

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Δωρόθεος Λογοθέτης

Αύξηση τιμών παρά τη μείωση ζήτησης

Τα ακίνητα γίνονται όλο και ακριβότερα, ενώ καταγράφεται κάμψη σε οικοδομική δραστηριότητα, μεταβιβάσεις και φορολογικά έσοδα

Ενδείξεις σοβαρής επιβράδυνσης εμφανίζει η ελληνική αγορά ακινήτων, με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) να δείχνουν καθαρή μείωση στα έσοδα από μεταβιβάσεις ακινήτων. Την ίδια στιγμή, η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) καταγράφει καθοδική πορεία στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ενισχύοντας την εικόνα ενός τομέα που χάνει σταδιακά τη δυναμική του.

Το φαινόμενο έρχεται ύστερα από μία μακρά περίοδο έντονης κινητικότητας και επενδυτικού ενδιαφέροντος, ιδιαίτερα από το εξωτερικό. Ξένοι επενδυτές, κυρίως μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», συνέβαλαν καταλυτικά στην τόνωση των αγοραπωλησιών, ειδικά σε πόλεις και τουριστικές περιοχές. Πλέον, οι αλλαγές στο καθεστώς του προγράμματος και η διεθνής αβεβαιότητα φαίνεται να φρενάρουν τη ροή νέων επενδύσεων.

ΛΙΓΟΤΕΡΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΑΑΔΕ, τα έσοδα από φόρους μεταβίβασης οικοπέδων, κατοικιών και λοιπών ακινήτων διαμορφώθηκαν στα 180,59 εκατ. ευρώ στο πρώτο τετράμηνο του 2025, έναντι 218,79 εκατ. ευρώ το ίδιο διάστημα πέρυσι - μείωση της τάξης του 17,5%. Μόνο τον Απρίλιο, η πτώση άγγιξε το 22,68% σε σύγκριση με τον Απρίλιο του 2024, δείγμα ότι η πτωτική τάση επιταχύνεται. Στελέχη της κτηματαγοράς αποδίδουν την εξέλιξη, τόσο στην έλλειψη νέων ακινήτων όσο και στις υπερβολικά υψηλές τιμές, ακόμη και για παλαιά διαμερίσματα.

Παρά την κάμψη στις συναλλαγές, οι τιμές δεν υποχωρούν - αντιθέτως, συνεχίζουν να αυξάνονται, αν και με χαμηλότερους ρυθμούς. Το α' τρίμηνο του 2025, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν μέση ετήσια αύξηση 6,8%, έναντι 10,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2024 και 13,9% το 2023. Η



! Παράταση στην προθεσμία υποβολής Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στα όρια 1ου, 2ου και 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων δίνει απόφαση του διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, Γιώργου Πιτσιλή. Ειδικότερα, η απόφαση αφορά ακίνητα που δεν υπόκεινται στους περιορισμούς της παραγράφου 2Α του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 και για τα οποία έχει εκδοθεί νέος Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) μετά την 1/1/2025. Για τα ακίνητα αυτά, η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων που αντιστοιχούν στους μήνες Ιανουάριο έως και Μάιο 2025 παρατείνεται έως και τη Δευτέρα 21/7/2025.

διαρκής άνοδος αποδίδεται κυρίως στη μειωμένη προσφορά νέων κατοικιών, καθώς και στην ενίσχυση της ζήτησης για ενοικίαση λόγω στεγαστικών αναγκών, αλλά και τουριστικής εκμετάλλευσης. Ειδικά σε περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον και με ισχυρή παρουσία βραχυχρόνιων μισθώσεων (τύπου Airbnb), οι τιμές διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα.

Σε πολλές περιοχές της Αττικής η τιμή πώλησης των κατοικιών υπερβαίνει ακόμη και το διπλάσιο της αντικειμενικής αξίας (τιμής ζώνης). Ενδεικτικά παραδείγματα:

- ↓ Αγία Παρασκευή: Νεόδμητα 4.250 €/τ.μ., παλαιά 2.400 €. Ανώτατη τιμή ζώνης: 2.050 €/τ.μ.
- ↓ Παλαιό Ψυχικό: Νεόδμητα 6.900 €/τ.μ., παλαιά 4.600 €. Ανώτατη τιμή ζώνης: 4.250 €/τ.μ.
- ↓ Καισαριανή: Νεόδμητα 3.100 €/τ.μ., παλαιά 2.200 €. Ανώτατη τιμή ζώνης: 1.750 €/τ.μ.
- ↓ Φιλοθέη: Νεόδμητα 6.500 €/τ.μ., παλαιά 5.000 €. Ανώτατη τιμή: 4.000 €/τ.μ.
- ↓ Ελληνικό: Νεόδμητα 5.200 €/τ.μ., παλαιά 3.480 €. Ανώτατη τιμή: 2.650 €/τ.μ.

Σε αντίθεση με τις αγοραπωλησίες, οι δωρεές και γονικές παροχές διατηρούν τη δυναμική τους. Η ύπαρξη αφορολόγητου ορίου 800.000 ευρώ για πρώτου βαθμού συγγενείς ενισχύει την επιλογή μεταβίβασης περιουσίας εντός οικογένειας, χωρίς φορολογική επιβάρυνση.

ΚΑΘΙΖΗΣΗ

Η πτωτική εικόνα της αγοράς συμπληρώνεται από την έντονη κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας. Η ΕΛΣΤΑΤ καταγράφει στο α' τρίμηνο του 2025 μείωση 29,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, 43,5% στην επιφάνεια και 33,3% στον όγκο των νέων κατασκευών, σε σχέση με την ίδια περίοδο το 2024. Σημαντικός παράγοντας θεωρείται η πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), η οποία προκάλεσε αβεβαιότητα στους κατασκευαστές και ανέβαλε σειρά επενδυτικών σχεδίων, ιδίως σε περιοχές υψηλής ζήτησης.

χρήμα