

Οι 10 παράγοντες που θα καθορίσουν την αγορά του real estate

Τα βλέμματα όλων είναι στραμμένα
στις πρωθυπουργικές εξαγγελίες από τη ΔΕΘ

Καθοριστικές θα είναι οι εξελίξεις του φετινού φθινοπώρου για την περαιτέρω πορεία της κτηματαγοράς και την τακτική που θα ακολουθίσουν οι δήι προβληματισμένοι επενδυτές.

Tου Θάνου Τσιρου
thaniotsiros@hua.gr

ΟΛΑ ΑΥΤΑ την ώρα που τα ενοίκια συνεχίζουν την έντονα ανοδική τους πορεία, οι πληθωρίσμοι στα υλικά κατασκευών τρέχει τακτικά πάρα πολύ μέρει δείχνει, η οικοδομική δραστηριότητα συρριγνώνεται λόγω εκκρεμοτήτων στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και ει περιέ μάλιστας κινούνται σε νέα ιστορικά υψηλά.

Η αγορά στέρεψε τα βλέμμα στις ανακοινώσεις της κυβέρνησης -το στεγανότα δια αποτέλεσε υδάτινο κεφάλαιο στις έξαγγειλίες των πρωθυπουργού στην ΔΛΘ- για την τόνωση της προσφοράς ακινήτων, ενώ στις κρίσιμες παραμέτρους κατατάσσουναι με μελλοντικά πορεία των επιωκιών, άλλα και μ πρωθυπο- κριτικούς περιφοριστικούς κοινωνικών οργανώσεων για την κάλυψη στεγανώσιμων αναγκών.

Το χρονικό σπειρίο είναι κοριτσιών. Οφελεύθω μες εργανήζονται επιχειρηματικοί σε αυτή τη φάση, καθώς με τις τιμές πάλισπος και το κόστος κατασκευής να ανέρχονται στα υψηλότερα σπίτια

>40%
του εισόδημα-
τος πολλών
ναικοκυριών
απαρροφούν
τα ενοικία
σε Αθήνα και
Θεσσαλογικό.

ρίσοινγια το επόμενο διάστημα των περαιτέρω πορειών των τιμών, τις αποδόσεις των επενδύσεων οι ακίνητα, άλλα και το ψευδαστικό κάστος εκατομμυρίων νομικών.

Οικοδομική δραστηριότητα
Η πράσσεται κάμψη στους δεικνύεται οικοδομικής δραστηριότητας αποδίδεται κυρίως στις ιανυοτήτες που προσκαλούν σε εκκρεμέστες με το Νέο Οικοδόμο Κανονισμό. Υπερτελεί την προβολή της προτεραιότητας της ΕΛΣΤΑΤ. Το 2025 θα είναι τα πρώτα έως νωρεύει αιώνιο 10 χλόμετρα κληρονομιά κατά το οποίο θα καταγραφεί μειωση στον αριθμό έκδοσης της οικοδομικής αδειών. Από το 2016 μέχρι και το 2024 αυτάρχει ουνικής αιδειών χρόνου με τον χρόνο, με αιωνιόλειμα αιώνας το μέσον 12.641 αιδειών το 2016 και φτάσουμε στις 30.678 για το 2024. Το πρότα τετράμυτον που θα έχει πληρώσει με 8.300 αιδειών έναντι 11.360 αιδειών το αντίστοιχο διάστημα του 2024 και τη μείωση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί Ούτως και άλλως, η οικοδομική

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ.

Φορολογία ενοικιών
Η κιβρήπτων εξετάζει αλληλέγγυη στις έδραικας φορολόγησης την ασθματικήν αιώνα μισθώσεις, με τον οποίο να εντοπίσουντες μικροχρόνια μισθωτοί και να αιμηρώσει τη συμμόρφωση. Οι τελείωσεις αποφέρονται καθορίσονται και τον υψός της καθαρής αιώδουσσας από την αιώνικην παραγωγή.



κροχρόνιων μισθώσεων. Ο στόχος είναι να δημιουργηθεί κίνηση από αξιοποίηση των εικανήτων. Μένει να φανεί αν ο πυκ्कέρης θα επικεντρωθεί στην ελάφρυτη των πολλάνων ιδιοκτητών που διαλέγουν κάτιο από 12.000 ευρώ των χρόνων ως εινόδημη αισθητική από την θεωρεύεται οι θεατές λίγης ιδιοκτήτες με τα πηπολέκαντα επιστρέψαντα.

3

Φόρος κατοχής

Ο ΕΝΦΙΑ δριτεύεται σταθερά στα μικροσκόπια. Η κυβέρνηση έχει ήδη ζεκαρδίσει ότι δεν γίνεται αντι-προυναίμονας οι ανυκαμψιακές αίγες μέσω των 2025 (και προφανώς αυτό δεν θα γίνεται το προεκλογικό 2027), κάτιο που σημαίνει ότι η «βόρεια» δινάρα ενεργουμούσθει. Αυτό δεν αποκλείεται ότι θα υπάρχουν αλλαγές στην κατεύθυνση της τόνωσης της προσφοράς ακινήτων. Το σενάριο να διαμορφώνεται στο ΕΝΦΙΑ και με βάση το αυτό οι ακινητοί έγιναν κλεψιτοί ή όχι, παραπέμπει

στο τραπέζι και αναμένοντας οι
τελικές αποφάσεις.

4

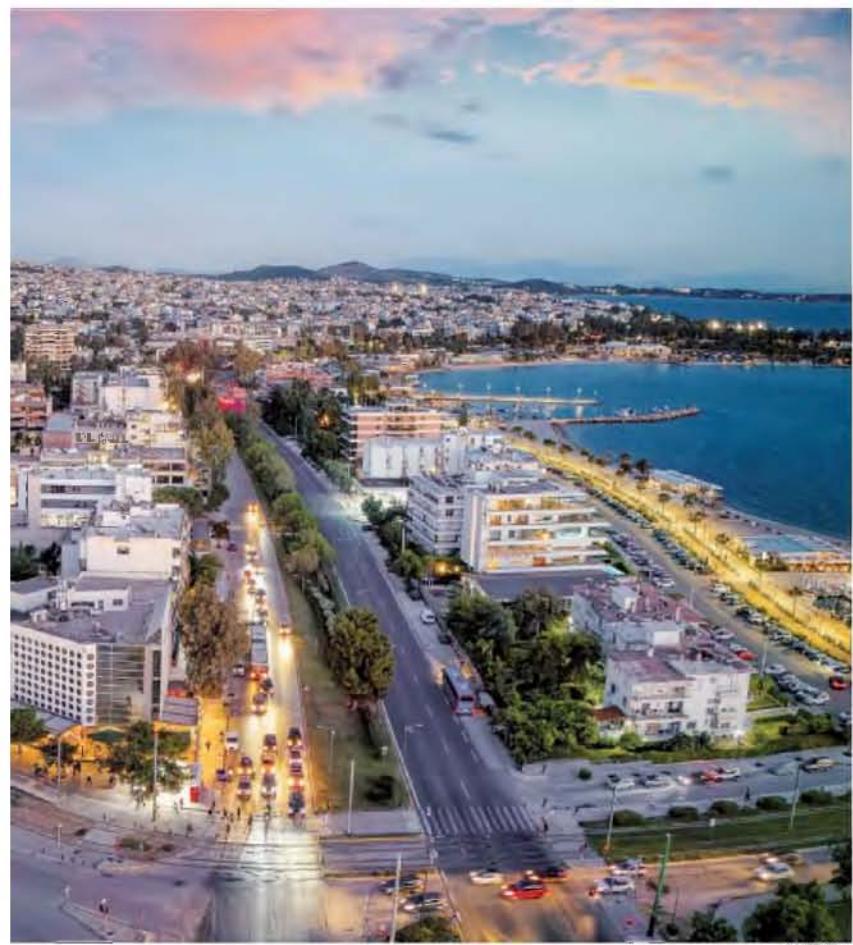
Κειστά ακίνητα

Χιλίαδες κατοικίες, κυρίως σε Αθηναὶ καὶ Θεουλονίκη, παριμένουν τενές λόγω ανάγκαις ανακαίνισης ἢ επιλεγότες ιδιοκτήταις να υποτεθούν. Η κηφεύσ-

στις πλατφόρμες Airbnb και Booking είναι σε πλήρη εξέλιξη. Οι δύο ταξιδιών ωρία οικον αριθμού ψηφίων διάθεσης πάνω στα ακίνητα ανά ΑΕΠ, με στόχο να απελευθερωθεί απόθεμα για παρεκρούνες μποτσούρες. Οι ιδιοκτήτες, αιώνιοι αλλάζουν προσδιοιστών για αιωνίεια ευδόνων και μημεμένη ιστορική προσωφορά. Οι άνοιξες αποφάσισες θα ωλλάδουν αρέσα τη διανομική προσφοράς και ζητούνται. Η παράταση της αιωνόβροντος για τα κέντρα της Αθηνών θεωρήται δεδουλώντη και η γεωγραφική επέκταση των περιορισμάν είναι πιθανή. Το 2025 καταγράφεται νέο ρεκόρ δύοσης αφορά την αριθμό των αικινίων που διατίθενται για βραχιαρότητα.

6

Προσφορά ακινήων
Η χαμηλή αιγαδομητική δραστηριότητα και οι καθιστερήσεις σε ανακατανίσεις κρατούν την προυσφορά περιορισμένη, ως φώμα που η ζωή παραμένει



Εκτός ελέγχου το «ράλι» των τιμών στη Θεσσαλονίκη

Τις Βάσιας Βεγίρη
νιαγια@navtemporiki.gr

νου για περιπτέρω επιπτώσεις στις τιμές των οικισμών, άλλα και στην απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο.

Οι αντιφαρούχες

Όσον αφορά, δε, την πορεία των αντιφαρούχων, στις πιο δημοφιλείς περιοχές, δημοφιλείς, η Καλαμαριά, η Πτυλιά και η Τούμπα, τα ποσοστά κυμαίνονται μεταξύ 40% και 50%, ενώ στις δυτικές περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος είναι της τάξης του 30%, λόγο της περιορισμένης διαθεσιμότητας οικισμών και ακόμη μετριούσσερα αιδηψούλιαν συκεπέδων χωρίς πολεοδομικούς περιορισμούς και προβλήματα.

Σύμφωνα με τον δεκτή SPI για το β' τρίμηνο του 2025, οι πιο εκριβείς περιοχές για αγορά κατοικίας είναι τη Καλαμαριά (3.047 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο της Θεσσαλονίκης (2.917 ευρώ/τ.μ.) και τη Τούμπα (2.842 ευρώ/τ.μ.), τον ίδιον αφορά τις ενοικιάσιτες οι ακριβότερες περιοχές είναι το κέντρο της Θεσσαλονίκης (11,3 ευρώ/τ.μ.), ο Βαρδάρης - Λακανόκαπος (11,0 ευρώ/τ.μ.) και τη 40 Βικλιπούτες - Ευαγγελίου (10,8 ευρώ/τ.μ.). Σημειώνουν όμως μέσην υψηλής ιατρικού πολιτισμού και πολιτισμού την Αγρινιόντας έχει αυξανθεί κατά 12% στο β' τρίμηνο της φετινής χρονιάς σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Σύμφωνα, δε, με την ΕΔΔΤΑΤ, την φετινό Μάρτιο καθόλικα στη Θεσσαλονίκη μόνο 31 άδειες για την κατασκευή νέων ιδιωτικών οικοδομιών έχουνται 57 τον Μάρτιο του 2024, δηλαδή ιππεύστε μείον 46%. Ήτοντας στην Κεντρική Μακεδονία αντίθετα σε μόλις 81 έναντι 214 τον περιστού Μάρτιο, και αγρύπνουντας μείον 62%, ενώ τον Απρίλιο αντίλογα σε 282 έναντι 399 τον Απρίλιο του 2024 (μείον 29,3%).

Κύκλων της τοπικής κτηματοποιίας δημιουργούνται αποδίδουν την πιο παραπομπή στην πατριαρχία της πόλης, λόγω των βιολογικών επικειμένων πάρισι των 26 και της επικείμενης μεγάλης επένδυσης στο διαποτελέον βιομηχανικό ακέντυτο της πρόσφατης ζητηματικής ΦΙΞ, και μπάρχει αύλιστη στις τιμές των οικοπέδων, με την ζήτηση να αφορά κατασκευαντά σύγχρονων χώρων γραφείων, αλλά και συαστικών συγκροτημάτων.

(πηγή: 2485757)

ισχυρή. Ειδικά στην πρωτεύουσα, οι διαθέσιμες κατοικίες προς ενοικίαση είναι λίγες και συχνά υπερκούτων γίνονται. Χωρίς νέα έργα ή επαναφορά κάθετων ακινήτων στην αγορά οι πιέσεις δεν θα εκτονωθούν. Η κυβερνητική θα «πράξει» της διαπρωτοτυπίας για την ποντικική συντηρηση, ασπόντο η αγορά περιμένει να ακούσει το σύνολο του πλακέτου παρερβάσεων που σχεδιάζονται προς αυτή την κατεύθυνση.

7

Κόστος κατασκευής

Οι αυξήσεις τιμών σε βασικά υλικά, όπως σίδηρος, αλουμίνιο, μονωτικά και κουφώματα, εξακολουθούν να υπερβαίνουν το 10% επότισας, έπειρνύτας τον μέσο πληθωρισμό. Αυτό καθιστά ακριβότερες τόσο τις νέες οικοδομές όσο και τις ανακανιστικές, οδηγώντας σε υψηλότερες τελικές τιμές πώλησης και ενοικίασης. Το κόστος κατασκευής εκαμένων μάλιστα σε μόνιμο αιώνιο 2.000 ευρώ το μέτρο για τα ακινήτων

τα ποιοι προορίζονται για κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

8

Επιπλέον

Η πορεία της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ' θα είναι καθοριστική. Τις δύο μετάπτεις μπορεί να ασαθερημένωνται ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, άλλα αν σε μειωσεις καθυστερήσουν, η αγοραστική δύναμη πολλών νοικοκυρών θα παραμείνει περιορισμένη. Οι τράπεζες ήδη προσφέρουν πάκετα με σταθερή επιπλέον για 5 ή 10 χρόνια, προσπαθώντας να προσελκύσουν πελάτες που θέλουν να «κλειδώσουν» κόστος δάνεισης. Για τους επόμενους μήνες, δύο είναι τα ενδεχόμενα: ή να παραμείνουν σταθερά τα επιπλέοντα στα σφερινά επίπεδα ή να μειωθούν κατά 0,25%.

9

Υψης ενοικίουν

Τα ενοικία σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη, αλλά και σε μεγάλες φοιτητικές

πόλεις κτινούνται σε επιπλέον που αποφρούονται 40% των εισοδημάτων πολλών νοικοκυρών. Η ίωση αυξάνεται ευεκείνειαν πλέον και σε μικρότερες πόλεις όπως της τουριστική κίνησης ή ιστορικής τοπικής ζήτησης. Τα σταθερά του πληθωρισμού έχει ξανά στην αγορά της ριζικής πλέονται παραγόντας πόλεις για την κρητικότητα πέντε νέων προγραμμάτων (π.χ. ένα νέο ΣΠΠ ΜΟΥ). Τα περιθώρια τροποποιήσεων του προγράμματος είναι περιορισμένα, ενώ ικρίσμα θεωρείται και το αν θα ολοκληρωθεί το Ταμείο Ανάκαμψης τον Αύγουστο του 2026, όπως λέγεται προγραμματορέγο.

10

Κοινωνικά κανονδύλια

Το Ταμείο Ανάκαμψης και άλλα ευρωπαϊκά προγράμματα μπορούν να κρητικούσσουν δράσεις για προστιτική στέγασης και ενεργειακή αναβάθμιση. Το ερότημα είναι αν υπάρχουν σιδιαλέσιμοι πόροι για τη κρητικότητα πέντε νέων προγραμμάτων (π.χ. ένα νέο ΣΠΠ ΜΟΥ). Τα περιθώρια τροποποιήσεων του προγράμματος είναι περιορισμένα, ενώ ικρίσμα θεωρείται και το αν θα ολοκληρωθεί το Ταμείο Ανάκαμψης τον Αύγουστο του 2026, όπως λέγεται προγραμματορέγο.

>11%

αυξάνονται επισώς τα ενοίκια σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, κάτιο που συμβαίνει και σε μικρότερες πόλεις.



Η μέση τιμή των τ.μ. στη Θεσσαλονίκη έχει αυξηθεί κατά 12% στο β' τρίμηνο φέτος σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024.