



Οι υψηλές τιμές οδηγούν σε αγορά μικρότερων κατοικιών

Το 46% των αγοραστών πέρυσι περιορίστηκε σε σπίτια έως 75 τ.μ.

Για ΝΙΚΟΛΑΪ Χ. ΠΟΥΛΕΑΝΟΓΛΟΥ

Μικρότερα και μεγαλύτερα ηλικίας ακίνητα σε σχέση με το σύνολο της χώρας αγοράστηκαν στην Αττική, σύμφωνα με την πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάδας για το έτος 2024. Με βάση τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από τις αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν πέρυσι μέσω του δικτύου της εταιρείας, στο σύνολο της χώρας, το 46% των αγοραστών κινήθηκε για την αγορά κατοικιών έως 75 τ.μ., καθώς το 23,4% των αγοραστών επέλεξε ακίνητα από 51 έως 75 τ.μ. και το 22,2% έως 50 τ.μ.

Στην Αττική όμως, όπου το κόστος αγοράς είναι σαφώς υψηλότερο, η τάση αυτή είναι ακόμη πιο εμφανής, μιας και η κατηγορία επιφανείας από 51 έως 75 τ.μ. προτιμήθηκε από το 32,7% των αγοραστών. Συνολικά, ακίνητα έως 75 τ.μ. απέκτησε το 49,5%. Στον αντίποδα, στη Θεσσαλονίκη, τα ακίνητα από 76 έως 100 τ.μ. επέλεξε το 33,5% των αγοραστών, ενώ έως 75 τ.μ. αγόρασε το 38,7%, δείγμα ότι στη «συμπρωτεύουσα» οι μεγαλύτερες επιφάνειες είχαν περισσότερη απήχηση. Για παράδειγμα, στην Αττική, σπίτια από

76 έως 100 τ.μ. αγόρασε πολύ μικρότερο ποσοστό (25,7%).

Σύμφωνα με την ανάλυση της εταιρείας, «οι αγοραστές φαίνεται να στρέφονται σταθερά προς πιο ευέλικτες, οικονομικές και λειτουργικές κατοικίες. Στην κορυφή των προτιμήσεων τους βρίσκονται τα ακίνητα μικρής και μεσαίας επιφάνειας, καθώς συνδυάζουν χαμηλότερο κόστος αγοράς με περιορισμένα έξοδα συντήρησης – παράγοντες που τα καθιστούν πιο προσεγμένα σε σχέση με τα μεγαλύτερα ακίνητα».

Όσον αφορά τις επιφάνειες άνω των 100 τ.μ., στο σύνολο της χώρας, το ποσοστό των αγοραστών ανήλθε σε 27,8%, αλλά παρατηρούνται και πολύ σημαντικές διακυμάνσεις. Για παράδειγμα, στην Αττική, πάνω από 100 τ.μ. απέκτησε το 24,2%, ενώ στην υπόλοιπη χώρα, το ποσοστό διαμορφώθηκε στο 28,8%, στη δε Θεσσαλονίκη κινήθηκε στον εθνικό μέσο όρο.

Ακόμη μεγαλύτερη είναι η απόσταση που χωρίζει την Αττική από την υπόλοιπη χώρα σε ό,τι αφορά την ηλικία των ακινήτων που αποκτήθηκαν το 2024. Ειδικότερα, στο σύνολο της χώρας, οι κατοικίες ηλικίας άνω των 20



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Στην Αττική, που εμφανίζει και τις υψηλότερες τιμές ανά τ.μ., η δημοφιλέστερη επιφάνεια ήταν εκείνη από 51 έως 75 τ.μ.

ετών αντιστοικούσαν στο 66,1% των αγοραπωλησιών του 2024, ενώ νεόδμητα (έως πέντε ετών) επέλεξε το 19,3% των αγοραστών. Πρόκειται για ποσοστό σημαντικά αυξημένο σε σύγκριση με το 2023, γεγονός που υποδηλώνει σταδιακά ενίσχυση της ζήτησης για νέα, σύγχρονα σπίτια – ιδίως σε περιοχές εκτός των δύο μεγάλων

αστικών κέντρων της Αττικής και της Θεσσαλονίκης, όπου η ανοικοδόμηση έχει αυξηθεί.

Στην Αττική αντιθέτως παρατηρείται μεγάλη διαφοροποίηση από το σύνολο της χώρας, αφού στο λεκανοπέδιο το 82,9% των πωλήσεων αφορούσε σπίτια άνω των 20 ετών, έναντι μόλις 4% που κινήθηκε στην αγορά των νεόδμητων, στο οποίο που αντανακλά και την περιορισμένη διαθεσιμότητα νέων ακινήτων στο λεκανοπέδιο, αλλά και την υψηλή ζήτηση για πιο προσεγμένα λύσεις. Ανάλογη εικόνα παρατηρήθηκε και στη Θεσσαλονίκη, όπου 80,6% των αγοραστών κινήθηκαν σε κατοικίες άνω των 20 ετών, ενώ μόλις 7,6% προτίμησαν νέες κατασκευές.

Στην υπόλοιπη χώρα, δηλαδή εξαιρώντας τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, πάντως, η εικόνα διαφοροποιείται, μιας και τα νεόδμητα ακίνητα προτιμήθηκαν από το 28% των αγοραστών, έναντι 56,2% που αγόρασαν κατοικίες άνω των 20 ετών. Αυτό οφείλεται τόσο στο ότι είναι μεγαλύτερη η διαθεσιμότητα καινούργιων κατασκευών, όσο και στο γεγονός ότι είναι πιο προσιτές, σε σχέση με τις αντίστοιχες κατοικίες στην Αττική και στη Θεσσαλονίκη, κυρίως λόγω του χαμηλότερου κόστους της γης.

Με βάση την τελευταία έρευνα της RE/MAX Ελλάς για την πορεία των τιμών πώλησης, η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε σε 6,5% το 2024, έναντι 12% που

ήταν το 2023 στο σύνολο της χώρας. Τα νεόδμητα ακίνητα (έως πέντε ετών) σημείωσαν αύξηση κατά 6,1% σε 3.000 ευρώ/τ.μ., έναντι αύξησης κατά 11%. Αντιστοίχως, τα παλιότερα ακίνητα (άνω των πέντε ετών) ολοκλήρωσαν το 2024 με αύξηση κατά 6,8% σε 2.000 ευρώ/τ.μ., έναντι ανόδου 13% το 2023.

Στην Αττική, οι τιμές των παλιότερων ακινήτων παρουσίασαν άνοδο 6,5% κατά μέσον όρο, από 13,1% το 2023 και διαμορφώθηκαν σε 2.460 ευρώ/τ.μ., από 2.300 ευρώ/τ.μ. Τα νεόδμητα ακίνητα σημείωσαν αύξηση κατά 6%, από 10,6%, με τη μέση πωλούμενη τιμή να διαμορφώνεται σε 3.705 ευρώ/τ.μ., έναντι 3.470 ευρώ/τ.μ. το 2023.