



▼ ΑΓΟΡΑ
▼ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
▼ ΤΙΜΕΣ
▼ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
▼ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
▼ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ



Τι μπορείς να αγοράσεις με το ποσό που διαθέτεις

Τα ακίνητα για οικογένειες και νέους ανάλογα με το εισόδημα

Από γκαρσονιέρα έως και ορόφωτο-αμερίσια, από ισόγειο έως ρευρέ, ακίνητα για όλα τα βαλάντια έχει η ελληνική αγορά και με τη ζήτηση να βρίσκεται σε επίπεδο-ρεκόρ την τελευταία τριετία, οι ιστοσελίδες αγγελιών ακινήτων έχουν αυξήσει έως και 15% στην επισκεψιμότητά τους. Όσοι έχουν μετρητά αγοράζουν, ότι θέλουν, αλλά τι γίνεται με όσους χρειάζονται σιεγαστικό για να αγοράσουν τη νέα τους κατοικία; Τι αγοράζεις το 2025 ανάλογα το εισόδημά σου; Ένα νέο ζευγάρι

με μέσο ετήσιο εισόδημα 20.000 με 35.000 ευρώ, μπορεί με τα σημερινά δεδομένα να εξυπηρετήσει μηνιαία δόση από 580 έως 1.166 ευρώ και με σωστές επιλογές, να αποκτήσει σπίτι ακόμα και από το «πλάνο ράφι» της αγοράς ακινήτων. Ανάλογα το εισόδημα και τα κεφάλαια που διαθέτει ο καθένας, η αγορά έχει να προσφέρει πραγματικά «διαμάντια». Μία οικογένεια με μεγαλύτερα εισοδήματα (μισθοί, ενοίκια, κ.λπ.) που φτάνουν ως 45.000 ή και τις 55.000 ευρώ το έτος, μπορεί να κοιτάξει και στα ακριβότερα προάστια, καθώς αν

πέραν από την έγκριση των τραπεζών, θα μπορούσε να εξυπηρετήσει δόση με ανώτατο όριο τα 1.125-1.800 ευρώ τον μήνα. Για ένα διαμέρισμα 80 τ.μ. που πωλείται 300.000 ευρώ στον Αλιμο, ένα σιεγαστικό 30 ευρώ, θα μπορούσε να έχει μηνιαία δόση έως 1.100 ευρώ, ενώ διαμέρισμα 3ου ορόφου και 82 τ.μ. στην Ανω Γλυφάδα που πωλείται αυτή την περίοδο προς 360.000 ευρώ θα είχε δόση κοντά στα 1.300 ευρώ τον μήνα. Όλοι θέλουν το καλύτερο δυνατό για τους ίδιους και την οικογένειά τους, όμως ο κάθε ενδιαφερόμενος έχει διαφορετικές δυνατότητες.

Στεγαστικό

Για όσους θα χρειαστούν να λάβουν ένα σιεγαστικό για να αγοράσουν τη νέα τους κατοικία, το τι μπορούν να αγοράσουν και το πόσα μπορούν να δανειστούν, είναι μία συνάρτηση πολλών παραγόντων, αλλά σε μεγάλο βαθμό έχει να κάνει με το να πληρούν τα τραπεζικά κριτήρια δανεισμού, το ύψος του εισοδήματός τους και την αξία του ακινήτου που θέλουν. Με βάση τα τελευταία δεδομένα της αγοράς ακινήτων, αλλά και τις προσαρμογές των τραπεζών, όσοι μπορούν να λάβουν δάνειο έχουν πολλές επιλογές. Τα στοιχεία από τα ενεργά, «νέα δάνεια» της τελευταίας διετίας και σύμφωνα με τους επαγγελματίες του κλάδου, οι περισσότεροι που μπορούν να λάβουν σιεγαστικό, θα έχουν τη δυνατότητα να δανειστούν περίπου το 75% της αξίας του ακινήτου που θέλουν να αγοράσουν και θα έχουν δόση έως και τα 30-40% του εισοδήματός τους. Εξαιρούνται τα δάνεια του προγράμματος «Σπίτι μου», ένα και δύο, καθώς έχουν ειδικούς πιο ευνοϊκούς όρους και ειδική υποστήριξη, αλλά δεν αφορούν όλους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, ούτε όλα τα ακίνητα της αγοράς.

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στις χώρες με τις πιο μεγάλες αυξήσεις η Ελλάδα

Οι τιμές ακινήτων αυξάνονται και στην Ελλάδα και στην Ευρώπη, όμως ειδικά στις μεγάλες πόλεις της χώρας μας, οι τιμές αυξάνονται με ρυθμούς που κερδίζουν τις ευρωπαϊκές. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 5,1% στη ζώνη του ευρώ και κατά 5,4% στην Ε.Ε. Τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος, δείχνουν ότι το γ' τρίμηνο του 2025, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε στο 7,7%. Ποσοστό που φτάνει έως και το 9,6% για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης και το 6,6% για αυτά της Αθήνας. Παράλληλα, στοιχεία των διεθνών γραφείων ανάλυσης του real estate, λίγο πολύ τα ίδια στοιχεία που βλέπουν και οι ξένοι ειπενδυτές, δείχνουν ότι η χώρα μας, με 4,75% άνοδο στο β' τρίμηνο ήταν στην πρώτη ιεράδα των μεγαλύτερων αυξήσεων του ευρωπαϊκού χώρου.

ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ ΑΝΑ ΧΩΡΑ

Ιρλανδία	5,99%
Βουένια-Εξέγκουβι	5,56%
Κύπρος	5,07%
Ελπίδα	4,75%
Ελπίδα	4,39%
Σερβία	4,34%
Λουξεμβούργο	3,52%
Ελπίδα	3,38%
Λιθουανία	2,98%
Μάλτα	2,64%
Σουηδία	2,52%
Βέλγιο	2,39%
Ιταλία	2,17%

Πηγή: Global Property Guide



Πηγή:

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

Σελ.:

1,15,26,41

Ημερομηνία
έκδοσης:

05-12-2025

26

Ακίνητα

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 5 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Ελεύθερος Τύπος

«Προσωπικός αριθμός» και για τα ακίνητα από το 2026

Ακόμα ένα βήμα προς το ενιαίο Μητρώο Ακινήτων, το οποίο αναμένεται να τεθεί σε πλήρη λειτουργία έως το τέλος του επόμενου έτους, είναι και ο προσωπικός αριθμός των ακινήτων που θα βγει το 2026. Ο Μοναδικός Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (ΜΑΤΑ), έρχεται για να βάλει τάξη στην αγορά και θα έχουν όλα τα ακίνητα, είτε είναι κατοικίες, οικόπεδα, γραφεία ή εμπορικά καταστήματα. Θα συνοδεύει το ακίνητο σε κάθε συναλλαγή, με στόχο την ουσιαστική απλοποίηση των διαδικασιών, αφού όλα τα μέχρι σήμερα δεδομένα που είναι διάσπαρτα θα ενοποιηθούν. Βασικός στόχος του συστήματος θα είναι η δημιουργία ενός ψηφιακού μηχανισμού, που θα μειώσει τη γραφειοκρατία και θα περιορίσει τα λάθη.



Ερχεται το «τέλος τοπικής ανάπτυξης»

Θεωρείται νέο τέλος, μία ακόμα επιβάρυνση στα ακίνητα, υπέρ ΟΤΑ. Κάτι που αποτελούσε αίτημα των περιφερειών, αλλά τελικά θα πάει στους δήμους, το «τέλος τοπικής ανάπτυξης». Όπως προβλέπει ο νέος κώδικας Αυτοδιοίκησης, αναμένεται να φέρει επιβάρυνση στα ακίνητα με συντελεστή από 0,80% έως και 1% που θα καθορίζεται με απόφαση του κάθε δημοτικού συμβουλίου. Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας. Όπως αναφέρεται, «σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης, ο υπόχρεος αυτής υπόκειται σε χρηματικό πρόστιμο διπλάσιο του αφειλόμενου τέλους τοπικής ανάπτυξης που αντιστοιχεί στο ακίνητο».

ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΤΙΜΑ

Σενάρια νέας ρύθμισης για τα αδήλωτα τετραγωνικά

Ανοίξε ξανά η συζήτηση για σχέδιο νέας, ευνοϊκής ρύθμισης που θα επτρέψει στους ιδιοκτήτες να δηλώσουν αδήλωτα τετραγωνικά μέτρα, χωρίς τα βαριά πρόστιμα που συνόδευσαν αντίστοιχες προσπάθειες στο παρελθόν. Η πίεση είναι μεγάλη, καθώς σύμφωνα με τους ειδικούς, περίπου 1 στους 6 ιδιοκτήτες έχει κάποιο θέμα ασυνέπειας στα δηλωμένα τετραγωνικά της φορολογικής δήλωσης με τις υπολειτουργίες βάσεις δεδομένων. Η εκτίμηση είναι ότι αυτή τη στιγμή στην Ελλάδα υπάρχουν αποκλίσεις σε έως και 250.000 ακίνητα. Από την πλευρά του δημασίου, εκτιμάται ότι με μία νέα διάρθωση θα μπορούσαν να μπουν στα δημόσια ταμεία έσοδα περίπου 300 εκατ. ευρώ έως το 2029.



Νέες επιδοτήσεις για ανακαινίσεις

Νέο πρόγραμμα ανακαίνισης κατοικιών με στόχο την αξιοποίηση των κλειστών και κυρίως των «εκτός αγοράς» ακινήτων, αναμένεται να ξεκινήσει από τον επόμενο Φεβρουάριο. Ετοιμάζεται ένα πρόγραμμα ανακαίνισης παλαιών και κλειστών διαμερισμάτων, το οποίο προβλέπει άμεση επιχορήγηση έως και 80%. Θα έχει συνολικό προϋπολογισμό 500 εκατ. ευρώ και ο κύριος στόχος του είναι να ανοίξουν τα «κλειστά» ακίνητα και να επιστρέψουν ενεργά στην αγορά που υποφέρει από μειωμένη προσφορά. Θα δίνεται επιχορήγηση έως 80% των επιλέξιμων δαπανών ανακαίνισης, ενώ για ειδικές κατηγορίες το ποσοστό θα φτάνει το 90%. Οι εργασίες θα καλύπτουν το 60%-80% του συνολικού κόστους, ενώ οι ενεργειακές παρεμβάσεις το 20%-40%.

ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ

Για το 74% δεν βρέθηκε αγοραστής

Κάτω των στόχων οι ρυθμοί ολοκλήρωσης των πλειστηριασμών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας πλειστηριασμών, το ποσοστό των κατοικιών που δεν βρήκαν αγοραστή κατά την πρώτη διαδικασία έφτασε το 74%. Η συνολική αξία των ακινήτων που δεν καταλήγουν σε νέα ιδιοκτήτη υπερβαίνει τα 4 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με τους ειδικούς, οι βασικοί λόγοι είναι δύο. Ο πρώτος ότι οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές δεν έχουν εύκολη χρηματοδότηση και δεύτερον όπως είναι λογικό, τα ακίνητα που φτάνουν σε πλειστηριασμό έχουν χαμηλή εμπορική αξία, ανοικτές εκκρεμότητες, ενώ σε πολλές περιπτώσεις βρίσκονται και σε κακή κατάσταση.

ΤΡΑΠΕΖΑ UBS

«Δεν υπάρχει πιθανότητα για φούσκα»

Δεν θα σκάσει «φούσκα» στην παγκόσμια αγορά ακινήτων, λένε οι αναλυτές της ελβετικής τράπεζας UBS. Έρευνα που πραγματοποίησαν, εξετάζει τις συνθήκες σε 21 μεγάλες παγκόσμιες αγορές. Ο παγκόσμιος δείκτης φούσκας ακινήτων της UBS για το 2025 διαπίστωσε ότι ο κίνδυνος να σκάσει μια φούσκα ακινήτων είναι υψηλός μόνο σε λίγες από τις 21 μεγάλες διεθνείς αγορές. Σε επίπεδο πόλεων, αυτές είναι το Μαϊάμι, το Τόκιο και η Ζυρίχη. Αν και δεν υπήρχε ειδική αναφορά για την ελληνική αγορά, οι επαγγελματίες του κλάδου καθησυχάζουν πως όσο η ζήτηση παραμένει ισχυρή και η προσφορά σταθερή, ο κίνδυνος είναι μικρός.