



Μείωση αγοραπωλησιών στην αγορά ακινήτων το 4μηνο

Τα έσοδα από τον φόρο μεταβίβασης είναι λιγότερα κατά 17,5% σε σχέση με πέρυσι

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ**

Ενδείξεις επιβράδυνσης των αγοραπωλησιών φαίνεται πως καταγράφονται στην αγορά κατοικίας, ακόμη και με τη θετική ώθηση που έχει δώσει το πρόγραμμα «Σπίτι Μου», μαζί φυσικά με τις στρεβλώσεις που συνεχίζει να προκαλεί στην αγορά κατοικίας. Πηγές της αγοράς επισημαίνουν ότι παρότι ο αριθμός των πράξεων παραμένει υψηλός, φαίνεται πως χωρίς τη διευκόλυνση του προγράμματος θα είχε ήδη μειωθεί σημαντικά, ιδίως σε ό,τι αφορά την απόκτηση κατοικίας στην Αττική και πιθανώς και στην Θεσσαλονίκη.

Ήδη, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), κατά το πρώτο τετράμηνο Ιανουαρίου - Απριλίου τα έσοδα από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων - συμπεριλαμβανομένων κτισμάτων - οικοπέδων και αγροτεμαχίων - διαμορφώθηκαν σε 180,59 εκατ. ευρώ. Το ποσό αυτό είναι μειωμένο κατά 17,5% σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2024, όταν είχαν ανέλθει σε 218,79 εκατ. ευρώ. Στο σύνολο του 2024, το ελληνικό Δημόσιο είχε εισπράξει συνολικό φόρο 1,2 δισ. ευρώ και συγκεκριμένα 608,2 εκατ. ευρώ από 180.704 δηλώσεις μεταβίβασης χωρίς φορολογική απαλλαγή, αξίας 20,2 δισ. ευρώ, ενώ επιπλέον 6.000 δηλώσεις με φορολογική απαλλαγή είχαν αποφέρει πρόσθετο φόρο 600 εκατ. ευρώ. Επίσης είχαν καταγραφεί και 24.653 δηλώσεις μεταβίβασης πρώτης κατοικίας (αριθμός παρατηρήσιμος με εκείνον του 2023), ύψους 2,4 δισ. ευρώ.

Ωστόσο, στελέχη της αγοράς επισημαίνουν ότι στα μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης οι υψηλές αυξήσεις των τελευταίων ετών και η απουσία νέων κατασκευών έχουν προκαλέσει στρεβλώσεις, τις οποίες μεγέθυνε το πρόγραμμα «Σπίτι Μου». Ειδικότερα, ακίνητα ηλικίας 40 και 50 ετών διατίθενται προς πώληση σε τιμές που ξεπερνούν κατά πολύ τις 200.000 ευρώ, με τις 250.000 ευρώ να λειτουργούν συχνά και σαν μαγνήτης. Δηλαδή, σπίτια που πριν από το πρόγραμμα πωλούνταν έναντι 150.000-200.000 ευρώ, σήμερα διατίθενται έναντι 250.000 ευρώ, ποσό το οποίο αποτελεί και το ανώτατο ύψος



Στελέχη της αγοράς επισημαίνουν ότι στα μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης οι υψηλές αυξήσεις των τελευταίων ετών και η απουσία νέων κατασκευών έχουν προκαλέσει στρεβλώσεις, τις οποίες μεγέθυνε το πρόγραμμα «Σπίτι Μου».

Μεσίτες εκτιμούν ότι χωρίς το πρόγραμμα «Σπίτι Μου» η υποχώρηση του αριθμού των πράξεων θα ήταν ακόμη μεγαλύτερη.

που επιτρέπεται για να είναι κάποιος οπότε επιλέξιμο μέσω του προγράμματος (190.000 ευρώ μέγιστη αξία δανείου). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, σε ορισμένες περιπτώσεις, να ακυρώνονται συμφωνίες, καθώς οι μηχανικοί κάποιων τραπεζών εκτιμούν τα ακίνητα σε αξίες χαμηλότερες από το τιμήμα που έχει συμφωνηθεί μεταξύ πωλητών και αγοραστών, μειώνοντας έτσι και το ποσό του δανείου που μπορεί να χορηγήσει η τράπεζα.

Αν υπολογισθεί και ο γραφειοκρατικός Γολγοθάς που συνοδεύει την πολεοδομική τακτοποίηση τόσο παλαιών κατοικιών και συνολικά τη διαδικασία μιας μεταβίβασης, δεν είναι λίγοι εκείνοι που απογοητεύονται και ακυρώνουν την απόφαση για αγορά κατοικίας. Αλλάστε, η αγοραστική δύναμη του μέσου ελληνικού νοικοκυριού παραμένει χαμηλή,

ιδίως σε σχέση με το πόσο απότομα αυξήθηκαν οι τιμές - ιδίως από 90% στην Αττική από το 2018 μέχρι σήμερα.

Τα παραπάνω έχουν αρχίσει να αποτυπώνονται πλέον και σε μελέτες, όπως εκείνη που παρουσιάστηκε σε ειδική εκδήλωση του κ. Ηλία Παπαγεωργιάδη, επενδυτή και αναλυτή της αγοράς ακινήτων. Ο λόγος για το 4ο Βαρόμετρο της Αγοράς Ακινήτων, που επιμελείται σε εξαμηνιαία βάση το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, υπό τον επίκουρο καθηγητή Γιώργο Σιάκα. Σε αυτό σημειώθηκε για πρώτη φορά μια «κόπωση» της ζήτησης, που μοιάζει να μην μπορεί πλέον να παρακολουθήσει τον ρυθμό ανόδου των τιμών. Αυτή τη διαπίστωση έχουν καταγράψει πρώτοι οι επαγγελματίες της αγοράς, που απαντούν σε ποσοστό 41% ότι οι τιμές είναι μια φούσκα (από 16% που έδινε την ίδια απάντηση πριν από ένα χρόνο, τον Μάιο του 2024). Επίσης, το 48,5% των επαγγελματιών της αγοράς εκτιμά ότι οι τιμές θα σταθεροποιηθούν το επόμενο διάστημα.

Ακόμη ένα σημαντικό συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι οι πραγματικοί αγοραστές είναι πλέον λιγότεροι από τους πω-

λητές. Πριν από ένα χρόνο, τον Μάιο του 2024, 28% όσων ανέφεραν ότι ενδιαφέρονταν για τα ακίνητα δήλωναν υποψήφιοι αγοραστές και 9% δήλωναν υποψήφιοι πωλητές, ενώ έξι μήνες μετά, τον περυσινό Νοέμβριο, στην ίδια έρευνα βαρομέτρου, τα ποσοστά είχαν μειωθεί σε 23% και 7% αντίστοιχα. Σήμερα, οι υποψήφιοι αγοραστές ναι μεν παραμένουν στο 23%, αλλά από αυτούς μόλις το 22% σχεδιάζει να αγοράσει ακίνητο άμεσα ή εντός του επόμενου 12μήνου, από 34% που δήλωνε το ίδιο πριν από έξι μήνες. Οι υπόλοιποι δυνητικοί αγοραστές δηλώνουν ότι θέλουν να αγοράσουν «τα επόμενα τρία χρόνια» (26% τον Ιούνιο, έναντι 27% τον Νοέμβριο) και «κάποια στιγμή στο μέλλον» (51% τον Ιούνιο, έναντι 40% τον Νοέμβριο).

Την ίδια στιγμή, ενώ πριν από έξι μήνες 30% όσων δήλωναν αγοραστές ανέφεραν ότι το διαθέσιμο ποσό που έχουν για αγορά ακινήτου είναι από 100.000 έως 150.000 ευρώ, τώρα το ίδιο ποσό διαθέτει το 24%. Ταυτόχρονα, ενώ πριν από επτά μήνες το 27% διέθετε 50.000 έως 100.000 ευρώ προς αγορά, τώρα το ποσοστό αυτός της κατηγορίας ανέβηκε στο 36%.