

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Σε ιστορικά υψηλά επίπεδα αναρριχήθηκε ο δείκτης τιμών των διαμερισμάτων στα τέλη του 2024, με την κούρσα της ανόδου να οδηγούν τα νεόδμητα ακίνητα, ενώ τα παλαιά ακολουθούν με χαμηλότερους ρυθμούς.

Του Θάνου Τσιρου
tsiros@naftemporiki.gr

Η σταθερή ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων από τα μέσα του 2018 και μετά προκαλεί και προβλήματα και προβληματισμούς. Αφενός εκτοξεύει στα ύψη τα ενοίκια, οξύνοντας το στεγαστικό πρόβλημα, αφεντέρου διευρύνεται θεαματικά η διαφορά των τιμών αγοράς των ακινήτων με τις αντικειμενικές αξίες, που οδηγεί σε μια στρέβλωση, καθώς σε σχέση με το επίπεδο τιμών κατά τον χρόνο της τελευταίας αναπροσαρμογής των τιμών εφορίας οι αγοραίες

τιμές αυξήθηκαν περισσότερο από 50% κατά μέσο όρο.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων στο σύνολο της χώρας κατέγραψαν νέα άνοδο και ο δείκτης που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος ανέβηκε στις 101,9 μονάδες, που είναι το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό μετά το γ' τρίμηνο του 2008, όταν είχε διαμορφωθεί στις 102,2 μονάδες.

Σε επίπεδο έτους ο δείκτης τιμών των ακινήτων διαμορφώθηκε το 2024 στις 100,4 μονάδες, που είναι η δεύτερη καλύτερη επίδοση από τον μέσο όρο του 2008, που είχε διαμορφωθεί στις 101,7 μονάδες. Ο δείκτης της Τράπεζας της Ελλάδος του 2024 απέχει πλέον μόνο 1,3% από το ιστορικό υψηλό του 2008 σε επίπεδο έτους, αλλά όπως όλα δείχνουν και αυτό το ρεκόρ θα «καιορριφθεί» εντός του 2025. Για τα νεόδμητα ο ετήσιος δείκτης έχει ήδη αναρριχθεί στις 105,8 μονάδες, τιμή υψηλότερη κατά 3,4% συγκριτικά με το προηγούμενο υψηλό του 2008 (102,3 μονάδες).

Παρά το ιστορικό υψηλό σε επίπεδο τριμήνου, προς το παρόν δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι

Πού οφείλονται τα ρεκόρ που καταγράφουν οι τιμές των ακινήτων

Εκτοξεύονται στα ύψη τα ενοίκια και οξύνεται ιδιαίτερα το στεγαστικό πρόβλημα

το ανατιμητικό ράλι στην αγορά των ακινήτων θα οικειοποιηθεί. Όσο ψηλότερα αναρριχώνται οι τιμές τόσο διαγιγνώσκονται τα προβλήματα που συνδέονται με αυτές, όπως το στεγαστικό, οι επιβαρύνσεις στο κόστος χρήσης του ακινήτου, η αύξηση των ενοικίων κ.λπ.

Ήδη από την προσπάθεια εκτιμήσεων των επιδοτούμε-

νων δανείων του προγράμματος «Σπίτι μου 2» έχει διαφανεί το πρόβλημα που δημιουργεί η ανατίμηση και των παλαιών ακινήτων. Πολίτες εξασφαλίζουν την έγκριση από την τράπεζα, αλλά δυσκολεύονται να βρουν ακίνητο στα στενά όρια του δανείου που εγκρίνουν οι τράπεζες.

Ενοίκια και αντικειμενικές
Αντίστοιχα, τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αποτυπώνουν και την οξύνση του προβλήματος με το ύψος

των ενοικίων. Ήδη ο οικειοκλής δείκτης έχει φτάσει στο +9,9%, ενώ μόλις με τον μήνα καταγράφεται και υψηλότερο ποσοστό. Μάλιστα, όσο δεν θα καιαγράφεται σημαντική αύξηση της προσφοράς ακινήτων τόσο θα συνεχίζεται η αύξηση των τιμών των ακινήτων.

Οι συνεχείς ανατιμήσεις των εμπορικών τιμών δημιουργούν ακόμη μια βραδυφλεγή βόμβα: το μέγιστο της απόστασης ανάμεσα στις εμπορικές αξίες και στις αντικειμενικές. Το υπουργείο Οικονομικών έχει ξεκαθαρίσει ότι δεν θα ανοίξει τέτοιο θέμα φέτος, όμως το 2026 συμπληρώνεται ήδη μια δετία από την τελευταία αναπροσαρμογή, οπότε θα χρειαστεί πλέον

Η εξέλιξη του δείκτη τιμών ακινήτων (έτος βάσης 2007=100)



8,7% ήταν ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των ακινήτων το 2024

να γίνουν «πόδι» αυξήσεις, που θα επηρεάσουν τους φόρους μεταβίβασης, τον ΕΝΦΙΑ και περίπου 20 φόρους και τέλη που βαρύνουν σήμερα ακίνητα.

Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών επιβραδύνθηκε το 2024 συγκριτικά με το 2023, για να διαμορφωθεί στο 8,7% έναντι 13,9% (σ.σ. το 13,9% ήταν και ο μεγαλύτερος ετήσιος ρυθμός αύξησης που έχει καταγραφεί εδώ και τουλάχιστον δύο 10ετίες). Ωστόσο, το 8,7% έρχεται να προστεθεί στο 13,9% ανεβάζοντας τις συνολικές τιμές σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα. Για δε να δούμε ακίνητα, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής παραμένει διψήφιος για τρίτη διαδοχική χρονιά (10,1% το 2024 από 12,9% το 2023 και 12,5% το 2022), κάτι που απολογείται με δύο τρόπους:

1. Τις συνεχιζόμενες αυξήσεις των οικοδομικών υλικών, οι οποίες πιέζουν και τις τιμές πώλησης προς τα πάνω. Και εδώ η κατάσταση δεν φαίνεται να εκτονώνεται, καθώς ο ρυθμός μεταβολής των οικοδομικών υλικών συνεχίζει να είναι μεγαλύτερος συγκριτικά με τον αντίστοιχο του δείκτη τιμών καταναλωτή.

2. Την περιορισμένη προσφορά νέων ακινήτων. Οι επενδύσεις σε κατοικία εξακολουθούν να είναι πολύ μικρότερες σε σχέση με τα επίπεδα της χρυσής 10ετίας, ενώ και η αβεβαιότητα που έχει προκληθεί γύρω από τον Νέο Οικοδομικό Κώδικα «φρενάρει» τις νέες οικοδομές.

Η Τράπεζα της Ελλάδος
Με βάση τα διαθέσιμα προσωρινά στοιχεία, εκτιμάται ότι το 8^ο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς

δραχμ) ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 6,6% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023. Για το 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,7%, έναντι αύξησης 13,9% το 2023.

Η αύξηση των τιμών το 8^ο τρίμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023 ήταν 9,1% για τα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως 5 ετών, και 4,9% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών. Για το 2024 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών για τα νέα διαμερίσματα ήταν 10,1%, έναντι ρυθμού αύξησης 12,9% το 2023, ενώ ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης για τα παλαιά διαμερίσματα ήταν 7,8% το 2024, έναντι αύξησης 14,5% το 2023.

Ανά γεωγραφική περιοχή

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το 8^ο τρίμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023 ήταν 6,2% στην Αθήνα, 8,2% στη Θεσσαλονίκη, 4,6% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,7% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Για το σύνολο του 2024, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2023 ήταν 8,2%, 11,2%, 7,1% και 10,6% αντίστοιχα.

Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας το 8^ο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 5,9% σε σύγκριση με το 8^ο τρίμηνο του 2023, ενώ για το 2024 η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,4%.

(Πηγή: 21467197)

Σταθερές παραμένουν οι συνθήκες που διαμορφώνουν τις τιμές

Της **Τέτης Ηγουμενίδη**
tegethi@navteporiki.gr

ΘΑ ΣΥΝΕΧΙΣΤΕΙ και φέτος, εκτός απρόοπτου, η αύξηση των τιμών των κατοικιών, εκμιά ο επίτιμος πρόεδρος των Κτηματομεσιτών Γιάννης Ρεβύθης, και αυτό γιατί δεν φαίνεται να αλλάζουν οι συνθήκες που διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων στη χώρα.

Όπως επισημαίνει, η ανοδική πορεία των τιμών οφείλεται στον πληθωρισμό, στο ακριβό χρήμα (υψηλά επιτόκια) και στην αύξηση του κόστους ως εργασιών και των υλικών (παρατηρείται μεγάλη ζήτηση, σε σημείο που οι κατασκευαστές προσιπλώνονται).

Την ίδια στιγμή οι μισθοί έχουν αυξηθεί ελάχιστα με αποτέλεσμα η πλεονόπεια των Ελλήνων να τα βλέπει όλα ακριβά.

Δεν υφίσταται ένδειξη ότι οι παραπάνω συνθήκες θα διαφοροποιηθούν, καθώς, μειζού άλλων οι δύο πόλεμοι στην ευρύτερη γεωπονία μας συνεχίζονται.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον κ. Ρεβύθη, υπάρχουν ακόμα τρεις επιβαρυντικοί παράγοντες. Ο ένας σχετίζεται με τις αποφάσεις του Υπουργείου της Επικρατείας (Στέϊ) για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ). Σε όλη τη χώρα τα τετραγωνικά μέτρα που θα κατασκευαστούν θα είναι λιγότερα, άρα μικρότε-



Γιάννης Ρεβύθης: «Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της Ελλάδας σήμερα είναι η αστυφιλία».

Την ίδια στιγμή περί τις 20 κιλ. κατοικίες θα διατεθούν για το πρόγραμμα «Πισίτοι 2». Από τη μια είναι σωστό να επιδοτηθούν τα νοικοκυριά για την απόκτηση κατοικίας, από την άλλη όμως θα μειωθεί το διαθέσιμο απόθεμα.

Και τον επίτιμο πρόεδρο των Κτηματομεσιτών ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της Ελλάδας σήμερα είναι η αστυφιλία, η οποία σχετίζεται με την έλλειψη κατοικιών και κατά συνέπεια την ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, που επίσης συμβάλλει στην άνοδο των τιμών. Σημειώνει χαρακτηριστικά ότι μια κατοικία 20ετίας στην Ειραχία μπορεί να πωλείται σήμερα με τιμή 250 με 500 ευρώ το τ.μ. και την ίδια στιγμή στην Αθήνα, ακόμη και για σπίτι 30 ετών, η ζητούμενη τιμή είναι 1.200 με 1.500 ευρώ.

(Σελ. 24462217)

ρη προσφορά.

Ο δεύτερος είναι η απαγόρευση της δόμησης σε ειδικό σχεδιαστικό επίπεδο, χωρίς πρόσβαση σε δρόμο. Σήμερα, μόνον το 90% των οικοπέδων εκτός σχεδίου δύναται να δομηθεί, δηλαδή και πολύ μικρότερη προσφορά.

