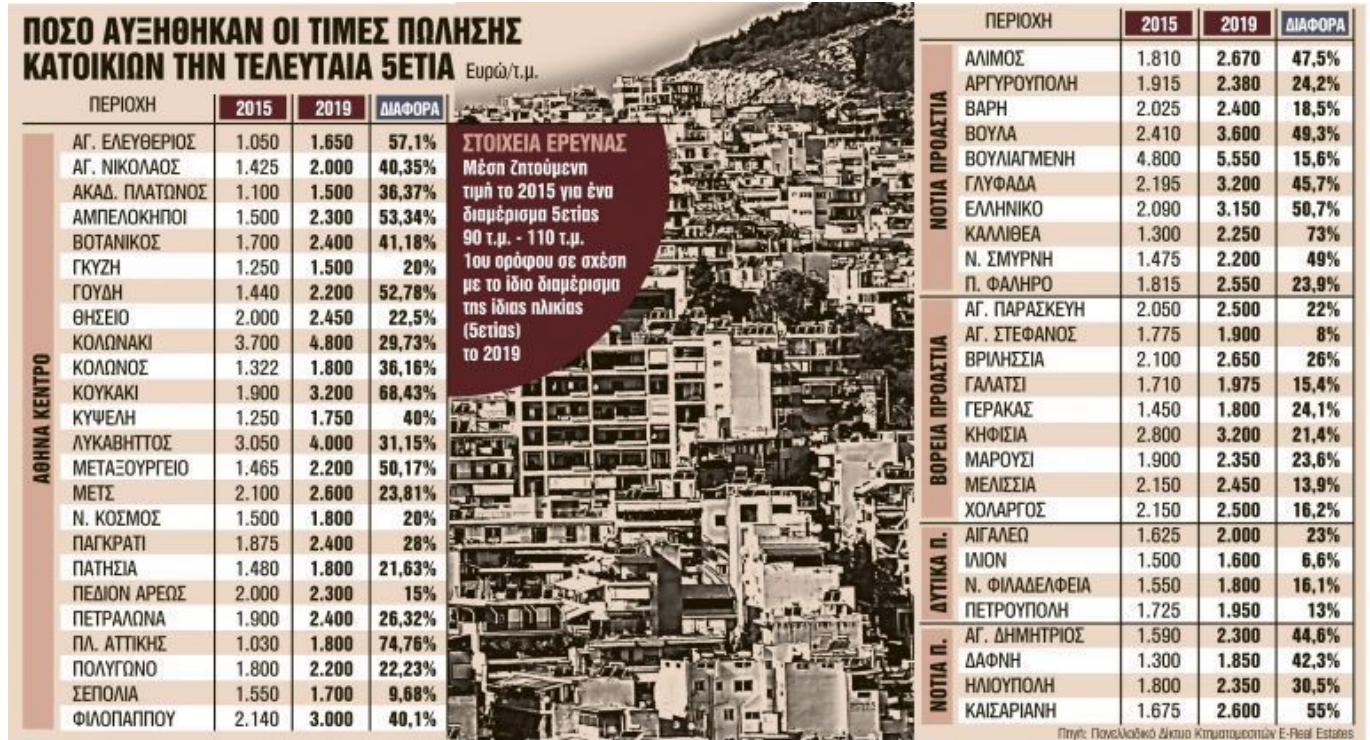


Ακίνητα : Απίστευτη αύξηση στις τιμές και τη ζήτηση - Πόσο πωλούνται τα σπίτια

/ Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός



Airbnb και Golden Visa, σε συνδυασμό με την αύξηση του τουρισμού στη χώρα μας, ανέτρεψαν τον χάρτη της κτηματαγοράς εκτοξεύοντας τις τιμές των ακινήτων κατά 30%, 40%, 50% και ακόμα ψηλότερα σε σύγκριση με το 2015.

ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΘΗΚΑΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 5ΕΤΙΑ

Ευρώ/τ.μ.

ΠΕΡΙΟΧΗ	2015	2019	ΔΙΑΦΟΡΑ
ΑΓ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	1.050	1.650	57,1%
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	1.425	2.000	40,35%
ΑΚΑΔ. ΠΛΑΤΩΝΟΣ	1.100	1.500	36,37%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1.500	2.300	53,34%
ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	1.700	2.400	41,18%
ΓΚΥΖΗ	1.250	1.500	20%
ΓΟΥΔΗ	1.440	2.200	52,78%
ΘΗΣΕΙΟ	2.000	2.450	22,5%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	3.700	4.800	29,73%
ΚΟΛΩΝΟΣ	1.322	1.800	36,16%
ΚΟΥΚΑΚΙ	1.900	3.200	68,43%
ΚΥΨΕΛΗ	1.250	1.750	40%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	3.050	4.000	31,15%
ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	1.465	2.200	50,17%
ΜΕΤΣ	2.100	2.600	23,81%
Ν. ΚΟΣΜΟΣ	1.500	1.800	20%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	1.875	2.400	28%
ΠΑΤΗΣΙΑ	1.480	1.800	21,63%
ΠΕΔΙΟΝ ΑΡΕΩΣ	2.000	2.300	15%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	1.900	2.400	26,32%
ΠΛ. ΑΤΤΙΚΗΣ	1.030	1.800	74,76%
ΠΟΛΥΓΩΝΟ	1.800	2.200	22,23%
ΣΕΠΟΛΙΑ	1.550	1.700	9,68%
ΦΙΛΟΠΑΠΠΟΥ	2.140	3.000	40,1%

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Μέση ζητούμενη τιμή το 2015 για ένα διαμέρισμα 5ετίας 90 τ.μ. - 110 τ.μ. του ορόφου σε σχέση με το ίδιο διαμέρισμα της ίδιας ηλικίας (5ετίας) το 2019



ΠΕΡΙΟΧΗ	2015	2019	ΔΙΑΦΟΡΑ
ΑΛΙΜΟΣ	1.810	2.670	47,5%
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1.915	2.380	24,2%
ΒΑΡΗ	2.025	2.400	18,5%
ΒΟΥΛΑ	2.410	3.600	49,3%
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	4.800	5.550	15,6%
ΓΛΥΦΑΔΑ	2.195	3.200	45,7%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	2.090	3.150	50,7%
ΚΑΛΛΙΘΕΑ	1.300	2.250	73%
Ν. ΣΜΥΡΝΗ	1.475	2.200	49%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.815	2.550	23,9%
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	2.050	2.500	22%
ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΣ	1.775	1.900	8%
ΒΡΙΑΝΣΣΙΑ	2.100	2.650	26%
ΓΑΛΑΤΣΙ	1.710	1.975	15,4%
ΓΕΡΑΚΑΣ	1.450	1.800	24,1%
ΚΗΦΙΣΙΑ	2.800	3.200	21,4%
ΜΑΡΟΥΣΙ	1.900	2.350	23,6%
ΜΕΛΙΣΣΙΑ	2.150	2.450	13,9%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2.150	2.500	16,2%
ΑΙΓΑΛΕΟ	1.625	2.000	23%
ΙΛΙΟΝ	1.500	1.600	6,6%
Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	1.550	1.800	16,1%
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	1.725	1.950	13%
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.590	2.300	44,6%
ΔΑΦΝΗ	1.300	1.850	42,3%
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	1.800	2.350	30,5%
ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ	1.675	2.600	55%

Πηγή: Πανελλαδικό Δίκτυο Κτηματομετρητών E-Real Estates

Στο χρηματιστήριο της κτηματαγοράς, το Κουκάκι, το Κολωνάκι, ο Λυκαβηττός, η Γλυφάδα, το Ελληνικό αλλά και η Καλλιθέα, η Κυψέλη και το Μεταξουργείο κάνουν limit up. Οι τιμές πώλησης των κατοικιών στις περιοχές αυτές έχουν εκτοξευθεί στα ύψη καταγράφοντας αυξήσεις που υπερβαίνουν ακόμα και το 70%. Τα ακίνητα είναι οι νέες «μετοχές» στις οποίες επιλέγουν να επενδύσουν Έλληνες και ξένοι βλέποντας ότι προσφέρουν υπεραξίες και αποδόσεις. Σε πολλές γειτονιές του Λεκανοπεδίου τα σπίτια μόλις βγουν στην αγορά γίνονται περιζήτητα. Αλλάζουν χέρια το πολύ μέσα σε δύο μήνες, όταν πριν από μία τριετία βρισκόνταν στα αζήτητα.

Η αγορά ακινήτων έχει αφήσει πίσω της τις δύσκολες ημέρες της κρίσης. Δείχνει να έχει ζεσταθεί για τα καλά, με τους ανθρώπους της κτηματαγοράς να περιμένουν ακόμα καλύτερες ημέρες μέσα στους επόμενους μήνες λόγω της αναστολής του ΦΠΑ για τρία χρόνια. Το μέτρο θα δώσει νέα ώθηση στην κτηματαγορά και αναμένεται να ξεκολλήσει περίπου 100.000 ακίνητα τα οποία βρίσκονται για πολλά χρόνια στα χέρια των κατασκευαστών λόγω της κρίσης και της υψηλής φορολογίας.

Γιατί ήρθε η ανατροπή

Airbnb και Golden Visa, σε συνδυασμό με την αύξηση του τουρισμού στη χώρα μας, ανέτρεψαν τον χάρτη της κτηματαγοράς εκτοξεύοντας τις τιμές των ακινήτων κατά 30%, 40%, 50% και ακόμα ψηλότερα σε σύγκριση με το 2015.

Παρά το γεγονός ότι οι αποδόσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν υποχωρήσει τους τελευταίους μήνες λόγω υπερπροσφοράς ιδιοκτησιών στις

ηλεκτρονικές πλατφόρμες, η ελληνική αγορά κατοικίας αποτελεί πόλο έλξης για τους επενδυτές του real estate.

Εκτός από το Κουκάκι, όπου η μέση τιμή πώλησης των διαμερισμάτων ανέρχεται σε 3.200 ευρώ το τετραγωνικό, το Παγκράτι, το Μεταξουργείο, όπου κυριαρχεί η μόδα της Airbnb, αλλά και το Κολωνάκι, το οποίο αποτελεί σταθερή αξία με τα διαμερίσματα να πωλούνται κατά μέσο όρο 4.800 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, στο ραντάρ των υποψήφιων αγοραστών βρίσκονται νέες περιοχές και νέες κατηγορίες ακινήτων που προσφέρουν αυξημένες αποδόσεις.

Εξάρχεια, Κυψέλη, Ευελπίδων, Βοτανικός, Αμπελόκηποι, Γουδή, πλατεία Αττικής, Αγ. Νικόλαος, Αγ. Ελευθέριος, Καισαριανή αποτελούν τα νέα hot spots της αγοράς ακινήτων, καθώς στις περιοχές αυτές τα διαμερίσματα αλλάζουν χέρια μέσα σε λίγους μήνες από τη στιγμή που θα βγουν στην αγορά.

Όπως εξηγεί μιλώντας στα «ΝΕΑ» ο Θεμιστοκλής Μπάκας, πρόεδρος του Πανελλαδικού Δικτύου Κτηματομεσιτών E-Real Estates, λόγω των αυξήσεων των τιμών πώλησης που καταγράφηκαν σε περιοχές που αποτελούσαν τους top προορισμούς για τη βραχυχρόνια μίσθωση, π.χ. Κουκάκι, Κολωνάκι, Μετς, οι επενδυτές αναζήτησαν νέες περιοχές πλησίον του κέντρου της Αθήνας που συνδέονται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και κυρίως το μετρό, με το κόστος αγοράς να μην ξεπερνά τα 500-600 ευρώ / τ.μ. αν πρόκειται για παλαιά ακίνητα που χρήζουν ανακαίνισης ή νεόδμητα των οποίων η τιμή πώλησης είναι ευκαιρία.

Στην αναζήτηση των νέων περιοχών, πολλοί επέλεξαν γειτονιές της Κυψέλης, της πλατείας Αττικής, των Αμπελοκήπων. Τα ακίνητα των συγκεκριμένων περιοχών όταν βρέθηκαν στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, λόγω του χαμηλού κόστους αγοράς ή/και ανακαίνισης, έδωσαν τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να ζητούν μικρότερο ημερήσιο μίσθωμα απ' ό,τι στις καλές περιοχές, με αποτέλεσμα να αρχίζουν να κερδίζουν το ενδιαφέρον των τουριστών. Έτσι δημιουργήθηκαν νέες πιάτσες Airbnb στο κέντρο της Αθήνας. Σε πολλές περιπτώσεις, τα ακίνητα που έχουν ανακαινιστεί εξ ολοκλήρου από τους ιδιοκτήτες τους πωλούνται σε τιμές σχεδόν ίδιες με τα νεόδμητα, κάτι που συμβαίνει κυρίως σε περιοχές που δεν υπάρχουν πολλά νεόδμητα ακίνητα, όπως το Κολωνάκι, ο Λυκαβηττός, το Κουκάκι.

«Δεν ήταν λίγες οι περιπτώσεις», μας λέει ο Θεμιστοκλής Μπάκας, «που επενδυτές αγόρασαν ολόκληρες πολυκατοικίες σε τιμή ευκαιρίας στις άλλοτε υποβαθμισμένες συνοικίες της Αθήνας με στόχο την άμεση ανακαίνιση και μεταπώλησή τους σε πολίτες τρίτων χωρών που επιθυμούσαν την αγορά δύο ή και τριών διαμερισμάτων συνολικής αξίας 250.000 ευρώ με στόχο τόσο τη Χρυσή Βίζα όσο και την εκμετάλλευσή τους μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τον λόγο

αυτόν, όπως ο ίδιος εξηγεί, οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές πώλησης των ακινήτων καταγράφονται στις άλλοτε υποβαθμισμένες περιοχές στις οποίες με την έναρξη της κρίσης ακόμα και τα νεόδμητα ακίνητα βρέθηκαν στα αζήτητα.

Οι ξένοι προτιμούν την ελληνική αγορά ακινήτων για να επενδύσουν, καθώς οι τιμές πώλησης των κατοικιών παρά την αύξηση που καταγράφουν την τελευταία διετία παραμένουν ελκυστικές σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Το προφίλ των ξένων αγοραστών σκιαγραφεί ο Θεμιστοκλής Μπάκας:

Κινέζοι: Κυριαρχούν στην Golden Visa με 3.464 άδειες επενδυτών. Οι Κινέζοι για την αγορά ακινήτου διαθέτουν κυρίως 250.000 ευρώ που αποτελεί το ελάχιστο ποσό για την απόκτηση της άδειας διαμονής. Στοχεύουν κυρίως σε ακίνητα που μπορούν άμεσα να εγγραφούν σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ώστε να εκμεταλλεύονται το διαμέρισμα το διάστημα που δεν διαμένουν στην Ελλάδα. Με στόχο τη διαμονή λίγους μήνες τον χρόνο, επιλέγουν κυρίως περιοχές της Αθηναϊκής Ριβιέρας (Π. Φάληρο, Ν. Σμύρνη, Γλυφάδα, Βούλα, Αλιμος κ.λπ.). Αν πρόκειται για επένδυση, επικεντρώνονται στον Δήμο Αθηναίων καθώς και στους όμορους δήμους αναζητώντας ακίνητα που πωλούνται έως 700 ευρώ / τ.μ. και χρήζουν ανακαίνισης.

Ισραηλινοί: Οι Ισραηλινοί τα προηγούμενα χρόνια αγόραζαν ακίνητα αξίας από 351.000 ευρώ έως και 650.000 ευρώ τα οποία δεν απαιτούσαν ανακαίνιση ή βελτιώσεις. Οι επενδύσεις πραγματοποιούνταν κυρίως για εκμετάλλευση των ακινήτων, καθώς και για την απόκτηση της Χρυσής Βίζας. Πλέον τα δεδομένα έχουν αλλάξει, οι Ισραηλινοί σε μεγάλο ποσοστό ακολουθούν τα χνάρια των Κινέζων, εκτός από ελάχιστες εταιρείες που επενδύουν πραγματικά στο real estate της χώρας. Σήμερα οι Ισραηλινοί δημιουργούν κατασκευαστικές και μεσιτικές εταιρείες στην Ελλάδα, επενδύουν κυρίως σε ακίνητα αξίας έως 700-800 ευρώ/τ.μ. με στόχο την άμεση ανακαίνισή τους και τη μεταπώληση σε ομοεθνείς τους με στόχο τη Χρυσή Βίζα ή/και σε έλληνες ενδιαφερομένους σε τιμές προσαυξημένες κατά 20%-30%, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αγοράς και ανακαίνισης.

Οι Ισραηλινοί διαθέτουν το ίδιο διαμέρισμα σε δύο διαφορετικές τιμές - άλλη η τιμή για τον ομοεθνή τους και τον Κινέζο που στοχεύει στην Golden Visa και άλλη για τον εγχώριο - έλληνα αγοραστή.

Ελληνογερμανοί, Ινδοί και Λιβανέζοι: Αρκετοί Ελληνογερμανοί έχουν ξεκινήσει το τελευταίο διάστημα να επενδύουν σε ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας με στόχο την απόκτηση κατοικίας στην πατρίδα βλέποντας παράλληλα ότι η κίνηση αυτή αποτελεί και μια καλή επένδυση - αποταμίευση των οικονομιών τους που μπορεί να αποφέρει μηνιαία εισοδήματα.

Οι Ινδοί έχουν εμφανιστεί το τελευταίο διάστημα στην κτηματαγορά του κέντρου της Αθήνας επιλέγοντας διαμερίσματα με σκοπό τόσο την Golden Visa όσο και την άμεση μακροχρόνια μίσθωση με στόχο το μηνιαίο εισόδημα.

Οι Λιβανέζοι επιλέγουν κυρίως κατοικίες με στόχο τη Χρυσή Βίζα και σε πολλές περιπτώσεις προτιμούν περιοχές εκτός Αττικής. Ωστόσο το τελευταίο διάστημα έχουν μπλοκάρει πολλές αγοραπωλησίες ακινήτων από Λιβανέζους. Ενώ έχουν προβεί σε προκαταβολή για την αγορά ακινήτου, αδυνατούν να ολοκληρώσουν την αγορά τους λόγω των capital controls που έχουν επιβληθεί στη χώρα τους. Ωστόσο εκτιμάται ότι θα υπάρξει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον από λιβανέζους επενδυτές στη χώρα μας ως μέσο εξαγωγής κεφαλαίων από τις τράπεζες.

Πηγή: tanea.gr