

Προσφέρουμε σημαντικά ανταποδοτικά οφέλη στην τοπική κοινωνία

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ημερομηνία δημοσίευσης: 05-01-13

Γραφήματα

Χρήσιμα

Οικονομικές ειδήσεις | Γενικές ειδήσεις

Καιρός

Αφιέρωματα

Υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα στη Γερμανία

Του Νίκου Χ. Ρουσανογλου

Σταθερά υψηλό παραμένει το επενδυτικό ενδιαφέρον των Ελλήνων για την αγορά ακινήτων της Γερμανίας, όπως συμβαίνει από το 2010 και μετά, όταν η είσοδος της χώρας στον μηχανισμό διάσωσης πυροδότησε το πρώτο «κύμα» φυγής κεφαλαίων προς το εξωτερικό. Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς ακινήτων που ασχολούνται με την εύρεση κατάλληλων ακινήτων στη Γερμανία για λογαριασμό Ελλήνων ενδιαφερομένων, καθ' όλη τη διάρκεια του 2012 η ζήτηση παρέμεινε σταθερή σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Ωστόσο, η σταδιακή σταθεροποίηση της ελληνικής οικονομίας εντός της Ζώνης του Ευρώ, σε συνδυασμό και με τη σημαντική μείωση των τιμών των εγχώριων ακινήτων, εκτιμάται ότι θα στρέψει ορισμένους επενδυτές στην αναζήτηση ευκαιριών και στην Ελλάδα.

Αλλωστε, ο ανταγωνισμός για απόκτηση ακινήτων στη Γερμανία έχει πλέον αποκτήσει διεθνείς διαστάσεις, καθώς, εκτός από Έλληνες, σχεδόν το 1/3 των αγοραπωλησιών ακινήτων στην ισχυρότερη ευρωπαϊκή οικονομία πραγματοποιείται από ξένους. Όπως αναφέρει ο κ. Κωνσταντίνος Φόλλμπαχ, σύμβουλος ακινήτων της ImmoConsult, μιας εξειδικευμένης εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων, με παρουσία στην ελληνική αγορά από το 2005, η μεγάλη ζήτηση έχει οδηγήσει τις τιμές σε μεγάλη αύξηση, περιορίζοντας ταυτόχρονα τις προσφερόμενες αποδόσεις.

Το Βερολίνο

«Στο Βερολίνο, μία από τις πόλεις που παραδοσιακά προτιμούν Έλληνες αγοραστές, η μέση τιμή μιας νεόδμητης κατοικίας εκτοξεύτηκε φέτος από τα 2.100 ευρώ/τ.μ. σε περίπου 3.000 ευρώ/ τ.μ., τη στιγμή που οι τιμές των ενοικίων δεν έχουν ακόμα αυξηθεί με τον αντίστοιχο ρυθμό. Ως εκ τούτου, στις κατοικίες, η μέση προσφερόμενη απόδοση έχει πλέον υποχωρήσει σε 4% με 4,5%, έναντι του 5,5% με 6% που βρισκόταν πριν από δύο χρόνια», τονίζει ο κ. Φόλλμπαχ. Αντίστοιχα, στα εμπορικά ακίνητα της Γερμανίας, η τάση είναι αντίστοιχη, με αποτέλεσμα κι εκεί οι αποδόσεις να έχουν μειωθεί σήμερα σε 6,5%-7%, έναντι 8,5%-9,5%.

Σύμφωνα με τον ίδιο, «δεδομένου ότι πλέον, εκτός από Έλληνες, και άλλοι ξένοι αγοραστές αναζητούν ακίνητα στη Γερμανία, απαιτείται μεγάλη ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων, κάτι που δεν ισχύει σε αρκετές περιπτώσεις Ελλήνων ενδιαφερομένων, με αποτέλεσμα ο αριθμός των αγορών που εν τέλει γίνονται, να είναι σαφώς μικρότερος της ζήτησης που υπάρχει. Τα προσφερόμενα ακίνητα πωλούνται ταχύτατα, κάτι που σημαίνει ότι οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να έχουν πλέον πολύ γρήγορα αντανακλαστικά».

Ενας επιπλέον λόγος που γεννά καθυστερήσεις είναι το γεγονός ότι μεγάλη μερίδα Ελλήνων ενδιαφερομένων αναζητά χρηματοδότηση μέσω της πώλησης υφιστάμενων ακινήτων τους στην Ελλάδα, διαδικασία που απαιτεί χρόνο, δεδομένων των συνθηκών ανυπαρξίας ζήτησης που έχουν επικρατήσει στην ελληνική αγορά.

Λάθος τακτική

Οι περισσότεροι επιχειρούν πρώτα να πωλήσουν κάποιο οικόπεδο, ένα κατάστημα, ή μια παλιά εξοχική κατοικία, προκειμένου να αντλήσουν την απαιτούμενη ρευστότητα, κάτι αρκετά δύσκολο σήμερα, καθώς ακόμα κι αν βρεθεί αγοραστής, συνήθως το προσφερόμενο τίμημα είναι αισθητά χαμηλότερο από το προσδοκώμενο. Οι Έλληνες ενδιαφερόμενοι προέρχονται από πολλές περιοχές της χώρας, όχι μόνο από τα μεγάλα αστικά κέντρα. «Πρόκειται για ανθρώπους, οι οποίοι επιθυμούν να τοποθετηθούν σε ακίνητα της Γερμανίας, τα οποία φορολογούνται λιγότερο και αποδίδουν περισσότερα από τα ελληνικά ακίνητα».

Είναι εργαζόμενοι πολλά χρόνια (όχι συνταξιούχοι), που έχουν συγκεντρώσει κάποιες οικονομίες κι εκτιμούν ότι η γερμανική αγορά ακινήτων είναι ασφαλέστερη απ' ό,τι η ελληνική» τονίζει ο κ. Φόλλμπαχ, προσθέτοντας ότι κατά κανόνα τα ποσά που διαθέτουν προς επένδυση οι Έλληνες κυμαίνονται από 200.000 έως και 300.000 ευρώ.

Τι προτιμούν

Κατά κανόνα, το ενδιαφέρον αφορά κατοικίες και καταστήματα, ή συνδυασμό των δύο (ακίνητα μεικτής χρήσης), και καθόλου γραφεία, ενώ η προτιμώμενη πόλη είναι το Βερολίνο, καθώς παραμένει περισσότερο προσγειωμένη σε σχέση με άλλες πόλεις υψηλής ζήτησης, όπως η Φρανκφούρτη.



Έντυπη έκδοση

- ΣΗΜΕΡΑ
- «Φρένο» τρόικας σε αμνηστία των καταθέσεων του εξωτερικού
- Αγοράζουν ακίνητα στη Γερμανία
- Υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα στη Γερμανία
- Έργα ύψους 290 εκατ. ευρώ στην παραλιακή ζώνη του Φαλήρου
- Ενδιαφέρον για ελληνικό τουριστικό real estate
- «Κόκκινο» άναψε η τρόικα σε ενδεχόμενη αμνηστία των καταθέσεων από το εξωτερικό
- Παγώνουν τα δημοτικά τέλη για πολύτεκνους, απόρους
- Το κρίσιμο τρίμηνο για ΟΠΑΠ - ΔΕΠΑ, αποκρατικοποιήσεις
- Στο μικροσκόπιο οι τροποποιήσεις για τα υδατοδρόμια
- Το μοντέλο των ΗΠΑ, η πρόταση Λιαρόπουλου και το τέλος των εισφορών

ΑΠΟΨΕΙΣ

- «Ο άσπρος τοίχος είναι το χαρτί του τρελού»
- Το λιμάνι της Αλεξανδρούπολης

Ακόμα και σήμερα, που οι αποδόσεις στη Γερμανία έχουν υποχωρήσει σημαντικά, παραμένουν υπερδιπλάσιες των αντίστοιχων ελληνικών, όπου το υψηλό φορολογικό κόστος και η πτώση των ενοικίων έχουν περιορίσει τις ετήσιες αποδόσεις, π.χ. των κατοικιών, σε επίπεδα της τάξεως του 2%-3%, το οποίο σημαίνει ότι θα απαιτηθούν αρκετές δεκαετίες έως ότου γίνει απόσβεση, όσο χαμηλό κι αν είναι το τίμημα αγοράς. 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, καταλήγει ο κ. Φόλλμπαχ.

ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

[Αγοράζουν ακίνητα στη Γερμανία \(...ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ...\)](#)

Δημοσίευση : 05-01-13

Εκτύπωση  E-mail  

Share

Ads by Google

Ελεύθερος Επαγγελματίας;

Απόκτησε το Orbi Δωρεάν και Κάνετη Δουλειά σου Πιο Ευκόλη!
orbi.gr

Ν.Κατσέλη Κούρεμα Δανειών

Υπερχρεωμένα Νοικοκυριά.Πάρε Ανάσα.Πλήρωσε ότι μπορείς.Μάθε πώς!
www.virvilis.gr

Είσπραξη τιμολογίων

Διαχείριση απαιτήσεων από εξειδικευμένη εταιρεία.
www.firstcall.gr

Τελευταία Νέα

Πολιτική

- Παπούλιας: «Μόνο να κερδίσουν έχουν οι Γερμανοί επιχειρηματίες από τη δραστηριότητά τους στην Ελλάδα»
- Μέχρι την επόμενη Τρίτη η συζήτηση στη Βουλή για τη λίστα Λαγκάρντ

Οικονομία

- Μόνο από την Ενιαία Αρχή Πληρωμής οι πληρωμές προσωπικού στους ΟΤΑ και τα νομικά τους πρόσωπα
- Γ. Μαυραγάνης: Το ΣΔΟΕ έχει προβεί στις δέουσες ενέργειες για τις υπερτιμολογήσεις της Bayer

Επιχειρήσεις

- Τουρισμός: Συνάντηση ΣΕΤΕ με υπ. Εργασίας, Γ. Βρούτση, την Τρίτη
- Εριουργία Τρία Άλφα: Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού πάρκου στον νομό Καρδίτσας

Διεθνής Οικονομία

- Ελβετία: Η Επιτροπή της Βασιλείας χαλάρωσε τις απαιτήσεις ρευστότητας από τις τράπεζες
- Ιράν: Κατά 40% έχουν μειωθεί οι εξαγωγές αργού πετρελαίου

Ελλάδα

- Θεσσαλονίκη : Διακόπτον τα δρομολόγια μεταφοράς μαθητών οι ιδιοκτήτες τουριστικών λεωφορείων
- Πέφτει κι άλλο η θερμοκρασία

Κόσμος

- Οι ολλανδικοί Πάτριος αναχωρούν για την Τουρκία
- Κίνα: Διαδήλωση υποστήριξης φιλο-μεταρρυθμιστικού περιοδικού

Πολιτισμός

- Η «Γιορτή της Μπάμπως»
- Οι αλήθειες του Μάνου Χατζιδάκι

Αθλητισμός

- Μπάσκετ: Ευκόλη επικράτηση του ΠΑΟ επί του Απόλλωνα Πατρών
- Μεγάλη νίκη του ΠΑΟΚ εκτός έδρας επί του Πανθρακικού

[Αρχή σελίδας]

Όροι χρήσης | Προστασία προσωπικών δεδομένων | Company profile | Επικοινωνία | Site map | Προσφορές

© 2013 **H ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ** All rights reserved.