

Η κατάργηση των bonus δόμησης του ΝΟΚ «σκοτώνει» και την αντιπαροχή

Σε υψηλό δεκαετίας βρίσκονται σήμερα οι τιμές των οικοπέδων στην Αττική, καθώς από το 2016 έως σήμερα έχουν σημειώσει αύξηση της τάξεως του 40,25%. Η αυξητική πορεία μάλιστα, σύμφωνα με την αγορά, θα συνεχιστεί και τους επόμενους 12 μήνες. Η κατάργηση ωστόσο των bonus του ΝΟΚ μετά την πρόσφατη απόφαση του ΣΤΕ έχει μειώσει σημαντικά τα ποσοστά των αντιπαροχών, τάση που επίσης αναμένεται να συνεχιστεί παρά τη νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ. Σημαντικές αναταράξεις προκαλεί στον κλάδο της οικοδομής και της αγοράς ακινήτων γενικότερα η πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία επιδρά καταλυτικά στο καθεστώς δόμησης και κυρίως στο λεγόμενο bonus δόμησης.

Η εξέλιξη αυτή γεννά έντονη αβεβαιότητα σε όλο το φάσμα των εμπλεκόμενων -από ιδιώτες και μηχανικούς έως κατασκευαστές και θεσμικούς επενδυτές-, με ιδιαίτερη έμφαση σε περιοχές υψηλής αξίας όπως το κέντρο της Αθήνας και οι τουριστικές περιοχές, όπου η μέγιστη εκμετάλλευση του συντελεστή δόμησης αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την απόδοση μιας επένδυσης.

Χαρακτηριστική είναι η διαπίστωση από την πρόσφατη έρευνα της Geoaxis, σύμφωνα με την οποία το μέσο ποσοστό της αντιπαροχής στις κεντρικές περιοχές της Αττικής, ενώ έφτανε το 50% ή ακόμη και το 56% όπως στο Παλαιό Φάληρο, έχει αρχίσει πλέον να υποχωρεί. Στην περιοχή αυτή, που ιστορικά εμφάνιζε υψηλά επίπεδα αντιπαροχής, το σημερινό ποσοστό 35%-45% αναμένεται να περιοριστεί στο 33%-40%.

Στο Μαρούσι το σημερινό ποσοστό αντιπαροχής κυμαίνεται μεταξύ 32% και 43%, με τις εκτιμήσεις να συγκλίνουν ότι σύντομα θα διαμορφωθεί κοντά στο 38%. Αντίστοιχα, στους Αμπελόκηπους από το υφιστάμενο εύρος του 33%-40% προβλέπεται πιθανή υποχώρηση στο 32%-35%. Η περιοχή του Περιστερίου, όπου σήμερα το

ποσοστό αντιπαροχής φτάνει έως και το 40%, ενδέχεται να δεχθεί πιέσεις, οδηγώντας σε μείωση έως το 37%. Στον Χολαργό οι σημερινές αποδόσεις κυμαίνονται από 32% έως 40%, ωστόσο εκτιμάται ότι το ποσοστό θα κινηθεί χαμηλότερα, μεταξύ 30% και 35%. Η σταδιακή συρρίκνωση των ποσοστών αντιπαροχής επηρεάζει άμεσα την ελκυστικότητα της ανέγερσης νέων οικοδομών.

Πρωταγωνίστρια στην ακρίβεια είναι η περιοχή των Αμπελόκηπων. Ξεκινώντας από 1.784 ευρώ/τετραγωνικό μέτρο το 2016, η τιμή αυξάνεται σταδιακά κάθε χρόνο, φτάνοντας τα 2.605 €/τ.μ. το 2025. Πρόκειται για συνολική αύξηση 821 ευρώ, δηλαδή σχεδόν 46% σε μια δεκαετία. Η έντονη άνοδος από το 2021 και μετά, ιδίως την περίοδο 2023-25, υποδηλώνει αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για κατοικία σε αυτή την περιοχή λόγω της εγγύτητας στο Κέντρο.

Δεύτερη πιο ακριβή περιοχή για αγορά οικοπέδων είναι το Παλαιό Φάληρο. Η παραθαλάσσια αυτή περιοχή διατηρεί μια πιο μετρημένη αλλά σταθερή αύξηση. Από 1.225 €/τ.μ. το 2016 φτάνει τα 1.673 €/τ.μ. το 2025, σημειώνοντας άνοδο 448 ευρώ ή 36,5%. Η σταθερή αύξηση δείχνει ότι το Παλαιό Φάληρο παραμένει διαχρονικά ελκυστικό λόγω τοποθεσίας, ποιότητας ζωής και υποδομών.

Ο Χολαργός, που ακολουθεί, εμφανίζει θεαματική άνοδο από το 2020 και μετά. Από 915 €/τ.μ. το 2016 φτάνει τα 1.296 €/τ.μ. το 2025, με άνοδο 391 ευρώ, ακριβώς όσο και το Περιστερί. Η περιοχή φαίνεται να ανακάμπτει δυναμικά, κυρίως λόγω του οικιστικού χαρακτήρα της, της εγγύτητας στο μετρό και της ζήτησης για ποιοτική κατοικία στα Βόρεια προάστια.

Μαρία Καλούδη

Από το powergame.gr

40,25%

η αύξηση στις τιμές των οικοπέδων στην Αττική από το 2016 έως σήμερα