

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 17.07.2017 : 10:20

Μη ελκυστική παραμένει η επένδυση κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Κατάταξη με βάση τις επενδυτικές προοπτικές στην αγορά κατοικίας

Η κατάταξη προκύπτει με βάση την ανάλυση σειράς παραμέτρων, μεταξύ των οποίων, οι προσφερόμενες αποδόσεις, το φορολογικό και επενδυτικό περιβάλλον και οι προοπτικές ανάπτυξης της οικονομίας.

Χώρα (Πόλη)	Ετήσια απόδοση %	Χώρα (Πόλη)	Ετήσια απόδοση %
1 Ουγγαρία (Βουδαπέστη)	6,42	19 Τσεχία (Πράγα)	3,74
2 ΠΓΔΜ (Σκόπια)	4,98	20 Φινλανδία (Ελσίνκι)	4,11
3 Μαυροβούνιο (Αδριατικές Ακτές)	7,53	21 Γαλλία (Παρίσι)	3,89
4 Ολλανδία (Αμστερνταμ)	4,51	22 Ιρλανδία (Δουβλίνο)	7,18
5 Τουρκία (Κωνσταντινούπολη)	3,62	23 Λιθουανία (Βίλνιους)	5,98
6 Κροατία (Ζάγκρεμπ)	5,63	24 Πορτογαλία (Λισσαβώνα)	5,64
7 Εσθονία (Ταλιν)	4,28	25 Ρωσία (Μόσχα)	3,22
8 Γερμανία (Βερολίνο)	2,99	26 Σερβία	4,44
9 Ιταλία (Ρώμη)	3,36	27 Ελβετία (Γενεύη)	3,33
10 Λετονία (Ρίγα)	4,92	28 Μεγ. Βρετανία (Λονδίνο)	3,21
11 Μολδαβία (Σισινάου)	10,00	29 Ουκρανία (Κίεβο)	9,09
12 Πολωνία (Βαρσοβία)	5,46	30 Ανδόρα	3,16
13 Ρουμανία (Βουκουρέστι)	6,07	31 Κύπρος (Λεμεσός)	5,29
14 Σλοβακία (Μπρατισλάβα)	4,98	32 Ελλάδα (Αθήνα)	4,17
15 Σλοβενία (Λιουμπλιάνα)	4,41	33 Λουξεμβούργο	4,40
16 Αυστρία (Βιέννη)	2,18	34 Μάλτα (Βαλέτα)	4,35
17 Βέλγιο (Βρυξέλλες)	4,87	35 Ισπανία (Μαδρίτη)	4,21
18 Βουλγαρία (Σόφια)	5,87	36 Δανία (Κοπεγχάγη)	4,84

ΠΗΓΗ: Global Property Guide

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ετικέτες:

Στα «χαμηλά πατώματα» της ευρωπαϊκής αγοράς κατοικίας παραμένει η Ελλάδα, αναφορικά με το πόσο ελκυστικός προορισμός είναι για τους ξένους αγοραστές κατοικιών που έχουν επενδυτικό προσανατολισμό. Σύμφωνα με σχετική λίστα που επιμελήθηκε η Global Property Guide, ο φορέας που έχει συσταθεί για την παροχή πληροφοριών σε ενδιαφερόμενους επενδυτές ακινήτων, η ελληνική αγορά κατοικίας βρίσκεται στην 32η θέση επί συνόλου 36 χωρών, καθώς οι προοπτικές της για έναν επενδυτή κρίνονται μη ελκυστικές.

Αντικίνητρα

Ειδικότερα, στη σχετική ανάλυση επισημαίνεται ότι η υψηλή φορολογία των εισοδημάτων από ενοίκια, όπως επίσης και το υψηλό κόστος των αγοραπωλησιών (φόρος μεταβίβασης, τέλη, έξοδα έκδοσης πιστοποιητικών κτλ.) αποτελούν ισχυρά αντικίνητρα για τους επενδυτές.

Υπενθυμίζεται ότι η Ελλάδα διαθέτει μία από τις υψηλότερες φορολογίες ενοικίων, όντας όγδοη υψηλότερη επί συνόλου 42 χωρών. Ειδικότερα, για τα πρώτα 12.000 ευρώ ετήσιων εσόδων από ενοίκια, ο σχετικός συντελεστής διαμορφώνεται σε 15% (από 11% που ίσχυε έως το 2015), ενώ για τα εισοδήματα από 12.000 ευρώ έως 35.000 ευρώ, ο συντελεστής εκτινάσσεται στο 35%.

Όπως αντιλαμβάνεται κανείς, η υψηλή φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια, σε συνδυασμό με τον ήδη υψηλό φόρο κατοχής (ΕΝΦΙΑ), καθιστούν μη ελκυστική την τοποθέτηση επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων, ιδίως αν στα παραπάνω συνεκτιμηθεί ο παράγοντας του «ρίσκου χώρας», που συνοδεύει την Ελλάδα κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών της οικονομικής κρίσης, με αποτέλεσμα να επιδιώκονται ακόμα υψηλότερες αποδόσεις. Ως εκ τούτου και παρά την πτώση των τιμών των κατοικιών κατά 45% στην περιοχή της Αττικής από το τέλος του 2008, μέχρι σήμερα, η Global Property Guide καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι αξίες των ακινήτων παραμένουν υψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα που μπορεί κανείς να αποκομίσει από αυτά.

Ασφαλώς, αυτή η εικόνα της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα δεν συνεπάγεται ότι δεν μπορεί να εντοπίσει κανείς «θύλακες» υψηλών αποδόσεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν τα διαμερίσματα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, τα οποία εφόσον αναβαθμιστούν ποιοτικά, μπορούν να εξασφαλίσουν ένα πολύ σημαντικό εισόδημα στους κατόχους τους, αξιοποιώντας τη δημοφιλή των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων, που απευθύνονται κυρίως σε ξένους επισκέπτες. Ηδη έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές επενδύσεις σε παλιά ακίνητα, ακριβώς για τον σκοπό αυτό, όπως επισημαίνεται και από την Global Property Guide, η οποία αναφέρει ότι τα ακίνητα του κέντρου της πόλης μπορούν δυνητικά να προσφέρουν σημαντικές αποδόσεις. Αυτό οφείλεται και στο ότι τα εν λόγω διαμερίσματα μπορούν να αγοραστούν σε αρκετά χαμηλότερες τιμές, σε σχέση π.χ. με αντίστοιχης επιφάνειας ακίνητα στα βόρεια ή τα νότια προάστια του Λεκανοπεδίου. Σε ανάλογο συμπέρασμα έχουν καταλήξει και όσοι διαθέτουν κατοικίες στην Ελλάδα με στόχο την εκμετάλλευση, με αποτέλεσμα να εγκαταλείπεται μία από τις πάγιες πρακτικές των τελευταίων δεκαετιών, δηλαδή η απόκτηση ακινήτων από τους αποταμιευτές με σκοπό την ενοικίασή τους. Πλέον, όσοι έχουν ακίνητα προς ενοικίαση επιδιώκουν να επωφεληθούν από τις υψηλές ροές των τουριστών και να τα διαθέσουν μέσω ηλεκτρονικών υπηρεσιών διαμοιρασμού ακινήτων, οι οποίες προσφέρουν σαφώς μεγαλύτερο περιθώριο κέρδους και εγγυημένες πληρωμές, καθώς τα ποσά των ενοικίων προκαταβάλλονται.

Ενδιαφέρον

Επίσης, αγοραστικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό συγκεντρώνουν και οι πολυτελείς εξοχικές κατοικίες, ιδιαίτερα όσες βρίσκονται στους δημοφιλέστερους παραθεριστικούς προορισμούς. Πολυτελή εξοχικά σε Μύκονο, Σαντορίνη, Κρήτη (Ελούντα), καθώς και σε άλλα σημεία, μπορούν να εξασφαλίσουν σχεδόν διπλάσιες αποδόσεις απ' ό,τι ένα διαμέρισμα στα βόρεια προάστια της Αθήνας.

Σε σχετική της ανάλυση, η εταιρεία Algean Property ανέφερε ότι η ελληνική αγορά πολυτελών εξοχικών είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστική, συγκριτικά με άλλους ευρωπαϊκούς προορισμούς, όπως π.χ. η Ιμπιθα και η Μαγιόρκα στην Ισπανία, ή το Σεν Τροπέ, η Νίκαια και οι Κάννες στη Γαλλία. Σε αυτές τις περιοχές, οι τιμές κτήσης είναι υψηλότερες των ελληνικών, τη στιγμή που η διαφορά στο κόστος ενοικίασης είναι μικρότερη. Έτσι, η Μύκονος και η Σαντορίνη προσφέρουν τις υψηλότερες αποδόσεις, με 8% και 6,4% αντίστοιχα.

ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΕΙΔΗΣΕΙΣ



Γιατί οι εταιρείες κινητής φεύγουν από την Αφρική

(<http://www.kathimerini.gr/918583/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/kiati-oi-etairies-kinhths-fevoun-apo-thn-afrikh>)



Η Νταϊάν πάνω στην άμμο, του Ηλία Μαγκκλίν

(<http://www.kathimerini.gr/918287/article/politismos/ellhnika/h-ntaian-panw-sthn-ammo>)



Στην Grivalia το ιστορικό ακίνητο «Ολυμπος Νάουσα» έναντι 5,46 εκατ., Του Στάθη Κουσουνή

(<http://www.kathimerini.gr/918346/article/oikonomia/epixeirhseis/sthn-grivalia-to-istoriko-akinhto-olympus-naoussa-enanti-546-ekat>)



Τέρμα στα «κόλπα» των Βρετανών τουριστών με τις αποζημιώσεις

(<http://www.kathimerini.gr/918549/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/terma-sta-kolpa-twn-vretanwn-tovristwn-me-tis-apozhmwseis>)



Σε χαμηλά επίπεδα παραμένουν τα κρατικά ομόλογα, Του Ανέστη Ντόκα

(<http://www.kathimerini.gr/918447/article/oikonomia/ellhnika/se-xamhla-epipeda-paramenovn-ta-kratika-omologa>)



Νέο τέρμιναλ ενεργοποιεί το αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος», του Βαγγέλη Μανδραβέλη

(<http://www.kathimerini.gr/918339/article/oikonomia/epixeirhseis/neo-terminal-energoipoi-to-aerodromio-el-venizelos>)

EngageYa (<http://www.engageya.com>)

Εγγραφείτε στο newsletter της «Κ»

Εγγραφείτε

Δεν τυπώνω. Πι?οστατε?ω το πε?ιβάλλον.