

«Φρενάρουν» οι αυξήσεις τιμών κατοικίας το 2025

Ενίσχυση κατά 4,4%, δηλαδή 50% κάτω σε σχέση με το 2024, αναμένει για φέτος στην Ελλάδα η European Banking Authority

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ

Σε τροπικά ήπιες επιβράδυνσης από τα διψήφια ποσοστά αυξήσεων των τιμών αναμένεται να βρεθεί κατά τη διάρκεια του 2025 η ελληνική αγορά κατοικίας, σύμφωνα με τις προβλέψεις της ΕΒΑ (European Banking Authority), ενός ανεξάρτητου φορέα εποπτείας της υγείας του ευρωπαϊκού χρηματοπιστωτικού συστήματος, το 2025 οι τιμές πώλησης κατοικιών πανελλαδικά αναμένεται να αυξηθούν κατά 4,4%. Εφόσον επιβεβαιωθεί η πρόβλεψη αυτή, θα πρόκειται για μια σημαντική αποκλιμάκωση του ετήσιου ρυθμού ανόδου κατά σχεδόν 50% έναντι του 2024, όταν με βάση τα στοιχεία των δεικτών της ΤτΕ η αύξηση διαμορφώθηκε σε 8,7% κατά μέσον όρο.

Μάλιστα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΒΑ, συνολικά την τριετία 2025-2027 η μέση ετήσια αύξηση δεν θα ξεπεράσει το 3,4%, δηλαδή λίγο πάνω από τον πληθωρισμό, ο με περαιτέρω ένδειξη σταθεροποίησης των τιμών πώλησης κατοικιών, μετά την αλματώδη ανάπτυξη της περιόδου 2022-2024. Ειδικότερα, το 2023 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 13,9% και πέτυχαν κατά 8,7%, ενώ το 2022 είχαν αυξηθεί κατά 11,1%, με αποτέλεσμα ο μέσος ετήσιος ρυθμός της εν λόγω τριετίας να διαμορφωθεί σε 11,2%. Εφόσον λοιπόν επιβεβαιωθεί το σενάριο για μέση αύξηση 3,4% τα επόμενα τρία χρόνια, θα πρόκειται για μια οαρή και υγιή αποκλιμάκωση της πορείας της αγοράς από πλευράς αξιών και ένα δείγμα ότι η κρισιμότητα οικονομική κατάσταση και αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών δεν μπορεί πλέον να υποστηρί-



Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικίας στη διάρκεια της τριετίας 2022-2024 διαμορφώνεται στο 11,2%.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της ΕΒΑ, συνολικά την τριετία 2025-2027 η μέση ετήσια αύξηση δεν θα ξεπεράσει το 3,4%.

ξει περαιτέρω αυξήσεις. Αλλάστε, όπως τονίζουν και επαγγελματίες της αγοράς, αν δεν υπήρχε η διευκόλυνση που παρέχει το πρόγραμμα «Σπίτι μου» όσον αφορά την πρόσβαση σε «φθινό» τρα-

πέχικό δανεισμό, ήδη στην αγορά θα καταγραφόταν υποχώρηση της ζήτησης, που αναπόφευκτα θα οδηγούσε και σε διορθώσεις των ζητούμενων τιμών από τους πωλητές. Ακόμα δηλαδή και με το υφιστάμενο έλλειμμα προκοφράς, η απόκλιση ανάμεσα στις ζητούμενες τιμές και σε εκείνες τις οποίες «αντέχει» η αγορά θα ήταν τεταμένη με την κατάταξη των τιμών πωλησιών αγοραπωλησιών.

Ενας ακόμη αρνητικός παράγοντας είναι η μεγάλη έλλειψη κατοικιών, ειδικά στην Αττική και στην Δύση Θεσσαλονίκης, που να κοστολογούνται έως 200.000-250.000

ευρώ. Αυτή είναι η μέγιστη τιμή που είναι διαθέσιμη να αποδεχθεί η ευρεία μάζα των ενδιαφερόμενων αγοραστών με βάση τις οικονομικές αντοχές τους. Οι διαθέσιμες κατοικίες είναι πολύ χαμηλής ποιότητας και απαιτούν δεκάδες χιλιάδες ευρώ για να ανακαινιστούν και να αναβαθμιστούν, με αποτέλεσμα αρκεί να απαιτηθούν και να βάζουν «πάγο» στην απόκτηση κατοικίας. Εν ολίγοις, τα προσφερόμενα ακίνητα είναι υπερτιμημένα σε σχέση με τις προδιαγραφές τους.

Πάντως, η επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου των τιμών είναι

εμφανής παρότι το «Σπίτι μου» προσφέρει την ευκαιρία νέων ανατιμήσεων, ειδικά σε περιοχές όπως το κέντρο της Αθήνας, τα δυτικά και τα ανατολικά προάστια, όπου συγκεντρώνεται μεγαλύτερο αριθμός ευλέξιμων ακινήτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 η πανελλαδική αύξηση των τιμών δεν ξεπέρασε το 6,6%, ενώ στις αρχές του έτους άγγιζε το 10,8%. Αντιστοίχως, στην Αττική, κατά τους τελευταίους τρεις μήνες, η ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε σε 6,2% και 8,2% συνολικά στο έτος, δηλαδή χαμηλότερα του πανελλα-

δικού μέσου όρου. Όσον αφορά τα νεόδομητα ακίνητα, η πανελλαδική αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο ήταν 9,1% και 10,1% συνολικά στο έτος, έναντι 12,9% το 2023. Αισθητά μικρότερη αύξηση κατέγραψαν οι τιμές των μεταχειρισμένων κατοικιών, καθώς η αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο περιορίστηκε σε μόλις 4,9%, από 7,1% το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο και 7,8% συνολικά το 2024, τη στιγμή που το 2023 οι τιμές τους είχαν αυξηθεί με σχεδόν διπλάσιο ρυθμό, 14,5%.

Στην επίσημη έκθεσή της η ΤτΕ αναφέρει ότι «η αύξηση των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία έτη, έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιτότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του προγράμματος «Σπίτι μου II», αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε εύλογα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προνομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυρόχρονη μίσθωση και την golden visa, ο οποίος ουσιαστικά απελευθερώνει ουσιαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και ουσίων μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να εμποδίζουν την ελληνική αγορά των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εντέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά».