Βλέπουν επιβράδυνση στην αγορά κατοικίας

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 21,25 Ημερομηνία έκδοσης: 17-06-2025 www.sate.gr

# Βλέπουν επιβράδυνση στην αγορά κατοικίας

*«Φούσκα» η άνοδος των τιμών, εκτιμούν οι επαγγελματίες, σταθεροποίηση και ενδεχομένως πτώση το επόμενο δωδεκάμηνο*

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Απτά** φαίνεται πως είναι πλέον τα «σημάδια» επιβράδυνσης της αγοράς κατοικίας, καθώς για πρώτη φορά έπειτα από χρόνια φαίνεται πως η ζήτηση δεν μπορεί πλέον να παρακολουθήσει τον ρυθμό ανόδου των τιμών, εμφανίζοντας τα πρώτα δείγματα «κόπωσης». Η εξέλιξη αυτή εκτιμάται ότι θα αποτελέσει την απαρχή μιας διαδικασίας σταθεροποίησης, ενδεχομένως και διόρθωσης των τιμών, προκειμένου να αποκατασταθεί η ισορροπία στην αγορά. Στο μεσοδιάστημα φαίνεται πως αποτελεί κοινή πεποίθηση ότι ο δεύτερος κύκλος του προγράμματος «Σπίτι μου» ενίσχυσε τις στρεβλώσεις στην αγορά, καθώς προκάλεσε νέο κύμα αυξήσεων τόσο στις τιμές πώλησης όσο και στις τιμές ενοικίασης, που συμπαρασύρονται από την άνοδο των αξιών.

**Απόκλιση** των απόψεων των επαγγελματιών σε σχέση με το υπόλοιπο δείγμα της έρευνας αποτυπώνεται στην πρόβλεψη για την πορεία της αγοράς τους επόμενους 12 μήνες. Ενώ το σύνολο του δείγματος εκτιμά σε ποσοστό 51% ότι οι τιμές θα ανεβαίνουν και 26,5% ότι θα είναι σταθερές, μόλις 37% των επαγγελματιών προβλέπουν αύξηση των τιμών και 48,5% θεωρούν ότι αυτές θα σταθεροποιηθούν.

### Αδικαιολόγητη αύξηση

Αυτά είναι κάποια από τα κυριότερα συμπεράσματα που προκύπτουν από το 4ο βαρόμετρο της αγοράς ακινήτων, που πραγματοποιεί σε εξαμηνιαία βάση το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας για λογαριασμό του blog για επενδύσεις iliaspapageorgiadis.com, του ομώνυμου επενδυτή ακινήτων και συμβούλου επιχειρήσεων. Το δείγμα της έρευνας αφορούσε 1.500 άτομα σε Αττική και Θεσσαλονίκη, με τη συμμετοχή και επαγγελματιών της αγοράς ακινήτων. Μάλιστα, ειδικά οι τελευταίοι εμφανίζονται σαφώς πιο απαισιόδοξοι σε σχέση με το σύνολο του δείγματος για τη μελλοντική πορεία των τιμών, κάτι που καταγράφεται για πρώτη φορά στην έρευνα που πραγματοποιεί από το 2023 η μονάδα ερευνών κοινής γνώμης και αγοράς του Πανεπιστημίου Μακεδονίας, υπό τον επίκουρο καθηγητή Γιώργο Σιάκα. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 41% των επαγγελματιών αναφέρει ότι οι αυξήσεις των τιμών κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών είναι μια φούσκα και ένα πρόσθετο 28% θεωρεί ότι δεν δικαιολογούνται. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 41% των επαγγελματιών, που κάνει λόγο για φούσκα, είναι διπλάσιο σε σχέση με το σύνολο του δείγματος, όπου ο αντίστοιχος χαρακτηρισμός δίνεται από το 20,5% των ερωτηθέντων. Τα αντίστοιχα ποσοστά στην αντίστοιχη έρευνα πριν από ένα χρόνο (Μάιος 2024) ήταν πολύ χαμηλότερα, καθώς μόλις το 16% των επαγγελματιών έκανε λόγο για φούσκα και μόλις 18% για ακατανόητες ή παράλογες αυξήσεις τιμών.

**Τι δείχνει το 4ο βαρόμετρο της αγοράς ακινήτων, που πραγματοποιεί σε εξαμηνιαία βάση το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.**

Η απόκλιση των απόψεων των επαγγελματιών σε σχέση με το υπόλοιπο δείγμα αποτυπώνεται και στην πρόβλεψη για την πορεία της αγοράς τους επόμενους 12 μήνες. Ενώ το σύνολο του δείγματος εκτιμά σε ποσοστό 51% ότι οι τιμές θα ανεβαίνουν και 26,5% ότι θα είναι σταθερές, μόλις το 37% των επαγγελματιών προβλέπει αύξηση των τιμών και 48,5% θεωρεί ότι αυτές θα σταθεροποιηθούν. Ακόμη πιο χαρακτηριστικά είναι τα αποτελέσματα για την πορεία των τιμών πώλησης των νεόδμητων κατοικιών, όπου οι επαγγελματίες θεωρούν σε ποσοστό 23% ότι θα σημειωθεί πτώση, το 37% ότι θα παραμείνουν σταθερές και μόλις το 34,5% «βλέπει» αύξηση, ενώ στο σύνολο του δείγματος το 73,5% κάνει λόγο για αύξηση των τιμών πώλησης νεόδμητων κατοικιών.

### Μειώνονται οι αγοραστές

Ένα ακόμη σημαντικό συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι οι πραγματικοί αγοραστές είναι πλέον λιγότεροι από τους πωλητές. Πριν από ένα χρόνο, 28% όσων ανέφεραν ότι ενδιαφέρονταν για τα ακίνητα δήλωναν υποψήφιοι αγοραστές και 9% ότι είναι υποψήφιοι πωλητές, ενώ πριν από έξι μήνες (Νοέμβριος 2024) τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν 23% και 7%. Σήμερα οι υποψήφιοι αγοραστές, ναι μεν παραμένουν στο 23%, αλλά από αυτούς μόλις το 22% σχεδιάζει να αγοράσει ακίνητο άμεσα ή εντός του επόμενου 12μήνου, από 34% που δήλωνε το ίδιο πριν από έξι μήνες. Ουσιαστικά δηλαδή, οι πραγματικοί αγοραστές είναι πλέον το 5% του συνόλου των ενδιαφερομένων για τα ακίνητα, ενώ οι πωλητές φτάνουν το 8%. Οι υπόλοιποι δυνητικοί αγοραστές δηλώνουν ότι θέλουν να αγοράσουν «τα επόμενα 3 χρόνια» (26% τον Ιούνιο, έναντι 27% τον Νοέμβριο) και «κάποια στιγμή στο μέλλον» (51% τον Ιούνιο έναντι 40% τον Νοέμβριο). Όπως αναφέρει ο Ηλίας Παπαγεωργιάδης, «εδώ και πολλά χρόνια τα ακίνητα στην Ελλάδα αποτέλεσαν την πρώτη επενδυτική επιλογή για πάρα πολλούς Έλληνες (και ξένους). Ενώ η προσφορά ακινήτων σταδιακά περιοριζόταν και η τιμή τους ανέβαινε, η ζήτηση ήταν μεγάλη και συχνά ο αριθμός των πραγματικών υποψηφίων αγοραστών ήταν πολλαπλάσιος από αυτόν των πωλητών. Συγκρίνοντας τα δεδομένα με τα προηγούμενα βαρόμετρα, για πρώτη φορά καταγράφεται στο 4ο βαρόμετρο της αγοράς ακινήτων η πλήρης αντιστροφή αυτής της τάσης, με τους πραγματικούς αγοραστές να είναι λιγότεροι από τους πωλητές. Αυτή η αλλαγή είναι δομική και αν εξακολουθήσει την επόμενη περίοδο θα οδηγήσει σε νέα δεδομένα την αγορά», σημείωσε ο κ. Παπαγεωργιάδης.

Την ίδια στιγμή, ενώ πριν από έξι μήνες το 30% όσων δήλωναν αγοραστές ανέφεραν ότι το διαθέσιμο ποσό που έχουν για αγορά ακινήτου είναι από 100.000 έως 150.000 ευρώ, τώρα το ίδιο ποσό διαθέτει το 24%. Ταυτόχρονα, ενώ πριν από 7 μήνες το 27% διέθετε 50.000 έως 100.000 ευρώ προς αγορά, τώρα το ποσοστό αυτής της κατηγορίας ανέβηκε στο 36%.

### Στρεβλώσεις

Παράλληλα, από όσους δήλωσαν ότι έχουν έστω και μικρή γνώση για το πρόγραμμα «Σπίτι μου», το 75% ανέφερε ότι αυτό οδήγησε σε άνοδο των τιμών πώλησης κατοικιών (το 35% «είδε» άνοδο έως 10% και το 40% άνοδο άνω του 10%). Αντιστοίχως, το 78% θεωρεί ότι τα ενοίκια αυξήθηκαν εξαιτίας του προγράμματος (37% έως 10% και 41% άνω του 10%).