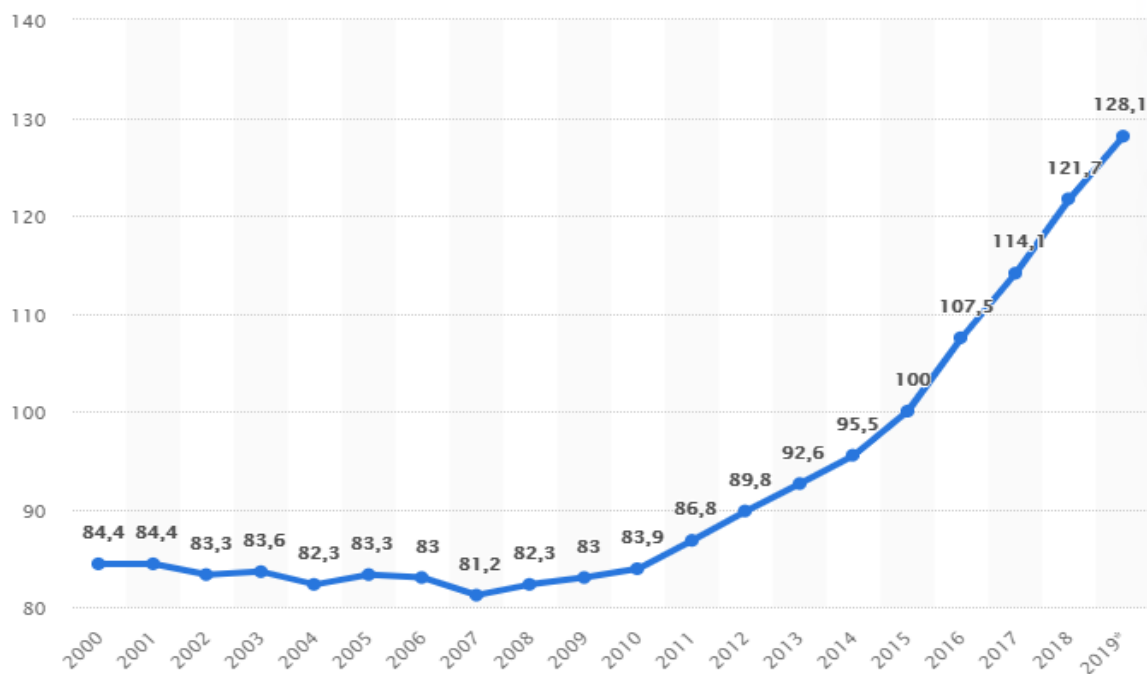




ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΒΕΡΟΛΙΝΟ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

ΘΕΜΑ: Έρευνα αγοράς για τον κλάδο Real Estate στη Γερμανία

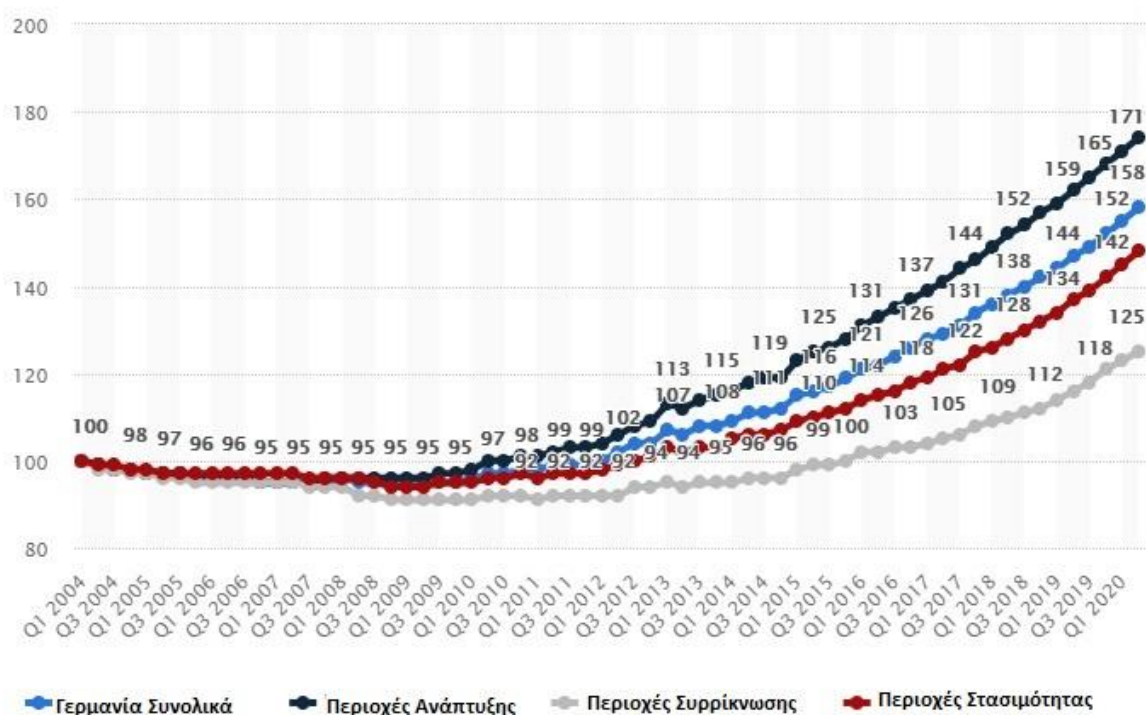
Είναι αδιαμφισβήτητο γεγονός ότι κατά τα τελευταία χρόνια παρουσιάζεται έντονη αύξηση των τιμών των ακινήτων στην αγορά της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας. Μία αγορά κυρίαρχη στον ευρωπαϊκό χώρο και μία από τις πρωταγωνίστριες σε παγκόσμιο επίπεδο στον τομέα των ακινήτων. Όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα, οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξηθεί κατακόρυφα σε εθνικό επίπεδο τα τελευταία χρόνια. Συγκεκριμένα οι τιμές έχουν αυξηθεί κατά 28,1% σε σύγκριση με το 2015. Αυτό φαίνεται επίσης από τον τρέχοντα δείκτη τιμών κατοικιών από την Ομοσπονδιακή Στατιστική Υπηρεσία, ο οποίος βασίστηκε στο 2015 (δείκτης = 100) και ανήλθε σε περίπου 28,1 μονάδες το 2019.



Πίνακας 1: Η Διαχρονική εξέλιξη των τιμών ακινήτων στη Γερμανία (έτος βάσης 2015)

Στα τέλη Σεπτεμβρίου τ.έ., η Ομοσπονδιακή Στατιστική Υπηρεσία δημοσίευσε τα τελευταία στοιχεία σχετικά με την εξέλιξη των τιμών στην αγορά ακινήτων: οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά περίπου 6,6% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Ακόμη και σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2019, οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2%. Αυτό δείχνει ότι οι τιμές για κατοικίες δεν έχουν καταρρεύσει, παρά την παρούσα κρίση του κορωνοϊού.

Όπως σε όλα τα κράτη, έτσι και στη Γερμανία υπάρχουν περιοχές περισσότερο ή λιγότερο ανεπτυγμένες, κάτι το οποίο μπορεί να οφείλεται σε διοικητικούς, γεωγραφικούς, βιομηχανικούς και γεωλογικούς παράγοντες με τοπικό χαρακτήρα (π.χ. καλλιεργήσιμη ή μη γη). Υπάρχουν επομένως, περιφερειακές διαφορές στην εξέλιξη των τιμών των ακινήτων. Οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν αισθητά, ιδιαίτερα στις μεγάλες γερμανικές πόλεις. Αυτή η τάση φάνηκε ξεκάθαρα στις τιμές των κατοικιών στη βαυαρική πρωτεύουσα (Μόναχο), αλλά και στην πρωτεύουσα της Γερμανίας, το Βερολίνο. Στον παρακάτω πίνακα 2 ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι ακόμα και σε περιοχές με οικονομική συρρίκνωση ή στασιμότητα (σε όρους ανάπτυξης), οι τιμές των ακινήτων συνεχίζουν να αυξάνονται. Αυτό που διαφοροποιείται, σε σχέση πάντα με το επίπεδο ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής, είναι ο ρυθμός αύξησης των τιμών. Σαφώς στις αναπτυσσόμενες περιοχές ο ρυθμός αύξησης είναι πολύ μεγαλύτερος από τις στάσιμες περιοχές και τις περιοχές συρρίκνωσης.



Πίνακας 2: Η διαχρονική εξέλιξη στις τιμές ακινήτων στη Γερμανία ανά περιοχή (χρονικό σημείο βάσης: α' τρίμηνο 2004)

Μιλώντας με οικονομικά κριτήρια, ένας βασικός λόγος για τις σταθερά αυξανόμενες τιμές των ακινήτων είναι η ύπαρξη ταυτόχρονα ισχυρής ζήτησης και χαμηλής προσφοράς. Παρά την ανάπτυξη την οποία γνωρίζει ο οικοδομικός τομέας στη Γερμανία, αυτό δεν αρκεί για να καλύψει τη ζήτηση για διαμερίσματα ή κτίρια κατοικιών. Λόγω της έλλειψης χώρου διαβίωσης, υπάρχει έλλειψη στέγασης, ειδικά στις μητροπολιτικές περιοχές (βλ. Βερολίνο, Μόναχο), γεγονός που οδηγεί τόσο σε αύξηση των ενοικίων, όσο και σε αύξηση των τιμών των ακινήτων προς πώληση.

Προσπαθώντας να ερμηνευτεί αυτή η ισχυρή αύξηση των τιμών στην αγορά ακινήτων, προκύπτουν πολλαπλές αιτιάσεις και σίγουρα δεν είναι μόνο η σχέση προσφοράς και ζήτησης. Κατά τα τελευταία χρόνια έχει παίξει σημαντικό ρόλο και η μετανάστευση, όχι μόνο η γνωστή και διαρκής εδώ και δεκαετίες από άλλες χώρες της ΕΕ και από την Τουρκία, αλλά και τα πιο πρόσφατα μεταναστευτικά και προσφυγικά κύματα από την πληττόμενη από πολεμικές συγκρούσεις, Συρία. Είναι γνωστό ότι τελικός προορισμός πολλών από τους 'εξ' ανατολής' πρόσφυγες είναι η Γερμανία, με απώτερο στόχο την οικογενειακή επανένωση αλλά και την εξεύρεση εργασίας σε μια χώρα με ανθεκτική οικονομία.

Ένας άλλος λόγος για την ως άνω αναφερόμενη συνεχόμενη αύξηση στις τιμές των ακινήτων στη Γερμανία είναι και η μείωση του οικοδομήσιμου χώρου. Το 2018, ένα τετραγωνικό μέτρο γης προς οικοδόμηση στη Γερμανία κόστιζε κατά μέσο όρο 189 €. Δεκαπέντε χρόνια νωρίτερα, ήταν περίπου 100 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Οι λιγότερες οικοδομές γίνονται όλο και πιο ακριβές και συνεπώς προκαλούν και αυτές με τη σειρά τους επίσης αύξηση των τιμών των ακινήτων συνολικά.

Τέλος, η τρέχουσα πολιτική χαμηλών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας οδηγεί επίσης σε αύξηση των τιμών των ακινήτων. Από τη μία πλευρά, αυτή η πολιτική καθιστά τη χρηματοδότηση ακινήτων φθηνότερη, αλλά σημαίνει επίσης ότι άλλες επενδυτικές ευκαιρίες γίνονται λιγότερο ελκυστικές λόγω των χαμηλών αποδόσεων με αποτέλεσμα, να επενδύονται περισσότερα σε ακίνητα, να αυξάνεται η ζήτηση και επομένως και οι τιμές τους.

Εξαιρετικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν δημοσιεύματα της γερμανικής Handelsblatt, τα οποία αναφέρουν ότι, παρά την παρούσα κρίση της πανδημίας του κορωνοϊού, οι τιμές των ακινήτων στη χώρα συνεχίζουν να αυξάνονται, ειδικά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η κρίση αυτή θα μπορούσε να έχει ωθήσει τη γερμανική αγορά ακινήτων σε «φούσκα» που εκρήγνυται. Τουναντίον όμως η ακλόνητη αυτή πορεία των τιμών των ακινήτων έχει ωθήσει τους ειδικούς να επανεξετάσουν ακόμα και τις ίδιες τις θεωρήσεις περί «φούσκας των ακινήτων».

Ελλάδα: ελκυστικός προορισμός για επενδύσεις σε ακίνητα

Η χώρα μας παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων καθώς προσφέρει ένα μεγάλο πεδίο για επενδύσεις και οι Γερμανοί είναι από τους πρώτους ενδιαφερόμενους πελάτες καθότι αναζητούν την ιδανική κατοικία διακοπών σε χώρες τις Μεσογείου: Ισπανία, Ελλάδα, Ιταλία και Γαλλία μέσω ηλεκτρονικών portal τα

οποία οργανώνουν ανά χώρα αυτές τις αναζητήσεις. Πολλοί Γερμανοί μάλιστα επιζητούν ένα ακίνητο στη χώρα μας είτε για εμπορική εκμετάλλευση, με σκοπό την απόκτηση ενός πρόσθετου σταθερού εισοδήματος, είτε με σκοπό την διαμονή τους σε μια μεσογειακή χώρα με ζεστό κλίμα, ήλιο και θάλασσα. Και στις δύο περιπτώσεις ένα ιδιαίτερα δυναμικό αγοραστικό κοινό είναι οι συνταξιούχοι. Οι Γερμανοί αναζητούν οικονομικές ευκαιρίες στη χώρα μας για επένδυση.

Δεδομένου ότι η Ελλάδα προσπαθεί να αφήσει πίσω της την πρόσφατη δεκαετή δημοσιονομική κρίση, οι ροές ξένων κεφαλαίων για επένδυση σε ακίνητα διακοπών είναι κάτι το οποίο ωθεί προς αυτή την κατεύθυνση. Οι Γερμανοί διαβλέπουν μία επενδυτική ευκαιρία αφού οι τιμές των κατοικιών στη χώρα μας μειώθηκαν δραματικά κατά τη διάρκεια αυτής της ύφεσης. Συγκεκριμένα σύμφωνα με πηγές, μειώθηκαν κατά μέσο όρο περίπου 45% στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια των ετών κρίσης από το 2009 έως το 2017.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδας, πέρυσι εισέρρευσαν στη χώρα 1,45 δισ. ευρώ για την απόκτηση ακινήτων από ξένους επενδυτές, μια αύξηση της τάξεως του 29,4% σε σχέση με το 2018, και το 1,128 δισ. ευρώ, ποσό που επίσης ήταν ρεκόρ. Για τους Γερμανούς, η Ελλάδα αποτελούσε ανέκαθεν έναν αγαπημένο μεσογειακό προορισμό. Στο πλαίσιο αυτό, η θετική δημοσιότητα που εισέπραξε διεθνώς η Ελλάδα για την επιτυχή αντιμετώπιση του πρώτου αυτού κύματος του κορωνοϊού, φαίνεται πως διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο και στη θετική διάθεση των ξένων αγοραστών ακινήτων απέναντι στην ελληνική αγορά.

Τον Φεβρουάριο, προτού δηλαδή αρχίσουν να γίνονται ορατά τα σημάδια της πανδημίας διεθνώς, οι αναζητήσεις ακινήτων στην Ελλάδα κινούνταν με ετήσιο ρυθμό αύξησης της τάξεως του 20% σε σχέση με το 2019. Το Μάρτιο τ.έ. καταγράφηκε πτώση κατά 20,5%, σε σχέση με τον αντίστοιχο περυσινό μήνα, η οποία όπως φαίνεται, εξαλείφθηκε τον αμέσως επόμενο. Κατά τον μήνα Απρίλιο τ.έ., οι αναζητήσεις ακινήτων από ξένους υποψήφιους αγοραστές όχι μόνο δεν υποχώρησαν σε σχέση με τον αντίστοιχο περυσινό μήνα, αλλά αντιθέτως εμφανίζονται και αυξημένες κατά 19,3%. Μάλιστα, προς το τέλος του μήνα, η άνοδος αυτή είχε αρχίσει να προσεγγίζει ακόμα και το 30%, δηλαδή έβαινε αυξανόμενη, τάση η οποία διατηρήθηκε και το Μάιο. Όπως προκύπτει δηλαδή, το αγοραστικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα εξακολουθεί να κινείται ανοδικά, σε μια πρωτόγνωρη συγκυρία όχι μόνο για την ελληνική αλλά και για την παγκόσμια οικονομία. Η Γερμανία αποτελεί τη χώρα με τη μεγαλύτερη κινητικότητα αφού σημείωσε 20% περισσότερες αναζητήσεις τον Απρίλιο του 2020 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος στις ελληνικές διαδικτυακές πύλες αναζήτησης ακινήτων.

Η άνοδος του ελληνικού τουρισμού δεν προκαλεί μόνο αύξηση των τιμών για τα διαμερίσματα διακοπών στα κέντρα διακοπών. Η ζήτηση για κατοικίες σε ελληνικές πόλεις αυξάνεται επίσης. «Τα διαμερίσματα της πόλης, τα οποία μπορούν να ενοικιαστούν όλο το χρόνο, είναι μια ενδιαφέρουσα εναλλακτική λύση στην κλασική

αγορά ακινήτων διακοπών». Ο Sven Odia, επικεφαλής των κεντρικών γραφείων της Engel & Völkers στο Αμβούργο, βλέπει μεγάλες δυνατότητες επενδύσεων στην Ελλάδα, ειδικά στην Αττική, τις Κυκλάδες, τα νησιά του Ιονίου και την Κρήτη και θα ήθελε να ανοίξει, εκτός από το ήδη υπάρχον στη Ρόδο, περισσότερα γραφεία εκεί τα επόμενα χρόνια.

Προκειμένου να επωφεληθούμε αυτής της δυναμικής για τη χώρα μας, το Γραφείο μας σε συνεργασία με το Ελληνογερμανικό Επιμελητήριο και το Enterprise Greece σχεδιάζει για το 2021 Forum ανάπτυξης Γερμανοελληνικών επενδυτικών δυνατοτήτων στον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα, για το οποίο θα σας αποστείλει σχετική ενημέρωση αμέσως μετά την οριστικοποίηση των λεπτομερειών της εκδήλωσης.