

Απόψεις που **σχολιάζονται**

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Οικονομικές ειδήσεις | Γενικές ειδήσεις

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ημερομηνία δημοσίευσης: 14-04-12

Γραφήματα

Χρήσιμα

Καιρός

Αφιερώματα

Οι Ελληνες προτιμούν πλέον τις επενδύσεις ακινήτων στο εξωτερικό**Στην κορυφή των προτιμήσεών τους έχει περάσει πλέον η γερμανική αγορά για «ειδικούς» λόγους**

Του Νίκου Χ. Ρουσανογλου

Σταθερή παραμένει τους τελευταίους μήνες η έξοδος κεφαλαίων από την εγχώρια αγορά ακινήτων με προορισμό τις αγορές του εξωτερικού και κυρίως τη Γερμανία. Ωστόσο, όπως σημειώνουν παράγοντες της αγοράς, αν και το ενδιαφέρον και η ζήτηση είναι σαφώς πιο υψηλά από το πρόσφατο παρελθόν, οι επενδυτικές συμφωνίες παραμένουν συγκριτικά λιγότερες, κυρίως λόγω της μεγαλύτερης επιφυλακτικότητας των ενδιαφερόμενων επενδυτών, απόρροια της γενικότερης αβεβαιότητας.

Σύμφωνα με τον κ. Κωνσταντίνο Φόλλμπαχ, σύμβουλο ακινήτων της ImmoConsult, η ζήτηση για απόκτηση ακινήτων στη Γερμανία είναι έντονη από όλες τις περιοχές της Ελλάδας. «Πρόκειται για ανθρώπους οι οποίοι επιθυμούν να τοποθετηθούν σε εκεί ακίνητα, τα οποία φορολογούνται λιγότερο και αποδίδουν περισσότερο από τα εγχώρια. Είναι εργαζόμενοι για πολλά χρόνια (δχι συνταξιούχοι), που έχουν συγκεντρώσει κάποιες οικονομίες κι εκτιμούν ότι η γερμανική αγορά ακινήτων είναι ασφαλέστερη απ' ό,τι η ελληνική», τονίζει στην «Κ».

Το σημαντικό πρόβλημα

Ωστόσο, σύμφωνα με τον ίδιο, προκύπτει ένα σημαντικό πρόβλημα, που περιορίζει τελικά τον αριθμό των επενδύσεων που πραγματοποιούνται. Οι περισσότεροι από τους ενδιαφερομένους θέλουν να πωλήσουν κάποιο ακίνητο στην Ελλάδα (συνήθως οικόπεδο, κατοικία ή κατάσταση), ώστε να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση του νέου. Διαπιστώνουν όμως πως είτε δεν υπάρχει αγοραστικό ενδιαφέρον είτε η προσφερόμενη τιμή είναι σαφώς χαμηλότερη από την προσδοκώμενη.

«Οι περισσότεροι επενδυτές, πάντως, διαθέτουν ποσά της τάξεως των 250.000 – 300.000 ευρώ κι εφόσον κρίνεται απαραίτητο, συμπληρώνουν το υπόλοιπο απαιτούμενο κεφάλαιο για μια επένδυση, μέσω τραπεζικού δανεισμού. Κατά κανόνα, το ενδιαφέρον αφορά κατοικίες και καταστήματα ή συνδυασμό των δύο (ακίνητα μεικτής χρήσης), αποφεύγουν τα γραφεία, ενώ η προτιμώμενη πόλη είναι το Βερολίνο, καθώς οι τιμές είναι σχετικά χαμηλές σε σχέση με άλλες πόλεις υψηλής ζήτησης, όπως η Φρανκφούρτη», επισημάνει ο κ. Φόλλμπαχ.

Στα πλεονεκτήματα της γερμανικής αγοράς περιλαμβάνεται και η ευκολία χρηματοδότησης από τις γερμανικές τράπεζες, οι οποίες γενικά χορηγούν δάνεια προς τους ξένους, τα οποία καλύπτουν έως και το 50% της αξίας της επένδυσης, ανάλογα με την ποιότητα του ακινήτου. «Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει βέβαια να γνωρίζουν ότι οι τράπεζες της Γερμανίας είναι ιδιαίτερα αυστηρές σε ό,τι αφορά την πηγή προέλευσης των κεφαλαίων και εξετάζουν ενδελεχώς την πιθανότητα να είναι προϊόν φοροδιαφυγής ή παράνομων δραστηριοτήτων», τονίζει.

Είναι, πάντως, σαφές ότι από την αρχή της κρίσης, στα μέσα του 2010, η ροή κεφαλαίων προς αγορές ακινήτων του εξωτερικού πολλαπλασιάστηκε. Μόνο το 2011, υπολογίζεται ότι επενδύθηκαν πάνω από 130 εκατ. ευρώ από Ελληνες για την αγορά κατοικιών στο Λονδίνο.

Το παραδοσιακό Λονδίνο

Παραδοσιακά, το Λονδίνο αποτελούσε την κορυφαία προτίμηση των Ελλήνων επενδυτών, και για λόγους αίγλης, αλλά κι επειδή είναι μια πόλη που οι περισσότεροι γνωρίζουν αρκετά καλά. Επιπρόσθετο δέλεαρ αποτελεί και η πολύ ευνοϊκή φορολογία, πέραν της δεδομένης επενδυτικής ασφάλειας που προσφέρει η πόλη. Οι Ελληνες αγοραστές στο Λονδίνο συνιστούν μια από τις σημαντικές ομάδες επενδυτών, αποτελώντας περίπου το 3% του συνόλου (μεταξύ των ξένων αγοραστών).

Εσχάτως βέβαια, η τάση αυτή φαίνεται να διαφοροποιείται υπέρ άλλων προορισμών, όπου η οικονομική ανάπτυξη είναι σαφώς πιο εγγυημένη και οι τιμές χαμηλότερες. Οι τιμές στο Λονδίνο έχουν επιστρέψει σε υψηλά επίπεδα και αναμένεται σημαντική διόρθωση μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, κυρίως λόγω της οικονομικής επιβράδυνσης που θα προκύψει. Ετσι, αρκετοί Ελληνες επενδυτές κινούνται προς την έξοδο τους από τη βρετανική αγορά και την εισόδό τους σε άλλες ανεπτυγμένες, όπως η γαλλική, η γερμανική και η ελβετική, ενώ λόγω εγγύτητας και χαμηλών αξιών, ενδιαφέρον παρουσιάζει και η τουρκική αγορά.

**ΑΡΧΕΙΟ - Έντυπη έκδοση**

- ΣΗΜΕΡΑ
- Αντίστροφη μέτρηση για τράπεζες
- Στέρεψε από ρευστό και απειλείται πλέον η ΔΕΗ
- «Ελληνικά» ακίνητα τώρα στο... Βερολίνο
- Κρίσιμες εκκρεμότητες «απειλούν» την τραπεζική ανακεφαλαιοποίηση
- Πρόσθετες επιβαρύνσεις με τις αλλαγές στο φορολογικό
- «Κλειδώνουν» απολύσεις, περικοπές και παρεμβάσεις
- Στο μικροσκόπιο της Κομισιόν η εφαρμογή του PSI στον ΟΣΕ
- Οι εκκρεμότητες για την ανακεφαλαιοποίηση
- Τα ουκρανικά κεφάλαια και ο συναγερμός στην Τράπεζα της Ελλάδος
- Στα όρια χρεοκοπίας η ΔΕΗ λόγω έλλειψης ρευστότητας
- Πάταξη γραφειοκρατίας για προσέλκυση επενδύσεων
- Ο Ηλιός γοητεύει τους Γερμανούς, παρά τις δυσκολίες
- Όλοι χαμένοι από τα πλοία που δεν έφυγαν
- Στην τελική ευθεία η διαδικασία αποκρατικοποίησης του ΟΛΘ
- Οι Ελληνες προτιμούν πλέον τις επενδύσεις ακινήτων στο εξωτερικό
- Η απουσία δασικών χαρτών μπλοκάρει τουριστικές επενδύσεις

ΑΠΟΨΕΙΣ

- Η ΔΕΗ, ο συνδικαλισμός και η διαφάνεια
- Προειδοποίηση πριν από τις κάλπες
- Οι αναδυόμενες ευκαιρίες για την Ελλάδα




Πτωτικά οι αποδόσεις στην Ελλάδα

Οι αποδόσεις που προσφέρει η εκμετάλλευση μιας κατοικίας στην ελληνική αγορά έχουν πλέον υποχωρήσει σε ιδιαίτερα χαμηλό επίπεδο, κυρίως λόγω της εκτόξευσης του φορολογικού κόστους την τελευταία διετία. Σύμφωνα με φορείς της αγοράς, ένα υφιστάμενο διαμέρισμα δεν αποδίδει παρά μόλις 2-3% σε ετήσια βάση, κάτι που σημαίνει ότι όσο χαμηλό και αν είναι το τίμημα αγοράς του, θα χρειαστούν κάποιες δεκαετίες έως ότου γίνει απόσβεση της επένδυσης. Στον αντίποδα, οι αποδόσεις των κατοικιών στη γερμανική αγορά κατοικίας προσέγγισαν το 6-7% κατά μέσον όρο το 2011, δείγμα της ελκυστικότητας της εν λόγω επένδυσης, κάτι που εξηγεί και τη στρόφη περισσότερων Ελλήνων στη συγκεκριμένη αγορά. Η τάση αυτή είναι ανεξάρτητη από τις απόψεις που μπορεί να έχουν κάποιοι εκ των ενδιαφερόμενων επενδυτών για την ασκούμενη πολιτική της ηγεσίας της Γερμανίας και τις ευθύνες της αναφορικά με την αντιμετώπιση της κρίσης χρέους στην Ευρωζώνη. Άλλοι επενδύσεις, άλλο η πολιτική.

ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

[«Ελληνικά» ακίνητα τώρα στο... Βερολίνο \(...ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ...\)](#)

Δημοσίευση : 14-04-12

Εκτύπωση  E-mail  

Share

Τελευταία Νέα

Πολιτική

- Αρχίζει ο διάλογος για την αξιολόγηση των εκπαιδευτικών
- Προθεσμία έλαβαν Βίκυ Σταμάτη και Αρετή Τσοχατζοπούλου

Οικονομία

- Οι εξαγωγές ενίσχυσαν 7,6% τη βιομηχανική παραγωγή, τον Φεβρουάριο
- Πτωτικό κλίμα στην αγορά της Αθήνας

Επιχειρήσεις

- Καστοριά: Ανακάμπτει ο κλάδος της γούνας, παρά την οικονομική κρίση
- Στην Ελλάδα το 1,4 % του αιολικού δυναμικού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στην ΕΕ

Διεθνής Οικονομία

- Ισπανία: Με ισχυρή ζήτηση η άντληση 2,5 δισ. ευρώ
- Ρουμανία: Το 2015 η υιοθέτηση του ευρώ

Ελλάδα

- Σημαντικές ελλείψεις στο σύστημα ασφαλείας της Πινακοθήκης
- Ανθρώπινο κρανίο βρέθηκε στο Βελβεντό

Κόσμος

- Αναποφάσιστοι οι περισσότεροι Ιρλανδοί για το Δημοσιονομικό Σύμφωνο της ΕΕ
- Κύπρος: Ο πρόεδρος Χριστόφιας δεν θα είναι υποψήφιος στις εκλογές του 2013

Πολιτισμός

- Σήμερα το τελευταίο αντίο στον Δημήτρη Μητροπάνο
- Πέθανε ο παραγωγός των Αμερικανικών Μουσικών Βραβείων Ντικ Κλαρκ

Αθλητισμός

- Ανακοινώνει την αποχώρησή του το μεσημέρι ο Βαλβέρδε
- Υποψήφια η Τουρκία για το Euro 2020

[Αρχή σελίδας]

[Όροι χρήσης](#) | [Προστασία προσωπικών δεδομένων](#) | [Company profile](#) | [Επικοινωνία](#) | [Site map](#) | [Προσφορές](#)

© 2012 **Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ** All rights reserved.