

Αυξήσεις τιμών έφερε το «Σπίτι μου II»

Ακριβότερα και λιγότερα σε σύγκριση με τον πρώτο κύκλο του προγράμματος «Σπίτι μου» αποδεικνύονται τα επιλέξιμα ακίνητα του εν εξελίξει δεύτερου κύκλου, γεγονός που εξηγεί εν μέρει και τη «δυστοκία» που παρατηρείται στην απορρόφηση των διαθέσιμων κονδυλίων, ύψους 2 δισ. ευρώ. Η βασική ομοιότητα των δύο κύκλων του προγράμματος «Σπίτι μου» είναι ότι και στις δύο περιπτώσεις οι τιμές πώλησης των επιλέξιμων ακινήτων αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό σε σχέση με την υπόλοιπη αγορά. Σελ. 22

Αυξήσεις στις τιμές κατοικιών πυροδοτεί το «Σπίτι μου»

Τι δείχνει έρευνα για τις επιπτώσεις των προγραμμάτων στην αγορά ακινήτων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ακριβότερα και λιγότερα σε σύγκριση με τον πρώτο κύκλο του προγράμματος «Σπίτι μου» αποδεικνύονται τα επιλέξιμα ακίνητα του εν εξελίξει δεύτερου κύκλου, γεγονός που εξηγεί εν μέρει και τη «δυστοκία» που παρατηρείται στην απορρόφηση των διαθέσιμων κονδυλίων, ύψους 2 δισ. ευρώ. Σε ανάλυση της ReDataset, του τμήματος Data & Analytics της Resolute Cepal Greece (RCG), επιχειρείται μια σύγκριση των συνθηκών που διαμορφώθηκαν στην αγορά κατοικίας τόσο κατά το τρέχον όσο και κατά το προηγούμενο πρόγραμμα, για το πρώτο τετράμηνο λειτουργίας τους.

Με βάση τα ευρήματα της εταιρείας, η βασική ομοιότητα είναι ότι και στις δύο περιπτώσεις, οι τιμές πώλησης των επιλέξιμων ακινήτων αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό σε σχέση με την υπόλοιπη αγορά. Στον αντίποδα, και αυτό κρίνεται ως πιο σημαντικό ως εξέλιξη, είναι ότι ενώ κατά τον πρώτο κύκλο του προγράμματος σημειώθηκε μεγάλη αύξηση των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων, δεν συμβαίνει το ίδιο και σήμερα· το αντίθετο μάλιστα. Το στοιχείο αυτό καταδεικνύει την έλλειψη κατάλληλων ακινήτων, καθώς όπως φαίνεται εξαντλείται πλέον το διαθέσιμο απόθεμα στη συγκεκριμένη κατηγορία κατοικιών, αξίας έως 250.000 ευρώ δηλαδή, ιδίως στα δύο μεγάλα



Στο πρώτο πρόγραμμα «Σπίτι μου», οι τιμές των επιλέξιμων ακινήτων αυξήθηκαν κατά 4,7% πανελλαδικά, έναντι 2,6% του συνόλου της αγοράς.

Εξαντλούνται τα επιλέξιμα ακίνητα στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη.

αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Επισημαίνεται ότι η ReDataset βασίζει την ανάλυσή της σε ακίνητα τα οποία πληρούν τα κριτήρια και των δύο προγραμμάτων «Σπίτι μου» και αντιστοιχούν σε κατοικίες επιφανείας 30 έως 150 τ.μ., με έτος κατασκευής από το 1960 έως το 2007 για διαμερίσματα και μεζονέτες.

Στο πλαίσιο αυτό, στο σύνολο της χώρας, για τους πρώτους τέσσερις μήνες του προγράμματος «Σπίτι μου 2» (Δεκέμβριος 2024 - Μάρτιος 2025), η μέση τιμή ανά τ.μ. αυξήθηκε κατά 1,8% στα 1.927 ευρώ/τ.μ., ενώ στο σύνολο της αγοράς η αύξηση την ίδια περίοδο ήταν 1,6%. Πάντως, η επίδραση στις τιμές φαίνεται πως είναι ηπιότερη σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του πρώτου κύκλου του προγράμματος, όταν οι τιμές των επιλέξιμων ακινήτων είχαν αυξηθεί κατά 2,3%, έναντι αύξησης 1,3% στο σύνολο της αγοράς. Αν όμως κρίνει κανείς από το σύνολο της

περιόδου του πρώτου κύκλου του «Σπίτι μου», φαίνεται πως ο ρυθμός των αυξήσεων των τιμών θα επιταχυνθεί το επόμενο διάστημα, καθώς στο πρώτο πρόγραμμα οι τιμές των επιλέξιμων ακινήτων κατέγραψαν σωρευτική αύξηση κατά 4,7% πανελλαδικά, έναντι 2,6% του συνόλου της αγοράς.

Στο «μέτωπο» της προσφοράς, το πρώτο τετράμηνο του δεύτερου κύκλου του προγράμματος διαπιστώνεται μια εμφανής «κόπωση» καθώς έχουν προστεθεί μόλις 6,6% περισσότερα ακίνητα, έναντι 7,2% στο σύνολο της αγοράς. Αντιθέτως, η αύξηση των προσφερόμενων επιλέξιμων ακινήτων κατά το πρώτο τετράμηνο του πρώτου κύκλου του «Σπίτι μου» είχε ανέλθει σε 30,7% και κατά 28,8% στο σύνολο της αγοράς.

Όσον αφορά το κέντρο της Αθήνας, το πρώτο τετράμηνο του τρέχοντος προγράμματος, οι τιμές έχουν καταγράψει άνοδο κατά 1,7%, έναντι 1,5% του συνόλου της αγοράς, ενώ η προσφορά έχει ενισχυθεί κατά 6,1% έναντι 6,4% του συνόλου της αγοράς. Στον πρώτο κύκλο του προγράμματος, το πρώτο τετράμηνο καταγράφηκαν αυξήσεις τιμών κατά 3,6%, που έφτασαν στο 6,6% για όλη τη διάρκεια του. Η δε προσφορά ενισχύθηκε κατά 20% το πρώτο τετράμηνο, δείγμα της κινητικότητας από αρκετούς ιδιοκτήτες, προκειμένου να επωφεληθούν της αυξημένης ζήτησης που προκλήθηκε.