



Πηγή:

ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Σελ.:

50-51

Ημερομηνία
έκδοσης:

27-04-2025

Από τον
Βασίλη
Παπακωνσταντόπουλο
dimokratia@dimokratia.gr

Τη στιγμή που οι τιμές των διαμερισμάτων προσέγγισαν το 2024 τα προ κρίσης χρέους επίπεδα και συνεχίζουν και το 2025 την ανοδική τους πορεία, η κυβέρνηση προσπαθεί ακόμα μία φορά να θεραπεύσει το πρόβλημα με ασπιρίνη.

Γιατί μόνο ασπιρίνη μπορεί να χαρακτηριστεί η επιστροφή ενός μισθώματος κάθε Νοέμβριο, όταν τα ενοίκια έχουν αυξηθεί κατά 10% το 2024 και συνολικά κατά 40% από το 2020 έως σήμερα!

Η εκρηκτική άνοδος των τιμών των ακινήτων την τελευταία πενταετία έχει οδηγήσει μεταξύ άλλων σε αλλαγή της φαινογνωσίας της ελληνικής κοινωνίας. Όλο και περισσότεροι, ειδικά οι νέοι, εγκαταλείπουν την ιδέα της αγοράς ακινήτου και στρέφονται στην ενοικίαση, με την ιδιοκατοίκηση να καταγράφει ιστορικά χαμηλά.

Η αναγκαστική στρόφη στην ενοικίαση έχει εξάγνωση στο διαχρονικό άνοιγμα της «ψαλίδας» μεταξύ της αύξησης του βασικού μισθού και της αξίας των ακινήτων. Σε λίγο καιρό βέβαια πολλοί μισθωτές δεν θα μπορούν να πληρώνουν ούτε το ενοίκιο, καθώς οι ζητούμενες τιμές ανεβαίνουν διαρκώς.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ EUROSTAT

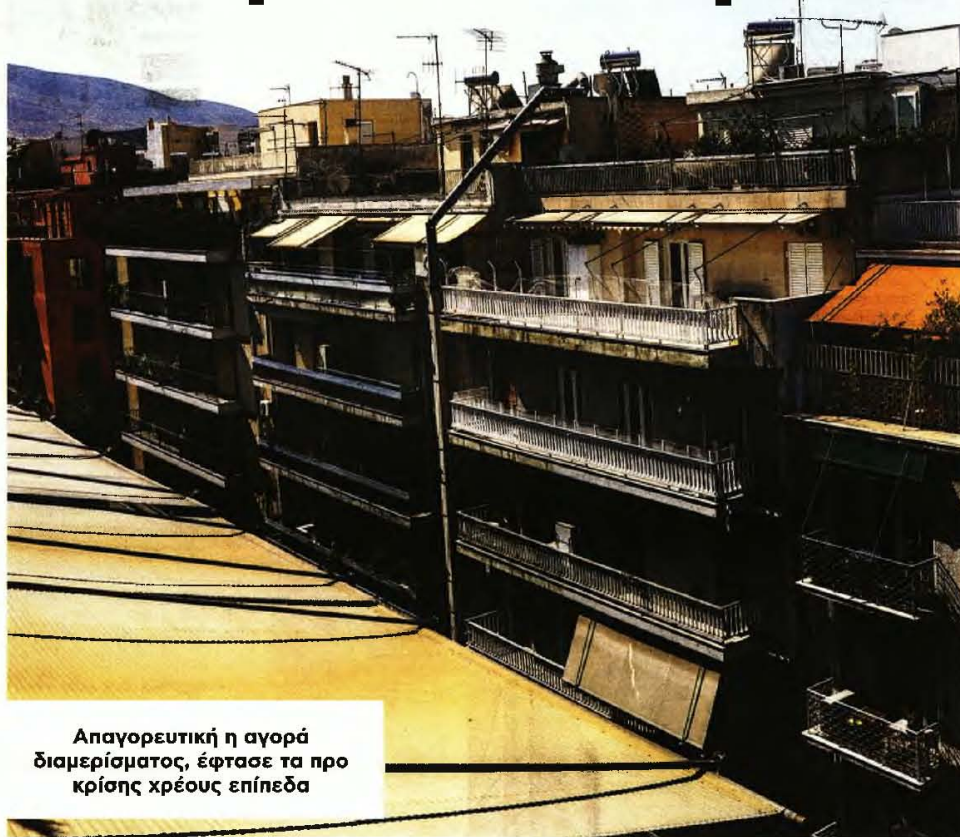
Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία της Eurostat, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα έχει μειωθεί σημαντικά και βρίσκεται πλέον στο 69,6% από 77,2%, που ήταν το 2010, πριν η χώρα εισέλθει στην περιπέτεια των Μνημονίων. Στην Αθήνα το ποσοστό αυτό έχει υποχωρήσει ακόμα περισσότερο και διαμορφώνεται στο 64%. Το σπίτι για τα περισσότερα νέα ζευγάρια παραμένει άπιαστο όνειρο και παρά τα όποια προγράμματα «τρέχουν», τα επιτόκια είναι υψηλά και οι τιμές στα νέα διαμερίσματα απληροίστες για τους μισθωτούς.

Κι όλα αυτά την ώρα που η Ελλάδα διαθέτει το τρίτο υψηλότερο ποσοστό κενών κατοικιών στην Ευρώπη, καθώς 2,3 εκατομμύρια σπίτια είναι κενά. Η μετακίνηση του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα, η συνθήκη για εξοχικές κατοικίες αλλά και η ύπαρξη πολλών ακινήτων στα χέρια των τραπεζών εξηγούν ένα μέρος αυτού του προβλήματος.

Στην Αττική μάλιστα, υπάρχουν 500.000 κενές κατοικίες, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 24% του συνόλου. Ειδικά στην Αθήνα, το ποσοστό των άδειων σπιτιών εκτιμάται σε 27% ή αλλιώς σε 117.000 κατοικίες. Εξ αυτών, μόνο οι 4.500 είναι αποκλειστικά βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Οι τιμές των διαμερισμάτων διανύουν τον έβδομο χρόνο συνεχούς ανόδου κι υπολείπονται πλέον μόλις κατά 1,3% σε σύγκριση με το 2008, χρονιά που είχαν φτάσει στο ανώ-

«ΡΑΙ» ΑΝΟΔΟΥ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ!



**Απαγορευτική η αγορά
διαμερίσματος, έφτασε τα προ
κρίσης χρέους επίπεδα**

τερο σημείο τους. Όπως αναφέρεται σε πρόσφατη ανάλυσή της η Eurobank, η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε το 2024 στο 8,7%, από 13,9% το 2023. Την 9ετία 2009-2017, δηλαδή την περίοδο που κατά βάση εξελίχθηκε η ελληνική κρίση χρέους, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42%, αντανakλώντας τη μεγάλη συρρίκνωση της εγχώριας ζήτησης. Στη συνέχεια, από το 2018 έως το 2024, δηλαδή την περίοδο που η ελληνική οικονομία εισήλθε σε φάση ανάκαμψης, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 70,1%, με αποτέλεσμα το 2024 να υπολείπονται μόλις κατά -1,3% σε σύγκριση με τα προ κρίσης χρέους επίπεδα.

Η εν λόγω εξέλιξη, πέραν

**2,3 εκατομμύρια
σπίτια ανά την
Ελλάδα είναι κλειστά,
ενώ στην Αθήνα
φτάνουν τις
117.000 κατοικίες**

των περιορισμών στην πλευρά της προσφοράς, αντικατοπτρίζει, σύμφωνα με τους αναλυτές της Eurobank, την ισχυρή ζήτηση για διαμερίσματα λόγω της ενόχλησης του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων, της ανάκαμψης της εγχώριας οικονομικής δραστη-

ριότητας και του υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό, στο πλαίσιο του προγράμματος Golden Visa.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Σημειώνεται ότι το 2023 οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα στους τομείς της διαχείρισης ακινήτων περιουσιών και των ιδιωτικών αγοραπωλησιών ακινήτων ήταν 2,3 δισ. ευρώ (1,8 δισ. ευρώ το 2022). Σε ό,τι αφορά τις επενδύσεις παγίων σε κατοικίες, μετά την απότομη συρρίκνωσή τους κατά την περίοδο της κρίσης χρέους στην Ελλάδα, από το 2018 έχουν εισέλθει σε φάση ανάκαμψης, όπως και ο κατασκευαστικός κλάδος εν συνόλο.

Σύμφωνα με τους ετήσιους εθνικούς λογαριασμούς της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής,

οι επενδύσεις παγίων σε κατοικίες από 1,1 δισ. ευρώ σε τρέχουσες τιμές το 2017 (0,6% του ΑΕΠ, 5,1% του συνόλου των επενδύσεων παγίων) ανήλθαν σε 5,6 δισ. ευρώ το 2024 (2,3% του ΑΕΠ, 15,3% του συνόλου των επενδύσεων παγίων).

Στην ευρωζώνη η βαρύτητα των επενδύσεων κατοικιών στην οικονομία είναι υψηλότερη σε σύγκριση με την Ελλάδα και διαμορφώνεται στο 5,8% του ΑΕΠ και στο 27,5% του συνόλου των επενδύσεων παγίων (στοιχεία του 2024). Το αντίστοιχο ίσχυε πριν από την κρίση χρέους, με το μερίδιο των επενδύσεων κατοικιών στο ΑΕΠ της Ελλάδας να ανέρχεται στο 11% και στο σύνολο των επενδύσεων παγίων στο 43,1% (6,7% και 29% αντίστοιχα στην ευρωζώνη).



Νέα κριτήρια για την επιλογή κατοικίας

ΤΗΝ ΙΔΙΑ στιγμή, νέες τάσεις και προτεραιότητες διαμορφώνονται στην Ελλάδα και την υπόλοιπη Ευρώπη αναφορικά με τα κριτήρια με βάση τα οποία οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές ακινήτων επιλέγουν κατοικία. Σύμφωνα με την πρόσφατη πανευρωπαϊκή έρευνα «European Housing Trend Report 2024» του κατασκευαστικού δικτύου RE/MAX Europe, η ύπαρξη υπαίθριου χώρου και η χαμηλή κατανάλωση ενέργειας περιλαμβάνονται στα βασικά κριτήρια των Ευρωπαίων πολιτών όταν επιλέγουν κατοικία, ειδικά μετά την πανδημία του κορωνοϊού και την ενεργειακή κρίση που ακολούθησε. Συγκεκριμένα, σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, το 44% των ερωτηθέντων απάντησε ότι η πρόσβαση σε υπαίθριο χώρο είναι ζωτικής σημασίας.

Πέρα από αυτό, το 51% των ερωτηθέντων απάντησε ότι όταν κληθεί να επιλέξει σπίτι, θα δώσει προτεραιότητα στις προσωρινές τιμές και όχι στην ισοδυσία του ακινήτου, με τη συγκεκριμένη αξία να είναι ιδιαίτερα ισχυρή στην Ελλάδα (59%), στην Ιρλανδία (58%) και την Ιταλία (58%). Από την άλλη, η ύπαρξη ενός καλού οικογενειακού δικτύου και η εγγύτητα με φίλους και συγγενείς εμφανίζεται να έχει μικρότερη βαρύτητα κατά την τελική επιλογή μιας κατοικίας. Μόνο το 32% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι οι συγγενείς είναι πιο σημαντικές από την υιοθεσία και μόλις το 35% δίνει προτεραιότητα στο να είναι κοντά σε αγαπημένα πρόσωπα έναντι της τοποθεσίας του σπιτιού τους.

Αυτή η αλλαγή στις προτεραιότητες αντικατοπτρίζεται την εξέλιξη στα κριτήρια επιλογής κατοικίας στη μετά Covid εποχή και τις ευρύτερες αλλαγές στον τρόπο ζωής και στις συνθήκες διαβίωσης σε ολόκληρη την Ευρώπη, όπως προκύπτει από τις απαντήσεις 20.000 εντι-



λικών Ευρωπαίων πολιτών που συμμετείχαν στην έρευνα «RE/MAX European Housing Trend Report 2024» που πραγματοποίησε η Opinion Research για την RE/MAX Europe. Η επιθυμία για υπαίθριο χώρο και ενεργειακή απόδοση, υποκινούμενη τόσο από περιβαλλοντικές ανησυχίες όσο και από τις πρακτικές συνθήκες ζωής στην εποχή μετά την πανδημία, αποδεικνύουν ότι ο μελλοντικός σχεδιασμός οικιστικών ανάπτυξης θα πρέπει να προσαρμοστεί για να ανταποκριθεί σε αυτές τις εξελισσόμενες απαιτήσεις.

ΔΕΥΤΕΡΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Ισχυρά παραμένει το ενδιαφέρον των Ευρωπαίων και για την αγορά δεύτερης κατοικίας. Σε ποσοστό 69% είναι ιδιοκτήτες της κατοικίας στην οποία διαμένουν, ενώ ένα 25% απτών έχει στην ιδιοκτησία του και μία δεύτερη κατοικία, η οποία κατά κύριο λόγο χρησιμοποιείται για διακοπές ή για τη συνταξιοδότηση. Αυτή η τάση είναι περισσότερο διαδεδομένη στη Βουλγαρία (46%), όπου σχεδόν οι μισοί ιδιοκτήτες κατοικιών έχουν στην ιδιοκτησία τους και μία δεύτερη κατοικία. Αντιθέτως, το Ηνωμένο Βασίλειο (10%) παρουσιάζει το μικρότερο ποσοστό αναφορικά με την ιδιοκτησία δεύτερης κατοικίας, με το 71% να δηλώνει ότι είναι απλό να αποκτήσει ποτέ μία τέτοια κατοικία, κάτι που ίσως αντανακλά τόσο τις υψηλότερες τιμές των

ακινήτων όσο και το κόστος ζωής στη συγκεκριμένη χώρα. Από την άλλη, στην Ελλάδα το ποσοστό εκείνων που έχουν στην ιδιοκτησία τους τουλάχιστον ένα ακίνητο είναι 64%, ενώ ένα δεύτερο ακίνητο διαθέτει το 39% των ερωτηθέντων.

Πάντως, οι λόγοι για τους οποίους οι Ευρωπαίοι έχουν στην ιδιοκτησία τους δεύτερο ακίνητο τείνουν να είναι περισσότερο λόγοι αναμνηστικής παρά επένδυσης. Περίπου οι μισοί (44%) χρησιμοποιούν αυτές τις κατοικίες ως εφευκτικές και το 23% τις αντιμετωπίζει ως μελλοντικές κατοικίες για τη συνταξιοδότησή τους. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ισοπαλία της δεύτερης κατοικίας, η οποία ποικίλλει, με το 39% των ιδιοκτητών να έχει δεύτερη κατοικία στην ίδια χώρα, ενώ εκείνοι που βρίσκονται σε μικρότερα κλίματα, όπως η Ιρλανδία (25%) και το Ηνωμένο Βασίλειο (21%), είναι πιθανότερο να έχουν δεύτερη κατοικία στο εξωτερικό.

Όπως υποκρίνεται από την έρευνα, είτε χρησιμοποιείται για διακοπές είτε για τη συνταξιοδότηση ή ως μακροπρόθεσμη οικονομική επένδυση, η δεύτερη κατοικία δεν είναι απλά μια πρόσθετη αξία αλλά ένας φιλοδοξικός στόχος για πολλούς. Περισσότεροι από 13 στους 100 ιδιοκτήτες κατοικιών δηλώνουν ότι, αν και δεν έχουν στην ιδιοκτησία τους αυτή τη στιγμή δεύτερη κατοικία, είναι πολύ πιθανόν να αποκτήσουν μία στο μέλλον.

ΤΑ ΜΕΤΡΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΦΕΡΝΟΥΝ ΝΕΕΣ ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Το μόνιμο επίδομα δεν λύνει το πρόβλημα της στέγασης, παρά μόνο ευνοεί την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής

Με τις τιμές να έχουν εκταχθεί στα ύψη, η κυβέρνηση εξήγγειλε την Τρίτη του Πάσχα ένα μόνιμο επίδομα προς τους ενοικιαστές, που θα ισχύει με το ενοίκιο ενός μήνα. Ένα μέτρο που μπορεί να έχει καταρχάς θετικό πρόσημο, δεν λύνει όμως επί της ουσίας το πρόβλημα της στέγασης, παρά μόνο ευνοεί την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής, σε περιπτώσεις «σκλητών» ή υποδηλωμένων ενοικιαστών. Είναι χαρακτηριστικό πως με βάση τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, το μέσο δηλωθέν ενοίκιο είναι 255 ευρώ, όταν όλοι γνωρίζουν ότι αυτά τα ποσά δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα σχεδόν σε καμία περιοχή της χώρας. Αναλυτικά, κάθε χρόνο κατά τον μήνα Νοέμβριο σε κάθε νοικοκυριό που ζει στο ενοίκιο θα επιστρέφεται το ποσό των 800 ευρώ, είτε πρόκειται για κύρια είτε για βοηθητική κατοικία. Το ποσό θα προσαυξάνεται κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο παιδί. Η καταβολή της ενίσχυσης θα γίνεται στους τραπεζικούς λογαριασμούς των δικαιούχων, θα υπολογίζεται με βάση τις φορολογικές δηλώσεις που έχουν υποβληθεί και θα αντιστοιχεί στο 1/12 της ετήσιας δαπάνης που δηλώθηκε για ενοίκιο τόσο για τη βοηθητική κατοικία όσο και για την κύρια.

Η επιστροφή, όμως, ενός μισθώματος κάθε Νοέμβριο σε

όσους ζουν στο ενοίκιο είναι πολύ πιθανόν να οδηγήσει σε νέα αύξηση των ενοικίων. Ουσιαστικά το επίδομα διατηρεί τα ενοίκια σε υψηλό επίπεδο, δημιουργώντας ενδεχόμενες αυξήσεις τάσεις. Με τη δικαιολογία της οικονομικής ελάφρυνσης των ενοικιαστών τους κάποιοι ιδιοκτήτες ζητούν ήδη είτε αύξηση ενοικίου, επιμεριζόμενη ανάλογα με το ποσό που θα λάβουν από το κράτος, είτε μερίδιο από αυτό το ποσό. Με δεδομένο ότι η επιδότηση ενοικίου θα είναι κίνητρο για να δηλώνεται ολόκληρο το ποσό στην εφορία, ο ιδιοκτήτης είναι πολύ πιθανόν να ζητήσει αύξηση του μισθώματος για να αντισταθμίσει την υψηλότερη φορολόγηση. Η αύξηση των ενοικίων θεωρείται πιο πιθανή σε περιοχές όπου υπάρχει ήδη υψηλή ζήτηση και περιορισμένη προσφορά.

Η αγορά ενοικίων διαμορφώνεται από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης και, όπως σημειώνουν παράγοντες της αγοράς, το συγκεκριμένο μέτρο δεν προσφέρει τίποτα στην αύξηση της προσφοράς, δηλαδή των διαθέσιμων ακινήτων, την ώρα μάλιστα που υπάρχουν προειδοποιήσεις πως τα κριτήρια για το πρόγραμμα «Σπίτι μου» «στεγνώνουν» την αγορά από τα λιγστά διαθέσιμα ακίνητα.