

machas-partners.com



Machas & Partners
Law Firm

Greek Real Estate Market: Foreign Institutional Investors Take Action

Article by Nikolaos Koulocheris
in Forbes by Capital.gr

*Restoring our country's international credibility has been
crucial to the economy's positive momentum.*

”

Νικόλαος Κουλοχέρης

CO-FOUNDER AND PARTNER, MACHAS & PARTNERS LAW FIRM

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΟΙ ΞΕΝΟΙ ΘΕΣΜΙΚΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΙΝΗΤΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ

«Κλειδί» για τη θετική δυναμική στην οικονομία έχει αποτελέσει η αποκατάσταση της διεθνούς αξιοπιστίας της χώρας μας

Ιδιαίτερα θετικές κρίνονται οι επενδυτικές προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων, καθώς η εξασφάλιση της επενδυτικής βαθμίδας, η πολιτική σταθερότητα και η οικονομική ανάπτυξη προσφέρουν την απαιτούμενη ώθηση. Σύμφωνα με τον κ. Νικόλαο Κουλοχέρη, Co-founder, Partner/Head of Real Estate & Project Development, της Machas & Partners Law Firm, απαιτούνται όμως και βελτιώσεις σε μια σειρά τομέων που λειτουργούν ως «αναχώματα». Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η καθυστέρηση απονομής δικαιουσύννης και επίλυσης διαφορών με τους συναλλασσόμενους στον χώρο των ακινήτων.

Η αγορά κατοικίας, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, εξελίσσεται σε έναν νέο «πυλώνα» επενδύσεων για τους θεσμικούς επενδυτές. Ποιοι παράγοντες έχουν πυροδοτήσει την εξέλιξη αυτή;

Το ζήτημα της προσίτης στέγασης είναι μια σημαντική πρόκληση παντού στην Ευρώπη, ειδικά στις πρωτεύουσες των κρατών-μελών της Ε.Ε. και τις μεγάλες πόλεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, την τελευταία δεκαετία (δηλαδή από το 2015 έως το 2024) οι τιμές σπιτιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση αυξήθηκαν κατά 40%, με ορισμένα κράτη-μέλη να παρουσιάζουν αύξηση άνω του 100%. Η αύξηση ήταν μεγαλύτερη στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης, αλλά και στην Πορτογαλία, που παρουσίασε αύξηση 125%. Στην Ελλάδα η αύξηση ήταν της τάξης του 64%, ποσοστό που την κατατάσσει στη μέση της κατανομής, αν και, όταν συγκρίνουμε τις τιμές ακινήτων στην Ελλάδα το 2024 σε σχέση με το 2017, η αύ-

ξηση είναι 70%. Ο βασικός κανόνας που διαμορφώνει την κατάσταση αυτή τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό είναι ο κυρίαρχος οικονομικός κανόνας ότι η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά.

Η αύξηση της ζήτησης ειδικότερα στη χώρα μας βασίζεται σε τρεις κύριους παράγοντες. Πρώτον, στην οικονομική ανάκαμψη. Κανένας, άλλωστε, δεν θα επιθυμούσε να παραμείνει η χώρα σε συνθήκες οικονομικής κρίσης προκειμένου να παραμείνουν οι τιμές των ακινήτων στα επίπεδα της περασμένης δεκαετίας. Δεύτερον, σε δημογραφικούς παράγοντες. Συγκεκριμένα, αν και ο πληθυσμός της χώρας μειώνεται, τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ δείχνουν ότι ο αριθμός των ελληνικών νοικοκυριών αυξάνεται και αυτό, με τη σειρά του, αυξάνει τη ζήτηση για οικιστικά ακίνητα. Τρίτον, στην αύξηση της εξωτερικής ζήτησης, στην οποία συντέλεσε το πρόγραμμα της Golden Visa. Κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, αυτή δεν είχε επίδραση στις τιμές. Όταν όμως η οικονομία άρχισε να ανακάμπει, η Golden Visa συντέλεσε και επιτάχυνε την αύξηση των τιμών. Για τον λόγο αυτό, ορθώς, όπως και αλλού στην Ευρώπη, ανέβηκαν τα όρια απόκτησης της Golden Visa.

Ποιες κατηγορίες ακινήτων παρουσιάζουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον σήμερα για τους μεγάλους επενδυτές;

Οι μεγάλες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή συγκεντρώνουν ενδιαφέρον σε ορισμένες συγκεκριμένες κατηγορίες, λόγω συνδυασμού ζήτησης, οφέλους και προοπτικών. Ενδεικτικά, ιδιαίτερη ζήτηση υφίσταται σε: ξενοδοχειακά/τουριστικά ακίνητα, γραφεία υψηλών προδιαγραφών (Grade A), νέα γραφεία με καλές ενεργειακές προδιαγραφές και σύγχρονα χαρακτηριστικά, στις κεντρικές περιοχές των μεγάλων πόλεων, με υψηλή ποιότητα κατασκευής, βιωσιμότητα και ESG χαρακτηριστικά. Επίσης ενισχύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα των οποίων η τοποθεσία προσφέρει «visibility» και σταθερό ενοίκιο, σε logistics και αποθηκευτικούς/βιομηχανικούς χώρους και σε projects αστικής ανάπτυξης, όπου παλαιά κτίρια μπορούν να μετατραπούν σε γραφεία, κατοικίες, εμπορικούς ή θεματικούς χώρους. Τέλος,

οι κατοικίες παραμένουν ιδιαίτερος ελκυστικές, είτε αναφέρονται σε απλή επένδυση είτε σε εμπορική εκμετάλλευση, με αξιοσημείωτο ενδιαφέρον στη μετατροπή βιομηχανικών χώρων σε κατοικία στο πλαίσιο του τρέχοντος προγράμματος Golden Visa.

Η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας έχει δημιουργήσει νέα δεδομένα για την ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων. Πιστεύετε ότι θα δούμε περισσότερες κινήσεις από ξένα θεσμικά χαρτοφυλάκια που στο παρελθόν δεν «αγόραζαν» Ελλάδα;

Η θετική δυναμική που έχει αναπτύξει η ελληνική οικονομία μέσα σε ένα διεθνές περιβάλλον μεγάλων προκλήσεων και αναταράξεων δεν είναι τυχαία. Είναι το αποτέλεσμα της αποκατάστασης της διεθνούς αξιοπιστίας της χώρας, της πολιτικής σταθερότητας που έχουμε κατακτήσει και της εφαρμογής μιας φιλοαναπτυξιακής πολιτικής, που αλλάζει προς το καλύτερο το παραγωγικό μοντέλο της ελληνικής οικονομίας. Με τη χώρα μας να έχει ανακτήσει την επενδυτική της βαθμίδα, από την κατηγορία «σκουπιδιών» στην οποία ήταν το 2019 τα ελληνικά ομόλογα σήμερα έχουν χαμηλότερη απόδοση από αυτήν της Ιταλίας και της Γαλλίας και κάθε έκδοσή τους παρουσιάζει υπερ-πολλαπλάσια κάλυψη. Το δεδομένο πλέον αυτό έχει «ξεκλειδώσει» το ενδιαφέρον των μεγάλων ξένων επενδυτών, οι οποίοι, ακόμα και αν είχαν τις καλύτερες προθέσεις να επενδύσουν στη χώρα μας, τυπικά δεν είχαν καμία δυνατότητα να το πράξουν. Θεωρώ ότι, εφόσον διατηρηθεί η σταθερότητα στη χώρα μας, την επόμενη πενταετία θα υπάρξουν σημαντικές κινήσεις από ξένα θεσμικά χαρτοφυλάκια.

Ποιες κρίνετε πως είναι οι μεγαλύτερες προκλήσεις για τη διαχείριση χαρτοφυλακίων ακινήτων στη σημερινή αγορά;

Παρά το γεγονός ότι οι συνθήκες και η οικονομική κατάσταση της χώρας μας επιτρέπουν την περαιτέρω βελτίωση των επενδύσεων σε ακίνητα, η μεγαλύτερη πρόκληση είναι η βελτίωση των «διαδικασιών» που μπορεί να αποτελέσουν ουσιαστική ανασταλτική παράγοντα. Η γραφειοκρατία και οι καθυστερήσεις στις αδειοδοτήσεις συνεχίζουν να δημιουργούν εμπόδια. Τα αυστηρά ή πολύπλοκα ρυθμιστικά πλαίσια, ειδικά σε περιοχές όπου υπάρχει πολεοδομικό πλαίσιο ή ζώνες προστασίας, αλλά και η θεσμική ασάφεια στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, καθυστερούν ή αποτρέπουν επενδύσεις. Το φορο-



λογικό πλαίσιο, παρά τις βελτιώσεις και δραστικές μειώσεις φόρων, παραμένει αυστηρό, αλλά κυρίως δημιουργεί έντονη ανησυχία στους επενδυτές, καθώς πιθανές αιφνίδιες νομοθετικές μεταβολές ή αλλαγές που συνοδεύουν την εκάστοτε αλλαγή κυβέρνησης μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τα επιχειρηματικά τους σχέδια. Η καθυστέρηση απονομής δικαιουσύννης επιβαρύνει επίσης το επενδυτικό κλίμα, καθώς η καθυστέρηση επίλυσης διαφορών με τους συναλλασόμενους στον χώρο των ακινήτων, είτε αυτές αφορούν την κατασκευή είτε την εκμετάλλευση, αποτελεί τροχοπέδη. Τέλος, η διαφάνεια και η πληροφοριακή αξιοπιστία παίζουν καθοριστικό ρόλο. Δυστυχώς στην Ελλάδα υπάρχει έλλειψη πλήρους και αξιόπιστης πληροφόρησης για τις τιμές, την αξία των ακινήτων, τα ιστορικά ενοίκια, την κατάσταση των ακινήτων και το λειτουργικό κόστος. Η πληροφόρηση αυτή είναι αποσπασματική και αυτό δυσχεραίνει την αποτίμηση και τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων ειδικότερα από θεσμικούς επενδυτές. **FB**

machas-partners.com



Machas & Partners
Law Firm

Machas & Partners Law Firm

8, Koumpari str.

Kolonaki, 106 74

Athens, Greece

T +30 210 7211100

E info@machas-partners.com

 Machas & Partners Law Firm

Contact our Real Estate team
realestate@machas-partners.com

Established in 2011, Machas & Partners is rewriting the model of a full-service law firm in Greece, serving its clients locally according to international standards and in compliance with the sector's best practices.

© 2025 Machas & Partners Law Firm. All rights reserved.

This publication provides general information and is not intended as a substitute for legal advice.