

Πόσο αυξήθηκαν οι τιμές πώλησης και τα ενοίκια κατοικιών το β' τρίμηνο

26/Σεπ/2019 07:54

Του Δημήτρη Δελεβέγκου

Το 30% ξεπερνάει η αύξηση των τιμών πώλησης, αλλά και των ενοικίων κατοικιών στην Αθήνα, αλλά και ορισμένες τουριστικές περιοχές, σύμφωνα με το δείκτη τιμών προσφοράς ακινήτων, (SPI) ανά περιοχή, που δημιούργησε η ιστοσελίδα SpitoGatos, με βάση πραγματικά δεδομένα αγγελιών. Ο δείκτης τιμών προσφοράς ακινήτων αποτυπώνει την τάση των τιμών από το 2011 έως και σήμερα, για κάθε είδος ακινήτου σε κάθε περιοχή της χώρας. Ταυτόχρονα, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και ενοικίασης της έρευνας αφορούν το **β' τρίμηνο του 2019** έναντι του β' τριμήνου του 2018. Θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι οι τιμές που ζητούν οι ιδιοκτήτες ή οι διαχειριστές ακινήτων **έχουν, συνήθως, απόκλιση**, σε σχέση με το τίμημα έναντι του οποίου πραγματοποιείται μία συμφωνία αγοράς ή μίσθωσης.

Ημείωση του αποθέματος όχι μόνο λόγω της ζήτησης την οποία τροφοδοτούν οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, οι ξένες επενδύσεις και οι καλές επιδόσεις του τουρισμού, αλλά και λόγω αύξησης της παλαιότητας των ακινήτων, έχουν οδηγήσει σε αύξηση των ενοικίων. Την ίδια στιγμή, η προσδοκία για το "κλείσιμο" μίας αγοραπωλησίας σε τίμημα υψηλότερο, σε σχέση με το αρχικά ζητούμενο, λόγω βελτίωσης των συνθηκών στην αγορά ακινήτων, οδηγεί σε ενίσχυση των ζητούμενων αξιών.

"Βασικός παράγοντας που τροφοδοτεί την ισχυρή ζήτηση είναι η απουσία αποθέματος κατοικιών, που διαθέτει τις κατάλληλες προδιαγραφές. Υπολογίζουμε, δηλαδή, ότι κάθε χρόνο, βγαίνει εκτός αγοράς, λόγω παλαιότητας, περίπου το 2% των διαθέσιμων ακινήτων. Ως εκ τούτου, εάν λάβουμε υπόψη ότι για διάστημα της τάξης των 10 χρόνων, η ανάπτυξη καινούργιων ακινήτων υπήρξε με το σταγονόμετρο, κατά προσέγγιση έχει χαθεί το 20% του αποθέματος. Αυτό, πρακτικά, σημαίνει πως η ζήτηση δεν είναι ανάλογη της προσφοράς, ελλείψει κατάλληλων ιδιοκτησιών, γεγονός που θεωρούμε ότι αποτελεί τη βασικότερη αιτία για την αύξηση των τιμών" εξηγεί ο **Κοσμάς Θεοδωρίδης, Αντιπρόεδρος της Ομοσπονδίας Μεσιτών Ελλάδος**.

Οι τιμές

Σύμφωνα με το δείκτη τιμών SpitoGatos, το δεύτερο τρίμηνο της χρονιάς, έναντι του αντίστοιχου του 2018, σε όλη την επικράτεια, την υψηλότερη αύξηση (+30.90%) ζητούμενων τιμών πώλησης

παρουσιάζει το **κέντρο της Αθήνας**, με 1.162 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ακολουθεί η Θεσσαλονίκη με 25% και 1.250 ευρώ / τ.μ., ο Πειραιάς (+18,2%), τα Νότια προάστια (13,30%) και ο Νομός Καστοριάς (11%)

Όσον αφορά τις **ζητούμενες τιμές ενοικίασης**, την υψηλότερη ποσοστιαία μεταβολή (+31,70%) παρουσιάζει το Ρέθυμνο, όπου η τιμή ανά τ.μ. ανέρχεται σε 7,60 ευρώ από 5,77 ευρώ και ακολουθούν:

- ο Νομός Πιερίας (+26,70%), με 4,18 ευρώ /τ.μ.
- τα προάστια Πειραιά (+20,10%), με 5,67 ευρώ / τ.μ.
- η Κέρκυρα (+19,70%), με 7 ευρώ / τ.μ.
- η Ηλεία (+19,10%), με 4,18 ευρώ / τ.μ.
- η Αιτωλοακαρνανία (+18,40%)
- τα νησιά του Αργοσαρωνικού (%15,80%), με 6,29 ευρώ / τ.μ.
- τα δυτικά προάστια της Αθήνας (+15,40%), με 5,77 ευρώ / τ.μ. και
- ο Πειραιάς (+14,40%), με 7,21 ευρώ /τ.μ.

Στο κέντρο της Αθήνας η αύξηση των ενοικίων ανέρχεται σε 9,4%, στα 6,88 ευρώ / τ.μ., ενώ στα Νότια προάστια περιορίζεται σε 5%.

Αξιοσημείωτο είναι ότι σύμφωνα με το δείκτη τιμών του Spitogatos, στη Χαλκιδική η τιμή του ενοικίου εμφανίζεται να διαμορφώνεται σε 31 ευρώ / τ.μ., με την ποσοστιαία μεταβολή να είναι 3,30% το β' τρίμηνο έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του 2018. Μάλιστα, το μίσθωμα φαίνεται να ξεπερνάει και αυτό στις Κυκλάδες (23,81 ευρώ / τ.μ.) με την μεγάλη "φαλίδα" που εμφανίζουν οι δύο περιοχές να αποδίδεται, ενδεχομένως, στο γεγονός ότι το δείγμα της έρευνας με τα προς ενοικίαση ακίνητα στη Χαλκιδική δεν είναι αντιπροσωπευτικό. Στις Κυκλάδες, κατά την έρευνα, καταγράφεται πτώση 14,30% των μισθωμάτων.

Ζητούμενες τιμές κατοικιών προς πώληση

| Περιοχή | Β' τρίμηνο 2019 (€/τμ) | Β' τρίμηνο 2018 (€/τμ) | Μεταβολή % |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Ελλάδα – επικράτεια | 1.474 | 1.375 | 7,20% |
| Κέντρο Αθήνας | 1.522 | 1.162 | 30,90% |
| Αθήνα– Βόρεια Προάστια | 2.192 | 2.069 | 5,90% |
| Αθήνα – Νότια Προάστια | 2.531 | 2.233 | 13,30% |
| Αθήνα– Δυτικά Προάστια | 1.200 | 1.111 | 8,00% |
| Αθήνα– Ανατολικά Προάστια | 1.456 | 1.400 | 4,00% |
| Πειραιάς | 1.346 | 1.139 | 18,20% |
| Προάστια Πειραιά | 1.073 | 1.000 | 7,30% |
| Υπόλοιπο Αττικής | 1.544 | 1.500 | 2,90% |
| Θεσσαλονίκη – Δήμος | 1.250 | 1.000 | 25,00% |
| Θεσσαλονίκη– Περιφ/κοί δήμοι | 1.050 | 1.030 | 1,90% |
| Θεσσαλονίκη– Υπόλ. Νομού | 774 | 813 | -4,70% |
| Αιτωλοακαρνανία | 897 | 845 | 6,10% |
| Αργολίδα | 1.308 | 1.340 | -2,40% |
| Αρκαδία | 1.182 | 1.194 | -1,00% |

| | | | |
|--------------------|------------|------------|----------------|
| N. Άρτας | 818 | 854 | -4,20% |
| Αχαΐα | 857 | 843 | 1,70% |
| Βοιωτία | 1.404 | 1.471 | -4,60% |
| Γρεβενά | 571 | 825 | -30,70% |
| N. Δράμας | 625 | 680 | -8,10% |
| Δωδεκάνησα | 1.389 | 1.411 | -1,60% |
| Έβρος | 1.000 | 1.000 | 0,00% |
| Εύβοια | 1.100 | 1.136 | -3,20% |
| Ευρυτανία | 1.000 | 1.000 | 0,00% |
| Ζάκυνθος | 1.500 | 1.500 | 0,00% |
| Ηλεία | 943 | 915 | 3,00% |
| Ημαθία | 714 | 723 | -1,30% |
| N. Ηρακλείου | 1.237 | 1.312 | -5,80% |
| Θεσπρωτία | 1.215 | 1.250 | -2,80% |
| N. Ιωαννίνων | 1.071 | 1.087 | -1,40% |
| N. Καβάλας | 1.090 | 1.071 | 1,70% |
| N. Καρδίτσας | 600 | 590 | 1,70% |
| N. Καστοριάς | 839 | 756 | 11,00% |
| N. Κέρκυρας | 1.579 | 1.500 | 5,30% |
| N. Κεφαλονιάς | 1.801 | 1.659 | 8,60% |
| N. Κιλκίς | 500 | 467 | 7,10% |
| N. Κοζάνης | 651 | 667 | -2,30% |
| Κορινθία | 1.154 | 1.154 | 0,00% |
| Κυκλάδες | 2.506 | 2.467 | 1,60% |
| Λακωνία | 1.037 | 1.078 | -3,80% |
| N. Λάρισας | 890 | 867 | 2,60% |
| N. Λασιθίου | 1.667 | 1.667 | 0,00% |
| N. Λέσβου | 1.000 | 1.059 | -5,60% |
| N. Λευκάδας | 1.803 | 1.833 | -1,70% |
| Μαγνησία | 987 | 1.000 | -1,30% |
| Μεσσηνία | 1.345 | 1.250 | 7,60% |
| N. Ξάνθης | 848 | 833 | 1,70% |
| Πέλλα | 690 | 676 | 2,10% |
| N. Πιερίας | 938 | 933 | 0,40% |
| N. Πρέβεζας | 1.111 | 1.179 | -5,80% |
| N. Ρεθύμνου | 1.400 | 1.327 | 5,50% |
| N. Ροδόπης | 890 | 885 | 0,60% |
| N. Σάμου | 923 | 926 | -0,30% |
| N. Σέρρες | 667 | 667 | 0,00% |
| N. Τρικάλων | 919 | 943 | -2,60% |
| Φθιώτιδα | 923 | 955 | -3,30% |
| N. Φλώρινας | 506 | 533 | -5,20% |
| Φωκίδα | 1.400 | 1.522 | -8,00% |
| Χαλκιδική | 1.528 | 1.455 | 5,00% |
| N. Χανίων | 1.667 | 1.667 | 0,00% |
| N. Χίου | 1.135 | 1.125 | 0,90% |
| ΝησιάΑργοσαρωνικού | 1.642 | 1.667 | -1,50% |
| Σποράδες | 1.500 | 1.600 | -6,30% |

Ζητούμενες τιμές κατοικιών προς ενοικίαση

| Περιοχή | Β'τρίμηνο 2019 (€/τμ) | Β'τρίμηνο 2018 (€/τμ) | Μεταβολή% |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Ελλάδα– επικράτεια | 6,88 | 6,29 | 9,40% |
| ΚέντροΑθήνας | 9,52 | 8,64 | 10,20% |
| Αθήνα– Βόρεια Προάστια | 8,11 | 7,27 | 11,60% |
| Αθήνα– Νότια Προάστια | 10,50 | 10,00 | 5,00% |
| Αθήνα – Δυτικά Προάστια | 5,77 | 5,00 | 15,40% |
| Αθήνα– Ανατολικά Προάστια | 6,02 | 5,69 | 5,80% |
| Πειραιάς | 7,21 | 6,30 | 14,40% |
| Προάστια Πειραιά | 5,67 | 4,72 | 20,10% |
| ΥπόλοιποΑττικής | 6,33 | 5,75 | 10,10% |
| Θεσσαλονίκη– Δήμος | 7,25 | 6,67 | 8,70% |
| Θεσσαλονίκη– Περιφ/κοί δήμοι | 5,00 | 4,44 | 12,60% |
| Θεσσαλονίκη– Υπόλ. Νομού | 3,13 | 2,78 | 12,60% |
| Αιτωλοακαρνανία | 4,63 | 3,91 | 18,40% |
| Αργολίδα | 5,11 | 5,00 | 2,20% |
| Αρκαδία | 4,74 | 4,76 | -0,40% |
| Αχαΐα | 5,32 | 5,00 | 6,40% |
| Βοιωτία | 4,91 | 5,00 | -1,80% |
| Δωδεκάνησα | 7,00 | 7,00 | 0,00% |
| Έβρος | 5,60 | 5,39 | 3,90% |
| Εύβοια | 5,00 | 4,55 | 9,90% |
| Ζάκυνθος | 6,13 | na | na% |
| Ηλεία | 4,18 | 3,51 | 19,10% |
| Ημαθία | 3,33 | 3,16 | 5,40% |
| Ν. Ηρακλείου | 7,00 | 6,29 | 11,30% |
| Ν. Ιωαννίνων | 5,88 | 5,75 | 2,30% |
| Ν. Καβάλας | 5,00 | 4,49 | 11,40% |
| Ν. Καρδίτσας | 4,76 | 4,60 | 3,50% |
| Ν. Καστοριάς | 4,40 | 4,44 | -0,90% |
| Ν. Κέρκυρας | 7,00 | 5,85 | 19,70% |
| Ν. Κιλκίς | 2,88 | 2,86 | 0,70% |
| Ν. Κοζάνης | 5,29 | 5,07 | 4,30% |
| Κορινθία | 4,58 | 4,40 | 4,10% |
| Κυκλάδες | 23,81 | 27,78 | -14,30% |
| Λακωνία | 4,00 | 3,64 | 9,90% |
| Ν. Λάρισας | 5,71 | 5,50 | 3,80% |
| Ν. Λασιθίου | 6,25 | na | na% |
| Ν. Λέσβου | 5,45 | 5,56 | -2,00% |
| Μαγνησία | 5,19 | 4,60 | 12,80% |
| Μεσσηνία | 4,78 | 5,00 | -4,40% |
| Ν. Ξάνθης | 5,14 | 4,78 | 7,50% |
| Πέλλα | 3,10 | 3,00 | 3,30% |
| Ν. Πιερίας | 4,18 | 3,30 | 26,70% |
| Ν. Ρεθύμνου | 7,60 | 5,77 | 31,70% |
| Ν. Ροδόπης | 5,60 | 5,50 | 1,80% |
| Ν. Σάμου | 5,00 | na | na% |
| Ν. Σέρρες | 3,75 | 3,57 | 5,00% |
| Ν. Τρικάλων | 4,08 | na | na% |
| Φθιώτιδα | 4,29 | 4,29 | 0,00% |
| Ν. Φλώρινας | 4,35 | na | na% |
| Χαλκιδική | 31,00 | 30,00 | 3,30% |
| Ν. Χανίων | 6,25 | 6,49 | -3,70% |
| Ν. Χίου | 5,36 | 5,40 | -0,70% |
| Νησιά Αργοσαρωνικού | 6,29 | 5,43 | 15,80% |

Πηγή: SPI-Spitogatos

dimitris.delevegos@capital.gr

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)