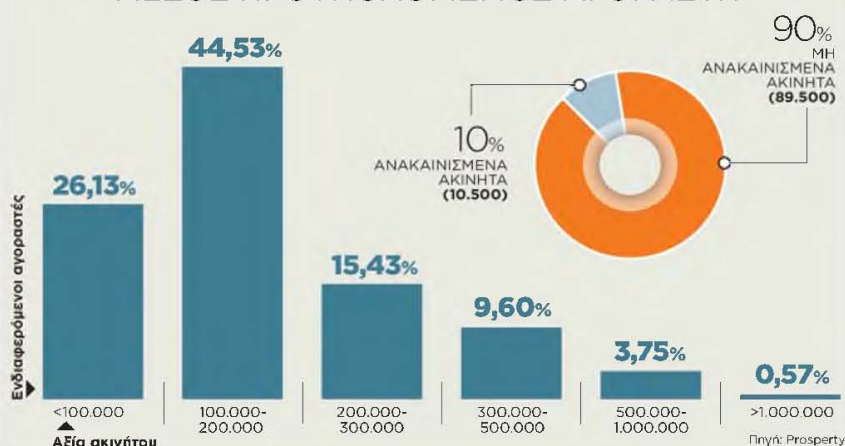




ΜΕΣΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΣΤΗ



ΕΡΕΥΝΑ «PROSPERITY»

Εως 200.000 ευρώ διαθέτει για ακίνητο το 44,5% των αγοραστών

Μπορεί οι αυξήσεις τιμών από το 2017 να έχουν ξεπεράσει το 90% σε κάποιες περιοχές, όμως, όπως αναδεικνύει έρευνα της «Prosperity», το 44,53% των αγοραστών μπορεί να ξοδέψει έως 200.000 ευρώ, ενώ το 26,13% έως 100.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου. Σε αυτό το επίπεδο τιμών, δεν υπάρχουν πολλές επιλογές σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκτός αν γίνουν σημαντικοί συμβασμοί στην περιοχή ή την ηλικία των ακινήτων. Ενδιαφέρον είναι ότι δεδομένου ότι τα παλαιά ακίνητα είναι η συντριπτική πλειονότητα στο διαθέσιμο stock της αγοράς, έχει αυξηθεί πολύ την τελευταία 5ετία ο συνδυασμός «αγορά+ανακαίνιση», πριν τη μετακίνηση. Μεγάλη κατηγορία με 15,43% είναι όσοι διαθέτουν έως και 300.000 ευρώ για το νέο τους ακίνητο.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 30 ΜΑΪΟΥ 2025

Ελεύθερος Τύπος | 15

➤ ΑΓΟΡΑ
➤ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
➤ ΤΙΜΕΣ
➤ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
➤ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
➤ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

25% πιο ακριβό το νέο σπίτι από το παλιό

Όλοι προτιμούν τα νεόδομητα, η διαθεσιμότητα των οποίων είναι μικρή και για αυτό απογειώνονται οι τιμές

Εως και 96,3% ακριβότερη η τιμή ενός νεόδμητου διαμερίσματος στην Αθήνα, όμως παρμένουν με διαφορά «ηρωταθλητές» στη ζήτηση! Η μέση διαφορά τιμής ανάμεσα σε νεόδομη κατασκευή, άνω της 15ετίας, είναι σύμφωνα με τους μεσσίτες στο 25%. Όμως, όσο πλησιάζεις στα

μεγάλα πληθυσμιακά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, η ζήτηση είναι ακόμα μεγαλύτερη, τα διαθέσιμα νεόδομητα πολύ λίγα (και ακριβά) για να καλύψουν τις ανάγκες, με αποτέλεσμα οι διαφορές στις τιμές να... «απογειώνονται». Χαρακτηριστικά είναι τα παραδείγματα στα Πατήσια, όπου η διαφορά μέσης τιμής είναι στο 96,3%, οι Αμπελοκήποι με 80,95%, η Αγία Παρασκευή με 77,08%, η Κυψέλη με 61,85%, τα Βριλήσσια με 52,67% και το Γαλάτσι με 36,99%. Οι διαφορές στις τιμές είναι μεγάλες και, σύμφωνα με τους επαγγελματίες της αγοράς, απολύτως δικαιολογημένες, καθώς, εκτός από τα προφανή πλεονεκτήματα που έχει ένα νεόδομη διαμέρισμα, είναι η ακόμα μεγαλύτερη ζήτηση που εκτοξεύει τις τιμές. Ιδιοκτήτες, μεσίτες και μπανκινοί συμφωνούν ότι το νεόδομη μπορεί να κοστίζει πε-

Πολύ λίγα

Αν και όλοι φαίνεται να θέλουν νεότερο και αντικειμενικά καλύτερο ακίνητο, τα νεόδομητα αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 4% των ετήσιων αγοραπωλησιών. Πέρα από τις υψηλές τιμές, είναι πολύ λίγα σε αριθμό, καθώς, σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., το 82,5% των ακινήτων είναι κατασκευής προ του 2000, δηλαδή ήδη 25 ετών.

Οι διαφορές τιμών στα νεόδομητα με τα παλιότερα διαμερίσματα είναι μεγάλες και σε επίπεδο προαστίων. Για το κέντρο της Αθήνας είναι

Στα Πατήσια, η διαφορά μέσης τιμής φτάνει στο 96,3%, στους Αμπελοκήπους στο 80,95%, στην Αγία Παρασκευή στο 77,08%

στο 48,71%, για τα βόρεια προάστια στο 54,36%, στα νότια στο 51,92%, στα δυτικά στο 72,05% και στον Πειραιά στο 35,25%. Στο υπόλοιπο της Αττικής φτάνει στο 47,28%. Στον Δήμο της Θεσσαλονίκης η διαφορά είναι στο 37,43%. Αυτό, για να υπάρχει μία εικόνα του πόσο περισσότερα χρήματα θα χρειαστεί να δώσει κάποιος για να αποκτήσει ένα νεόδομητο, όμως

από περιοχή σε περιοχή και από γειτονιά σε γειτονιά οι διαφορές έχουν μεγάλη διακύμανση, ενώ υπάρχουν περιοχές που μέσα στον Μάιο δεν είχαν ούτε ένα νεόδομητο προς πώληση. Σε απόλυτες τιμές, για ένα νεόδομητο διαμέρισμα στην Κυψέλη είναι κοντά στις 2.800 ευρώ ανά τ.μ., στον Ζωγράφου στις 3.650 ευρώ ανά τ.μ., στην Αγία Παρασκευή κοντά στις 4.250 ευρώ ανά τ.μ., στο Παλαιό Φάληρο στις 4.250 ευρώ ανά τ.μ., στο Μαρούσι στις 3.820 ευρώ ανά τ.μ., στους Αμπελοκήπους στις 3.800 ευρώ ανά τ.μ.

Ενδεικτικό της μεγάλης προτίμησης στα νεόδομητα είναι ότι οι τιμές τους ανεβαίνουν ταχύτερα περί το 3,1%. Αυτό, παρά τη σημαντική διαφορά στην τιμή που ανάλογα την περιοχή είδαμε ότι ξεπερνά ακόμα και το 96%. Ενα νεόδομητο 3-4 υπνοδωματίων και 94 τ.μ. στον Χολαργό έχει τιμή περί τις 480.000 ευρώ. Αυτήν την περίοδο υπάρχουν αγγελίες με τιμές έως και 550.000 ευρώ. Ενα διαμέρισμα με παρόμοια χαρακτηριστικά αλλά με έτος κατασκευής το 1986 έχει τιμή 260.000 ευρώ, στην ίδια περιοχή. Η διαφορά τιμής για σχεδόν ίδια διαμερίσματα (περιοχή, επιφάνεια, όροφος, αριθμός δωματίων) είναι στο 84,62%.

Ατοκο δάνειο για την Περιφέρεια, χαμηλά ενοίκια για τους πολίτες

Λύση στο στεγαστικό πρόβλημα, από τις περιφέρειες: Σύμφωνα με ανακοίνωση της Περιφέρειας Θεσσαλίας, υπάρχει πρόβλεψη. Τη λύση στα αστικά κέντρα της Θεσσαλίας και τα νησιά των Σποράδων προτίθεται να δώσει με συνεργασία που έχει συμφωνήσει με την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης. Προγραμματίζονται σταδιακά από 500 έως 1.000 κατοικίες που θα διατίθενται με μέσο όρο ενοικίου 275 ευρώ/μήνα. Συγκεκριμένα 250€ για τις κατοικίες των 40 τ.μ. και 300€ για τις κατοικίες των 80 τ.μ. Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις, η δανειοδότηση της Περιφέρειας θα έχει ορίζοντα 25 ετών με δάνειο 5,7 εκατ. ευρώ για κάθε 100 κατοικίες, ενώ στόχος του είναι να ανεγερθούν 500 έως 1.000 κατοικίες. Το μέσο εμβαδόν της κάθε κατοικίας θα είναι 60 τετραγωνικά και το κόστος κατασκευής υπολογίζεται στα 900 ευρώ το τετραγωνικό.



ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Κίνητρα και υποχρεωτικά μέτρα για τα κενά ακίνητα

Στην Ελλάδα τώρα τρέχουν οι διαδικασίες για να δοθούν κίνητρα, ώστε να ανοίξουν τα κλειστά ακίνητα, όμως στην Ευρώπη είναι ήδη ένα βήμα μπροστά. Πολλές χώρες έχουν ήδη εφαρμόσει αντικίνητρα ή υποχρεωτικά μέτρα για να κινητοποιήσουν την αξιοποίηση των κενών ακινήτων. Στη Γαλλία υπάρχει φόρος στις αδικαιολόγητα κενές κατοικίες 17% για την πρώτη χρονιά και 34% από τη δεύτερη. Ετσι το κράτος λέει στους ιδιοκτήτες ότι θα πάρει τον φόρο, είτε το νοικιάζουν είτε όχι, οπότε καλύπτουν είτε όχι, οπότε καλύπτουν να το διαθέσουν στην αγορά, να έχουν και εκείνοι έσοδα! Παράλληλα, ενδιαφέρον έχει και τα σύστημα της Ισπανίας, όπου πέφτουν βαριές καμπάνες έως και 150% του εκεί «ΕΝΦΙΑ», για τα ακίνητα που μένουν κλειστά πάνω από δύο έτη.

Οι λογαριασμοί του ρεύματος αποκαλύπτουν τα αδήλωτα ενοίκια

Το «κλειστό» ακίνητο καίει ρεύμα; Αυτή είναι η ερώτηση των Αρχών που έχουν βγάλει την απόφαση των ελέγχων για να πιάσουν τις «μαύρες» μισθώσεις. Εντός του καλοκαιριού ξεκινούν οι διασταυρώσεις στα ακίνητα τα οποία δηλώνονται «κλειστά», αλλά στην πραγματικότητα μισθώνονται, χωρίς όμως να εμφανίζονται τα εισοδήματα στην εφορία. Το σχέδιο της ΑΑΔΕ προβλέπει τη διασταύρωση στοιχείων από τις δηλώσεις Ε2 και Ε9 με τις καταναλώσεις ηλεκτρικού ρεύματος βάσει των λογαριασμών των παρόχων ενέργειας. Στην πρώτη γραμμή των διασταυρώσεων, θα είναι οι τουριστικές περιοχές, όμως στη συνέχεια θα επεκταθούν σε όλη την επικράτεια. Γνώστες επισημαίνουν ότι αυτήν τη φορά τα αποτελέσματα θα έρθουν γρήγορα, καθώς οι διασταυρώσεις θα είναι αυτοματοποιημένες και με χρήση Τεχνητής Νοημοσύνης.

ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ

Ερχεται νέο πακέτο μέτρων για ακίνητα και νοικοκυριά

Θέμα χρόνου είναι η νομοθέτηση των ελαφρύνσεων για ιδιοκτήτες ακινήτων και ενοικιαστές. Μπαίνουν στο νομοσχέδιο του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για την ενσωμάτωση των νέων δημοσιονομικών κανόνων στο εθνικό δίκαιο και περιλαμβάνουν την επιστροφή ενοικίου για 1,28 εκατ. πολίτες (σύμφωνα με το υπουργείο θα καλύπτει το 80% των νοικοκυριών που νοικιάζουν), καθώς και την επέκταση για το 2025 και το 2026 της έκπτωσης φόρου που φτάνει έως τις 16.000 ευρώ σε όσους προχωρήσουν στην ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του ακινήτου τους. Αυτά βέβαια είναι το «part 1», καθώς η αγορά περιμένει σημαντικές παρεμβάσεις από τις ανακοινώσεις του πρωθυπουργού στη ΔΕΘ τον Σεπτέμβριο.



Φρένο στην οικοδομή, λόγω του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Μείωση κατά 21,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών τον Φεβρουάριο ανακοίνωσε η ΕΛΣΤΑΤ, και η αγορά δυσανασχετεί από τα ακραίιστα λάθη που έγιναν με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό που έφεραν αναταράξεις. Το «φρένο» αναμένεται προσωρινό, αλλά έρχεται σε μία περίοδο που η οικοδομή είχε αρχίσει να πιάει ρυθμό και παράγει νέα οικιστικά ακίνητα που έχει ανάγκη η αγορά. Η κανονικότητα αναμένεται να επιστρέψει σύντομα, όμως, όπως επισημαίνουν οι κατασκευαστές, «αχρείαστο το αυτογκάλ και θα χαθούν 3-6 μήνες δουλειάς». Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του έτους, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει στο σύνολο της χώρας μείωση κατά 20% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 35% στην επιφάνεια και μείωση κατά 25,8% στον όγκο, σε σχέση με πέρυσι.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Πωλήσεις σε χρόνο-ρεκόρ με αγγελίες

Αλλού δεν προλαβαίνουν να ανέβουν στις αγγελίες και αλλού θέλουν χρόνια πριν πουληθούν. Σύμφωνα με έρευνα της Prosperity, την καλύτερη επίδοση με τη μικρότερη διάρκεια παραμονής αγγελιών έχει η Θεσσαλονίκη, όπου τα ακίνητα μένουν κατά μέσο όρο 150 ημέρες πριν πουληθούν. Στη δεύτερη θέση είναι τα ανατολικά προάστια της Αθήνας με 158 ημέρες, ενώ από κοντά ακολουθούν και τα νότια προάστια με 161 ημέρες.