

## Φθηνή για τους ξένους, ακριβή για τους Έλληνες η αγορά κατοικίας

Οι χαμηλοί μισθοί την καθιστούν απλησίαστη για το μέσο ελληνικό νοικοκυριό

Τον ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΠΟΥ

Μία από τις πέντε ακριβότερες πόλεις για την αγορά ακινήτου είναι πλέον η Αθήνα, με βάση την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών.

Συγκεκριμένα, κατατάσσεται στην πέμπτη θέση, καθώς αιαιτούνται 11 χρόνια προκειμένου ένας εργαζόμενος με έναν μέσο μισθό να αποκτήσει ένα διαμέρισμα 20-30 ετών, επιφανείας 60 τ.μ., δείγμα της κατακόρυφης αύξησης των τιμών πώλησης κατοικιών, ιδίως την τελευταία διετία, τη στιγμή που τα εισοδήματα των νοικοκυριών από την εργασία τους δεν αυξήθηκαν με τον ίδιο ρυθμό.

Πριν από μόλις τρία χρόνια απαιτούνταν 8,5 χρόνια μισθών για το ίδιο ακίνητο, χρόνος που συμβαδίζει με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

### Στην κατηγορία Λονδίνου

Χαρακτηριστικό του πόσο πιο δύσκολη είναι η πρόσβαση στην αγορά κατοικίας για τους Έλληνες είναι ότι πιο ακριβή είναι η απόκτηση ακινήτου μόνο σε Τελ Αβίβ, Παρίσι, Τόκιο και Χονγκ Κονγκ. Την ίδια στιγμή, η Αθήνα βρίσκεται πλέον στο ίδιο επίπεδο με το Λονδίνο, ενώ ξεπερνάει πόλεις όπως το Μόναχο, η Ζυρίχη, η Γενεύη, το Αμστερνταμ, το Βανκούβερ, η Φρανκφούρτη, το Ντουμπάι, το Λος Άντζελες, η Στοκχόλμη και το Μαϊάμι.

Τα παραπάνω προκύπτουν με βάση ορεική ανάλυση της



Βάσει της αγοραστικής δύναμης των ελληνικών νοικοκυριών η Αθήνα περιλαμβάνεται στην πρώτη πεντάδα των πιο ακριβών πόλεων διεθνώς, κάτω από Τελ Αβίβ, Παρίσι, Τόκιο και Χονγκ Κονγκ. Από την άλλη πλευρά, η μέση τιμή πώλησης στην Αθήνα είναι από τις χαμηλότερες στην Ευρώπη.

Με τον μέσο μισθό απαιτούνται 11 χρόνια για την αγορά διαμερίσματος 20-30 ετών, επιφανείας 60 τ.μ.

Cerved Property Services, συνδυάζοντας στοιχεία από την «Εργάνη» αλλά και τη UBS. Η έρευνα παρουσιάστηκε χτες

στο πλαίσιο του 17ου REW Meeting Point από τον κ. Δημήτρη Ανδρίτση, διευθύνοντα σύμβουλο της εταιρείας. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2018 η μέση τιμή πώλησης κατοικίας στην Ελλάδα διαμορφωνόταν σε 175.000 ευρώ, ενώ ο μέσος μηνιαίος μισθός σε 1.071 ευρώ. Εώς το 2023 η μέση τιμή πώλησης κατοικίας είχε εκτοξευτεί κατά 57% σε 274.831 ευρώ, ενώ, στον αντίποδα, ο μέσος μισθός το ίδιο διάστημα αυξήθηκε κα-

τά μόλις 19,5%.

Ασφαλώς αποτελεί «κοινό μυστικό» ότι ένα ποσοστό των εισοδημάτων των Ελλήνων υποδηλώνεται, καθώς πάνω από το 50% δηλώνει εισόδημα κάτω από 10.000 ευρώ. Μάλιστα, όπως προκύπτει και με βάση τα στοιχεία από τις δηλώσεις των ελευθέρων επαγγελματιών, το 64% δήλωσε εισοδήματα έως 10.000 ευρώ το 2023, ενώ σχεδόν 1 στους 2 (45%) λιγότερα από 5.000 ευρώ. Επιπλέον είναι σαφές ότι αρκετά από τα εισοδήματα δεν δηλώνονται στην εφορία, με αποτέλεσμα να μειώνεται και ο συνολικός μέσος όρος. Αυτό όμως δεν αναιρεί το γεγονός ότι ιδίως οι μισθωτοί έχουν δει την αγοραστική τους δύναμη να υποχωρεί δραματικά, ακόμη και μετά τις προσπάθειες αυξήσεων που έγιναν στους μισθούς.

Αυτό υποστηρίζεται και με βάση άλλους δείκτες. Για παράδειγμα, με βάση την τιμή/τ.μ., η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα συγκρατείται μεταξύ των φθηνότερων στην Ευρώπη, με κόστος 2.200 ευρώ/τ.μ., όντας ακριβότερη μόνο από τη Λετονία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία.

Η ακριβότερη αγορά είναι αυτή της Ελβετίας, όπου η μέση τιμή/τ.μ. αγγίζει τις 15.000 ευρώ, όμως ειδικά και οι μισθοί είναι πολύ υψηλότεροι, εντέλει η αγορά ακινήτου από τους πολίτες είναι πιο προσιτή συγκριτικά με την Ελλάδα και ιδίως την αγορά της Αθήνας.

## Ζουν σε σπίτια μικρότερα από αυτά που επιθυμούν

Αρνητική είναι η ψυχολογία που έχει διαμορφωθεί στην κοινή γνώμη αναφορικά με την αγορά κατοικίας αλλά και την οικονομία γενικότερα, όπως προκύπτει από σχετική έρευνα της Metron Analysis, η οποία πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό της Update Entertainment με την αρωγή του Συλλόγου Μετόχων Αθηνών - Αιτικής. Σε αυτήν προκύπτει ότι μόλις ένας στους τρεις ερωτηθέντες έχει καταφέρει να αποταμιεύσει χρήματα την τελευταία διετία και κυρίως οι νεότερες ηλικίες έως 44 ετών. Παράλληλα, δύο στους τρεις θεωρούν ότι τα πράγματα πηγαίνουν προς τη λάθος κατεύθυνση και το 38% ότι προσωπικά βρίσκεται σε χειρότερη θέση σε σχέση με πριν από ένα χρόνο. Επίσης, το 58% αξιολογεί αρνητικά τη σημερινή οικονομική κατάσταση της χώρας, ενώ το 51% εκφράζει αρνητικές προσδοκίες ως προς τις οικονομικές συνθήκες το επόμενο διάστημα.

Μεταξύ όσων ενοικιάζουν (34%), το 37% θεωρεί ότι το ύψος των ενοικίων έχει αυξηθεί πολύ κι ένα πρόσθετο 37% ότι έχει αυξηθεί μεν, αλλά λίγο.

Ωστόσο, οκτώ στους δέκα αναφέρουν ότι η άνοδος των τιμών στην ενοίκιαση ακινήτων έχει επηρεάσει το κόστος ζωής τους, ενώ το 73% θεωρεί ότι οι τιμές θα συνεχίσουν να αυξάνονται τα επόμενα χρόνια. Μάλιστα, σε ποσοστό 40% οι ενοικιαστές αναφέρουν ότι τα ενοίκια είναι υπερτιμημένα, ενώ οι περισσότεροι θεωρούν ότι οι τιμές των ενοικίων δεν ανταποκρίνονται στην αξία των ακινήτων. Αναφο-

ρικά, δε, με τα κριτήρια επιλογής ενοικιαζόμενης κατοικίας, φαίνεται να προέχουν η ασφάλεια της περιοχής και το ανακαινισμένο σόκμα. Ιδιαίτερα οπματικό κρίνεται και το γεγονός ότι παρατηρείται σημαντική απόκλιση ανάμεσα στην επιφάνεια της τρέχουσας και της ιδανικής κατοικίας, δείγμα ότι οι Έλληνες μένουν σε σπίτια που δεν ανταποκρίνονται «στα θέλω τους».

Για τους ενοικιαστές η απόκλιση ανάμεσα στην παρούσα και την ιδανική κατοικία είναι 25 τ.μ., καθώς μένουν σε 69 τ.μ. αντί για 94 τ.μ. που θα ήθελαν, ενώ αντίστοιχα (25 τ.μ.) είναι και η απόκλιση για τους ιδιοκτήτες

Τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και οι ενοικιαστές θα ήθελαν η κατοικία τους να είναι μεγαλύτερη κατά 25 τ.μ.

κατοικιών, που μένουν σε 96 τ.μ. αντί για 121 τ.μ.

Όσον αφορά την αγορά κατοικίας, ένα 70% εκτιμά ότι οι τιμές της αγοράς κατοικιών θα ανέβουν τα επόμενα χρόνια (ποσοστό παραίλησιο με το 73% που κάνει την ίδια πρόβλεψη για τα ενοίκια). Επίσης, παρά τη αγορά κατοικίας θεωρείται εν γενει μια καλή επένδυση για το 66%, ωστόσο μόνο το 10% τη θεωρεί προσωπικά πολύ πιθανή τα επόμενα πέντε χρόνια.