



Tns

Στεφάνιος Σούκις

stefaniasouki@gmail.com

Real estate



Πιο προσιτά, ανακαινισμένα και πιο μικρά - κυρίως σιούιτς - ενώ ζυμώνται οι διαμερίσματα. Αυτά είναι οι ακινήτα που μένουν αυτή τη στιγμή λιγότερο στις αγγελίες, όπου συχνά οι προσδοκίες των ιδιοκτητών υπερβαίνουν τις αντιστοίχες προσδοκίες των υποψήφιων αγοραστών, με αποτέλεσμα οι τιμές να «φορτωσκόνουν» σε ποσοστό πάνω από 20% έναντι των πραγματικών τιμών όπου γίνονται τελικά οι μεταβιβάσεις.

Αυτός είναι κι ένας από τους βασικούς λόγους για τους οποίους οι αγγελίες για τα σπίτια στο κέντρο της Αθήνας, που είναι αυτά τα σημεία το πλέον δημοφιλείς στις αναζητήσεις των ενδιαφερομένων, μένουν περισσότερο χρόνο στις αγγελίες, κατά μέσο όρο πάνω από 5,5 μήνες ή αλλιώς 169 ημέρες.

Στον αντίποδα, τα σπίτια στο κέντρο της Θεσσαλονίκης είναι και αυτά που «φεύγουν» πιο γρήγορα σε διάστημα έως 5 μήνες ή αλλιώς 150 ημέρες, με τη συμπεριφορά αυτή το ογκώδη αντικείμενο να μην κινείται, ενώ ενδιαφέρον, κεφαλαιοποιώντας την υπεραίρεση που έχει φέρει το μετρό στην πόλη, δεν είναι τυχαίο ότι με βάση τα στοιχεία που δημοσίευσε την περασμένη εβδομάδα η Τράπεζα της Ελλάδος στη Θεσσαλονίκη, οι τιμές κατοικήσιμων για το πρώτο τρίμηνο του 2025 αυξήθηκαν κατά 10% σε σύγκριση με περίοδο σχεδόν διπλάσιο σε σχέση με το +5,5% της Αθήνας και σαφώς υψηλότερη έναντι του μέσου όρου πανελλαδικά, που τοποθετείται για το α' τρίμηνο στο +6,8%. Η Θεσσαλονίκη αναδεικνύεται... «πρωτοπόλος» Ελλάδας ως προς την άνοδο των τιμών και μάλιστα σε διπλάσιο ποσοστό, αν ληφθεί υπόψη ότι η ΤτΕ τοποθετεί την άνοδο των τιμών στο +7,3% στις άλλες μεγάλες πόλεις ανά την Ελλάδα και +8% στις λοιπές περιοχές.

Η εταιρεία παροχής υπηρεσιών και ανάλυσης δεδομένων ακινήτων Prosperity στην τελευταία της ανάλυση με έμφαση στον χρόνο παραμονής αγγελιών για ακίνητα προς πώληση σε βασικές περιοχές ανά την Ελλάδα και, όπως υποκρίνεται, το μέσο διάστημα πανελλαδικά φτάνει τους 5-6 μήνες, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνει και τους πιο αργούς ρυθμούς

Αθήνα - Θεσσαλονίκη

ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΩΛΟΥΝΤΑΙ ΠΙΟ ΓΡΗΓΟΡΑ ΤΑ ΣΠΙΤΙΑ

Πέντε βασικοί λόγοι που καθορίζουν τον χρόνο παραμονής των κατοικιών στις αγγελίες - Πιο γρήγορα, έως 5 μήνες, απορροφώνται στην αγορά τα σπίτια στη Θεσσαλονίκη, πιο αργά, πάνω από εξάμηνο, στον Πειραιά

οίς και της υψηλής ζήτησης τόσο από την Ελλάδα όσο και από το εξωτερικό που παίζουν και οι τρεις καθοριστικό ρόλο για την απορρόφηση των σπιτιών στο παροικιακό μέτωπο της πρωτεύουσας.

Ακολουθούν τα δυτικά προάστια με 163 ημέρες παραμονής στις αγγελίες και το βόρειο προάστιο με 164 ημέρες, ενώ το κέντρο της Αθήνας είναι στις 169 ημέρες. Τον μεγαλύτερο χρόνο παραμονής στις αγγελίες, πάνω από ένα εξάμηνο κατά μέσο όρο, ή αλλιώς 188 ημέρες, έχουν τα σπίτια στον Πειραιά, με το εισοδηματικό κριτήριο και την αγοραστική δύναμη για το κοινό που αναζητεί ένα ακίνητο στο λιμάνι να παίζει σημαντικό ρόλο.

Ο παράγοντας «ανακαινισή»

Σημειώνεται ότι μέρων των παραμέτρων της τιμής, της εμπορικότητας, της τοποθεσίας και συνολικά της ζήτησης, ένας ακόμη παράγοντας που επηρεάζει σημαντικά την ταχύτητα απορρόφησης ενός ακινήτου από την αγορά είναι και αυτή της ηλικίας-ανακαινίσεως. Με βάση τα στοιχεία από την πλατφόρμα ακινήτων Prolio, τα ανακαινισμένα ακίνητα πωλούνται κατά 40% γρηγορότερα από μη ανακαινισμένα και ενδιαφέρουν άμεσα τους αγοραστές που θέλουν ένα ακίνητο έτοιμο προς χρήση, χωρίς την ανάγκη περαιτέρω εργασιών, ενώ επιπλέον διασφαλίζουν και υψηλότερες τιμές, καθώς οι ενδιαφερόμενοι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν περισσότερα για την άνεση και τη λειτουργικότητα που προσφέρει ένα ανακαινισμένο σπίτι. Η προσήληση στα ανακαινισμένα γίνεται ακόμη πιο εμφανής αν ληφθεί υπόψη το στοιχείο που προτάσσει η Prosperity σε σχέση με την ηλικία των κατοικιών που διατίθενται στην αγορά μέσα από τις αγγελίες: ο το σύνολο των 127.000 διαθέσιμων ακινήτων προς πώληση, πάνω από 1 στα 5 ακίνητα ή αλλιώς ένα 22,3% είναι... 50ετίας, τις δεκαετίες μεταξύ του 1970-1979, ενώ το ποσοστό των νεόδμητων, με ακίνητα ηλικίας από το 2020 και μετά, βρίσκεται στο 21,8%. Ακολουθούν τα ακίνητα της δεκαετίας 2000-2009, όπου αντιστοιχεί ένα 13,47% και τα ακίνητα της δεκαετίας του 1960 με 12,17%.

Μέσος χρόνος παραμονής αγγελιών οικιστικών ακινήτων σε πλατφόρμες σε Αθήνα - Θεσσαλονίκη	
Κέντρο Θεσσαλονίκης:	150 ημέρες
Αθήνα - ανατολικά προάστια:	158 ημέρες
Προάστια Θεσσαλονίκης:	159 ημέρες
Αθήνα - νότια προάστια:	161 ημέρες
Αθήνα - δυτικά προάστια:	164 ημέρες
Αθήνα - κέντρο:	169 ημέρες
Πειραιάς:	188 ημέρες

Πηγή: Prosperity

απορρόφησης ενός ακινήτου από την αγορά. Βασικά αίτια, η «ασυμφωνία» και η απόσταση που χωρίζει τους ιδιοκτήτες-πωλητές από τους αγοραστές, ειδικά σε αυτή τη συγκυρία των διαδυσκολιών... ο ερίανόδου των τιμών, από το 2018 και μετά, όπου τα εισοδήματα δεν έχουν αυξηθεί ανάλογα. Το γεγονός επιβεβαιώνεται και οι υπέρ, αν ληφθεί υπόψη ότι η ζητούμενη τιμή από τις αξίες που αναγράφονται τελικά στις αξίες μεταβιβάσεων οικιακών ακινήτων ανά την Ελλάδα αμέσως σε ποσοστό 21%, με βάση τα στοιχεία της εταιρείας.

Πιο τα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα

της χώρας, το κέντρο της Θεσσαλονίκης είναι αυτήν τη στιγμή η περιοχή με τον ταχύτερο ρυθμό απορρόφησης των σπιτιών στις αγγελίες και ακολουθούν οι υπέρ, η πιο προσιτά ανατολικά προάστια στην Αθήνα, με έναν μέσο όρο παραμονής των ακινήτων στις αγγελίες ο τις 158 ημέρες, όπως και τα προάστια της Θεσσαλονίκης με 159 ημέρες.

Τα πολύ δημοφιλή νότια προάστια της Αθήνας, ανακαίμε πολύ υψηλές τιμές, έχουν ακίνητα που παραμένουν στις αγγελίες κατά μέσο όρο 161 ημέρες κι εδώ έρχονται οι πολύ σημαντικοί παράγοντες της εμπορικότητας, της τοποθε-