Παλιά και ακριβά τα σπίτια του «Σπίτι μου ΙΙ»

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,21,23 Ημερομηνία έκδοσης: 21-05-2025 www.sate.gr

Παλιά και ακριβά τα σπίτια τού «Σπίτι μου ΙΙ»

Ανω των 40 ετών με μέση επιφάνεια 89 τ.μ. και μέση αξία 157.000 ευρώ το προφίλ των κατοικιών που έχουν αγοραστεί

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ανω των 40 ετών και μέσης αξίας που διαμορφώνεται σε 157.000 ευρώ είναι τα ακίνητα που αγοράζονται μέχρι στιγμής μέσω του δεύτερου κύκλου του προγράμματος «Σπίτι μου». Με βάση τα σχετικά στοιχεία, που περιλαμβάνονται και στην ετήσια έκθεση της ΤΤΕ για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, μέχρι στιγμής και με βάση τις υπαγωγές 4.356 δικαιούχων, ύψους 520 εκατ. ευρώ, προκύπτει ότι η μέση αξία δανείου ανέρχεται σε 119.000 ευρώ, η μέση αξία κατοικίας στις 157.000 ευρώ, ο μέσος όρος κατασκευής το 1983 και η μέση επιφάνεια τα 89 τ.μ. Ουσιαστικά, δηλαδή, η μέση τιμή ανά τ.μ. διαμορφώνεται σε 1.765 ευρώ/τ.μ., ποσό που ασφαλώς απέχει από το να χαρακτηριστεί προσιτό, πλην όμως απηχεί την τρέχουσα κατάσταση στην αγορά.

Αυτός άλλωστε είναι κι ένας από τους λόγους για τους οποίους παρατηρείται δυσκολία μεταξύ αρκετών αγοραστών να εντοπίσουν και να δεσμεύσουν το κατάλληλο ακίνητο, μια και σημαντικό ποσοστό των διαθέσιμων σπιτιών πωλούνται σε τιμές αισθητά υψηλότερες της πραγματικής αξίας τους, καθώς μάλιστα απαιτούν και παρεμβάσεις λειτουργικής, αισθητικής ή ακόμα και ενεργειακής αναβάθμισης, ακριβώς λόγω της μεγάλης ηλικίας τους. Το πρόβλημα είναι πολύ εντονότερο στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης, ενώ πρόσθετος «πονοκέφαλος» για τους αγοραστές είναι και η πολύ μεγάλη γραφειοκρατία που συνοδεύει τις μεταβιβάσεις ακινήτων και συχνά γεννά ανυπέρβλητα εμπόδια. Επίσης, υπάρχουν και πωλητές οι οποίοι προτιμούν αγοραστές που δεν χρησιμοποιούν στεγαστικό δάνειο, προκειμένου να αποφύγουν την πρόσθετη καθυστέρηση στο να εισπράξουν τα χρήματά τους.

Το προφίλ των δικαιούχων

Με τα μέχρι σήμερα στοιχεία, το 45% των ήδη εγκεκριμένων δανείων στο πλαίσιο του προγράμματος αφορά επωφελούμενους έως 37 ετών,

Η μέση αξία του τ.μ. διαμορφώνεται στα 1.765 ευρώ και του δανείου σε 119.000 ευρώ.

το 60% έγγαμους, το 58% δικαιούχους με εισοδήματα από 12.000 έως 24.000 ευρώ, ενώ έχουν δοθεί 440 δάνεια με πρόσθετη επιδότηση επιτοκίου σε τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες. Υπενθυμίζεται ότι δικαιούχοι του προγράμματος είναι φυσικά πρόσωπα ηλικίας 25 έως 50 ετών, εφόσον δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία και ικανοποιούν ορισμένα εισοδηματικά κριτήρια, τα οποία διαφοροποιούνται ανάλογα με την οικογενειακή κατάστασή τους.

Το ελάχιστο όριο εισοδήματος είναι 10.000 ευρώ, ενώ το ανώτατο όριο είναι 20.000 ευρώ για άγαμους ή διαζευγμένους, 28.000 ευρώ (συν 4.000 ευρώ για κάθε τέκνο) για έγγαμους και 31.000 ευρώ (συν 5.000 ευρώ για κάθε τέκνο πέραν του πρώτου) όσον αφορά μονογονεϊκές οικογένειες ή διαζευγμένους με τέκνα.

Το ανώτατο ποσό δανείου ανέρχεται στο 90% της συμβολαιογραφικής αξίας του ακινήτου και σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να ξεπερνάει τις 190.000 ευρώ (και τις 250.000 ευρώ συνολικής αξίας ακινήτου), ενώ η διάρκεια δανείου μπορεί να κυμαίνεται από τρία έως τριάντα έτη. Η αγορά ακινήτου συγχρηματοδοτείται κατά 50% από το Ταμείο Ανάκαμψης άτοκα και κατά 50% από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα έντοκα. Παράλληλα, προβλέπεται επιδότηση επιτοκίου κατά 50% για τρίτεκνους ή πολύτεκνους ενδιαφερομένους, η οποία καλύπτεται από το εθνικό σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Εφερε αυξήσεις τιμών

Οπως φαίνεται από την εξέλιξη των τιμών πώλησης, το πρόγραμμα έχει δημιουργήσει ηλεκτρισμένες πιέσεις στην αγορά κατοικίας, καθώς έχει τροφοδοτήσει νέο κύμα αυξήσεων. Σύμφωνα με τα στοιχεία για το φετινό πρώτο τρίμηνο από το Spitogatos Insights, την ψηφιακή πλατφόρμα ηλεκτρονικών αγγελιών, στο κέντρο της Αθήνας σημειώθηκε ετήσια αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης κατά 11,8%, αγγίζοντας τα 2.317 ευρώ/τ.μ., από 2.073 ευρώ/τ.μ. την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Μάλιστα είναι χαρακτηριστικό ότι οι αυξήσεις στο κέντρο ήταν και οι μεγαλύτερες σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη περιοχή της Αττικής. Ακολούθησαν με αύξηση κατά 9,5% τα ανατολικά προάστια (2.280 ευρώ/τ.μ., από 2.083 ευρώ/τ.μ.) και τα δυτικά προάστια, όπου η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης διαμορφώθηκε σε 2.055 ευρώ/τ.μ., από 1.880 ευρώ/τ.μ., όντας 9,3% υψηλότερη σε σχέση με πριν από ένα χρόνο. Οπως και στο κέντρο, έτσι και στις παραπάνω περιοχές συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός επιλέξιμων ακινήτων μέσω του «Σπίτι μου», καθώς εντοπίζονται ακίνητα αξίας έως 250.000 ευρώ, επιφανείας έως 150 τ.μ. και με έτος αποπεράτωσης έως το τέλος του 2007 (και έτος έκδοσης οικοδομικής άδειας έως το τέλος του 2005).