

Στην Καστοριά αγοράζεις 100 τ.μ. και στην Αθήνα ένα... δωμάτιο

Στη Βόρεια Ελλάδα οι 12 από τις 16 φθηνές περιοχές για αγορά ακινήτου

Τον ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Στο ένα τέταρτο της τιμής μιας κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας πωλούνται οι κατοικίες στην Καστοριά, στη φθηνότερη πόλη της χώρας για απόκτηση ακινήτου. Συγκρίνοντας τις ζητούμενες τιμές σε διάφορες περιοχές της χώρας γίνεται σαφές ότι η ακριβεία έχει πύξει κυρίως τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα και τις τουριστικές περιοχές, και πολύ λιγότερο άλλες πόλεις, ιδίως στη Βόρεια Ελλάδα, όπου είναι πολύ εύκολο να αποκτήσει κανείς κατοικία με κόστος χαμηλότερο των 1.000 ευρώ/τ.μ.

Συγκεκριμένα, οταν μόλις της Καστοριάς η μέση ζητούμενη τιμή κατά το φετινό δεύτερο τρίμηνο του έτους υπακόρησε κατά 3,3% σε μόλις 566 ευρώ/τ.μ., τη στιγμή που σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία του δείκτη τιμών SPI του Spitzogatos στο κέντρο της Αθήνας, την ίδια περίοδο, η μέση τιμή άγγιξε τα 2.120 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας ετήσιο άνοδο κατά 12,4%. Έτσι, για να αποκτήσει κανείς 100 τ.μ. στην Καστοριά χρειάζεται 56.500 ευρώ κατά μέσον όρο, ενώ στην Αθήνα με τα ίδια χρήματα αγο-

ράζει κάτι παραπάνω από ένα υπνοδωμάτιο, καθώς απαιτούνται 212.000 ευρώ συνολικά.

Αντιστοίχως χαμηλές τιμές παρατηρούνται και σε πολλές ακόμη πόλεις της περιφέρειας, όπως η Κοζάνη (650 ευρώ/τ.μ.), η Καρδίτσα και η Φλώρινα (663 ευρώ/τ.μ.), το Κιλκίς (687 ευρώ/τ.μ.), τα Τρεβενά (688 ευρώ/τ.μ.) και η Δράμα (714 ευρώ/τ.μ.). Οπως διαπιστώνει κανείς, από τις 16 περιοχές της χώρας όπου είναι εφικτή η αγορά κατοικίας με ένα ποσό χαμηλότερο των 1.000 ευρώ/τ.μ., οι 12 βρίσκονται στη Βόρεια Ελλάδα, δείγμα της αναπτυξιοκίας με την υπόλοιπη χώρα, όπου οι τιμές είναι συχνά διπλάσιες ή ακόμη και τριπλάσιες. Πρόκειται για μια εντελώς διαφορετική πραγματικότητα, η οποία αποτυπώνει και την οικονομική ανισότητα μεταξύ διαφόρων περιοχών της χώρας, κάτι που σαφώς εξηγεί και τα συγκεντρωσις δραστηριότητας και των επενδύσεων σε πολύ συγκεκριμένα σημεία, κυρίως στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα και στις περιοχές που συγκεντρώνουν μεγάλη τουριστική ζήτηση. Αλλωστε, όπως τονίζουν φορείς της αγοράς ακι-



ΠΗΓΗ: Spitzogatos, έκδοση: Τιμή SPI

Τα στοιχεία αποτυπώνουν και την οικονομική ανισότητα μεταξύ των διαφόρων περιοχών της χώρας.

νήτων, σε μεγάλο βαθμό οι αξίες των κατοικιών αντανακλούν την οικονομική ανάπτυξη της εκάστοτε περιοχής.

Με βάση τα στοιχεία των δεικτών τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών στην περιφέρεια έχουν μείν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια, αλλά αυτό έχει γί-

νει με πολύ πιο χαμηλό ρυθμό σε σχέση με τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Συγκεκριμένα, στην Αττική η αύξηση από το 2017 μέχρι και το φετινό πρώτο τρίμηνο άγγιξε το 85%, με αποτέλεσμα οι αξίες να είναι πλέον κατά 2,4% υψηλότερες από το προηγούμενο απόγειό τους, το 2008. Αντίστοιχα, στη Θεσσαλονίκη η αύξηση διαμορφώνεται σε 72%, με τις τιμές να υπολείπονται πλέον κατά μόλις 4,1% του επιπέδου στο οποίο είχαν βρεθεί το 2008.

Στον αντίποδα, στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας η αύξηση των τιμών από το 2017 μέχρι και το φετινό πρώτο τρίμηνο δεν ξεπερνάει το 48,5%, ενώ στην

υπόλοιπη χώρα (περιλαμβανομένης και τουριστικών περιοχών) η άνοδος των τιμών άγγιξε το 48%. Έτσι απέχουν ακόμη σημαντικά από το υψηλό του 2008, με τις τιμές στις άλλες μεγάλες πόλεις να είναι κατά 11% χαμηλότερες, ενώ στην υπόλοιπη χώρα το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφώνεται σε 11,4%.

Από την άλλη πλευρά φαίνεται πως αυτή η ανισορροπία έχει αρχίσει να μετριάζεται, καθώς κατά το πρώτο τρίμηνο οι τιμές πώλησης κατοικιών ανέθθησαν με ταχύτερο ρυθμό σε σχέση με την Αττική και τη Θεσσαλονίκη. Συγκεκριμένα, στην Αττική η μέση ετήσια αύξηση των τιμών διαμορφώθηκε σε 9,4%, τη στιγμή που κατά το ίδιο διά-

στημα η αύξηση στις άλλες μεγάλες πόλεις άγγιξε το 12,3% και ο την υπόλοιπη χώρα το 12,1%. Πρόκειται για την πρώτη περίοδο τα τελευταία χρόνια κατά την οποία οι τιμές φαίνεται να αυξάνονται με ταχύτερο ρυθμό στην περιφέρεια συγκριτικά με τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα.

Όσον αφορά το 2023, σύμφωνα με τα ανασθερμένα στοιχεία της Tse, η αύξηση των τιμών σε πανελλαδικό επίπεδο άγγιξε το 13,8%, έναντι αύξησης 11,9% το 2022. Οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων ενισχύθηκαν κατά 14,5%, έναντι αύξησης 11,6% το 2022, ενώ τα νεόδμητα διαμερίσματα σημείωσαν μέση ετήσια αύξηση κατά 12,7%, έναντι αύξησης 12,5% το 2022.

Περιοχές με Ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικίας κάτω των 1.000 ευρώ/τ.μ.

