

TSE

Νέες αυξήσεις των τιμών πώλησης κατοικιών

ΕΙΛΙΤΑΧΥΝΕΤΑΙ ΕΚ ΝΕΟΥ Ο ΡΥΘΜΟΣ ΑΝΟΔΟΥ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ

ματά είναι τα αποτελέσματα του δεύτερου κύκλου του προγράμματος «Σπίτι μου» στις τιμές των κατοικιών, καθώς, μετά τους πρώτους μήνες κατά τους οποίους «τρέχαι», παρατηρείται νέα επιτάχυνση του ρυθμού ανόδου τους, και μάλιστα αυτή αφορά κυρίως τα παλιότερα ακίνητα και λιγότερο τις νέες κατοικίες. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που προκύπτουν από τους δείκτες τιμών που επιμελείται η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), το δεύτερο τρίμηνο του έτους οι τιμές στην Αττική κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά 5,9%, έναντι 5,2% που ήταν ο ρυθμός ανόδου του πρώτου τριμήνου του 2025.

Αύξηση παρατηρείται και στα άλλα μεγάλα οικικά κέντρα, που αγγίζει πλέον το 8,5%, από 7,7% που ήταν κατά το πρώτο τρίμηνο. Εξαιρεση αποτελεί μόνο η αγορά της Θεσσαλονίκης, όπου ο ετήσιος ρυθμός ανόδου διαμορφώθηκε σε 8,8% το δεύτερο τρίμηνο, από 10,1% που ήταν το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο. Παράλληλα, οι τιμές των παλιότερων κατοικιών, σε πανελλαδικό επίπεδο, συρρίκνθηκαν κατά 7,6%, από 6,4% το πρώτο τρίμηνο. Αντιθέτως, ο ρυθμός ανόδου των νεόδμητων κατοικιών περιορίστηκε σε 6,8%, από 7,6% τους πρώτους τρεις μήνες του τρέχοντος έτους. Παρόν, διότι θα περιμένε κανείς να σημειωθεί σημαντική άνοδος και στις νέες κατοικίες, λόγω των ελλείψεων που θα δημιουργήσει η κατάργη-



ση των μόνονος δόμησης του ΝΟΚ, φαίνεται πως αυτή δεν έχει αρχίσει ακόμα να περνά στην αγορά. Πάντως, η οικοδομική δραστηριότητα μειώθηκε κατά το φετινό πρώτο πεντάμηνο (Ιανουάριος-Μάιος), η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε κατά 17,6% με βάση τον αριθμό των αδειών, κατά 30,9% με βάση την επιφάνεια και κατά 24,4% με βάση τον όγκο.

Τα ευρήματα αυτά καταδει-

κνούν τη σημαντική επίδραση που έχει ο νέος κύκλος του προγράμματος «Σπίτι μου» στις τιμές, ιδίως στις περιοχές όπου εντοπίζονται περισσότερα επιλέξιμα ακίνητα. Υπενθυμίζεται ότι τα ακίνητα που καλύπτουν τις απαιτήσεις του προγράμματος θα πρέπει να έχουν κατασκευαστεί (έως αποπεράτωσης) έως το 2007, να μην ξεπερνούν σε επιφάνεια τα 150 τ.μ. και να μην ξεπερνούν σε αξία συμβολαίου

τα 250.000 ευρώ. Η μέγιστη αξία του δανείου διαμορφώνεται σε 190.000 ευρώ και ο κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να δανειοδοτηθεί σε ποσοστό μέχρι 90% της αξίας του ακινήτου.

ν το μεταξύ, με βάση τα στοιχεία του δείκτη τιμών του Spiritos.gr, με το πέρας και του φετινού πρώτου εξαμήνου η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης στο κέντρο της Αθήνας είχε

Καταλυτικός ο ρόλος του δεύτερου κύκλου του προγράμματος «Σπίτι μου» στη νέα επιτάχυνση που παρατηρείται στις τιμές πώλησης κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτους

Γρίφος η προσιτότητα της στέγης

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της ΤτΕ, σε ό,τι αφορά την προσιτότητα της στέγης, η χειρότερη εικόνα εμφανίζουν η Αττική, η Θεσσαλονίκη, η Κεντρική Μακεδονία, το Νότιο Αιγαίο και η Ηπειρος. Σε αυτές τις περιοχές το στεγαστικό κόστος σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα για κάθε νοικοκυριό είναι υψηλότερο συγκριτικά με άλλα σημεία της χώρας. Όπως είναι αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες δυσκολίες πρόσβασης σε προσιτή στέγη έχουν τα νοικοκυριά με νέους ανθρώπους (κάτω των 30 ετών), καθώς το ζητήμα αφορά πάνω από το 50% αυτών, ενώ κάτι ανάλογο ισχύει και για το νοικοκυριό που αποτελείται από ηλικιωμένους ανθρώπους (άνω των 85 ετών), που επίσης πιέζονται οικονομικά, λόγω των χαμηλών τους εισοδημάτων.

Παράλληλα, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ, το φετινό πρώτο τρίμηνο το πραγματικό κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα σημείωσε ετήσια υποχώρηση κατά 1,3%. Επομένως, είναι δύσκολο να αυξηθεί η «δεξαμενή» των εγχωρίων αναστατών κατοικίας, ακόμη κι αν πολλοί θα ήθελαν να αγοράσουν τη δική τους στέγη, ώστε να αποφυγούν τις υψηλές τιμές των ενοικίων.

5.9%

η μέση ετήσια αύξηση των τιμών πώλησης κατοικιών στην Αττική το δεύτερο τρίμηνο, από 5,2% που ήταν το πρώτο τρίμηνο.

2.400

ευρώ/τ.μ. η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας, σημειώνοντας αύξηση κατά 13,2% σε ετήσια βάση.



FOCUS

Οι αυξήσεις είναι υψηλότερες στα μειωμένα και παλιότερα οικιστικά ακίνητα, τα οποία είναι επιλέξιμα για το πρόγραμμα «Σπίτι μου».

διαμορφωθεί σε 2.400 ευρώ/τ.μ., ή 240.000 ευρώ για 100 τ.μ., σημειώνοντας ετήσια άνοδο 13,2%. Ήδη, δηλαδή, η αγορά φαίνεται να έχει φτάσει σε επίπεδο που δίκτυο-λοι μπορούσαν να φτάσουν οι περισσότεροι ενδιαφερόμενοι, εκτός κι αν έχουν ίδια κεφάλαια τουλάχιστον 40.000 - 50.000 ευρώ, κάτι που πολλοί δεν ισχύει για την πλειονότητα. Αντίστοιχα, στα Δυτικά Προάστια η μέση ζητούμενη τιμή αγοράς πέρασε τα 2.135 ευρώ/τ.μ., ή 11,8% υψηλότερα σε σχέση με πριν από έναν χρόνο, οπότε και η κρατική οικονομική ο διεύθυνση κύκλος του προγράμματος «Σπίτι μου».

Φορείς της αγοράς ακινήτων αναφέρουν ότι το πρόγραμμα έχει δημιουργήσει στρεβλώσεις, καθώς έχει αυξήσει υπέρμετρα τις τιμές για κτίρια (τα οποία, χωρίς να υπάρχει η διευκόλυνση χρηματοδότησης και η απώλυση αυτή αύξησης των τιμών, θα ακολουθούσαν περίπου 10%-15% χαμηλότερα (το λιγότερο)). Περιβάλλει, επισημαίνουν ότι το όριο των 250.000 ευρώ λειτουργεί ως «ρογνάκι», καθώς υπάρ-

χουν αρκετές περιπτώσεις ακινήτων αξίας 170.000 - 200.000 ευρώ που μετά τον έλεγχο του προγράμματος πωλούνται έναντι 250.000 ευρώ, σκριβός λόγω του νέου όριου.

Υπερβιβάζει ότι, σύμφωνα με το ισχύον της Τράπεζας της Ελλάδας, μέσω του προγράμματος (πανελλαδικά) αγοράζονται και οικίες που έχουν κατασκευαστεί κατά μέσο όρο το 1983, είναι επιφάνειας 90 τ.μ. και ά μέσο όρο και μέγιστο αξία 157.000 ευρώ, δηλαδή περίπου 1.750 ευρώ/τ.μ. Διακαταίεται το προγράμματος είναι φυσικό πρόσωπα ηλικίας 25 έως 50 ετών, εφόσον δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία και εκπαιδεύουν ορισμένα εισοδηματικά κριτήρια, τα οποία διαφραγοποιούνται ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση τους. Το ελάχιστο όριο εισοδήματος είναι 10.000 ευρώ, ενώ το ανώτατο όριο είναι 20.000 ευρώ για άτομα ή διαζευγμένους, 28.000 ευρώ (ήτοι 4.000 ευρώ για κάθε τέκνο) για έγγαμους και 31.000 ευρώ (ήτοι 5.000 ευρώ για κάθε τέκνο) όταν του πρώτου) όσον αφορά

μονογονεϊκές οικογένειες ή διαζευγμένους με τέκνα.

Ωστόσο, όσο η δημοφιλή κατοικία παραμένει χαμηλή και η ζήτηση αυξάνεται απότομα, λόγω προγραμματισμένων όπως το «Σπίτι μου», το «κατάφω» για την απόκτηση πρώτης κατοικίας θα είναι όσο και υψηλότερο, δυσχεραίνοντας την πρόσβαση τόσο σε δικαστικούς όσο και στους υπόλοιπους ενδιαφερόμετους αγοραστές. Ήδη, με βάση τους δείκτες της ΤτΕ, στην Αττική η μέση τιμή πώλησης έχει αυξηθεί κατά 100% από το χαμηλότερο σημείο της αγοράς την περίοδο 2017-2018 και μέχρι το φετινό δεύτερο τρίμηνο. Πλέον, οι τιμές είναι 10,6% υψηλότερες συγκριτικά με το ανώτατο σημείο στο οποίο είχαν βρεθεί το 2008, πριν από το ξεσπάσμα της οικονομικής κρίσης. Σε πανελλαδικό επίπεδο, οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν αυξηθεί κατά 82% από το χαμηλότερο σημείο στο οποίο είχαν βρεθεί την περίοδο της κρίσης, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό αυξήσεων στη Θεσσαλονίκη ανέρχεται σε 95%.