



Προς σταθεροποίηση τιμών οδεύει σταδιακά η αγορά κατοικίας

Ολοένα και λιγότεροι μπορούν να αγοράσουν μετά τις μεγάλες αυξήσεις τιμών

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ

Προβληματισμός έχει αρχίσει να παρατηρείται σε μερίδα ειδικών της αγοράς ακινήτων αναφορικά με το ενδεχόμενο μιας επικείμενης διόρθωσης των τιμών πώλησης κατοικιών, κυρίως λόγω της διαμόρφωσης συνθηκών μειωμένης ζήτησης. Παρότι, μέχρι σήμερα, το ισοζύγιο προσφοράς και ζήτησης παραμένει ελλειμματικό, κάτι που άλλωστε εξηγεί και τις συνεχείς αυξήσεις των αξιών, φαίνεται πως η αγορά οδεύει ολοτακώς προς μια σταθεροποίηση.

Αυτό έχει αρχίσει να αποκαλύπτεται ήδη από την πορεία των μεταβιβάσεων, καθώς τα έσοδα του φόρου μεταβίβασης από μεταβιβάσεις ακινήτων σημείωσαν πτώση κατά 4,1% σε 303,5 εκατ. ευρώ το φετινό επτάμηνο (Ιανουάριος - Ιούλιος), σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Μάλιστα, κατά το πρώτο τετράμηνο του 2025 η πτώση είχε φθάσει στο 17%, αλλά το επόμενο τρίμηνο σημειώθηκε ανάκαμψη των συναλλαγών, ως αποτέλεσμα και της σημαντικής συνεισφοράς του προγράμματος «Σπίτι μου». Μάλιστα, στην αγορά αναφέρουν ότι χωρίς την επίδραση του προγράμματος στη ζήτηση, το πιθανότερο είναι σήμερα οι τιμές ήδη να είχαν σταθεροποιηθεί και ενδεχομένως να καταγράφονταν σε κάποιες ήπιες διορθώσεις σε περιοχές χαμηλότερης ζήτησης.

Ακόμη κι έτσι, βέβαια, το γεγονός ότι η φετινή τάση των φορολογικών εσόδων από τις μεταβιβάσεις είναι πτωτική είναι μια σημαντική εξέλιξη, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη τις αυξήσεις τιμών που έχουν μεσολαμβάνει. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το φετινό δεύτερο τρίμηνο ολοκληρώθηκε με ετήσια αύξηση των τιμών πώλησης κατοικιών κατά 7,3% πανελλαδικά (από 7% το πρώτο τρίμηνο), ενώ στην Ατ-



Ενώ πριν από έξι μήνες το 30% ανέφερε ότι το διαθέσιμο ποσό που έχει για αγορά ακινήτου είναι από 100.000 έως 150.000 ευρώ, τώρα το ίδιο ποσό διαθέτει το 24% των ενδιαφερόμενων αγοραστών.

Αν και οι αγοραπωλησίες μειώνονται, η περιορισμένη προσφορά σε σχέση με τη ζήτηση διατηρεί ψηλά τις αξίες.

τική η άνοδος των τιμών ανήλθε σε 5,9% (από 5,2% το πρώτο τρίμηνο) και στη Θεσσαλονίκη σε 9,9%. Παρότι λοιπόν οι αξίες είναι υψηλότερες (και οι ζητούμενες τιμές ακόμη πιο υψηλές), τα έσοδα από τις μεταβιβάσεις κινούνται πτωτικά, κάτι που σημαίνει ότι οι πράξεις αγοραπωλησίας είναι λιγότερες σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Αυτή η «κόπωση» αφορά τόσο τους εγχώριους αγοραστές όσο κι εκείνους από το εξωτε-

ρικό. Συγκεκριμένα, στο 4ο Βαρόμετρο της Αγοράς Ακινήτων, που παρουσιάστηκε τον Ιούνιο από το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, προέκυψε το συμπέρασμα ότι έχει μειωθεί ο αριθμός των πραγματικών αγοραστών, ενώ και αυτοί έχουν πλέον λιγότερα διαθέσιμα χρήματα για την απόκτηση κατοικίας. Ειδικότερα, μεταξύ εκείνων που δηλώνουν ότι ενδιαφέρονται να αγοράσουν ακίνητο (23% του συνόλου του δείγματος της μελέτης), μόλις το 22% σχεδιάζει να προβεί σε μια τέτοια κίνηση άμεσα ή εντός του επόμενου 12μήνου. Το αντίστοιχο ποσοστό πριν από έξι μήνες (στο τέλος του 2024) ήταν 34%. Επομένως παρατηρείται μείωση στον αριθμό των πραγματικών αγοραστών, κάτι που εξηγείται, εν πολλοίς, από τις υψηλές τιμές και τη μειωμένη αγοραστική

δύναμη των νοικοκυριών. Την ίδια στιγμή, ενώ πριν από έξι μήνες το 30% ανέφερε ότι το διαθέσιμο ποσό που έχει για αγορά ακινήτου είναι από 100.000 έως 150.000 ευρώ, τώρα το ίδιο ποσό διαθέτει το 24% των ενδιαφερόμενων αγοραστών. Ταυτόχρονα, ενώ πριν από έξι μήνες το 27% διέθετε 50.000 έως 100.000 ευρώ προς αγορά, τώρα το ποσοστό αυτής της κατηγορίας ανέβηκε στο 36%.

Εν τω μεταξύ, οι συνέπειες της οικονομικής κρίσης εξακολουθούν να «βαραίνουν» την οικονομία και φυσικά και την αγορά ακινήτων. Για παράδειγμα υπολογίζεται ότι πάνω από το 50% των ενεργών ΑΦΜ της χώρας, ή 2,7 εκατ. επί συνόλου 5 εκατ. αριθμών, έχουν οφειλές προς τις εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων (servicers).

Αυτό σημαίνει ότι ένα πολύ σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών είναι επί της ουσίας μη χρησιμοποιοίσιμο, δηλαδή δεν μπορεί να λάβει τραπεζική χρηματοδότηση για την απόκτηση κατοικίας, παρότι τα πιστοληπτικά κριτήρια έχουν υποχωρήσει και οι τράπεζες επιθυμούν να αυξήσουν τις νέες χορηγήσεις τους.

Την ίδια στιγμή, η ζήτηση από το εξωτερικό, παρότι εξακολουθεί να είναι υψηλή, έχει επίσης αρχίσει να αποκλιμακώνεται, κυρίως λόγω των αλλαγών στο πρόγραμμα «χρυσή βίζα» και της απαγόρευσης λειτουργίας νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, οι εισροές κεφαλαίων κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο ανήλθαν σε 938,3 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας ετήσια πτώση κατά 17,6%. Επομένως περιορίζεται η διαθέσιμη ρευστότητα στην αγορά ακινήτων, καθώς πολλοί από τους πωλητές κατοικιών σε ξένους συνήθιζαν να επανεπενδύουν αυτά τα κεφάλαια στην αγορά κατοικίας.