Μεγαλώνει το χάσμα μεταξύ της αξίας των ακινήτων και του διαθέσιμου εισοδήματος

www.sate.gr

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 26 Ημερομηνία έκδοσης: 23-10-2025

Μεγαλώνει το χάσμα μεταξύ της αξίας των ακινήτων και του διαθέσιμου εισοδήματος

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική είναι πλέον η απόκλιση ανάμεσα στην αξία των ακινήτων και στο διαθέσιμο εισόδημα, σύμφωνα με όσα ανέφεραν χθες παράγοντες της αγοράς ακινήτων, στο πλαίσιο του συνεδρίου Prodexpo 2025. «Έχει μειωθεί σημαντικά ο αριθμός των εγχώριων αγοραστών που μπορούν να ανταποκριθούν στο σημερινό επίπεδο των τιμών, καθώς έχει μεγαλώσει το χάσμα ανάμεσα στην αξία των ακινήτων και το διαθέσιμο εισόδημα», σημείωσε χαρακτηριστικά ο κ. Λευτέρης Ποταμιάνος, πρόεδρος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Συλλόγων Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.

Κατά τον ίδιο, αυτή η εξέλιξη καθιστά την αγορά ακινήτων ευάλωτη σε μια κρίση, καθώς βασίζεται περισσότερο στη ζήτηση από το εξωτερικό, προκειμένου να λειτουργήσει, ενώ είναι και πιο «ρηχή». Ο κ. Ποταμιάνος στηλίτευσε και το ζήτημα με τις μεγάλες καθυστερήσεις που παρατηρούνται στις μεταβιβάσεις, αναφέροντας ότι «υπάρχει παράλυση των αγοραπωλησιών, με ακίνητα αξίας δισ. ευρώ να βρίσκονται στο ράφι για μήνες μέχρι να ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία τους», ενώ το δεύτερο κρίσιμο πρόβλημα είναι το ανενεργό κτιριακό απόθεμα, «ένα τεράστιο, νεκρό κεφάλαιο που αναμένει να ενεργοποιηθεί».

Τα προγράμματα «Σπίτι μου» έχουν αυξήσει τις τιμές ακόμη και κατά 30%, λένε παράγοντες του κλάδου.

Κατά τον ίδιο, απαιτείται ενεργότερη συμμετοχή της αγοράς στη διαδικασία χάραξης πολιτικής. «Η πολιτεία συχνά σχεδιάζει μέτρα χωρίς συσιαστική διαβούλευση, χωρίς να αξιοποιεί δεδομένα», με αποτέλεσμα «τα μέτρα να αποτυγχάνουν να φτάσουν στον πραγματικό τους στόχο. Θέλουμε να είμαστε ισάξιοι συνομιλητές με την πολιτεία – δεν μπορείς να σχεδιάζεις πολιτική για την αγορά χωρίς την παρουσία της αγοράς», προσέθεσε.

«Θέλουμε να είμαστε ισάξιοι συνομιλητές με την πολιτεία - δεν μπορείς να σχεδιάζεις πολιτική για την αγορά χωρίς την παρουσία της αγοράς», ανέφερε στο συνέδριο Prodexpo 2025 ο Λευτέρης Ποταμιάνος, πρόεδρος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Συλλόγων Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.

Αναφορικά με το θέμα των κλειστών ακινήτων, ο υφυπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Γ. Κώτσηρας τόνισε ότι είναι μείζον, ώστε να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της προσιτής στέγης. Όπως ανέφερε, «ήδη υλοποιούνται δράσεις για να πέσουν νέα ακίνητα στην αγορά, θέλουμε να δούμε πώς θα αποδώσουν τα μέτρα που θα ψηφιστούν, υπάρχει σε εξέλιξη η φοροέκπτωση σε σχέση με τις ανακαινίσεις κατοικιών, ενώ θα δοθεί επέκταση για δύο ακόμα χρόνια. Όλα αυτά μαζί θεωρούμε ότι θα συντελέσουν στο να υπάρξουν περισσότερα ακίνητα στην αγορά».

«Η μεγάλη μάζα των Ελλήνων αγοραστών δεν μπορεί να αγοράσει ακίνητα άνω των 200.000 ευρώ και αυτό είναι μια πραγματικότητα», σημείωσε με τη σειρά του ο κ. Κώστας Γεωργάκος, διευθύνων σύμβουλος και συνιδρυτής του μεσιτικού γραφείου Prelevits & Georgakos Real Estate. Σύμφωνα με τον ίδιο, τα προγράμματα «Σπίτι μου» έχουν αυξήσει τις τιμές κατά 20% και σε μερικές περιπτώσεις ακόμα και κατά 30%, δημιουργώντας πρόβλημα σε αρκετούς ενδιαφερομένους.

Πάντως, είναι θετικό το γεγονός ότι οι τιμές δεν αυξάνονται με τον ίδιο ρυθμό. Σύμφωνα με τον κ. Παναγιώτη Μπαρτζιώτη, επικεφαλής μεσιτειών της REInvest Greece, «οι αυξήσεις δεν είναι πλέον διψήφιες, όπως στο παρελθόν. Αυτό σημαίνει ότι η αγορά έχει ωριμάσει και κινείται με μεγαλύτερη ωριμότητα». Ο ίδιος τόνισε ότι κατά το τρέχον έτος παρατηρείται μια διαφοροποίηση της ζήτησης, που πλέον κινείται με μεγαλύτερη ένταση σε περιοχές όπου πραγματοποιούνται σημαντικές επενδύσεις, είτε πρόκειται για έργα υποδομής, όπως οδικοί άξονες και μετρό, είτε για νέα συγκροτήματα, π.χ. για φοιτητές. Κινητικότητα παρατηρείται και σε πόλεις που έχουν επενδυτικό ενδιαφέρον, όπως είναι η Πάτρα και το Ηράκλειο.

Αντίστοιχα, ο κ. Ανδρέας Πρωτόπαπας, γενικός διευθυντής της FinTHESIS, επισήμανε ότι το 80% των αγοραπωλησιών σήμερα εξακολουθεί να γίνεται με μετρητά, αλλά εκτίμησε ότι τα επόμενα χρόνια θα παρατηρηθεί αύξηση του μεριδίου των πράξεων που γίνονται με τραπεζικό δανεισμό, καθώς «οι τράπεζες θέλουν να δώσουν δάνεια», όπως τόνισε χαρακτηριστικά. Σύμφωνα με τον ίδιο, το μεγαλύτερο ποσοστό των δανειοληπτών σήμερα εντοπίζεται στην ηλικιακή κατηγορία των 35-45 ετών και αφορά νέα ζευγάρια, ιδιωτικούς υπαλλήλους ή ελεύθερους επαγγελματίες, που θέλουν κύρια κατοικία. Ακολουθεί η ομάδα των 45-58 ετών, που προτιμούν ακριβότερα και μεγαλύτερα σπίτια, ή ενδεχομένως και κάποιο άλλο για επένδυση. Ένα ακόμα ποσοστό δανειοληπτών αφορά Έλληνες, ή ξένους, μόνιμους κατοίκους του εξωτερικού, που θέλουν να αποκτήσουν ακίνητο στην Ελλάδα με τη συνδρομή δανεισμού.