Στην Ελλάδα οι πιο χαμηλές τιμές ακινήτων μεταξύ 18 χωρών της Ευρώπης

Στην Ελλάδα καταγράφονται οι χαμηλότερες τιμές πώλησης ακινήτων της Ευρώπης, ενώ η πρόβλεψη για την πορεία των αξιών διαμερισμάτων το 2017 είναι ότι θα υπάρξουν σταθεροποιητικές τάσεις.

Τα στοιχεία έρευνας της RE/MAX Ευρώπης που πραγματοποιήθηκε μεταξύ 18 χωρών είναι άκρως αποκαλυπτικά. Στην Ελλάδα μία κατοικία 100 τετραγωνικών μέτρων σε αστική περιοχή πωλείται κατά μέσο όρο προς 92.200 ευρώ ενώ αντίστοιχα στην περιφέρεια 67.000 ευρώ.

Αντίθετα οι υψηλότερες τιμές πώλησης ακινήτων καταγράφονται στο Λουξεμβούργο όπου ένα διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων σε αστικές περιοχές κοστίζει κατά μέσο όρο 797.500 ευρώ ενώ λίγο χαμηλότερα στις 562.600 ευρώ πωλείται ένα αντίστοιχο διαμέρισμα στην περιφέρεια της ίδιας χώρας.

Από κοντά είναι και οι τιμές πώλησης ακινήτων στην Ελβετία όπου μία κατοικία 100 τετραγωνικών σε κάποια μεγάλη πόλη κοστίζει κατά μέσο όρο 754.100 ευρώ ενώ λίγο χαμηλότερα στις 638.700 ευρώ κοστίζει η αγορά ενός αντίστοιχου ακινήτου στην περιφέρεια.

Αρκετά υψηλότερες τιμές σε σύγκριση με την Ελλάδα εμφανίζει η κτηματαγορά της Φινλανδίας. Εκεί όμως παρατηρείται μεγάλη διαφορά στις τιμές πώλησης κατοικιών εντός αστικών περιοχών και σε χωριά της περιφέρειας.

Από τα παραπάνω ενδεικτικά στοιχεία και τα υπόλοιπα που καταγράφονται στον πίνακα που παρατίθεται προκύπτει ότι η Ελληνική κτηματαγορά μετά την παρατεταμένη κρίση είναι αρκετά πιο φθηνή σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, ενώ πλέον οι τιμές πώλησης έχουν περάσει στο στάδιο της σταθεροποίησης.

Ακόμη και σε ανταγωνιστικές αγορές όπως είναι για παράδειγμα η Ιταλία ειδικά για τουριστικά ακίνητα, η Ελλάδα παραμένει ακόμη πολύ πιο οικονομική λύση , ενώ και η Ισπανία που είχε βιώσει μία από τις πιο σοβαρές κρίσεις στην ιστορία του Real Estate έχει τιμές σχεδόν διπλάσιες σε σύγκριση με αυτές της Ελλάδας.

Τα δεδομένα - τα οποία για την περίπτωση κάθε χώρας που συμμετείχε στην μελέτη αυτή αντλήθηκαν αποκλειστικά από το δίκτυο της RE/MAX Ευρώπης - συνθέτουν με μία ματιά την επισκόπηση της αγοράς ακινήτων σε χώρες της «Γηραιάς Ηπείρου» το 2015 και το 2016. Σημείο αναφοράς αποτελεί η εξέλιξη των τιμών πώλησης των διαμερισμάτων στις μεγάλες αστικές ζώνες αλλά και στις επαρχιακές περιοχές το 2016 αλλά και μια συγκρατημένη πρόβλεψη για το τρέχον έτος.

Παρόλο που η ποικιλομορφία της Ευρώπης αντανακλάται σε διάφορους τομείς της οικονομίας όπως είναι και ο κλάδος του Real Estate, είναι κοινός τόπος ότι η ευρωπαϊκή αγορά έχει περάσει και πάλι σε ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες και αποτελεί πλέον μία από τις πρώτες επιλογές τόσο των επενδυτών όσο και των απλών αγοραστών που απλώς επιθυμούν να αποκτήσουν το σπίτι των ονείρων τους.

Συγκεκριμένα, οι ευνοϊκές συνθήκες δανεισμού με τα χαμηλά επιτόκια που τονώνουν την ζήτηση, οδηγούν σε διαρκώς αυξανόμενες ή έστω σταθερές τιμές πώλησης διαμερισμάτων ανεξαρτήτως περιοχής και χώρας.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο αυξήθηκαν σημαντικά για τα αστικά διαμερίσματα σε περιπτώσεις χωρών όπως η Λιθουανία, η Γερμανία και το Λουξεμβούργο (της τάξεως του 13%), ενώ οι τιμές πώλησης των οικιστικών ακινήτων (διαμερισμάτων) αυξήθηκαν επίσης και στην περιφέρεια και αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω το 2017 κατά περίπου 7% στο Λουξεμβούργο και 4-6% στην Εσθονία. Ωστόσο, σε χώρες όπως η Γαλλία, η Ελβετία και η Ιταλία οι τιμές προβλέπεται να παραμείνουν σταθερές για το 2017. Στην ίδια κατηγορία εντάσσεται και η Ελλάδα, η οποία μαζί με την Πορτογαλία και την Σκωτία μετά από μια περίοδο μακράς ύφεσης δείχνουν σημάδια ανάκαμψης και αυξανόμενης τάσης σταθερότητας, με ελπίδα για ακόμα καλύτερες προοπτικές στο άμεσο μέλλον.

Πιο συγκεκριμένα σε ότι αφορά στην περίπτωση της Ελλάδας, τη χρονιά που πέρασε, ένα διαμέρισμα θα μπορούσε να αγοραστεί με μέση τιμή ανά τετραγωνικό 922 ευρώ σε αστική περιοχή και 670 ευρώ στην περιφέρεια. Για φέτος, η πρόβλεψη είναι θετική αναμένοντας σταθερές τιμές για τα διαμερίσματα και τους άλλους τύπους ακινήτων σε αστικές περιοχές αλλά και στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό και η αύξηση της εγχώριας ζήτησης, οι ελκυστικές τιμές των ακινήτων, η διάθεση των τραπεζών για χορήγηση στεγαστικών δανείων έστω και με αυστηρές προϋποθέσεις (τα οποία έρχεται να επιβεβαιώσει η αύξηση των αγοραπωλησιών κατά 25.8% το 2015 σε σχέση με το 2014 σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή) και τα αχνά σημάδια σταθεροποίησης ή ακόμα και ανάπτυξης συνολικά της ελληνικής οικονομίας, μηνύουν ένα συγκρατημένα αισιόδοξο σενάριο για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Τιμές πώλησης διαμερισμάτων σε 18 χώρες της Ευρώπης** | | | | | | |
| **Σε €/τ.μ.** | **2015** | | **2016** | | **2017 (πρόβλεψη μεταβολής τιμών)** | |
| **Χώρα** | **Αστικές περιοχές** | **Περιφέρεια** | **Αστικές περιοχές** | **Περιφέρεια** | **Αστικές περιοχές** | **Περιφέρεια** |
|  |  | | | |  | |
| **Αυστρία** | 3.384 | 2.774 | 3.442 | 2.906 | **+ 5,9 %** | **- 1,3 %** |
| **Γαλλία** | 5.300 | 2.160 | 5.440 | 2.020 | **⇒** | **⇒** |
| **Γερμανία** | 3.300 | 1.500 | 3.700 | 1.700 | **+ 5 %** | **+ 2 %** |
| **Ελβετία** | 7.508 | 6.384 | 7.541 | 6.387 | **⇒** | **⇒** |
| **ΕΛΛΑΔΑ** | **940** | **650** | **922** | **670** | **⇒** | **⇒** |
| **Εσθονία** | 1.437 | 560 | 1.519 | 590 | **+ 3-5 %** | **+ 4-6 %** |
| **Ισπανία** | 1.651 | 1.160 | 1.727 | 1.174 | **+ 1,8 %** | **+ 1.8 %** |
| **Ιταλία** | 2.158 | 1.260 | 2.117 | 1.236 | **+ 0-2 %** | **⇒** |
| **Λιθουανία** | 1.163 | 562 | 1.325 | 615 | **+ 5 %** | **+ 4 %** |
| **Λουξεμβούργο** | 7.091 | 5.156 | 7.975 | 5.626 | **+ 5 %** | **+ 7 %** |
| **Μάλτα** | 1.900 | 1.200 | 2.101 | 1.337 | **+ 3-6 %** | **+ 5 %** |
| **Ολλανδία** | 2.160 | 2.160 | 2.296 | 2.296 | **+ 6 %** | **+ 5 %** |
| **Πορτογαλία** | 1.272 | 1.095 | 1.330 | 1.143 | **+ 3-4 %** | **+ 3- 4 %** |
| **Ρουμανία** | 1.080 | 550 | 1.150 | 550 | **+ 8-10 %** | **+ 5 %** |
| **Σκωτία** | 1.570 | 1.696 | 1.536 | 1.673 | **+ 3-4 %** | **+ 3-4 %** |
| **Σλοβακία** | 2.050 | 750 | 2.100 | 800 | **+ 5 %** | **+ 5 %** |
| **Τσεχία** | 2.112 | 750 | 2.218 | 788 | **+ 5 %** | **+ 5 %** |
| **Φινλανδία** | 4.097 | 1.922 | 4.205 | 1.960 | **+ 3 %** | **+ 3 %** |

Πηγή: RE/MAX Ευρώπης