

Η άνοδος των τιμών ακινήτων θα συνεχιστεί

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

«Παράλογη», «ακατανόητη» και «φούσκα» θεωρεί το 66% των πολιτών την αύξηση των τιμών πώλησης κατοικιών που σημειώθηκε τα προηγούμενα χρόνια. Ωστόσο, το 65% θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης θα συνεχίσουν να αυξάνονται τους επόμενους μήνες. Το ποσοστό αυτό μειώνεται σε 56% όταν ληφθεί υπόψη η άποψη μόνο όσων έχουν κάποιο ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτου, έναντι 27% που εκτιμούν ότι οι τιμές θα κινηθούν σταθεροποιητικά και 16% που αναμένουν μείωσή τους.

Το 65% θεωρεί «παράλογες» τις αυξήσεις αλλά δεν αναμένει υποχώρηση των αξιών, σύμφωνα με έρευνα του ΠΑΜΑΚ.

Αυτά είναι μερικά από τα κύρια συμπεράσματα του 2ου Βαρόμετρου της Αγοράς Ακινήτων που πραγματοποιήθηκε από το Ερευνητικό Πανεπιστημιακό Ινστιτούτο Πανεπιστημίου Μακεδονίας (ΠΑΜΑΚ) για λογαριασμό του κ. Ηλία Παπαγεωργιάδη, επικεφαλής του επιχειρηματικού ομίλου MORE Group. Όπως φαίνεται από τα ευρήματα, πάντως, παρατηρείται μεγαλύτερη απαισιοδοξία των ερωτηθέντων σε σχέση με την περαιτέρω άνοδο των αξιών, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό στην προηγούμενη



Το ποσοστό όσων αναμένουν συνέχιση του ράλι τιμών μειώνεται στο 53,5% μεταξύ των επαγγελματιών της αγοράς.

έρευνα, πριν από έξι μήνες, είχε διαμορφωθεί σε 71,7%.

Παράλληλα, στο σύνολο των ερωτηθέντων παρατηρείται και το φαινόμενο να είναι οι πωλητές και οι επαγγελματίες της αγοράς πιο απαισιόδοξοι για τη μελλοντική πορεία των τιμών σε σχέση με τους αγοραστές και την υπόλοιπη κοινή γνώμη. Αυτό δείχνει ότι όσοι έχουν εικόνα της ζήτησης αντιλαμβάνονται ότι οι συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε σχέση με πριν από έξι μήνες.

Έτσι, ενώ στο σύνολο των

ερωτηθέντων το 65% αναμένει άνοδο των τιμών, το ποσοστό μειώνεται σε 54,5% μεταξύ των πωλητών και σε 53,5% μεταξύ των επαγγελματιών της αγοράς.

Σύμφωνα με τον κ. Ηλία Παπαγεωργιάδη, «πίσω από τη γενικότερη προσημονή άνοδου της οικονομικής κατάστασης των νοικοκυριών βλέπουμε ότι η κοινωνία μας είναι χωρισμένη σε δύο μέρη. Περίπου το 25% βρίσκεται σε καλή οικονομική κατάσταση και μπορεί να συμμετάσχει σε συζήτηση για επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ περίπου

το 75% δείχνει να είναι σε δυσκολότερη κατάσταση, να νιώθει πολλαπλές πιέσεις στο εισόδημά του, αλλά και στο ευρύτερο επενδυτικό περιβάλλον». Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η μικρή υποχώρηση της προσδοκίας άνοδου των ενοικίων το επόμενο διάστημα (από το 61,7% πριν από έξι μήνες στο 57% σήμερα, με τους πωλητές ακινήτων που περιμένουν αυξήσεις να υποχωρούν στο 45% από το 54% του Νοεμβρίου 2023). Μάλιστα το 55,5% θεωρεί ότι η μείωση της φορολογίας ενοικίων και ΕΝΦΙΑ θα πρέπει να είναι το βασικότερο μέτρο, για να αυξηθεί η διαθεσιμότητα κατοικιών προς ενοίκιαση.

Πάντως, παρά τη γενική εικόνα ενδιαφέροντος για την απόκτηση ακινήτου, το 69,5% θεωρεί δύσκολη/μάλλον δύσκολη την πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό, ενώ το 81,5% εκτιμά ότι τα επιτόκια είναι υψηλά/μάλλον υψηλά. Παράλληλα, το 72,5% των Ελλήνων δηλώνει ότι έχει λιγότερα/μάλλον λιγότερα χρήματα για αγορά ή ενοίκιαση ακινήτων. Είναι λοιπόν εμφανές ότι το «χάσμα» ανάμεσα στις τιμές πώλησης/ενοικίασης και στην αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών συνεχίζει να αυξάνεται, κάτι που ασφαλώς επιτείνει τη στεγαστική κρίση, ιδίως στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Από την άλλη πλευρά, σχεδόν ένας στους δύο ερωτηθέντες θεωρεί ελκυστικότερη επένδυση τα ακίνητα σε σχέση με άλλες κατηγορίες επενδύσεων, όπως οι μετοχές, οι επιχειρήσεις ή τα κρυπτονομίσματα.