

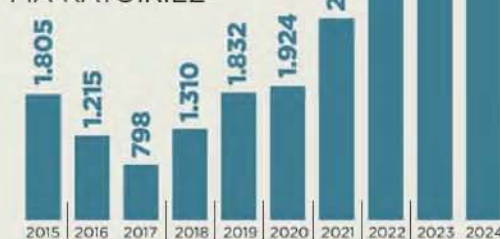


ΑΡΙΘΜΟΣ
ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΕ ΒΑΣΗ
ΤΙΣ ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ
ΑΔΕΙΕΣ



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Η ΑΞΙΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE. Από το 2017 υπάρχει ασυνέχεια στη χρονολογική σειρά σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΛΟΓΩ ΝΟΚ

Σε δύσκολη τροχιά η οικοδομή το 2025

Από το 2018 μέχρι το 2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες για συνολικά αντιστοιχούντες 191.000 νέες κατοικίες, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της προσφοράς νέων κατοικιών. Μόνο το 2024 ο αριθμός των νέων κατοικιών σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ανήλθε σε 46,9 χιλ., σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του προηγούμενου έτους. Ωστόσο, σύμφωνα με μελέτη του IOBE, η ανοδική τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών αντιστράφηκε τους πρώτους μήνες του 2025 (μείωση κατά 51% στο πλήθος και κατά 49% στην επιφάνεια των νέων κατοικιών έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του προηγούμενου έτους) εξαιτίας της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ). Σύμφωνα με την ανάλυση, το 2025 μπαίνει σε δύσκολη τροχιά η οικοδομή, καθώς οι αποφάσεις και οι ρυθμίσεις που προσαρμόζουν την εθνική νομοθεσία θα έχουν σημαντικές επιπτώσεις.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 27 ΙΟΥΝΙΟΥ 2025

Ελευθερος Τυπος

15

➤ ΑΓΟΡΑ
➤ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
➤ ΤΙΜΕΣ
➤ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
➤ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
➤ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Α

κίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

Μικρές «διορθώσεις» στις τιμές των σπιτιών

Μετά την εκτόξευση της τελευταίας πενταετίας, άρχισαν να καταγράφονται μειώσεις

Επεσαν οι τιμές των ακινήτων σε δημοφιλείς περιοχές της Αθήνας. Η άνοδος των τιμών στα ελληνικά ακίνητα συνεχίζεται με ρυθμούς 6-8% πανελλαδικά, όμως τα νέα στοιχεία αγγελιών Μαΐου 2025 δείχνουν πως έχουν μπει τα πρώτα «φρένα»!

Περιοχές που είδαν «έκρηξη» τιμών την τελευταία 5ετία φαίνεται ότι έχουν αρχίσει να ισορροπούν και σε πολλές από αυτές υπάρχουν ακόμα και αρνητικές διορθώσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περιοχή των Εξαρχείων, που μετά από πολυετείς συνεχιζόμενες αυξήσεις, όπου πολλά ακίνητα είδαν την αξία τους να αυξάνεται έως και 300% από το 2017, φέτος τον Μάιο έχει πτώση -0,21%. Μικρή διόρθωση όμως, ενδεικτική ότι ίσως οι τιμές να έχουν φτάσει κοντά στα όρια που αντέχει η αγορά.

Διακύμανση

Παρόμοια κατάσταση εντοπίζεται και σε πολλές περιοχές των νησιών προαστίων, όπου οι τιμές έχουν γιγαντωθεί άνω του 40% την τελευταία 5ετία. Σύμφωνα με τις μεγάλες πλατφόρμες αγγελιών, συνολικά τα

νότια προάστια είχαν πτώση μέσης τιμής κοντά στο 5% λίγο πριν μπει το καλοκαίρι. Ενδιαφέρον είναι ότι έμπειροι μεσάζοντες επισημαίνουν πως οι τιμές της άνοιξης αδικούν συγκεκριμένα μέρη και ότι πρέπει να περιμένουμε έως και το τέλος του έτους για να φανεί η πραγματική διακύμανση της αγοράς. Πάντως και τον Ιούνιο οι τάσεις στις τιμές δεν έχουν αλλάξει σημαντικά και η κόπωση στην άνοδο των τιμών είναι εμφανής.

Τα πρώτα σημάδια διορθώσεων της αγοράς, που μεταφράζονται σε πτώσεις τιμών, είχαν φανεί από τα στοιχεία του πρώτου τριμήνου. Όπου η ζήτηση αυξήθηκε, αυξήθηκαν και οι τιμές και όπου μειώθηκε, κυμάνθηκαν αναλόγως. Στα μέσα του έτους, υπάρχουν αρκετοί μήνες ώστε να φανεί η κυρίαρχη τάση, που

Όπως φαίνεται στις μεγάλες πλατφόρμες αγγελιών, τα νότια προάστια είχαν πτώση μέσης τιμής κοντά στο 5% λίγο πριν μπει το καλοκαίρι

είναι ανοδική. Σε πτωτική πορεία κινήθηκαν και κάποιες από τις πολύ ακριβές περιοχές των νοτίων προαστίων της Αθήνας, που συνεχίζουν να βρίσκονται στην κορυφή της κατάταξης ως η ακριβότερη περιοχή για αγορά κατοικίας. Συνολικά η περιοχή είχε πτώση μέσων τιμών κατά

-5,03% τον Μάιο φέτος σε σύγκριση με τον περσινό, σύμφωνα με τα ιστορικά στοιχεία από το indomio.gr. Από την άλλη πλευρά, τα στοιχεία μόνο για το α' τρίμηνο από τον δείκτη τιμών του Spiritogatos - SPI δείχνουν άνοδο της τάξης του 5,7%. Στα νότια, σε πτώση είναι η Βούλα με -0,36% και η Γλυφάδα με -2,1%.

Στα Εξάρχεια

Στο κέντρο της Αθήνας, η μοναδική περιοχή που γύρισε σε αρνητική τροχιά είναι τα Εξάρχεια με -0,21%, ενώ στα δυτικά είναι το Αιγάλεω με -1,88%. Άλλες περιοχές σε πτώση ήταν του Ρέντη με -1,74%, το Μοσχάτο με -1,74% και η Φρεαττύδα με -2,75%. Παράλληλα, αναμενόμενη η πτώση του -1,65% στη Σαντορίνη, ενώ πτωτικά, αν και οριακά, κινήθηκαν και οι Σέρρες με -0,23%.

Στη μεγάλη εικόνα του α' τριμήνου 2025, οι νομοί με τις μεγαλύτερες μειώσεις τιμών στις κατοικίες ήταν η Ευρυτανία με -13,4%, στα 1.140 ευρώ/τ.μ., ο Νομός Καστοριάς με -8,5%, στα 518 ευρώ/τ.μ., η Κοζάνη με -3,1%, στα 625 ευρώ/τ.μ., και ο Νομός Ημαθίας με μείωση κατά 1,4%, στα 777 ευρώ/τ.μ.



ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΑΘΗΝΑ

Περιοχή	2025	2024	%
Αμπελόκηποι	2.794	2.694	3,71%
Βύρωνας	2.614	2.460	6,26%
Εξάρχεια	2.786	2.792	-0,21%
Ζωγράφου	2.642	2.615	1,03%
Καισαριανή	3.004	2.775	8,25%
Κολωνάκι	5.889	5.543	6,24%
Κουκάκι	3.864	3.644	6,04%
Κυμωλή	2.007	1.862	7,79%
Νέος Κόσμος	3.012	2.877	4,69%
Παύση	1.592	1.489	6,92%
Βριλήσσια	4.144	3.758	10,27%
Γαϊδάρι	2.618	2.403	8,95%
Γέρακας	2.775	2.620	5,92%
Δούκισσα	2.068	1.987	4,08%
Εκδή	3.338	2.972	12,31%
Κληροιά	3.803	3.423	11,10%
Μαρούσι	3.362	3.199	5,10%
Παλαιά Ψυχικά	5.336	5.326	0,19%
Πεντέλη	2.654	2.483	6,89%
Χαλάνδρι	3.462	3.348	3,41%
Φιλοθέη	5.364	5.015	6,96%
Αθήνα	4.674	4.885	4,32%
Αργυρούπολη	3.488	3.488	-0,57%
Βάρη-Βάρκιζα	4.505	4.390	2,62%
Βούλα	5.807	5.828	-0,36%
Γλυφάδα	5.133	5.243	-2,10%
Δάφνη	2.618	2.578	1,55%
Ειρήνικα	5.300	4.930	7,51%
Νέα Σμύρνη	3.297	3.205	2,87%
Παλιά Φάληρο	3.822	3.774	1,27%
Αγία Παρασκευή	1.928	1.965	-1,88%
Ηρόδοτο	3.053	2.976	2,59%
Νέα Κωνία	2.396	2.310	3,72%
Περικτάρη	2.042	1.958	4,29%
Καμίνια	2.117	1.944	8,90%
Παλαιά Ψυχικά	3.027	2.804	7,95%
Παλαιός	2.567	2.456	4,52%
Ποσειδών	3.428	3.310	3,56%
Ρέντη	1.698	1.704	-0,35%
Καλλιθέα	2.858	2.853	0,18%
Κορυδαλλός	2.004	1.862	7,63%
Μοσχάτο	2.823	2.873	-1,74%
Νέο Φάληρο	2.844	2.716	4,71%
Νίκαια	2.050	1.938	5,78%
Φρεατφόρα	3.006	3.091	-2,75%
Λαγκύμια	2.651	2.417	9,68%

Πηγή: Ελεγχόμενη αγορά RE/MAX Ελλάς, info@re.gr, re.gr

ΝΟΜΟΙ ΜΕ ΠΤΩΣΕΙΣ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Α' ΤΡΙΜΗΝΟ)

Περιοχή	2025	2024	%
Ευρυπύλη	1.140	1.316	-13,40%
Ηλιούπολη	777	788	-1,40%
Ν. Καστοριάς	518	566	-8,50%
Ν. Καζάνης	625	645	-3,10%

Πηγή: Δείκτης τιμών του Spilargatos - SPI

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

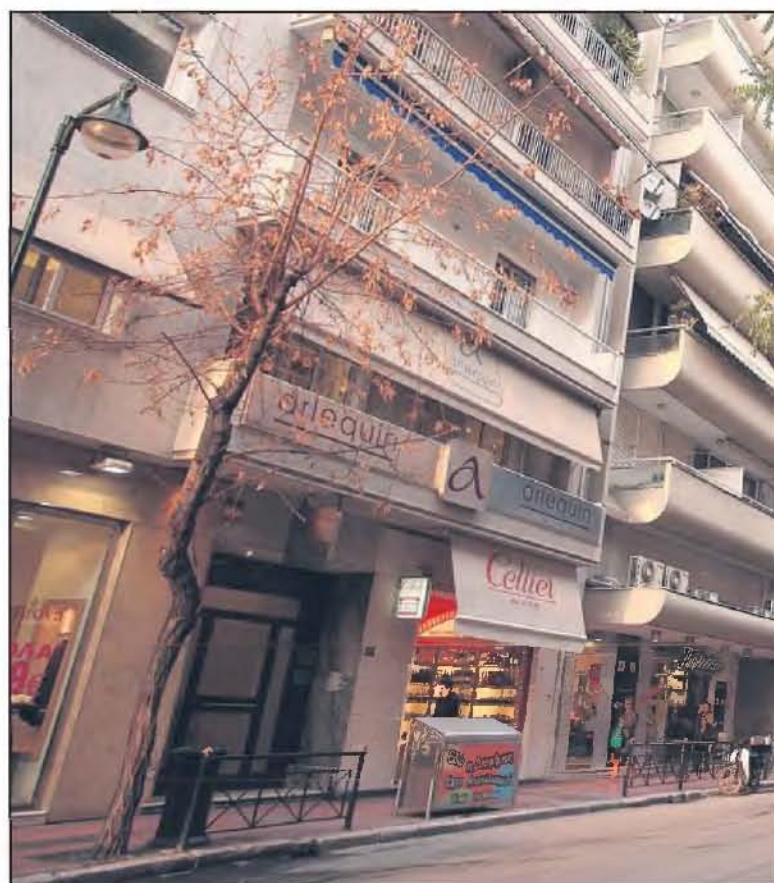
Περιοχή	2025	2024	%
Ιστορικό Κέντρο	3.159	2.961	6,69%
Ανω Πόλη	2.002	1.805	10,91%
Νέα Παραλία	2.885	2.438	18,33%
Τούμια	2.482	2.422	2,48%
Χαριλάου	2.406	2.393	0,54%
Φάληρο	2.417	2.394	0,96%
Συκιές	1.635	1.490	9,73%
Αμπελόκηποι	1.286	1.152	11,63%
Εύοσμος	1.754	1.587	10,52%
Κορδελιό	1.362	1.215	12,10%
Νεόπολη	1.244	1.190	4,54%
Παλιόνη	1.566	1.475	6,17%
Σταυρούπολη	1.368	1.291	5,96%
Ορειόκοσμος	1.592	1.480	7,57%
Θέρμη	2.394	2.190	9,32%
Καϊμακιά	2.828	2.712	4,28%
Πανόραμα	2.537	2.181	16,32%
Πυλαία	2.668	2.494	6,98%
Επανομή	1.299	1.164	11,60%
Ν. Μιχαηλίου	1.486	1.171	26,90%

Πηγή: Ελεγχόμενη αγορά RE/MAX Ελλάς, info@re.gr, re.gr

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

Περιοχή	2025	2024	%
Αλεξανδρούπολη	1.846	1.700	8,59%
Βόλος	1.468	1.424	3,09%
Δράμα	927	871	6,43%
Ηγουμενίτσα	1.430	1.330	7,52%
Ηράκλειο Κρήτης	2.034	1.819	11,82%
Θάσος	2.121	1.761	20,44%
Ιοάννινα	1.757	1.685	4,27%
Καβάλα	1.699	1.419	19,73%
Καποδιστρί	2.430	2.192	10,86%
Καρδίτσα	923	820	12,56%
Κατερίνη	1.071	1.036	3,38%
Κερκίτσια	2.550	2.361	8,01%
Κομοτηνή	1.128	1.041	8,36%
Λαμία	1.395	1.339	4,18%
Λευκάδα	3.606	2.802	28,69%
Μύκονος	7.574	7.243	4,57%
Ναύπλιο	2.450	2.122	15,46%
Σάμνη	1.141	1.077	5,94%
Πάρος	5.210	4.617	12,84%
Πάτρα	1.575	1.360	15,81%
Πύργος	942	907	3,86%
Ρόδο	2.649	2.446	8,30%
Σαντορίνη	4.818	4.899	-1,65%
Σέρρες	882	860	-2,53%
Σκιάθος	3.696	3.095	19,42%
Σπάρτη	960	887	8,23%
Χανιά	3.383	2.810	20,39%

Πηγή: Ελεγχόμενη αγορά RE/MAX Ελλάς, info@re.gr, re.gr



Σημαντική εξέλιξη στην αγορά των ακινήτων Θεσσαλονίκης η σημερινή σταθερότητα στις τιμές, μετά από συνεχή

ΚΑΤΟΙΚΙΑ

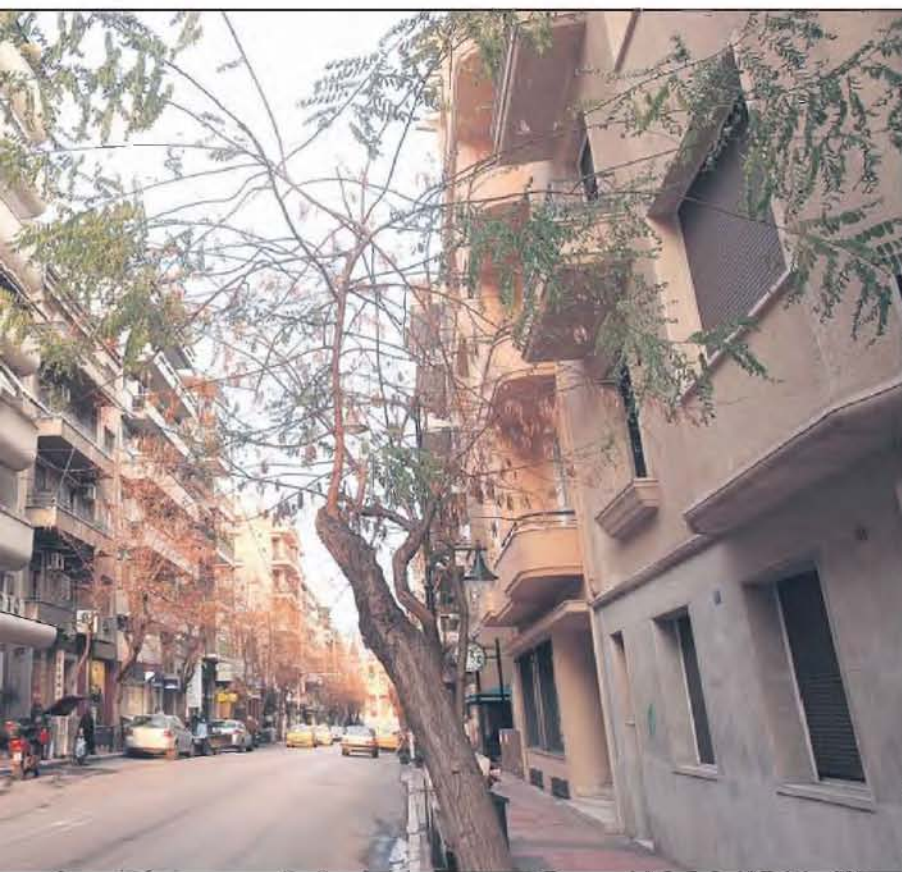
Σε ποιες περ

Σταθερότητα ή οριακή μεταβολή καταγράφεται τους τελευταίους μήνες, μετά τις συνεχείς αυξήσεις που ξεκινούσαν από 8% κι έφταναν μέχρι και 20% ετησίως



Με την αγορά ακινήτων να μας έχει συνθίσει σε αυξήσεις της τάξης του 8-10% στις μέσες τιμές της και πολλές περιοχές να σκαρφαλώνουν ακόμα και με 20% το έτος, η σταθερότητα των οριακών μεταβολών αποτελεί σημαντική εξέλιξη. Δεχόμαστε ότι μετά από πολλά χρόνια ανόδου έχουν έρθει πιο κοντά στο σημείο ισορροπίας τους. Το Παλαιό Ψυχικό των 5.336 ευρώ/τ.μ. είχε μεταβολή έτους μόλις 0,19%, ως παράδειγμα από τις ακριβότερες περιοχές. Στις μέσες τιμές, η Καλλιθέα των 2.858 ευρώ/τ.μ. είχε άνοδο

έτους μόλις 0,18%, σχεδόν όσο και κάποιες περιοχές της Θεσσαλονίκης. Στου Χαριλάου, οι τιμές ανέβηκαν μόλις 0,54% και στο Φάληρο του Βορρά 0,96%. Σημειώνεται ότι οι μέσες τιμές είναι μόνο ενδεικτικές της πραγματικής αξίας αγοράς ενός ακινήτου. Άλλοι οι τιμές της αγοράς και άλλο η μέση τιμή της κάθε περιοχής. Η τελευταία μπορεί να πέσει ή να ανέβει επειδή αλλάζει το μέγεθος της αγοράς και όχι επειδή αλλάζουν οι εμπορικές αξίες σε μία περιοχή. Παράδειγμα ένα σπίτι στην Κυμωλή έχει αξία 100.000 ευρώ και η μέση



Είς αυξήσεις κάθε χρόνο.

Τα ενοίκια στην Αττική

Στο λεκανοπέδιο, την... «πρωτιά» στην ακρίβεια ενοικίων έχουν παραδοσιακά τα νότια προάσια με 12,9 ευρώ το τετραγωνικό, με δεύτερα τα βόρεια με μέσο όρο τιμών στα 11,2 ευρώ/τ.μ., τρίτο το κέντρο της Αθήνας με 11,2 ευρώ/τ.μ. Στις ακριβότερες περιοχές συγκαταλέγονται η Βουλιαγμένη με 20,6 ευρώ/τ.μ., η Φιλοθέη με 17,5 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, η Βούλα με 17,13 ευρώ και το Κολωνάκι με 19,1 ευρώ. Στον αντίποδα, οι φθηνότερες περιοχές είναι στα δυτικά και το κέντρο της Αθήνας. Τέτοιες είναι η Πλατεία Αμερικής στα 8,65 ευρώ/τ.μ., ο Άγιος Παντελεήμονας στα 8,85 ευρώ/τ.μ. και το Σηπόλια με 9 ευρώ/τ.μ. Στα δυτικά φθηνά ενοίκια μπορούν να βρουν οι ενδιαφερόμενοι σε περιοχές της Πετρούπολης στο 8,17 ευρώ/τ.μ. και στο Περιερί στα 8,67 ευρώ/τ.μ. Στην πεντάδα των φθηνότερων ενοικίων της Αττικής είναι το Πέραμα με 6,6 ευρώ/τ.μ., οι Αχαρνές με 6,8 ευρώ/τ.μ., η Σιαμάνια με 7,3 ευρώ/τ.μ., το Κοματερό με 7,3 ευρώ/τ.μ. και η Παιανία με 7,4 ευρώ το τετραγωνικό.

Το Παλαιό Ψυχικό των 5.336 ευρώ/τ.μ. είχε μεταβολή έτους μόλις 0,19%, ως παράδειγμα από τις ακριβότερες περιοχές

Στις μέσες τιμές, η Καλλιόπη των 2.858 ευρώ/τ.μ. είχε άνοδο έτους μόλις 0,18%, σχεδόν όσο και κάποιες περιοχές της Θεσσαλονίκης

Στου Χαριλάου, οι τιμές ανέβηκαν μόλις 0,54% και στο Φάληρο του Βορρά 0,96%

Ποιες φρέναραν οι τιμές

τιμή αγοράς ήταν τον Μάιο στις 2.007 ευρώ/τ.μ. Μέσα στο καλοκαίρι μπορεί να μπουν στην αγορά, δηλαδή να προσφέρονται προς πώληση, πολλά άλλα ακίνητα χαμηλής τιμής και η μέση τιμή της περιοχής να πέσει. Αυτό δεν σημαίνει ότι αλλάζει η αξία στο ακίνητο των 100.000 ευρώ. Επίσης, υπάρχουν δύο ακόμα σημεία που θέλουν προσοχή όταν κάποιος ενδιαφέρεται για αγορά ακινήτου και κάνει έρευνα τιμών. Σε ορισμένες περιοχές, οι τιμές έχουν ενοχικύπια. Σύμφωνα με έμπειρους μεσίτες, σε πολλά τουριστικά μέρη, οι τιμές αυξάνονται περισσότερο λίγο πριν έως και λίγο μετά την κορύφωση της σεζόν. Οι, δεν πέφτουν ξανά τους επόμενους μήνες, αλλά περιμένουν την ετήσια ανοδική τους φάση και οι συντηρητικές τους πλειονότητες κινούνται μόνο ανοδικά από έτος σε έτος. Το άλλο σημείο που θέλει προσοχή είναι το είδος των στοιχείων. Άλλο πράγμα οι τιμές των αγγελιών και άλλο των τελικών αγοραπωλησιών. Στις αγγελίες φαίνεται περισσότερο η ψυχολογία της αγοράς και το υ

Σε πολλά τουριστικά μέρη, οι τιμές αυξάνονται περισσότερο λίγο πριν έως και λίγο μετά την κορύφωση της σεζόν

πριμένουν ή ελπίζουν να διορθώσουν οι ιδιοκτήτες/πωλητές των ακινήτων. Τα τελικά στοιχεία, π.χ. ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων της Τράπεζας της Ελλάδας, αφορούν ολοκληρωμένες αγοραπωλησίες. Οι τιμές ανάμεσα στις αγγελίες και στα συμβόλαια έχουν σημαντική διαφορά.

Αλματα

Από το 2024 στο 2025 και σε συγκρίσεις τιμών Μαΐου, η μεγαλύτερη ποσοστιαία άνο-

δο φαίνεται πως έχουν τα νοτιά του Ιονίου. Σύμφωνα με τις συγκρίσεις του indexia.gr, στις περιοχές που εξετάσαμε, τη μεγαλύτερη άνοδο είχαν τα ακίνητα της Λευκάδας με +28,69% σε 3.606 ευρώ/τ.μ. και δεύτερη ακολούθησε η αγορά της Θάσου με άνοδο 20,44% στις 2.121 ευρώ/τ.μ. Τρίτα έρχονται τα Χανιά με +20,39% στις 3.383 ευρώ. Ξεχωριστή περίπτωση αποτελεί η Νέα Μηκωνιά στη Θεσσαλονίκη, που, αν και καταγράφει άνοδο 26,9% στα 1.486 ευρώ/τ.μ., η μεταβολή είναι πολύ μεγαλύτερη από τις όμορες περιοχές και δικαιολογείται μόνο με σημαντική αλλαγή του μίγματος στα προσφερόμενα ακίνητα. Τελειώς διαφορετικά είναι τα χαρακτηριστικά της αγοράς των ενοικίων. Σύμφωνα με τους μεσίτες, σε μόλις τρία χρόνια, τα ενοίκια αυξήθηκαν 21,6%, επιδεινώνοντας σημαντικά το οικονομικό πρόβλημα. Οι επαγγελματίες του κλάδου τονίζουν πως στον χρονικό ορίζοντα

ζως το τέλος του έτους που μπορούν να εκμίσσουν όχι μόνο δεν αναμένονται μειώσεις, αλλά περιμένουν συνέχεια των αυξήσεων. Φράση που ακούμε συχνά μιλώντας με τους ειδικούς είναι ότι όσο βρίσκονται πρόθυμοι ενοικιαστές, οι τιμές θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν. Από το 2016 τα ζητούμενα ενοίκια έχουν αυξηθεί κατά 62,7%, ενώ ακόμα και αν μετρήσουμε από το 2019 και τη μετά Μνημονίων ενοίκια, η άνοδος είναι στο 45,9%.

Οι μισθώσεις

Για τους ειδικούς, μπορεί οι τιμές αγοράς ακινήτων να έχουν αρχίσει να βλέπουν τα πρώτα φρένα στα ανοδικά άλματα, όμως αυτό δεν ισχύει για την αγορά ενοικίων. Οι αυξήσεις αναμένεται να ενταθούν το 2025, ειδικά σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Οι περισσότεροι συμφωνούν ότι το έτος δεν θα σπάσει την τάση της ελεεινιάς ιριδιάς και θα κλείσει με άνοδο κοντά στο +7%.

26 Ακίνητα

Αυξήθηκαν οι κατασκευές και οι εργαζόμενοι

Τα 15,7 δισ. ευρώ έφθασε το 2024 η αξία παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών, σπάζοντας όλα τα μεταμνημονιακά ρεκόρ και έχοντας υπερδιπλασιαστεί από το 2020, όταν είχε διαμορφωθεί σε 7,2 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του ΙΟΒΕ, αυξήθηκαν κατακόρυφα οι κατασκευές, οι επενδύσεις σε όρους αξίας, αλλά και οι εργαζόμενοι στον κλάδο. Ειδικότερα, το 2024 απασχολούνταν 210 χιλ. εργαζόμενοι, αριθμός που ενισχύθηκε κατά 8,8% έναντι του 2023 (+17 χιλ. εργαζόμενοι), καλύπτοντας ένα μέρος των αυξημένων αναγκών του κλάδου σε εργατικό δυναμικό. Παράλληλα, οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιστοιχούν στο 6,0% του ΑΕΠ το 2024, έναντι 14,7% το 2007 και 4,0% το 2020. Το 2025 δεν υπάρχουν ακόμα συγκεντρωτικά στοιχεία, όμως το μηρο-πίσω με τον ΝΟΚ φαίνεται ότι έχει ήδη κοστίσει.



Νέα έρευνα: 2,2 εκατ. είναι τα κλειστά ακίνητα στην Ελλάδα!

Τα πάνω κάτω φέρνει στο θέμα των κλειστών ακινήτων νέα έρευνα από την εταιρία Blureak Estate Analytics, η οποία αναφέρει ότι τα κλειστά ακίνητα στην Ελλάδα δεν είναι οι 700.000 που έλεγαν μέχρι τώρα οι αρμόδιες υπηρεσίες, αλλά ίσως ξεπερνούν και τα 2,2 εκατομμύρια! Σύμφωνα με την Blureak, συνολικά οι κατοικίες είναι 6,5 εκατ., εκ των οποίων οι περίπου 2,2 εκατ. είναι κλειστές. Αν σημαντικό μέρος των ακινήτων αυτών είναι κατάλληλα για κατοικίες, δεν αναφέρεται, αλλά γεωγραφικά είναι στην Αττική 526.000 άδεια σπίτια, στην Κεντρική Μακεδονία 363.000, στην Πελοπόννησο 209.000, στη Δυτική Ελλάδα 155.000 και στη Θεσσαλία 133.000 ακίνητα.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Η Πορτογαλία ακολουθεί τα βήματα της Ελλάδας

Οι ξένοι επενδυτές αγοράζουν σε πολύ υψηλότερες τιμές τα ακίνητα, παρασύρουν όλη την αγορά σε ακριβότερα μονοπώλια και η στεγαστική κρίση επιδεινώνεται. Ένα σενάριο που θυμίζει Ελλάδα, αλλά τώρα το βιώνει ακόμα χειρότερα η Πορτογαλία. Τα στοιχεία της εκεί Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας για το πρώτο τρίμηνο δείχνουν ότι οι μη Ευρωπαίοι πλήρωσαν κατά μέσο όρο 451.000 ευρώ για ένα ακίνητο, ενώ οι ντόπιοι μόλις 225.000 ευρώ. Συνολικά για τους επενδυτές από την Ε.Ε. η μέση τιμή αγοράς ήταν 310.000 ευρώ για ένα σπίτι. Σύμφωνα με έκθεση «Henley & Partners», οι πρωταθλητές προσέλκυσης μεγάλων ξένων επενδυτών στην αγορά ακινήτων, για το 2025, θα είναι η Ιταλία με πάνω από 3.600 εκατομμυριούχους, η Πορτογαλία με 1.400 και η Ελλάδα με 1.200 εκατομμυριούχους.



Έρχονται νέες επιβαρύνσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Η μία μετά την άλλη έρχονται οι επιβαρύνσεις στους ιδιοκτήτες/διαχειριστές ακινήτων σε βραχυχρόνια μίσθωση. Το νέο φορολογικό νομοσχέδιο με τον νέο Τελωνειακό Κώδικα, που τέθηκε σε διαβούλευση από το ΥΠΕΘΟ, φέρνει κακά μηνύματα για όσους εκμισθώνουν ακίνητα μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στα νομικά πρόσωπα κάθε νέο ακίνητο θεωρείται πλέον υποκατάστημα της επιχείρησης και επιβαρύνεται με έλλος επιπλέον μισθός 600 ευρώ (ή 300 ευρώ για μη κερδοσκοπικές εταιρίες). Να θυμίσουμε ότι ακόμα εκκρεμεί η εξέταση από το ΣτΕ της προσφυγής για ακύρωση της Γ.2024/2024, με την οποία χαρακτηρίζονται ως υποκαταστήματα όλα τα ακίνητα που μισθώνονται για βραχυχρόνια μίσθωση.

ΑΑΔΕ

Μπρώρο με... τα πάντα όλα για κάθε ακίνητο

Ενα μπρώρο να τους ενώνει όλους ετοιμάζει η κυβέρνηση. Θεοπίστηκε στην ΑΑΔΕ το Μπρώρο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ). Το μπρώρο θα συγκεντρώνει πληροφορίες για κάθε ακίνητο, τα εμπράγματα δικαιώματα, τις μισθώσεις και τις χρήσεις του, αξιοποιώντας δεδομένα από το Ε9, το Κτηματολόγιο, τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και άλλες βάσεις. Θα λειτουργεί με διαλειτουργικότητα, διασυνδεδεμένα τόσο με δημόσιες αρχές όσο και με ιδιωτικούς φορείς, ενώ οι ιδιοκτήτες θα είναι υποχρεωμένοι να υποβάλλουν ή να επικαιροποιούν στοιχεία. Όλοι που έχουν νόμιμο συμφέρον θα ξέρουν τα πάντα για το κάθε ακίνητο...

ΝΟΚ

Παράταση για τα ημιτελή με τα «μπόνους»

Ανάσα για να προλάβουν! Δύο μήνες παράταση έδωσε το υπουργείο Περιβάλλοντος στους ιδιοκτήτες ακινήτων που ξεκίνησαν να κτίζουν τις οικοδομές με τα μπόνους του ΝΟΚ, αλλά έμειναν ημιτελή λόγω προσφυγών και της απόφαση του ΣτΕ για να τελειώσουν τις εργασίες. Υπενθυμίζεται ότι αναμένεται το Προεδρικό Διάταγμα που θα ρυθμίζει τις λεπτομέρειες της διαδικασίας και που βρίσκεται για έλεγχο στο ΣτΕ.