



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗ ΡΩΜΗ
Γραφείο Οικονομικών & Εμπορικών Υποθέσεων
ΜΙΛΑΝΟ

ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ
ΚΑΝΟΝΙΚΟ

Μιλάνο, 7 Μαρτίου 2024
ΑΠΦ. 1990 /ΑΣ 191

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Εξωτερικών
-Β3 Δ/ση

ΚΟΙΝ: - Διπλ. Γραφείο κ. Πρωθυπουργού

Υπουργείο Εξωτερικών

- Διπλ. Γραφείο κ. Υπουργού Εξωτερικών
- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κας Α. Παπαδοπούλου
- Διπλ. Γραφείο Υφυπουργού κ. Κ. Φραγκογιάννη
- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα
- Γραφείο κας Γεν. Γραμματέα ΔΟΣ & Εξωστρέφειας
- Α' & Β' Γεν. Δ/σεις
- Α1, Β1, & Β2 Δ/σεις
- ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ (μέσω ημών)

Ε.Δ.: -Πρεσβεία Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)
-Γραφείο ΟΕΥ Ρώμης (μέσω ΥΠΕΞ)

ΘΕΜΑ: **Real Estate: Ανθεκτικότητα της αγοράς πολυτελών ακινήτων στο Μιλάνο**

ΣΧΕΤ.: Έγγραφα μας με ΑΠΦ.1950/ΑΣ146/16.02.2024 & ΑΠΦ.1990/ΑΣ 35/24.01.2024

Παρά την επιβράδυνση στις πωλήσεις ακινήτων στο Μιλάνο, η αγορά πολυτελών ακινήτων συνεχίζει να αντιστέκεται και παραμένει ανέπαφη από την κρίση. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από την πιο πρόσφατη έκθεση της Engel & Völkers - Nomisma, η οποία εξέτασε την αγορά υψηλών προδιαγραφών σε μεγάλες ιταλικές πόλεις.

Σύμφωνα με τον Luca Dondi dall'Orologio, CEO της εταιρείας Nomisma¹, η αγορά πολυτελών ακινήτων στις δύο μεγαλύτερες ιταλικές πόλεις, Ρώμη και Μιλάνο, έχει επηρεαστεί μόνο εν μέρει από την εθνική κατάσταση των ακινήτων, η οποία έχει παραμείνει στάσιμη για αρκετούς μήνες, λόγω των περιοριστικών όρων δανειοδότησης. Αυτό οδήγησε σε μείωση των πωλήσεων κατά 15,5% στη Ρώμη και 16,8% στο Μιλάνο. Ωστόσο, η κατάσταση αυτή επηρέασε λιγότερο τον τομέα των πολυτελών ακινήτων, ο οποίος εξαρτάται σε μικρότερο βαθμό από τη δυναμική των δανείων.

Ειδικότερα, ως προς τη ζήτηση ακινήτων στο Μιλάνο, αυτή επικεντρώνεται στο κέντρο της πόλης, προσελκύοντας κυρίως νεότερους αγοραστές και επενδυτές που αναζητούν τουρισμό ή αναψυχή. Αντίθετα, οι οικογένειες συνεχίζουν να προτιμούν αποκεντρωμένες περιοχές με καλές υπηρεσίες.

¹ *Nomisma*: προσφέρει τομεακές και εδαφικές μελέτες, οικονομική έρευνα και πληροφορίες αγοράς, αξιολογήσεις, εργαλεία υποστήριξης αποφάσεων, στρατηγικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες.

Επισημαίνεται ότι, οι τιμές πώλησης ακινήτων στο Μιλάνο διαφέρουν ανάλογα με την περιοχή. Για παράδειγμα, οι υψηλότερες τιμές φτάνουν στα 24.000 ευρώ/τ.μ. στο Quadrilatero², και στα 21.000 ευρώ/τ.μ. στην περιοχή Brera³ και το Castello - Foro Buonaparte⁴. Σε άλλες περιοχές οι μέσες τιμές κυμαίνονται από 4.200 έως 6.500 ευρώ/τ.μ. όπως στη δυτική πλευρά της πόλης, Gambara - Bande Nere και San Siro, και περίπου 10.000 ευρώ/τ.μ. σε Sempione - Arco della Pace - Chinatown και Vercelli - Washington. Επίσης, ορισμένες περιοχές όπως το City Life, γνωστό εμπορικό σημείο στο Μιλάνο, καθώς και άλλες βόρειες περιοχές έχουν υψηλότερες τιμές, ενώ σε πιο απομακρυσμένες από το κέντρο περιοχές, όπου δεν υπάρχει πρόσβαση με μέσα σταθερής τροχιάς (π.χ. τραμ, μετρό κλπ.) οι τιμές είναι χαμηλότερες.

Οι ως άνω πληροφορίες σχετικά με την ανθεκτικότητα της αγοράς πολυτελών ακινήτων στο Μιλάνο δύνανται να καταστούν αξιοποιήσιμες για τις ελληνικές εξωστρεφείς επιχειρήσεις με διάφορους τρόπους. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- ✓ **Συνεργασία και Συμβάσεις:** Ελληνικές εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες στον τομέα της κατασκευής, της ανάπτυξης ακινήτων ή της διαχείρισης ακινήτων μπορούν να εξετάσουν τη δυνατότητα συνεργασίας με τοπικές εταιρείες στο Μιλάνο για την υλοποίηση έργων ή την παροχή υπηρεσιών.
- ✓ **Επιχειρηματικές Ευκαιρίες:** Η ανάπτυξη του τομέα ακινήτων στο Μιλάνο μπορεί να ανοίξει νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες σε σχετικούς τομείς όπως για παράδειγμα: τουρισμός, κατασκευές, τομέας επιμελητείας, εμπορίας δομικών υλικών, τεχνικές κτηριακές μελέτες, μελέτες περιβαλλοντικής βιωσιμότητας κτηρίων και οικολογικής διαχείρισης κτηρίων, υπηρεσίες ακινήτων κλπ.
- ✓ **Επέκταση Δραστηριοτήτων:** Ελληνικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων μπορούν να εξετάσουν τη δυνατότητα επέκτασης των δραστηριοτήτων τους στο Μιλάνο, εκμεταλλευόμενες τη ζήτηση για πολυτελή κατοικία.

Γενικά, η κατανόηση των τάσεων και των ευκαιριών στην αγορά πολυτελών ακινήτων στο Μιλάνο μπορεί να βοηθήσει τις ελληνικές επιχειρήσεις να λάβουν αποφάσεις επένδυσης και δράσης που θα συμβάλουν στην ανάπτυξη και την επιτυχία τους στη διεθνή αγορά.

ΠΑΓΩΝΑ ΛΑΡΔΑ
Σύμβουλος ΟΕΥ Α'

² *Quadrilatero*: η πιο πολυτελής εμπορική περιοχή στο ιστορικού κέντρου (συνοικία Centro Storico) του Μιλάνο.

³ *Brera*: μικρή και κομψή γειτονιά βρίσκεται στα μισά του δρόμου ανάμεσα στο Quadrilatero d'Oro, διάσημο για τους αξιόπιστους οίκους μόδας του Μιλάνου, και το κάστρο Sforzesco.

⁴ *Foro Buonaparte*: Είναι ένας περιφερειακός δρόμος που βρίσκεται μπροστά από το κάστρο Sforzesco στο Μιλάνο

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- ENTERPRISE GREECE
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑ
- ΕΛΛΗΝΟ ΙΤΑΛΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
- ΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ-ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
- ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΣΑΤΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΤΑΞΕΩΝ (ΣΤΕΑΤ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ (ΣΕΓΜ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΕΝΩΣΗ ΣΥΝΔΕΣΜΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΠΕΣΕΔΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΠΕΔΜΕΔΕ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΕΝΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ (ΕΠΕΤΚ)

- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ (ΣΕΒ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΒΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΠΕΙΡΑΙΑ (ΣΒΑΠ)
- ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΠΣΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ (ΣΕΒΕ)
- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΞΑΓΩΓΕΩΝ ΚΡΗΤΗΣ

- ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΚΕΕΕ)
- ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (ΕΒΕΑ)
- ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΕΒΕΘ)
- ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (ΕΒΕΠ)
- ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΡΟΔΟΠΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΡΚΑΔΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΧΑΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΓΡΕΒΕΝΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΔΡΑΜΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΒΡΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΥΒΟΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΖΑΚΥΝΘΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΛΕΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΜΑΘΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΑΒΑΛΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΕΦΑΛΗΝΙΑΣ & ΙΘΑΚΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΙΛΚΙΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΟΖΑΝΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΡΙΣΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΕΣΒΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΑΔΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΞΑΝΘΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΛΛΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΙΕΡΙΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΡΕΘΥΜΝΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΣΑΜΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΣΕΡΡΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΡΙΚΑΛΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΦΛΩΡΙΝΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΦΩΚΙΔΑΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΧΑΝΙΩΝ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΧΙΟΥ
- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΑΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΗΣΙΩΝ (Ε.Ο.Α.Ε.Ν.)