



# Ακίνητα: Συνεχής αύξηση τιμών και ενοικίων

**Σ**υνεχιά αύξηση παρουσιάζει η ζήτηση των ακινήτων με αποτέλεσμα τη διαρκή άνοδο τόσο των τιμών αγοραπωλησίας όσο και των ενοικίων. Τι μερίδα του λέοντος φυσικά και διατηρεί η Αθήνα, ακολουθούμενη από τη Θεσσαλονίκη και τα άλλα αστικά κέντρα, ενώ κερδισμένα είναι και τα κρατικά ταμεία που μειώνουν με τους φόρους μεταβίβασης.

## Οι αξίες των ακινήτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, από την αρχή της χρονιάς μέχρι και τον Σεπτέμβριο έχουν αλλάξει χέρια λίγο πάνω από 33.000 ακίνητα, δηλαδή 21,2% περισσότερα από την ίδια περίοδο πέρυσι, και η συνολική τους αξία φτάνει στα 3 δισ. ευρώ. Η μέση αξία των ακινήτων αυτών υπολογίζεται στα 91.893 ευρώ. Από τα 33.000 ακίνητα τα 4.586 έχουν πουληθεί στην Αθήνα και η συνολική τους αξία είναι πάνω από 383 εκατ. ευρώ. Με βάση υπολογισμό τη συνολική αξία των ακινήτων που έχουν μεταβιβαστεί, κληροδοτηθεί ή αλλάξει χέρια μέσω γονικών παροχών και δωρεών, στα δημόσια ταμεία έχουν εισπράσει διάφοροι φοροί επί της περιουσίας ύψους 170 εκατ. ευρώ. Αυξημένοι: δηλαδή κατά 14,5% από τα 148,6 εκατ. που ήταν στο περσινό εννιάμηνο.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν δει

το φως της δημοσιότητας, τα περισσότερα ακίνητα (16.999) είναι διαμερίσματα συνολικής αξίας 1,699 δισ. ευρώ, δηλαδή έχουν μέση αξία 99.953 ευρώ. Πολύ λιγότερες είναι οι μονοκατοικίες - πλησιάζουν τις 3.300 - με συνολική αξία 334 εκατ. ευρώ και άρα μέση αξία 101.502 ευρώ. Τα οικοπέδα είναι σχεδόν 5.500 και η αξία τους έχει υπολογιστεί στα 636,9 εκατ. ευρώ, δηλαδή 115.864 ευρώ κατά μέσο όρο. Επιπροσθέτως, καταγράφονται και οι μεταβιβάσεις 1.479 θέσεων στάθμευσης, οι οποίες τελευταία αποτελούν περιουσιακό στοιχείο ιδιαίτερης αξίας, κυρίως μέσα στα αστικά κέντρα. Η συνολική τους αξία έφτασε τα 14,8 εκατ. ευρώ και άρα κάθε θέση φτάνει τα 10.048 ευρώ κατά μέσο όρο.

Αξίζει να τονίσουμε ότι σύμφωνα με τον δείκτη τιμών διαμερισμάτων που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν ανακάμψει κατά



Ιού Κωνσταντίνου Δουλίου

69,2% από τη χαμηλότερη τιμή που κατέγραψαν το 2017, αλλά ακόμη απέχουν κατά 2,4% από την ανώτερη τιμή του 2008. Αυτό σημαίνει ότι σχεδόν σίγουρα οι αξίες θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν, κατακτώντας τουλάχιστον το προηγούμενο ρεκόρ, ενώ οι προβλέψεις θεωρούν πως αυτό δεν θα είναι το τσάβι και σύντομα οι αξίες θα το ξεπεράσουν. Η ΤτΕ εκτιμά ότι όσο συνεχίζεται η ζήτηση ακινήτων από το εξωτερικό με στόχο την επενδυτική εκμετάλλευση, όσο συνεχίζεται η απόσυρση ακινήτων λόγω μη πληρωμής των δανείων που είναι συνδεδεμένα με αυτά και όσο η κατασκευαστική δραστηριότητα εμφανίζεται υποτονική, οι τιμές θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν.

## Η πορεία των ενοικίων

Μαζί με την πορεία των αξιών των ακινήτων αλλά και την πορεία των τιμών των ανακαινίσεων, άνοδο καταγράφουν και

τα ενοίκια με την αύξηση στη μέση τιμή ενοίκιασης στο Λεκανοπέδιο της Αττικής να υπολογίζεται ότι έχει φτάσει στο 35% από το 2019 μέχρι σήμερα. Υπολογίζεται ότι για τη μίσθωση 80 τμ στα δυτικά προάστια απαιτούνται σήμερα περίπου 675 ευρώ τον μήνα, όταν το 2019 ήταν 500 ευρώ, μια αύξηση κατά 36%. Υψηλότερες αυξήσεις καταγράφονται στα ανατολικά προάστια και φτάνουν στο 52%, ενώ στον Πειραιά η άνοδος αγγίζει το 40,2%. Στα βόρεια προάστια, όπου οι τιμές είναι γενικά υψηλότερες, η αύξηση είναι συγκρατημένη, αλλά κι αυτή είναι υψηλή στο 38,2%.

Όπως τονίζουν ειδικοί του χώρου των ακινήτων, οι τιμές των ενοικίων βρίσκονται πολύ κοντά στο επίπεδο του 2009 - δηλαδή πριν από την έκρηξη της οικονομικής κρίσης - ενώ σε κάποιες περιπτώσεις είναι ακόμη και πιο ψηλά. Σημαντικοί παράγοντες της αύξησης των ενοικίων θεωρούνται η βελτίωση της οικονομίας, η συνεχής αύξηση της αστυφιλίας που κάνει ακόμη μεγαλύτερη τη ζήτηση, η εναλλακτική διαχείριση των ακινήτων μέσω από τη βραχυχρόνια μίσθωση που εκμεταλλεύεται τον τουρισμό αλλά και η άνοδος των υλικών ανακαίνισης, η οποία μόνο τα τελευταία δύο χρόνια έχει καταγράψει σωρευτική άνοδο 11,8%.

*Δεν έχουν φτάσει ακόμη στα ανώτερα επίπεδα των προηγούμενων ετών οι τιμές των ακινήτων, ενώ η συνεχής ζήτηση ωθεί ακόμη υψηλότερα τόσο τις αξίες όσο και τα μισθώματα, κυρίως στα αστικά κέντρα*