

Καλπασμός τον τελευταίο ενάμιση χρόνο, στα ύψη σε Αθήνα-Θεσσαλονίκη και μετατόπιση αγοραστικού ενδιαφέροντος στις μικρές πόλεις

Σε ιστορικό υψηλό οι τιμές διαμερισμάτων σε όλη τη χώρα



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Σε ιστορικό υψηλό για πρώτη φορά μετά το 2007 διαμορφώθηκαν το β' τρίμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων σε ολόκληρη τη χώρα, ενώ σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη τα ιστορικά ρεκόρ καταρρίπτονται το ένα πίσω από το άλλο, από το 2024. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος, κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτους σημειώθηκε σημαντική αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων και στις λίγες πόλεις που είχαν απομείνει πίσω σε ολόκληρη την επικράτεια. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει ότι το αγοραστικό ενδιαφέρον έχει μετατοπιστεί σε σημαντικό βαθμό σε περιοχές, όπου οι τιμές διαμορφώνονται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και μερικές ακόμη μεγάλες πόλεις της χώρας, όπου παρατηρείται καλπασμός.

Αυξήθηκαν 7,3% πανελλαδικά

Από τα ποσοτικά δεδομένα του β' τριμήνου προκύπτει ότι οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν σε ολόκληρη τη χώρα κατά 7,3%, με τις τιμές των νεόδμητων (έως 5 έτη) να σημειώνουν άνοδο 6,8% και των παλαιών 7,6%, σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο. Στην Αθήνα παρατηρείται σχετική επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών των διαμερισμάτων, καθώς το ποσοστό διαμορφώθηκε στο 5,9%, στη Θεσσαλονίκη στο 8,8%, σε άλλες μεγάλες πόλεις 8,5% και στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας 8,8%. Σε ετήσια βάση, φέτος οι αυξήσεις των τιμών διαμορφώνονται σε 7,3%, ενώ ολόκληρο το 2024 είχαν αυξηθεί κατά 9%. Σε σχέση με το τέλος του 2023, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων από τις 92,3 μονάδες εκτινάχθηκε στις 107,5, δηλαδή 7,5% υψηλότερα από το ιστορικό υψηλό του 2007, που λαμβάνεται υπ' όψιν ως βάση σύγκρισης.

Το υψηλό κατασκευαστικό κόστος των τελευταίων δυο τριών ετών αποτυπώνεται στα διαμερίσματα με ηλικία έως πέντε έτη, καθώς ο δείκτης τιμών διαμορφώθηκε στις 112,4 μονάδες, ενώ στο τέλος του 2023 είχε διαμορφωθεί στις 96,1 μονάδες. Αντίστοιχα, για τα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα, από τις 89,9 μονάδες στο τέλος του 2023, ο δείκτης τιμών εκτινάχθηκε στις 104,5 στο β' τρίμηνο του τρέχοντος έτους.



Ξεπέρασε τις 100 μονάδες ο γενικός δείκτης

Σε επιμέρους γεωγραφικές ενότητες, ο δείκτης τιμών των διαμερισμάτων στην Αθήνα από τις 98,1 μονάδες στο τέλος του 2023 εκτινάχθηκε στις 112,2 στο β' τρίμηνο του 2025 (δηλαδή μέσα σε ενάμιση χρόνο!), ενώ στη Θεσσαλονίκη από τις 87,3 μονάδες στις 105,7 αντίστοιχα!

Στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας, το β' τρίμηνο του 2025 καταγράφεται υπέρβαση του ιστορικού υψηλού, καθώς ο γενικός δείκτης ανήλθε στις 101 μονάδες, όταν στο τέλος του 2023 βρισκόταν στις 87,2. Ωστόσο, πιο χαρακτηριστική είναι η περίπτωση των υπόλοιπων μικρότερων πόλεων της ελληνικής επικράτειας, όπου ο γενικός δείκτης τιμών από τις 87,4 μονάδες στο τέλος του 2023 εκτινάχθηκε στις 105,0 στο β' τρίμηνο του τρέχοντος έτους!

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι, με έτος αναφοράς το 1997, οι τιμές των διαμερισμάτων στις πόλεις έχουν αυξηθεί κατά 275,2%, καθιστώντας τις σχετικές επενδύσεις ως τις πλέον αποδοτικές, παρά το γεγονός ότι μεσολάβησε η κρίση των μνημονίων που οδήγησε σε μεγάλη μείωση των τιμών για αρκετά χρόνια.

Παράταση ενός έτους για τα καταπατημένα

Παρατείνεται για έναν χρόνο η προθεσμία υποβολής αιτήσεων για την εξαγορά δημόσιων καταπατημένων εκτάσεων μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας gov.gr., σύμφωνα με σχετική απόφαση του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκου Πιερρακάκη. Όπως διευκρινίζει το υπουργείο, η ημερομηνία αυτή είναι καταληκτική και δεν προβλέπεται εκ του νόμου δυνατότητα νέας παράτασης, οπότε οι ενδιαφερόμενοι έχουν την τελευταία ευκαιρία για να ρυθμίσουν σχετικές υποθέσεις. Σημειώνεται ότι με τον νόμο 5024/2023 θεσπίστηκε η δυνατότητα εξαγοράς των διακατεχόμενων δημόσιων κτημάτων (δηλαδή ακινήτων της δημόσιας περιουσίας που έχουν καταληφθεί παράνομα από ιδιώτες), υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται οι αυστηροί όροι που προβλέπει η νομοθεσία.

