



Οδηγίες προς γονείς και φοιτητές που βρίσκονται σε δι-αδικασία αναζήτησης στέγης, εξέδωσε η Πανελλήνια Ο-μοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων....

Πού κυμαίνονται οι τάσεις στην αγορά

Σε αναζήτηση κατοικίας βρίσκονται χιλιάδες νέοι φοιτητές και οι γονείς τους μετά την ανακοίνωση των βάσεων εισαγωγής και των ονομάτων των επιτυχόντων στα ΑΕΙ της χώρα μας.

Δεν είναι μάλιστα λίγες οι περιπτώσεις που γονείς εξετάζουν το ενδεχόμενο αγοράς κατοικίας στη πόλη εισαγωγής των παιδιών τους, ειδικά στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν μικρότερα αδέλφια που ακολουθούν και θα δώσουν εξετάσεις τα αμέσως επόμενα χρόνια, συγκρίνοντας την δόση ενός δανείου για αγορά κατοικίας με την μηνιαία δαπάνη για ενοίκιο. Στη διαδικασία αναζήτησης κατοικίας για μίσθωση η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) μέσω της ιστοσελίδας (www.pomida.gr) δίνει σε νέους φοιτητές και γονείς τις ακόλουθες διαχρονικές συστάσεις:

- Μην πανικοβάλλεστε. Δεν χρειάζεται να μισθώσετε κατοικία από την πρώτη στιγμή, ούτε τα μαθήματα αρχίζουν την επομένη της ανακοίνωσης των αποτελεσμάτων!
- Μην ψάχνετε για σπίτι έξω από την πύλη του Πανεπιστημίου, (σύνθηες λάθος των γονέων). Λίγους δρόμους ή λίγες στάσεις πιο κάτω, υπάρχουν πολλά σπίτια που σας περιμένουν, ανακαλύψτε τα.
- Οργανώστε την αναζήτησή σας και μην σπεύσετε να καταλήξετε στο πρώτο που θα δείτε, κλείστε όμως αμέσως το πρώτο που σας κάνει.
- Αν σας ζητήσουν μίσθωμα που υπερβαίνει τα οικονομικά σας, μη το δεχτείτε, γιατί θα

βρείτε σίγουρα αυτό που ζητάτε λίγο παραπέρα.

- Δεν υπάρχει περιορισμός ούτε ως προς το ποσό της εγγύησης, ούτε ως προς τον αριθμό των προκαταβαλλομένων μισθωμάτων.
- Οργανώστε τη συγκατοίκησή σας με άλλους γνωστούς σας φοιτητές/τριες, σε δυάρια, τριάρια και γενικά μεγάλα διαμερίσματα, τα οποία πάντοτε ενοικιάζονται πολύ φτηνότερα από τα μικρότερα.
- Ελέγξτε προσεκτικά και χωρίς βιασύνη το σπίτι που βρήκατε καθώς και την κατάσταση στην οποία βρίσκεται αυτό. Αν είναι βράδυ ζητείστε να το δείτε και με το φως της ημέρας.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε έγγραφο μισθωτήριο, τόσο εσείς όσο και ο ενδιαφερόμενος γονέας σας, αλλά προσοχή, μην καταβάλετε ποτέ μισθώματα ή προκαταβολές αν δεν βεβαιωθείτε ότι αυτός που σας τα ζητά είναι πράγματι ο ιδιοκτήτης του σπιτιού που νοικιάζετε.
- Μακριά από τα δήθεν "γραφεία πληροφοριών", τα οποία υπόσχονται ότι αν τους προκατάβαλλετε κάποιο ποσό, θα σας βρουν αμέσως σπίτι όπως το θέλετε. Τις περισσότερες φορές οι "πληροφορίες" τους είναι παρωχημένες και χωρίς καμιά αξία.
- Απευθυνθείτε μόνον σε επίσημα μεσιτικά γραφεία, στα οποία δεν προκατάβαλλετε κανένα ποσό ως αμοιβή, παρά μόνον όταν υπογράψετε μισθωτήριο και παραλάβετε το σπίτι.

Οικιστικά ακίνητα - Τιμές και τάσεις - Χαμηλή προσφορά σύγχρονων κατοικιών

Σε αναζήτηση όμως οικιστικών ακινήτων μαζί με τους γονείς και φοιτητές βρίσκεται και μεγάλος αριθμός Ελλήνων αλλά και ξένων που θέλουν για διαφορετικούς λόγους να επενδύσουν στην χώρα μας. Ώθηση στην αγορά ακινήτων δίνει και το πρόγραμμα δανείων «Σπίτι μου» αφορά στη χορήγηση χαμηλότοκων ή άτοκων στεγαστικών δανείων προς νέους/νέες και νέα ζευγάρια, ηλικίας από είκοσι πέντε (25) έως τριάντα εννέα (39) ετών, για αγορά πρώτης κατοικίας. Τα δάνεια χορηγούνται μέσω των συνεργαζόμενων Τραπεζών και η αίτηση υποβάλλεται σε Τράπεζα της επιλογής του δανειολήπτη.

Σε ποια κατάσταση όμως είναι σήμερα το οικιστικό απόθεμα στην χώρα μας;

Στην τελευταία έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) γίνεται αναφορά στην χαμηλή προσφορά σύγχρονων κατοικιών και στις επιπτώσεις που έχει στις τιμές της αγοράς ακινήτων. Όπως αναφέρει η ΤτΕ, η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Γενικότερα, στην αγορά κατοικιών, αναφέρει η ΤτΕ, διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος από στοιχεία-εκτιμήσεις που συλλέγει από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το πρώτο τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5%, ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7%. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, για το πρώτο τρίμηνο του 2023 η περιοχή της Αθήνας κατέγραψε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 16,5% και η Θεσσαλονίκη 16,1%, ενώ για το σύνολο του 2022, οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 13,7% και 12,5%.

Θα αναβαθμιστούν και τα ακίνητα χαμηλών προδιαγραφών

Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επιτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Σύμφωνα με την ΤτΕ οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της.

News 24/7