡΩΜΗ
Γραφείο Οικονομικών & Εμπορικών Υποθέσεων
ΜΙΛΑΝΟ

ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ
ΚΑΝΟΝΙΚΟ

Μιλάνο, 30 Ιουλίου 2026
ΑΠΦ.: 1960 /ΑΣ 751

ΠΡΟΣ: - ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ (μέσω ημών)

ΚΟΙΝ: - Διπλ. Γραφείο κ. Πρωθυπουργού
-Πρεσβείες κ-μ ΕΕ και
Γραφεία ΟΕΥ αυτών

Υπουργείο Εξωτερικών

- Διπλ. Γραφείο κ. Υπουργού
- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κας Α. Παπαδοπούλου
- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κ. Χατζηβασιλείου
- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα
- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα ΔΟΣ & Εξωστρέφειας
- Α' & Β' Γεν. Δ/νσεις
- Α1, Β1, Β2 & Β3 Δ/νσεις

Ε.Δ.: -Πρεσβεία Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)
-Γραφείο ΟΕΥ Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)

ΘΕΜΑ: REAL ESTATE: Η Ιταλία στην κορυφή της παγκόσμιας ζήτησης για πολυτελή ακίνητα το 2026

Η **Ιταλία** επιβεβαιώνεται το 2026 ως ο πλέον περιζήτητος **διεθνής προορισμός για την αγορά πολυτελών κατοικιών**, σύμφωνα με την Ενδιάμεση Έκθεση 2026 της Coldwell Banker Global Luxury, η οποία βασίζεται, μεταξύ άλλων, σε στοιχεία της πλατφόρμας JamesEdition¹. Κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2026, η Ιταλία συγκέντρωσε το 15,6% των διεθνών αιτημάτων αναζήτησης πολυτελών ακινήτων, καταλαμβάνοντας την πρώτη θέση μεταξύ των αγορών που εξετάστηκαν. Ακολούθησαν οι Ηνωμένες Πολιτείες με 12,6%, η Ισπανία και η Γαλλία με 10,7% έκαστη και η Πορτογαλία με 5,7%. Συνολικά, οι πέντε αυτές χώρες συγκεντρώνουν περισσότερο από το 55% του παγκόσμιου ενδιαφέροντος για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Η ισχυρή θέση της Ιταλίας εντάσσεται σε μια περίοδο σημαντικής διεύρυνσης της διεθνούς ζήτησης. Τα αιτήματα για πολυτελή ακίνητα στην Ιταλία αυξήθηκαν κατά 49% σε ετήσια βάση, σε σύγκριση με το πρώτο πεντάμηνο του 2025. Παρά τη σημαντική αυτή αύξηση, το μερίδιο της Ιταλίας στο σύνολο της παγκόσμιας ζήτησης παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητο, από 15,7% σε 15,6%, καθώς η συνολική διεθνής ζήτηση αυξήθηκε ακόμη ταχύτερα, κατά 50,8%.

¹ Η [JamesEdition](#) είναι μία από τις μεγαλύτερες διεθνείς διαδικτυακές πλατφόρμες (marketplaces) για την αγορά και πώληση ειδών πολυτελείας και περιουσιακών στοιχείων υψηλής αξίας. Ιδρύθηκε το 2008 (αρχικά ως JamesList) και σήμερα εδρεύει στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας.

Η επίδοση αυτή καταδεικνύει τη διατηρούμενη ελκυστικότητα της ιταλικής αγοράς, σε ένα διεθνές περιβάλλον όπου ο ανταγωνισμός μεταξύ των δημοφιλών προορισμών εντείνεται. Ενδεικτικά, κατά την ίδια περίοδο, τα αιτήματα για ακίνητα στις Ηνωμένες Πολιτείες σχεδόν διπλασιάστηκαν, ενώ στη Γαλλία αυξήθηκαν κατά 89%.

Η ελκυστικότητα της Ιταλίας αποδίδεται κυρίως στον **συνδυασμό υψηλής ποιότητας ζωής, πολιτιστικού και φυσικού πλούτου**, μεγάλης **γεωγραφικής διαφοροποίησης** και μοναδικού **αποθέματος ακινήτων**. Βίλες, ιστορικές επαύλεις, κτήματα, παλάτια, ιστορικά κτίρια και μεσαιωνικά χωριά ανταποκρίνονται στις προτιμήσεις διεθνών αγοραστών που αναζητούν ιδιωτικότητα, αρχιτεκτονική και πολιτιστική αξία, αλλά και ακίνητα με δυνατότητα μακροπρόθεσμης διατήρησης της αξίας τους. Ιδιαίτερα χαρακτηριστική είναι η αύξηση κατά 146% των αναζητήσεων για «μοναδικά» ακίνητα σε σχέση με το 2025, ενώ το ενδιαφέρον για γη αυξήθηκε κατά 97%. Τα ιταλικά παλάτια και τα μεσαιωνικά χωριά συγκαταλέγονται, μαζί με τα γαλλικά κάστρα, στις κατηγορίες ιστορικών ακινήτων με τη μεγαλύτερη διεθνή αναγνωρισιμότητα.

Ωστόσο, τα στοιχεία της JamesEdition θα πρέπει να ερμηνεύονται με προσοχή, καθώς αποτυπώνουν τα αιτήματα και τη δραστηριότητα αναζήτησης των χρηστών στην πλατφόρμα και όχι τον πραγματικό αριθμό των συναλλαγών που ολοκληρώθηκαν. Ως εκ τούτου, **αποτελούν κυρίως δείκτη των προθέσεων, των προτιμήσεων και του δυνητικού επενδυτικού ενδιαφέροντος των αγοραστών** και είναι χρήσιμα για την αποτύπωση των τάσεων της παγκόσμιας ζήτησης, χωρίς να μπορούν να ταυτιστούν άμεσα με τον πραγματικό όγκο των αγοραπωλησιών στην αγορά.

Παράλληλα, η **αγορά πολυτελών ακινήτων** φαίνεται να αποκτά ολοένα και περισσότερο **χαρακτήρα στρατηγικής επένδυσης**. Η κατοικία υψηλών προδιαγραφών δεν αντιμετωπίζεται πλέον αποκλειστικά ως στοιχείο πολυτελούς τρόπου ζωής, αλλά και ως μέσο διαφοροποίησης χαρτοφυλακίου, προστασίας κεφαλαίου από τον πληθωρισμό και μεταβίβασης πλούτου στις επόμενες γενιές. Σύμφωνα με έρευνα της Coldwell Banker, το 82,3% των επαγγελματιών του κλάδου εκτιμά ότι οι πελάτες τους διατηρούν ή αυξάνουν τις επενδύσεις τους σε ακίνητα.

Οι **προτιμήσεις των αγοραστών υψηλού εισοδήματος** επικεντρώνονται πλέον σε ανεξάρτητες κατοικίες, μεγάλους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους, υψηλό επίπεδο ιδιωτικότητας, τοποθεσίες με περιορισμένη δυνατότητα αναπαραγωγής και ακίνητα με σαφή αρχιτεκτονική και ιστορική ταυτότητα. Πρόκειται για χαρακτηριστικά που ενισχύουν το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Ιταλίας, δεδομένου ότι η χώρα διαθέτει ένα ιδιαίτερα εκτεταμένο και διαφοροποιημένο απόθεμα ιστορικών και αρχιτεκτονικά ξεχωριστών ακινήτων.

Τέλος, το **προφίλ του διεθνούς αγοραστή πολυτελών ακινήτων** εμφανίζεται το 2026 περισσότερο ενημερωμένο, απαιτητικό και επιλεκτικό. Η αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε λεπτομερέστερη εξέταση της ποιότητας, της τοποθεσίας, του συνολικού κόστους κατοχής και της προοπτικής μεταπώλησης, ενώ αυξάνεται και η χρήση εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης κατά τη διαδικασία αναζήτησης και αξιολόγησης. Το 51% των ειδικών του κλάδου εκτιμά ότι οι αγοραστές με την υψηλότερη οικονομική επιφάνεια αποδέχονται πλέον σπανιότερα συμβιβασμούς ως προς την επιλογή του ακινήτου.

Συμπερασματικά, η πρωτοκαθεδρία της Ιταλίας στη διεθνή ζήτηση για πολυτελή ακίνητα το 2026 αναδεικνύει τη διαχρονική ισχύ του ιταλικού «brand» στον τομέα του real estate υψηλών προδιαγραφών. Η συνύπαρξη πολιτιστικής κληρονομιάς, ποιότητας ζωής, φυσικού περιβάλλοντος και σπάνιων, μη αναπαραγώγιμων ακινήτων προσδίδει στην ιταλική αγορά σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα.

Παράλληλα, η αυξανόμενη αντιμετώπιση των ακινήτων πολυτελείας ως επενδυτικών στοιχείων ενισχύει τις προοπτικές του κλάδου, ιδίως σε περιοχές με ισχυρή διεθνή αναγνωρισιμότητα, όπως η Τοσκάνη, η λίμνη Κόμο, η Αμάλφι, η Σαρδηνία, η Ρώμη και το Μιλάνο. Ωστόσο, η σημαντική αύξηση της διεθνούς ζήτησης και η ολοένα μεγαλύτερη επιλεκτικότητα των αγοραστών καταδεικνύουν ότι η μελλοντική ανταγωνιστικότητα της Ιταλίας θα εξαρτηθεί από την ποιότητα και τη μοναδικότητα του προσφερόμενου αποθέματος, καθώς και από τη δυνατότητα αποτελεσματικής προσέλκυσης και εξυπηρέτησης διεθνών επενδυτών.

Στο πλαίσιο της διερεύνησης ευκαιριών για επιστημονική δικτύωση, ανταλλαγή γνώσεων και παρακολούθηση των σύγχρονων εξελίξεων στον τομέα της αγοράς ακινήτων και των κατασκευών, εντοπίστηκαν τα παρακάτω διεθνή επιστημονικά συνέδρια που θα πραγματοποιηθούν στο Μιλάνο, κατά το διάστημα Αυγούστου–Οκτωβρίου 2026. Τα συνέδρια παρέχουν τη δυνατότητα συμμετοχής τόσο με φυσική παρουσία όσο και εξ αποστάσεως, καλύπτοντας θεματικές όπως η ανάπτυξη ακινήτων, η διαχείριση έργων, το κατασκευαστικό δίκαιο, η διαχείριση κινδύνων και οι διεθνείς τάσεις στην αγορά πολυτελών ακινήτων.

Παρατίθενται, προς ενημέρωσή σας, τα βασικά στοιχεία των εν λόγω συνεδρίων:

Ημερομηνία	Συνέδριο	Τόπος Διεξαγωγής	Τρόπος Συμμετοχής
25 Αυγούστου	Διεθνές Συνέδριο για την Ανάπτυξη Ακινήτων, το Δίκαιο των Κατασκευών και τη Διαχείριση Κινδύνων (ICREDCL-RM)	Μιλάνο, Ιταλία	Διαδικτυακή • Δια ζώσης
29 Σεπτεμβρίου	Διεθνές Συνέδριο για τη Διαχείριση Έργων Ακίνητης Περιουσίας και τα Συστήματα Παράδοσης Έργων (ICREPMDS)	Μιλάνο, Ιταλία	Διαδικτυακή • Δια ζώσης
30 Οκτωβρίου	Διεθνές Συνέδριο για την Πολυτελή Ακίνητη Περιουσία και τις Παγκόσμιες Τάσεις στην Αγορά Ακινήτων (ICLREGPT)	Μιλάνο, Ιταλία	Διαδικτυακή • Δια ζώσης

ΠΑΓΩΝΑ ΛΑΡΔΑ
Γενική Σύμβουλος ΟΕΥ Β΄

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

- Γραφείο Υπουργού
- Γραφείο κ. Αναπλ. Υπουργού
- Γραφείο Υφυπουργού
- Δ/νση ΕΕ & Διεθνών Σχέσεων
- Πρόεδρο Συμβ. Οικον. Εμπειρ.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Γραφείο κ. Υπουργού
- Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
- Γραφείο κ. Υφυπουργού
- Γενική Γραμματέας Ιδιωτικών Επενδύσεων

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

- Γραφείο κ. Υπουργού
- Γραφείο κ.κ. Υφυπουργών
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Υποδομών
- Διεύθυνση Εξωστρέφειας
- Πανελλήνια Ένωση Κτηματολογικών Διαμεσολαβητών (info@opemed.gr)
- ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΣΑΤΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΤΑΞΕΩΝ (ΣΤΕΑΤ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ (ΣΕΓΜ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΕΝΩΣΗ ΣΥΝΔΕΣΜΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΠΕΣΕΔΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΜΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ (ΕΠΕΤΚ)
- ENTERPRISE GREECE
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑ
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ (ΣΕΒ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΒΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΣΕΒΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΠΣΕ)
- ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΚΕΕΕ)
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ
- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ ΕΛΛΑΔΟΣ