

### 3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

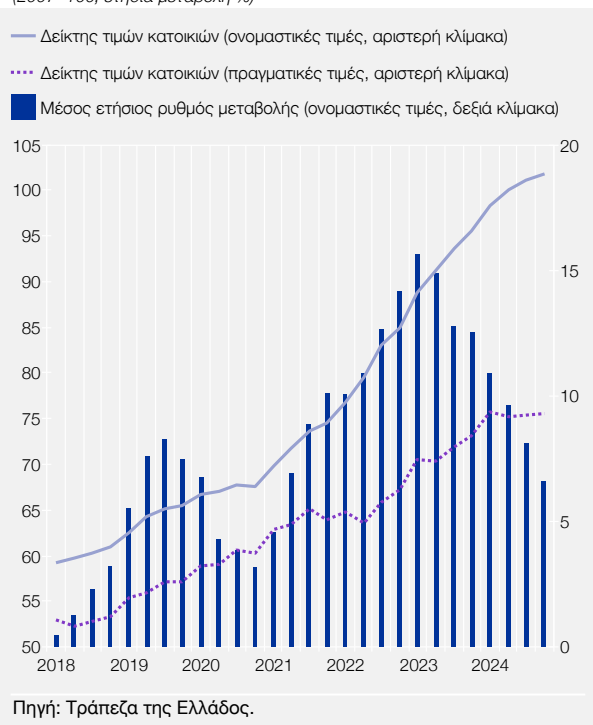
Στη διάρκεια του 2024 η αγορά ακινήτων παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύνοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών,<sup>12</sup> θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίοι όμως επιβραδύνονται κατά τα τελευταία επτά τρίμηνα. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2024 στην αγορά κατοικιών σε επίπεδο χώρας καταγράφεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων να ενισχύονται κατά 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι σημαντικής αύξησης κατά 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022 (βλ. Διάγραμμα IV.10).<sup>13</sup> Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (11,2%) και στις λοιπές περιοχές της χώρας (10,6%), ενώ στην Αθήνα και στις άλλες μεγάλες πόλεις οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της χώρας (8,2% και 7,1%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το δ' τρίμηνο του 2024 ο δείκτης τιμών ακινήτων για το σύνολο της Ελλάδος ανέρχεται στο 101,9 και υπολείπεται κατά 0,4% του ιστορικά υψηλού του γ' τριμήνου του 2008, ενώ το επίπεδο του δείκτη για τα νέα διαμερίσματα ανήλθε σε 108,8 και ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικά υψηλό του κατά 5,6%.

Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa<sup>14</sup>

**Διάγραμμα IV.10 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2018 - δ' τρίμηνο 2024)**

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



12 Απόφαση 146/2025 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.).

13 Στα επιμέρους τρίμηνα του 2024 οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν 10,8%, 9,6%, 8,1% και 6,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2024 αντίστοιχα.

14 Στο πλαίσιο του προγράμματος Golden Visa, κατά τη διάρκεια του 2024 οι εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής (στοιχεία του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου για τη νόμιμη μετανάστευση: Φεβρουάριος 2025) ανήλθαν σε 9.381 αιτήματα έναντι 8.426 το 2023, σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 11,3%.

όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων,<sup>15</sup> με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 28,9%. Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν κατά 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει να αυξάνεται το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023). Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 20,4% το 2024, αλλά συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλότερα από τα προ κρίσης επίπεδα, ενώ το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων μειώθηκε κατά 2,6%. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ' τρίμηνο 2024), παρατηρείται επί σχεδόν τρία έτη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων (με εξαίρεση το β' τρίμηνο του 2023) λόγω, μεταξύ άλλων, του επιπέδου των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων (βλ. Πλαίσιο VI.3).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα (βλ. Διαγράμματα IV.11 και IV.12). Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης.

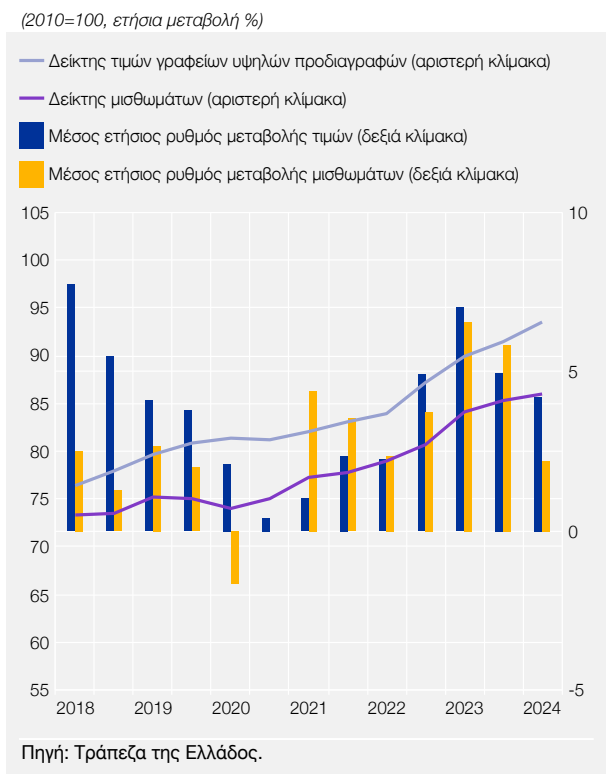
Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,<sup>16</sup> στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυ-

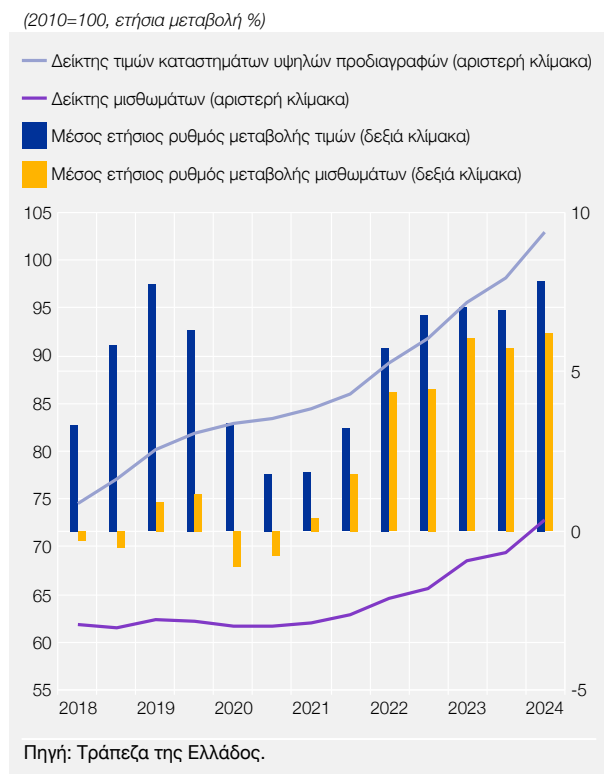
15 Στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος: το 2024 οι καθαρές εισπράξεις για αγορά ακινήτων από το εξωτερικό εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλό επίπεδο ως ποσοστό του συνόλου των επενδύσεων στη χώρα και ανήλθαν σε 2.750 εκατ. ευρώ, έναντι 2.133 εκατ. ευρώ το 2023.

16 Βλ. Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024 (Απρίλιος 2025).

**Διάγραμμα IV.11 Δείκτες γραφείων**  
(α' εξάμηνο 2018 - α' εξάμηνο 2024)



**Διάγραμμα IV.12 Δείκτες καταστημάτων**  
(α' εξάμηνο 2018 - α' εξάμηνο 2024)



μάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικότερα για την αγορά κατοικίας, και ιδίως της επενδυτικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, αλλά και της ειδικής χρήσης και εξυπηρετούμενης (serviced) κατοικίας, οι προσδοκίες παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Η αύξηση ωστόσο των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία έτη έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του Προγράμματος “Σπίτι μου II”, αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προδιαγραφές του Προγράμματος. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην απελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να επηρεάζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εν τέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά. Η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί περαιτέρω παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες και την ανάπτυξη ακινήτων, αλλά και λύσεις οι οποίες, μέσα από έναν εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, θα στοχεύουν στην οικονομική και επιχειρηματική ενίσχυση της περιφέρειας, στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων και στη διασφάλιση καλύτερης διασποράς της ζήτησης για κατοικία στο σύνολο της χώρας.