



ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Της **ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ**
e.oikonomaki@realnews.gr

Τη δυναμική της ως βασικού πυρίνα ανάπτυξης της εγχώριας κτηματαγοράς ανακτά σταδιακά η Αθήνα, η οποία επανέρχεται στον χάρτη του real estate, με τα ακίνητα που βρίσκονται στο κέντρο της ελληνικής πρωτεύουσας και έχουν εμβαδόν έως 50 τ.μ. να έχουν συγκεντρώσει για το 2023 το επενδυτικό ενδιαφέρον. Ψηλά στη λίστα των δυνάμει επενδυτών για το 2023 βρέθηκαν, επίσης, τα ακίνητα με τιμή έως 50.001 ευρώ, που αντιπροσώπευσαν το 50,09% του συνόλου των μεταβιβάσεων, ενώ ως προς την παλαιότητα την τιμητική τους είχαν εκείνα που κατασκευάστηκαν μεταξύ του 1961 και του 1970.

Είναι ενδεικτικό, σύμφωνα με το μητρώο μεταβιβάσεων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, ότι το 2023 στον δήμο Αθηναίων καταγράφηκαν συνολικά 4.376 μεταβιβάσεις ακινήτων, με τον μέσο όρο των τετραγωνικών μέτρων ανά μεταβίβαση να διαμορφώνεται στα 65,60 τ.μ. Αντίστοιχα, το μέσο τίμημα ανά μεταβίβαση ήταν 1.321 ευρώ/τ.μ., αυξημένο κατά 34,38% (983 ευρώ/τ.μ.) σε σχέση με το 2022 και κατά 59,28% (867 ευρώ/τ.μ.) σε σχέση με το 2021.

Η ραγδαία αύξηση της ζήτησης για ενοικίαση ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας τύπου Airbnb έχει θέσει τα τελευταία χρόνια στο επίκεντρο των επενδυτών περιοχές του κέντρου της Αθήνας οι οποίες περιεμεν εκτός του ραντάρ τους. Τα ακίνητα που πωλούνται σε οικονομικές τιμές μονοπωλούν το ενδιαφέρον εκείνων που αναζητούν την κατάλληλη ευκαιρία για να επενδύσουν στην οικονομία του διαμοιρασμού, μέσω ανακαίνισης και ανάρτησης στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών που θα τους διασφαλίσουν ικανοποιητικές αποδόσεις και ένα επιπλέον εισόδημα.

Ταυτόχρονα, αρκετοί ξένοι επενδυτές συμμε-

Μαγνήτης τα μικρά διαμερίσματα της Αθήνας

Υψηλή ζήτηση καταγράφεται για ακίνητα με εμβαδόν έως 50 τ.μ.
Στόχος η εκμετάλλευσή τους με όρους βραχυχρόνιας μίσθωσης

τέχουν τα τελευταία χρόνια στο άτυπο «σαφάρι» αγοράς ακινήτων, με στόχο την εκμετάλλευσή τους επίσης με όρους της οικονομίας του διαμοιρασμού και την ταυτόχρονη απόκτηση της πολυπόθητης Golden Visa. Έτσι και το 2023 καταγράφηκε αύξηση κατά 40,48% της μέσης τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο στον δήμο Αθηναίων.

Σε αριθμούς

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, τα ακίνητα που συγκέντρωσαν το ενδιαφέρον των επενδυτών στον δήμο Αθηναίων το 2023, σε ποσοστό 34,5% επί του συνόλου, ήταν εμβαδού μεταξύ 51 τ.μ. και 75 τ.μ., κατασκευής έως το 1980, με τίμημα 1.381 ευρώ/τ.μ., δηλαδή κατοικίες από 51 έως 75 τ.μ., με τιμή πώλησης από 70.431 ευρώ έως και 103.575 ευρώ.

«Είναι απολύτως λογικό το... δημοφιλέστερο ακίνητο στον δήμο Αθηναίων, σύμφωνα με το μητρώο μεταβιβάσεων, να είναι μεταξύ 51 και 75 τ.μ., διότι αντιπροσωπεύει μια επιφάνεια που είναι κατάλληλη τόσο για νέους εργένηδες ή/και φοιτητές, όσο και για νέους που θα θελήσουν να κάνουν οικογένεια και αναζητούν ένα ακίνητο με 2 υπνοδωμάτια και τίμημα πλησίον των 100.000 ευρώ», επισημαίνει στη

Realnews ο Θέμης Μπάκας, πρόεδρος του πανελλαδικού δικτύου E-Real Estates. «Παράλληλα, το συγκεκριμένο είδος ακινήτου αντιπροσωπεύει και το «κατάλληλο» μέγεθος για επενδύσεις, είτε για εκμετάλλευση μέσω μακροχρόνιας συμβατικής μίσθωσης, είτε μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης», συμπληρώνει ο Θ. Μπάκας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, το 87,85% των μεταβιβάσεων ακινήτων στον δήμο Αθηναίων το 2023 είχαν τίμημα έως 150.000 ευρώ. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2019 οι μεταβιβάσεις έως 100.000 ευρώ αντιπροσώπευαν το υψηλότερο ποσοστό, δηλαδή το 87,25%.

Πιο αναλυτικά, το 50,09% των μεταβιβάσεων αφορούσε ακίνητα με τίμημα έως 50.000 ευρώ, σε αντίθεση με το 2020 όταν το 45,26% των μεταβιβάσεων αφορούσε ακίνητα με τίμημα έως 30.000 ευρώ.

Παράλληλα, το 2023, το 87,58% των μεταβιβάσεων αντιπροσώπευε κατοικίες με τίμημα έως 150.000 ευρώ, όταν το 2020 το 85,03% αφορούσε μεταβιβάσεις έως 100.000 ευρώ, αύξηση που καταδεικνύει τη δυναμική της εγχώριας κτηματαγοράς στο κέντρο της Αθήνας.

Σε ό,τι αφορά το εμβαδόν των κατοικιών που βρέθηκαν στην κορυφή της λίστας των επενδυτών, το 74,59% των μεταβιβάσεων το 2023 αφορούσε ακίνητα έως 80 τ.μ. Τα ακίνητα 81 έως 90 τ.μ. αντιστοιχούν στο 7,17% των μεταβιβάσεων, εκείνα με εμβαδόν μεταξύ 91-100 τ.μ. αντιπροσωπεύουν το 6,63% και αυτά με επιφάνεια από 101 τ.μ. και άνω το 11,61%.

Ως προς την παλαιότητα, το 86,42% των μεταβιβάσεων την περσινή χρονιά αφορούσε ακίνητα κατασκευής έως το 1980, δηλαδή τουλάχιστον 43 ετών. Συγκεκριμένα, το 19,12% των μεταβιβάσεων αφορούσε ακίνητα με έτος κατασκευής έως το 1960, το 41,46% τις κατοικίες με έτος κατασκευής 1961-1970 και το 25,84% τα ακίνητα με έτος κατασκευής μεταξύ 1971 και 1980.