

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 φθηνού φθινοπώρου για την περαιτέρω πορεία της κτηματαγοράς και την τακτική που θα ακολουθήσουν οι ήδη προβληματισμένοι επενδυτές.

Του Θάνου Τσίρου
thanas@naftemporiki.gr

ΟΛΑ ΑΥΤΑ την ώρα που τα ενοίκια συνεχίζουν την έντονα ανοδική τους πορεία, ο πληθωρισμός στα υλικά κατασκευής τρέχει ταχύτερα από τον μέσο δείκτη, η οικοδομική δραστηριότητα συρρικνώνεται λόγω εκκρεμοτήτων στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και οι τιμές μώλυοις κανούν και σε νέα ιστορικά υψηλά.

Η αγορά στρέφει το βλέμμα στις ανακοινώσεις της κυβέρνησης το στεγαστικό θα αποτελέσει ολόκληρο κεφάλαιο στις εξαγγελίες του πρωθυπουργού στην ΔΕΘ για την τόνωση της προσφοράς ακινήτων, ενώ στις κρίσιμες παραμέτρους κατατάσσονται η μισθολογική πορεία των υπαλλήλων, αλλά και η προσωπική αξιοποίηση περισσότερων κοινοτικών κονδυλίων για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Το χρονικό σημείο είναι κομβικό. Οι επενδυτές εμφανίζουν επιμυστικούς σε αυτή τη φάση, καθώς με τις τιμές πώλησης και το κόστος κατασκευής να ανερχονται στα υψηλότερα επίπεδα που έχουν καταγραφεί ποτέ, το ρίσκο αυξάνεται.

Από την άλλη, οι κυβερνητικές εξαγγελίες, ότι θα υπάρξουν μέτρα τόνωσης της προσφοράς, αυξάνουν περαιτέρω τον προβληματισμό των επενδυτών, καθώς όσο μεγαλύτερη καθίσταται η προσφορά, τόσο ισχυρότερες πιέσεις ασκούνται στις τιμές.

Η αβύσσοι: έχει 10 διακριτές παραμέτρους και αυτές θα καθορίσουν για το επόμενο διάστημα

την περαιτέρω πορεία των τιμών, τις αποδόσεις των επενδύσεων στα ακίνητα, αλλά και το ουσιαστικό κόστος εγκαταμνησίων νοικοκυριών.

1 Οικοδομική δραστηριότητα
Η πρόσφατη κάμψη στους δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας αποδίδεται κυρίως στις καθυστερήσεις που προκαλούν οι εκκρεμότητες με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό. Με αρκετές περιπτώσεις, η έκδοση οικοδομικών αδειών έχει παγώσει, κάτι που αποτυπώνεται ξεκάθαρα στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Το 2025 θα είναι το πρώτο έτος ύστερα από 10 ολόκληρα χρόνια κατά το οποίο θα καταγραφεί μείωση στον αριθμό εκδόσεων οικοδομικών αδειών. Από το 2016 μέχρι και το 2024 υπήρχε συνεχής αύξηση χρόνου με τον χρόνο, με αποτέλεσμα από τις μόλις 12.641 άδειες του 2016 να φτάσουμε στις 30.678 για το 2024. Το πρώτο τετράμηνο του 2025 έχει κλείσει με 8.300 άδειες έναντι 11.360 αδειών το αντίστοιχο διάστημα του 2024 και η μείωση αναμένεται να συνεχιστεί. Ούτως ή άλλως, η οικοδομική δραστηριότητα δεν έχει πλέον καμία σχέση με τα επίπεδα του 2007 και του 2006, όταν εκδίδονταν πάνω από 75.000 οικοδομικές άδειες τον χρόνο.

2 Φορολογία ενοικίων
Η κυβέρνηση εξετάζει αλλαγές στις κλίμακες φορολόγησης τιμοδοτήσεων από μισθώσεις, με σκοπό να ενισχύσει τα μικροχρόνια μισθώματα και να μειώσει τη συμμίσθωση. Οι τελικές αποφάσεις θα καθοριστούν και το ύψος της καθατής απόδοσης των ιδιοκτητών κατά τη σύμβαση με

μικροχρόνιων μισθώσεων. Ο στόχος είναι να δημιουργηθεί κίνητρο αξιοποίησης των ακινήτων. Μένει να φανεί αν η κυβέρνηση θα επικεντρωθεί στην ελάφρυνση των πολλών ιδιοκτητών που δηλώνουν κάτω από 12.000 ευρώ τον χρόνο ως εισόδημα από ακίνητα ή αν θα σιωχεύσει στους λίγους ιδιοκτήτες με τα υψηλότερα εισοδήματα.

3 Φόρος κατοικίας
Ο ΕΝΦΙΑ βρίσκεται σταθερά στο μικροσκοπικό. Η κυβέρνηση έχει ήδη ξεκαθαρίσει ότι δεν θα αναμνησθεί ως αντικειμενική αξία μέχρι το 2026 (και προφανώς αυτό δεν θα γίνει ούτε το προσεχολογικό 2027), κάτι που σημαίνει ότι η «βόμβα» δεν θα ενεργοποιηθεί. Αυτό δεν αποκλείει ότι θα υπάρξουν αλλαγές στην κατεύθυνση της τόνωσης της προσφοράς ακινήτων. Το σενάριο να διαμορφώνεται ο ΕΝΦΙΑ και με βάση το αν οι ακίνητα είναι κλειστά ή όχι, παραμένει

στο τραπέζι και αναμένονται οι τελικές αποφάσεις.

4 Κλειστά ακίνητα
Χιλιάδες κατοικίες, κυρίως σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, παραμένουν κενές λόγω ανάγκης ανακαίνισης ή επιλογής ιδιοκτητών να μην τις διαθέσουν. Η κυβέρνηση επεξεργάζεται προγράμματα κινήτρων, μέσω επιδοτήσεων ανακαίνισης και φορολογικών ελαφρύνσεων, ώστε να ενισχυθεί η προσφορά προσίτης κατοικίας. Αν αυτά υλοποιηθούν, θα μπορούσαν να επηρεάσουν άμεσα την ισορροπία της αγοράς. Κίτρινα αξιοποιήσιμα κλειστά ακίνητα έχουν ήδη ενεργοποιηθεί (επιδοτήσεις και αφορολόγητα ενοίκια), ωστόσο η απόδοση τους παραμένει εξαιρετικά περιορισμένη προς το παρόν.

5 Βραχυχρόνιες μισθώσεις
Η συζήτηση για περιορισμούς

στις πλατφόρμες Airbnb και Booking είναι σε πλήρη εξέλιξη. Οι δήμοι ζητούν όρια στον αριθμό ημερών διάθεσης ή οια ακίνητα ανά ΑΦΜ, με στόχο να απελευθερωθεί απόθεμα για μακροχρόνιες μισθώσεις. Οι ιδιοκτήτες, από την άλλη, προτιμούν να απώλεια εσόδων και μερομηνία ισορροπία προσφοράς. Οι όποιες αποφάσεις θα αλλάξουν άμεσα τη δυναμική προσφοράς και ζήτησης. Η παράταση της απαγόρευσης για το κέντρο της Αθήνας θεωρείται δεδομένη και η γεωγραφική επέκταση των περιορισμών είναι πιθανή. Το 2025 καταγράφεται νέο ρεκόρ στον αριθμό των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση.

6 Προσφορά ακινήτων
Η χαμηλή οικοδομική δραστηριότητα και οι καθυστερήσεις σε ανακαινίσεις κρατούν την προσφορά περιορισμένη, την ώρα που η ζήτηση παραμένει



>40%
του εισοδήματος πολλών νοικοκυριών απορροφούν τα ενοίκια σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

