



Της  
Στεφανίας  
Σούκη  
stefaniasotiropoulou@gmail.com

## Real estate



**Χ**ρονιά σταθεροποίησης, αλλά στα... υψηλά. Θα είναι η περυσινή για την αγορά κατοικιών στη χώρα μας, που έχει διωνύσει ορισμένες εμπεριστατημένες

Με βάση τις εκτιμήσεις των ανθρώπων της αγοράς, αυτό θα είναι ένα βασικό χαρακτηριστικό και επόχαιτος διαφορά του 2025 σε σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές της πιο έντονης ανάδυσης των τιμών. Οι γενικότερες προβλέψεις για φέτος κάνουν λόγο για ένα μικρό, μονοψήφιο ποσοστό ανάδυσης των τιμών στα περίπου 5% της προηγούμενης εικόνας, με ορισμένες περιοχές να καταγράφουν ενδεχόμενες, ακόμη και πτώσεις.

Ένα δεύτερο στοιχείο, που επίσης αναμένεται να αποτελέσει βασικό χαρακτηριστικό της φετιμής χρονιάς, έχει να κάνει με τις προβλέψεις για μείωση των μεταβιβάσεων, η οποία παρά την έλλειψη προοπτικής στην αγορά θα συνεχιστεί, επομένως στη διάρκεια της χρονιάς λόγω του κόστους που χωρίζει τους υποψήφιους αγοραστές από τους πωλητές.

«Η μείωση των συναλλαγών είχε ήδη αρχίσει να καταγράφεται από νωρίς και θεωρούμε ότι θα φανεί πιο έντονη φέτος», επισημαίνει στο «business stories» ο κ. Δεσφύρας Ποταμιάνης, ηγέτης του Σύνλογου Μεσσηνίων Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής, αναφερόμενος στα βασικά χαρακτηριστικά της φετιμής χρονιάς, όπως αυτά καταγράφονται με βάση τα μέχρι στιγμής δεδομένα.

«Περίπου όσον αφορά την πορεία των τιμών φέτος αναμένεται σε μέτρια για το ενοίκιο - και αυτό παρά το γεγονός ότι υπήρξαν στο ξεκίνημα της χρονιάς αυξητικές τάσεις, ως αποτέλεσμα του προγράμματος "Στήριγμα II". Βλέπουμε μια τάση σταθεροποίησης - στα υψηλά έσοδα - είτε πρόκειται για το κομμάτι των πωλήσεων είτε των ενοικίων. Παρά την έλλειψη ημερησίων - και εδώ είναι η πραγματικότητα - δεν υπάρχει δυναμική η αγορά να κινηθεί σε πιο υψηλά επίπεδα γιατί πλέον οι δυνητικοί αγοραστές ήτοι μελλοντικοί δεν μπαίνουν με την ίδια ευκολία να αντιμετωπίσουν τις απαιτούμενες τιμές από τους ιδιοκτήτες κι έτσι δεν γίνεται εύκολα με μεταβιβάσεις. Στην πράξη διαπιστώνουμε ότι υπάρχει ανήκεση των τιμών κοντά στο 20% που χωρίζει τους ενδιαφερόμενους αγοραστές με τους πωλητές, οι οποίοι ανανεώνουν να συνεχίσουν περισσότερο, ενώ στην αγορά των ενοικίων η απόσταση αυτή είναι μικρότερη μεταξύ 5% και 10%. Το μεγαλύτερο πρόβλημα ως προς τις μεταβιβάσεις είναι πάλι καιρός στη μεσαία κατηγορία των αγοραστών για ακίνητα των 250.000-300.000 ευρώ, ενώ όλο και λιγότερο γίνεται στην αγορά με πιο λογικά τιμή, φτάνει αμέσως.

Συμπερασματικά, για το 2025 θα λέγαμε ότι η χρονιά είτε ημερήσια εικόνα με εικόνα των τιμών λόγω ακριβώς της στερεάς ζήτησης που δημιουργήθηκε το πρόγραμμα "Στήριγμα II" και θα οδηγήσει σε σταθεροποίηση στην ουσία και λόγω της έλλειψης και χαμηλού μονοψήφιο ποσοστό ανάδυσης και ενδεχόμενης μικρής πτώσης σε κάποιες αγορές. Στα ενοίκια δεν υπάρχει να διατηρείται εύκολα

# ΣΤΑ ΥΨΗ ΚΑΙ ΦΕΤΟΣ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΦΡΕΝΑΡΟΥΝ ΟΜΩΣ ΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Οι αγοραστές δεν μπορούν να φτάσουν τις τιμές που ζητούν οι ιδιοκτήτες κι έτσι δεν γίνονται εύκολα μεταβιβάσεις - Η κατηγορία των ακινήτων που φεύγει πιο εύκολα είναι αυτή των μικρότερων σπιτιών, των 60-70 τ.μ. «που απευθύνονται σε μεγαλύτερο κοινό ούτως ή άλλως, ενώ θεωρούνται και πιο ελκυστικά επενδυτικά»

αποκλιμάκωση λόγω του σοβαρού ελλείμματος ημερησίων, ενώ έρχεται να λείπει, μέσα στο επόμενο δίμηνο, και η αυξημένη ζήτηση στις πόλεις που φιλοξενούν πανεπιστήμια - ένα ακόμη πρόβλημα που θα αντιμετωπίσουμε και φέτος κατά συνέπεια οι αγοραστές των φοιτητών. Διασφάλιση στην καταμετρήσιμη προκύπτει και οι εξελίξεις με την Νέα Οικονομική Κανονιστική, αφού

αλλάζουν τώρα τα δεδομένα σε κανόνες που λειτουργούν ήδη εδώ και 12 χρόνια και ακολουθούνται σημαντικές για οικοδόμηση και ανταποδοτικές που θεωρούνται λίγο πολύ κλεισμένες. Η συγκεκριμένη εξέλιξη οδηγεί σε περαιτέρω αναστολή της ημερησίων και της διεύθυνσης επιτηδεύσεως στο σύνολο των ακινήτων».

Ακριβώς τις τάσεις στην αγορά θα επηρεάσει η καταγραφή και το Real Estate Forum,

που θα πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο της 5ης Premium Real Estate Expo, στις 31 Μαΐου - 1 Ιουνίου 2025, στο Athens Metropolitan Expo, όπου θα συζητηθούν, μεταξύ άλλων, τα δεδομένα και οι ευκαιρίες που δημιουργούνται στην αγορά σκεπάζει, κρίσιμα θέματα όπως οι επιπτώσεις των νέων αποφάσεων στον Νέο Οικονομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), οι προοπτικές της αγοράς κ.λπ.



Το 1/4 των δημοσίων υπαλλήλων (24%) είναι σήμερα ιδιοκτήτες σπιτιού με στεγαστικό δάνειο, έναντι του 12% των ιδιωτικών υπαλλήλων ή του 11% των ελεύθερων επαγγελματιών. Το ποσοστό των ατόμων που ιδιοκατοικούν χωρίς να αποπληρώνουν κάποιο στεγαστικό δάνειο είναι υψηλότερο μεταξύ των συνταξιούχων (64%) και των αυτοαπασχολούμενων (58%) σε σύγκριση με άλλες κατηγορίες, στο 37% τόσο για τους ιδιωτικούς όσο και για τους δημόσιους υπαλλήλους

Μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης (€/τ.μ.) σε επιλεγμένες δημοφιλείς περιοχές της Αττικής

| Περιοχή                 | Μέση τιμή πώλησης 2023 (€/τ.μ.) | Μέση τιμή πώλησης Μάιος 2025 (€/τ.μ.) | Μεταβολή (%) |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Αθήνα - Κέντρο          | 2.037                           | 2.578                                 | +26,5%       |
| Βουλαγμένη              | 6.488                           | 7.273                                 | +12,1%       |
| Βούλα (& Πανόραμα)      | 3.860                           | 4.253                                 | +10,2%       |
| Γλυφάδα (& Άνω Γλυφάδα) | 4.432                           | 4.678                                 | +5,5%        |
| Ελληνικό                | 3.636                           | 3.978                                 | +9,4%        |
| Κηφισιά                 | 3.126                           | 3.579                                 | +14,49%      |
| Χαλάνδρι                | 3.088                           | 3.435                                 | +11,2%       |
| Ψυχικό                  | 4.146                           | 4.468                                 | +7,76%       |
| Πειραιάς                | 2.490                           | 2.574                                 | +3,4%        |
| Μοσχάτο                 | 2.580                           | 2.876                                 | +9,5%        |
| Δραπετσώνα              | 2.344                           | 2.490                                 | +5,9%        |
| Πατήσια (& Άνω Πατήσια) | 1.747                           | 2.108                                 | +20,6%       |
| Ιλίων                   | 2.000                           | 2.071                                 | +3,6%        |

ΠΗΓΗ: Σύλλογος Μεσών Αττικής (Συμβόσιον Αθηνών) - Α. Τσιώλης

Μέσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης (€/τ.μ./μήνα) σε επιλεγμένες δημοφιλείς περιοχές της Αττικής

| Περιοχή                 | Μέση τιμή ενοικίασης 2023 (€/τ.μ./μήνα) | Μέση τιμή ενοικίασης Μάιος 2025 (€/τ.μ./μήνα) | Μεταβολή (%) |
|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| Αθήνα - Κέντρο          | 10,00                                   | 11,67                                         | +16,7%       |
| Βουλαγμένη              | 18,10                                   | 20,00                                         | +10,5%       |
| Βούλα (& Πανόραμα)      | 11,67                                   | 15,00                                         | +28,5%       |
| Γλυφάδα                 | 12,50                                   | 13,87                                         | +10,9%       |
| Ελληνικό                | 12,00                                   | 13,87                                         | +15,6%       |
| Κηφισιά                 | 11,52                                   | 12,91                                         | +12,1%       |
| Χαλάνδρι                | 10,53                                   | 12,43                                         | +18,0%       |
| Ψυχικό                  | 11,45                                   | 12,65                                         | +10,5%       |
| Πειραιάς                | 9,60                                    | 10,34                                         | +7,7%        |
| Μοσχάτο                 | 8,86                                    | 10,06                                         | +13,5%       |
| Δραπετσώνα              | 9,60                                    | 10,34                                         | +7,7%        |
| Πατήσια (& Άνω Πατήσια) | 8,07                                    | 8,55                                          | +6,0%        |
| Ιλίων                   | 7,56                                    | 7,73                                          | +2,2%        |

Η πορεία των τιμών

Σημειώσαν ότι ήδη την τελευταία εptaετία, από το ξεκίνημα της εκ νέου αύξησης των τιμών το 2018 έως και το 2024, οι τιμές των κατοικιών, με βάση τα επισημα στοιχεία των στατικών δεικτών της Τραπεζής της Ελλάδας, έχουν αυξηθεί σε ποσοστό κατά το 70%, αν εξομαλυνθεί λίγο, μόλις 1,3%, αν λάβει υπόψη τις δημοσιονομικές κρίσεις, μέγιστη επίδραση για όλη την Ελλάδα, με την Αθήνα όμως, όπου συγκεντρώνεται το ήμισυ του πληθυσμού της χώρας, να έχει ξεπεράσει το peak της περιόδου 2007-2008.

Ο Σύλλογος Μεσών Αττικής Συμβόσιον Αθηνών - Αττικής έχει συγκεντρώσει τις μεταβολές στις τιμές πώλησης και ενοικίων στη διοίκηση της τελευταίας διετίας σε δημοφιλείς περιοχές της πρωτεύουσας για τις οποίες καταγράφεται σημαντική ζήτηση.

Όπως προκύπτει, το κέντρο της Αθήνας διατηρεί την πρώτη θέση αφορά τη μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές πώλησης την περίοδο 2023-2025, με βάση τις ζητούμενες τιμές, φτάνοντας κατά μέσο όρο κοντά στα 2.600 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στα τέλη προέστια, η Βούλα και κυρίως η Γλυφάδα αυξήθηκαν οια ενοίκια, στο 128,5% με μέση τιμή ενοικίου στα 15 ευρώ ανά τ.μ., όταν μία διετία πριν το αντίστοιχο νούμερο ήταν στα 11,7 ευρώ ανά τ.μ..

Πιο αναλυτικά, όσον αφορά τις ζητούμενες τιμές πώλησης αυτά τα στοιχεία, οι υψηλότερες τιμές καταγράφονται στη Βουλαγμένη, όπου μια μέση τιμή σφίγγει τα 7.300 ευρώ/τ.μ., έχοντας παρουσιάσει διψήφιο ποσοστό αύξησης την τελευταία διετία κατά 12%. Κοντά, λίγο χαμηλότερα των 4.500 ευρώ ανά τ.μ., βρίσκονται οι μέσες ζητούμενες τιμές σε Γλυφάδα και

Ψυχικό, έχοντας παρουσιάσει μονοψήφιο ποσοστό αύξησης και στις δύο περιπτώσεις την τελευταία διετία, αν και η περίπτωση ειδικά του Ψυχικού παρουσιάζει την ιδιωματία της μεγάλης απόκλισης μεταξύ των ζητούμενων τιμών ανάλογα με τη θέση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου: είναι χαρακτηριστικό ότι για μια μονοκατοικία των 170 τ.μ. της δεκαετίας του '50 με κήπο στο Παλαιό Ψυχικό, που κρίνεται ανακαινισμένη, μπορεί να ζητείται τιμή κοντά στα 15.000 ευρώ ανά τ.μ. Στην πλέον δημοφιλή περιοχή λόγω και της εύκολης πρόσβασης με μετρό, του Χαλάνδρι η μέση τιμή ανά τ.μ. αντιστοιχεί σε επίπεδα λίγο χαμηλότερα των 3.500 ευρώ/τ.μ., έχοντας παρουσιάσει άνοδο άνω του 11% στη διάρκεια της τελευταίας διετίας.

Στις πιο οικονομικές περιοχές στα περίεργα του κέντρου της Αθήνας, όπως τα Πατήσια, η άνοδος που έχει καταγραφεί την τελευταία διετία ξεπερνά το 20% με μία μέση ζητούμενη τιμή πλέον πάνω από τα 2.100 ευρώ/τ.μ. Στη λίστα των ενδεδειγμένων περιοχών περιλαμβάνεται και η Δραπετσώνα, που είναι και η μοναδική περίπτωση με πτώση στις ζητούμενες τιμές πώλησης στη δεκαετία σχεδόν κατά 6%, αγγίζοντας τα 2.500 ευρώ ανά τ.μ..

Στην αγορά των ενοικίων, όπως αναμένεται, έχουν καταγράψει άνοδο και μάλιστα στην πλειοψηφία τους σε διψήφιο ποσοστό στη διοίκηση της τελευταίας διετίας: πλέον της Βούλας με πάνω από 28% και το κέντρο της Αθήνας, η υψηλότερη μέση ζητούμενη τιμή καταγράφεται αυτή τη στιγμή στη Βουλαγμένη με το ποσό των 20 ευρώ/τ.μ. και έλπιση άνω από 10% έναντι του 2023. Στο πρώτο δημοφιές κέντρο της Αθήνας η αύξηση σφίγγει το 17% με μέση τιμή στα 11,7 ευρώ/τ.μ., όταν προ διετίας ήταν στα 10 ευρώ/τ.μ., ενώ

το Χαλάνδρι έχει φθάσει τώρα τα 12,4 ευρώ/τ.μ. με ένα ενωσιμικό +18%.

Πιο οικονομική περιοχή είναι το Ίλιον, που καταγράφει μικρότερη άνοδο με ένα +2,2% στη διετία και μια μέση ζητούμενη τιμή ενοικίου κάτω από τα 8 ευρώ/τ.μ., φαινόμενο μάλλον σπάνιο για την περίοδο της Αθήνας.

Μείωση συναλλαγών

Ο κ. Ποταμιάνος παρατηρεί ότι «ακριβός η άνοδος των τιμών και η ψαλίδα που σχηματίζουν αγοραστές με συνεχιζόμενες αντενέργειες να μένουν περισσότερο χρόνο στις αγορές και στην απόφαση. Ακόμη και πάνω από 6 μήνες. Υπάρχει μια τάση από τους ιδιοκτήτες να θέλουν να αγοράσουν ακίνητο και να πουλήσουν το ακριβό, με το σκεπτικό ότι η αγορά βρίσκεται σε άνοδο. Είπα, έχουν στο μυαλό τους ένα (υψηλό) νούμερο που θέλουν να επιβάλουν και εδω έρχεται και η ευθεία των επαγγελματιών που ελπίζουν να πουλήσουν με μειωμένες προσδοκίες. Γι' αυτό καταγράφεται ήδη και θα συνεχίσει να καταγράφεται και στο επόμενο διάστημα μείωση των μεταβιβάσεων».

Εν τριτοίως μεταμένουν συναλλαγών, η κυκλοφορία των ακινήτων που φεύγει πιο εύκολα είναι αυτά των μικρότερων σπιτιών, των 60-70 τ.μ. «που απευθύνονται σε μεγαλύτερο κοινό κομμάτι έλλοις, ενώ θεωρούνται και πιο εύκολα επενδυτικά. Επιπλέον, αντιστρέφεται και η τάση για περισσότερες αγορές με μετρητά σε ποσοστό 80% έναντι του τρίτου 20% που μπορεί να είναι μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης - το ακριβό καινούριο σε σχέση με ένα συνένωση στη δεκαετία του '00. Σε αυτό θεωρούμε ότι έχει παίξει σημαντικό ρόλο και η δημοσιονομική κρίση, δημιουργώντας αρνητική ψευδαίσθηση υποτίμησης δανεια-

σύνταξης γιατί δυνατότητα τους να πρόσκεινται για μικρό χρονικό διάστημα τη δόση του δανείου».

Στο σημείο αυτό, έχουν ενδιαφέρον και τα στοιχεία που συγκεντρώσε η Alpha Bank σε σχέση με το καθεστώς κατοίκων ανά επάγγελμα, σύμφωνα με τα οποία η κατηγορία των δημοσίων υπαλλήλων είναι αυτή που αναπροσαρμόζεται υψηλότερο ποσοστό ιδιοκατοικιών με στεγαστικό έναντι των ιδιωτικών υπαλλήλων ή των ελεύθερων επαγγελματιών. Ειδικότερα, περίπου το 1/4 των δημοσίων υπαλλήλων (24%) είναι σήμερα ιδιοκτήτες σπιτιού με στεγαστικό δάνειο, έναντι του 12% των ιδιωτικών υπαλλήλων ή του 11% των ελεύθερων επαγγελματιών. Το ποσοστό των ατόμων που ιδιοκατοικούν χωρίς να αποπληρώνουν κάποιο στεγαστικό δάνειο είναι υψηλότερο μεταξύ των συνταξιούχων (64%) και των αυτοαπασχολούμενων (58%) σε σύγκριση με άλλες κατηγορίες, στο 37% τόσο για τους ιδιωτικούς όσο και για τους δημοσίους υπαλλήλους.

Με τα παραπάνω δεδομένα, τα συνεχιζόμενα δυσχερή στη στεγαστική πίστη και με διαπιστωμένη τη στεφύλα που καταγράφει στην αγορά της προς τη ζήτηση μέσα από προγραμματισμούς το «Εύτιμ» και το «Π», οι μεσίτες θεωρούν ότι απαιτείται τώρα ένα μέγιστο περισσότερων προταβιζμένων που δεν αφορά μόνο την προσφορά σπιτιών αλλά και την ίδια τη λειτουργία της αγοράς. «Χρειάζεται και διευκόλυνση των διαδικασιών, με τις μεταβιβάσεις που παραμένουν πολύ δύσκολες και χρονοβόρες, με καλύτερη ποιότητα των τιμών, να δοθεί λίγαν ότι γίνεται με λίγη... κόπο. Ακόμη και οι πράξεις να θέλουν να βγάλουν αέρα στην αγορά από τα χαρτιά, αλλά της έχουν πάλι τη μεγάλη καθυστέρηση», καταλήγει ο κ. Ποταμιάνος.

