

Μείωση αγγελιών για πώληση ή ενοικίαση

Οι ζητούμενες τιμές συνεχίζουν να αυξάνονται παρά τη μείωση του όγκου των συναλλαγών στο α' εξάμηνο του έτους

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΟΓΛΟΥ

Στοθερά πτωτική παραμένει η προσφορά πωλούμενων αλλά και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων στο κέντρο της Αθήνας, ενώ αντίθετως οι ζητούμενες τιμές ακολούθον έντονα ανοδικά πορεία, παρότι, όπως αναφέρουν πηγές της αγοράς αλλά πλέον και τα ειδικά ομοιοεπεί της ΑΑΔΕ, ο όγκος των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας υποχωρεί, καθώς τα έσοδα από τον φόρο μεταβίβασης έχουν καταγράψει πτώση κατά 17,6% κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του έτους. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τις αγγελίες της «Χρυσής Ελικρίας» κατά τη διάρκεια του φετινού πρώτου εξαμήνου, στις περισσότερες περιοχές της Αττικής παρατηρείται πτώση του αποθέματος πωλούμενων κατοικιών. Όταν αφορά την προσφορά ενοικιαζόμενων κατοικιών, όμως, παρατηρούνται κάποιες «θύλακες» ανόδου της προσφοράς, ιδίως σε περιοχές όπου έχει παρατηρηθεί αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας, με έμφαση στην προσφορά επενδυτικών οικιστικών ακινήτων που αναπτύσσονται με κέρριο στόχο την εκμετάλλευση.

Όσον αφορά το κέντρο της Αθήνας πάντως, όπου εντοπίζεται και το μεγαλύτερο ποσοστό της ζήτησης, λόγω και του προγράμματος «Σπίτι μου», η προσφορά συνεχίζει να μειώνεται κατακόρυφα. Ιδιαίτερα στα μικρά διαμερίσματα, επιφάνειας έως 80 τ.μ., που είναι και τα πιο προσίτα, τα προς πώληση ακίνητα υποχώρησαν κατά 9,4% το φετινό πρώτο εξάμηνο έναντι του αντίστοιχου περσινού και δεν ξεπερνούν πλέον τα 21.644, ενώ η μέση ζητούμενη τιμή αυξήθηκε καιά 8,3% και ανέρχεται πλέον σε σχεδόν 2.600 ευρώ/τ.μ. (2.590 ευρώ/τ.μ.). Απαιτούνται δηλαδή πάνω από 200.000 ευρώ για την αγορά ενός διαμερίσματος



Στο κέντρο της Αθήνας απαιτούνται πάνω από 200.000 ευρώ για την αγορά ενός διαμερίσματος 75-80 τ.μ.

τος 75-80 τ.μ. εφόσον ο πωλητής αρνηθεί να μειώσει τις αρχικές απαιτήσεις του, δείγμα και των δυσκολιών πολλών ενδιαφερομένων μέσω του προγράμματος «Σπίτι μου» να βρουν ακίνητο. Πτώση κατά 17,8% σημειώνουν και τα πωλούμενα σπίτια άνω

των 121 τ.μ., που πλέον διαμορφώνονται σε 4.764, ενώ η μέση ζητούμενη τιμή προσεγγίζει τις 3.000 ευρώ/τ.μ. (2.960 ευρώ/τ.μ.). Στην αγορά ενοικίων στο κέντρο της Αθήνας, η εικόνα συνεχίζει να είναι αποκαρδιωτική, αν ληφθεί υπόψη και το ότι έχουν παρασχεθεί φορολογικά κίνητρα για το άνοιγμα κλειστών διαμερισμάτων και των ενοικιαστών τους (πλήρης φοροαπαλλαγή για τα πρώτα τρία χρόνια), ενώ αντίστοιχος έχει απαγορευτεί από τις αρχές του 2025 η λειτουργία νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παρ' όλα αυτά, τα

οικία που προσφέρονται προς ενοικίαση συνεχίζουν να μειώνονται με διψήφιο ποσοστό σε όλες τις επιμέρους επιφάνειες, με τα μικρότερα και πιο προσίτα διαμερίσματα (έως 80 τ.μ.) να είναι πλέον 13,2% λιγότερα σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024, καθώς δεν ξεπερνούν τα 8.289, ενώ η μέση ζητούμενη ενοίκιο συνεχίζει να «σκαρφαλώνει» κι έχει πλέον ανέλθει σε 11,65 ευρώ/τ.μ. ή 11,7% πάνω από το αντίστοιχο περσινό διάστημα.

Αντιθέτως, στον Πειραιά παρατηρείται μεν σημαντική πτώση των πωλούμενων κατοικιών,

ωστόσο καταγράφεται βελτίωση της εικόνας στις ενοικιάσεις, όπου σημειώνεται άνοδος της προσφοράς. Ειδικότερα, στον Πειραιά τα πωλούμενα σπίτια έχουν μειωθεί έως 21,2% στις επιφάνειες 81-120 τ.μ., που πωλούνται αντί 2.620 ευρώ/τ.μ., χωρίς ιδιαίτερη μεταβολή πάντως από περσινό. Αντιστοίχως, πτώση κατά 18,3% σημειώνεται και στις πιο μικρές επιφάνειες (έως 80 τ.μ.), όπου όμως η ζητούμενη τιμή πώλησης έχει διορθωθεί πλέον σε 2.845 ευρώ/τ.μ., από 3.000 ευρώ/τ.μ. που ήταν πριν από ένα χρόνο. Πρόκειται ίσως

για μια ένδειξη ότι ξεπεράστηκε το όριο στο οποίο οι αγοραστές θα ήταν δεκατικοί να προθούν σε αγορές. Ωστόσο, το θετικό είναι η αύξηση που σημειώνεται στην προσφορά ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά, κυρίως μικρής επιφάνειας (έως 80 τ.μ.), τα οποία πλέον ανέρχονται σε 1.757, ή 18,7% περισσότερα από τα 1.480 που ήταν την ίδια περίοδο περσινό. Ωστόσο, το ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε επίσης κατά 11,8%, σε 11 ευρώ/τ.μ.

Η Θεσσαλονίκη
Πολύ πιο ενθαρρυντική εμφανίζεται η εικόνα στη Θεσσαλονίκη, όπου η προσφορά σημειώνει αύξηση τόσο στα προς πώληση όσο και στα προς ενοικίαση ακίνητα. Ειδικότερα, αύξηση κατά 7,8% σημειώνουν οι διαθέσιμες προς πώληση κατοικίες έως 80 τ.μ., σε 5.075, αν και οι τιμές τους έχουν επίσης ενισχυθεί κατά 9%, σε 2.640 ευρώ/τ.μ. Άνοδος κατά 16% καταγράφεται και στις μεγαλύτερες επιφάνειες άνω των 121 τ.μ. σε 735 κατοικίες, ενώ η ζητούμενη τιμή επίσης έχει αυξηθεί κατά 7,3%, σε 2.705 ευρώ/τ.μ. Η λειτουργία του μετρώ φαίνεται πως είχε καταλυτική επίδραση, καθώς έχουν αυξηθεί οι νέες κατασκευές κοντά σε σταθμούς. Με δεδομένο όμως ότι τα ακίνητα αυτά είναι νεοδομικά, οι τιμές τους είναι και υψηλότερες, με αιτιώδεσμο να αυξάνεται συνολικά η μέση ζητούμενη τιμή.
Συς προς ενοικίαση κατοικίες καταγράφονται επίσης σημαντικές αυξήσεις, και σε επίπεδο προσφοράς αλλά και τιμών. Στην δημοφιλέστερη κατηγορία των μικρότερων επιφανείων έως 80 τ.μ., η προσφορά αυξήθηκε φέτος κατά 12,5%, σε 1.993 ακίνητα, αλλά ακόμα μεγαλύτερη, κατά 17,6%, ήταν και η αύξηση του μέσου ζητούμενου ενοικίου, που ανέρχεται πλέον σε 10,54 ευρώ/τ.μ.