



Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων

Economic Research

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

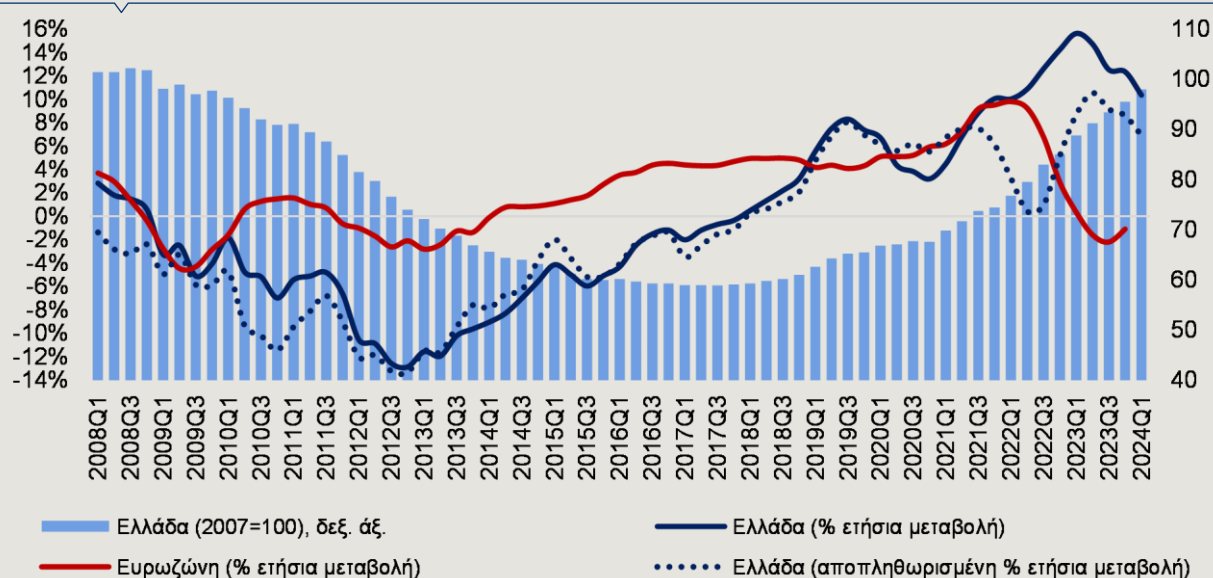
Δυναμική της Αγοράς Ακινήτων στην Ελλάδα: Ζήτηση, Τιμές και Προσφορά

Η δυναμική της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα παρέμεινε ισχυρή τόσο το 2023, όσο και το πρώτο τρίμηνο του 2024. Συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων¹ που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος αυξήθηκε κατά 13,8% το 2023 και κατά 10,4% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο φέτος (Γράφημα 1). Παράλληλα, οι τιμές των γραφείων και των καταστημάτων λιανικής² αυξήθηκαν κατά 5,9% και 6,9% αντίστοιχα, το 2023, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία (Γράφημα 2α). Η ανοδική τροχιά που ακολουθεί ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Ελλάδα, την τελευταία εξαετία, οδήγησε σε σωρευτική ανάκαμψη κατά 66% σε σύγκριση με την κατώτατη τιμή που σημειώθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2017. Αντίστοιχα, οι δείκτες των εμπορικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά περίπου 33%³ συνολικά, σε σχέση με τις χαμηλές τιμές που κατέγραψαν κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκαν ακόμα και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, παρά τον αρνητικό αντίκτυπο που αυτή επέφερε στην οικονομική δραστηριότητα, ενώ οι ρυθμοί ανόδου επιταχύνθηκαν την τελευταία διετία. Η ανθεκτικότητα της αγοράς κατοικιών στην Ελλάδα -σε αντίθεση με την Ευρωζώνη όπου οι τιμές τόσο των οικιστικών, όσο και των εμπορικών ακινήτων⁴ μειώνονται τον τελευταίο χρόνο- έγκειται:

Πρώτον, στο γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων στη χώρα μας δεν έχουν ανακάμψει πλήρως σε σύγκριση με τα επίπεδα που είχαν καταγραφεί πριν από την οικονομική κρίση. Συγκεκριμένα, οι τιμές των κατοικιών παραμένουν 4% κάτω από το ανώτατο σημείο που είχε σημειωθεί το τρίτο τρίμηνο του 2008, ενώ οι τιμές των γραφείων και των καταστημάτων 10% και 3,5% αντίστοιχα σε σύγκριση με τις υψηλότερες τιμές τους, το πρώτο εξάμηνο του 2010. Επιπρόσθετα, ενώ την τετραετία 2014-2017 οι τιμές των ακινήτων στην Ευρωζώνη αυξάνονταν, στην Ελλάδα συνέχιζαν να ακολουθούν πτωτική τροχιά, παράλληλα με την πώση της ζήτησης και της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα.

ΓΡΑΦΗΜΑ 1

Δείκτες Τιμές Οικιστικών Ακινήτων στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη



Δεύτερον, στους θετικούς ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης στην Ελλάδα από το 2018 και μετά, οι οποίοι, την τελευταία τριετία, ήταν σημαντικά υψηλότεροι από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Σύμφωνα με τις διαθέσιμες προβλέψεις, το ΑΕΠ στην Ελλάδα αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται με ρυθμό υψηλότερο από τον αντίστοιχο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27), την επόμενη διετία, γεγονός που επιβεβαιώνεται από τα αποτελέσματα του πρώτου τριμήνου (βλ. [Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων της 12.06.2024](#)). Συγκεκριμένα, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,1% σε ετήσια βάση στη χώρα μας, το πρώτο τρίμηνο του 2024, έναντι 0,5% κατά μέσο όρο στην ΕΕ-27. Παράλληλα με την άνοδο του ΑΕΠ βελτιώνονται και οι συνθήκες στην αγορά εργασίας, με την απασχόληση να έχει ενισχυθεί σημαντικά και το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό της ανεργίας να έχει υποχωρήσει σταδιακά στο 10,8% τον Απρίλιο του 2024, από 20,1% τον ίδιο μήνα του 2018.

Τρίτον, στις επιδόσεις του τουρισμού και την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι τουριστικές αφίξεις και εισπράξεις κατέγραψαν ιστορικά υψηλά επίπεδα τόσο το 2019, όσο το 2023, γεγονός που αντανακλάται, μεταξύ άλλων, στην αξιοσημείωτη άνοδο των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα τα οποία διατίθενται σε ψηφιακές πλατφόρμες, μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού. Το εν λόγω μέγεθος διαμορφώθηκε, βάσει της πειραματικής στατιστικής της Eurostat, σε 36,4 εκατ., το 2023, από 20,3 εκατ. το 2018 (Γράφημα 2β).

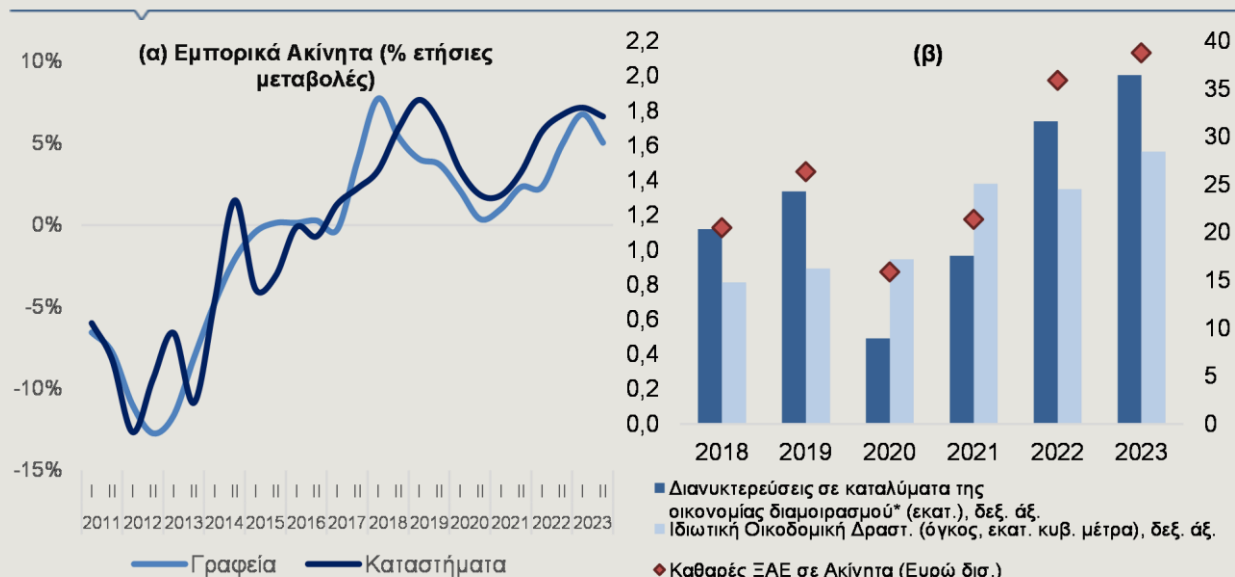
Τέλος, στις ισχυρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις (ΞΑΕ) που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, οι οποίες ανήλθαν σε Ευρώ 2 δισ. τη διετία 2022-2023, έναντι Ευρώ 0,4 δισ., κατά μέσο όρο, την προηγούμενη δεκαετία. Η εφαρμογή του προγράμματος Golden Visa, το οποίο έδωσε κίνητρα σε πολίτες τρίτων χωρών για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, έδωσε σημαντική ώθηση στις ΞΑΕ σε ακίνητα στη χώρα μας. Το υψηλό ενδιαφέρον ξένων επενδυτών ενδέχεται, ωστόσο, να μετριαστεί από την άνοδο των ορίων του εν λόγω προγράμματος που τέθηκαν σε εφαρμογή από τον Αύγουστο του 2023 και μετά.

Η άνοδος των αξιών των ακινήτων στη χώρα είναι εύλογο να ασκεί αυξητική επίδραση στην κατασκευαστική επενδυτική πρωτοβουλία, όπως αντανακλάται σε διάφορους δείκτες οικονομικής συγκυρίας, όπως η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, η οποία έχει σχεδόν διπλασιαστεί σε όρους επιφάνειας (+79%) και αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 15% σε όρους όγκου (μ³) από το 2018 και μετά (Γράφημα 2β). Επιπλέον, οι επενδύσεις σε κατασκευές ακολουθούν έντονα ανοδική πορεία από το 2020, έχοντας αξιοσημείωτη συμβολή στην άνοδο του συνόλου των επενδύσεων. Η εξέλιξη των αντίστοιχων δεικτών σε επίπεδο ΕΕ-27 διαφέρει σημαντικά, καθώς οι νέες άδειες οικοδομών (σε όρους επιφάνειας) μειώνονται σε ετήσια βάση από το δεύτερο εξάμηνο του 2022, ενώ οι επενδύσεις σε κατασκευές σταδιακά αποδυναμώνονται, με τον ρυθμό μεταβολής να διαμορφώνεται σε 1,1% το 2022, από 5,3% το 2021 και να διέρχεται σε αρνητικό έδαφος το 2023 (-0,4%).

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2023, Απρίλιος 2024), οι εξελίξεις της τελευταίας διετίας, δηλαδή η γεωπολιτική αστάθεια και ο υψηλός πληθωρισμός, δεν ανέκοψαν την ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων αλλά και την οικονομική και επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα, καθώς η ζήτηση τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό διατηρήθηκε σε ικανοποιητικά επίπεδα. Αντίθετα, στην Ευρωζώνη σημειώθηκε πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες, ως απόρροια -σε σημαντικό βαθμό- της

ΓΡΑΦΗΜΑ 2

Τιμές εμπορικών ακινήτων (α), ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ΞΑΕ σε Ακίνητα και Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα που διατίθενται σε ψηφιακές πλατφόρμες μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού (β)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Τράπεζα της Ελλάδος, Eurostat

Σημειώσεις:

*Σύμφωνα με την Eurostat πρόκειται για πειραματικά στατιστικά στοιχεία (experimental statistics).

ανόδου αφενός του κόστους των οικοδομικών υλικών και αφετέρου των επιτοκίων⁵. Βάσει της έκθεσης της ΤΤΕ, οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων διατηρούνται θετικές, με προϋπόθεση, ωστόσο, την ισχυρή ζήτηση από το εξωτερικό. Από την άλλη πλευρά, παραμένουν οι αβεβαιότητες εξαιτίας των γεωπολιτικών εξελίξεων, που με τη σειρά τους μπορεί να οδηγήσουν σε εκ νέου αυξήσεις στις τιμές των οικοδομικών υλικών και του ενεργειακού κόστους.

Η Ελληνική Οικονομία σε Αριθμούς

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Ετήσια στοιχεία	2019	2020	2021	2022	2023	Ετήσιες Μεταβολές
ΑΕΠ (% ετήσια μεταβολή, σταθερές τιμές 2015)	1,9	-9,3	8,4	5,6	2,0	
Ιδιωτική Κατανάλωση	1,8	-7,4	5,8	7,4	1,8	
Δημόσια Κατανάλωση	2,4	3,0	1,8	2,1	1,7	
Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου	-2,2	2,0	19,3	11,7	4,0	
Εξαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	4,9	-21,5	24,2	6,2	3,7	
Εισαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	2,9	-7,3	17,9	7,2	2,1	
Γεν. Δκτ Τιμών Καταναλωτή (% ετ. μεταβ., μ.ο. έτους)	0,3	-1,2	1,2	9,6	3,5	
Ανεργία (% , μέσο έτους)	17,3	16,3	14,7	12,4	11,1	
Πρωτογενές Ισοζύγιο της Γεν. Κυβέρνησης (% ΑΕΠ)	3,9	-6,8	-4,5	0,0	1,9	
Χρέος Γενικής Κυβέρνησης (% ΑΕΠ)	180,6	207,0	195,0	172,7	161,9	
Ισοζύγιο Τρεχ. Συναλλαγών (% ΑΕΠ)	-1,5	-6,6	-6,8	-10,3	-6,3	

Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας	2023	2023		2024	Τελευταία διαθέσιμη περίοδος	Τριμηνιαία στοιχεία (% ετήσιες μεταβολές, δείκτες)
		Q3	Q4	Q1		
Οικονομική Δραστηριότητα (% ετήσια μεταβολή)						
Όγκος Λαν. Εμπορίου (εκτός καυσίμων-λιπ/κών)	-2,1	-2,3	-1,4	-4,3	-4,3 (Ιαν.-Μαρ. 24)	
Νέες εγγραφές Επιβατηγών Αυτοκινήτων	16,5	13,4	27,6	5,8	9,0 (Ιαν.-Μάρ. 24)	
Ιδιωτική Οικοδομική Δραστ/τα (όγκος σε χιλ. m³)	15,9	20,8	12,1		38,6 (Ιαν.-Φεβ. 24)	
Βιομηχανική Παραγωγή: Μεταποίηση	4,2	0,6	5,8	1,4	3,8 (Ιαν.-Απρ. 24)	
Δείκτες Προσδοκιών						
Δείκτης Υπευθ. Προμηθειών στη μεταποίηση PMI	51,6	52,2	51,0	55,8	54,9 (Μάρ. 24)	
Δείκτης Οικονομικού Κλίματος	107,6	109,8	105,6	106,9	111,0 (Μάρ. 24)	
Δείκτης Επιχ/κών Προσδοκιών στη Βιομηχανία	104,0	103,8	95,3	104,8	109,2 (Μάρ. 24)	
Δείκτης Καταναλωτικής Εμπιστοσύνης	-40,0	-36,3	-43,5	-46,1	-43,8 (Μάρ. 24)	
Πιστωτική Επέκταση, (% ετήσια μεταβολή, τέλος περιόδου)						
Ιδιωτικός Τομέας	3,6	2,1	3,6	4,6	4,5 (Απρ. 24)	
Επιχειρήσεις (μη χρηματοπιστωτικές)	5,8	4,7	5,8	6,6	6,9 (Απρ. 24)	
Νοικοκυριά	-2,0	-2,3	-2,0	-1,4	-1,2 (Απρ. 24)	
- Καταναλωτικά Δάνεια	3,4	2,6	3,4	4,6	5,3 (Απρ. 24)	
- Στεγαστικά Δάνεια	-3,6	-3,7	-3,6	-3,2	-3,0 (Απρ. 24)	
Τιμές και Αγορά Εργασίας						
Δκτ Τιμών Καταναλωτή (% ετ. μετ., μ.ο. περιόδου)	3,5	2,3	3,3	3,1	2,4 (Μάρ. 24)	
Δκτ Τιμών Διαμερισμάτων, (% ετήσια μεταβολή)	13,8	12,5	12,4	10,4	10,4 (Α' τρίμ. 24)	
Ανεργία (% , μ.ο. Περιόδου, εποχ. διορθ.)	11,1	11,0	10,8	11,2	10,8 (Απρ. 24)	
ΑΕΠ (% ετήσια μεταβολή, σταθερές τιμές 2015)	2,0	2,1	1,3	2,1	2,1 (Α' τρίμ. 24)	
Ιδιωτική Κατανάλωση	1,8	1,4	2,0	2,2	2,2 (Α' τρίμ. 24)	
Δημόσια Κατανάλωση	1,7	-0,9	1,9	-4,0	-4,0 (Α' τρίμ. 24)	
Επενδύσεις	4,0	5,1	-5,5	2,9	2,9 (Α' τρίμ. 24)	
Εξαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	3,7	2,8	1,6	-5,7	-5,7 (Α' τρίμ. 24)	
Εισαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	2,1	4,1	0,0	3,1	3,1 (Α' τρίμ. 24)	

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ, IOBE, S&P Global



¹ Προσωρινά στοιχεία β' τρίμηνο 2023 – α' τρίμηνο 2024.

² Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι δημοσιευόμενοι δείκτες είναι εξαμηνιαίοι, με έτος βάσης το 2010, και αφορούν τις χρήσεις γραφείων και καταστημάτων. Τα στοιχεία του 2023 είναι προσωρινά. Οι δείκτες τιμών γραφείων και καταστημάτων αφορούν επενδυτικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και προκύπτουν από εκτιμώμενες αξίες και όχι από πραγματικές συναλλαγές. Επομένως εκτιμάται ότι οι συγκεκριμένοι δείκτες εμφανίζουν σχετική υστέρηση στην αποτύπωση ειδικά των αρνητικών μεταβολών. Επιπλέον, σε συνθήκες περιορισμένων συναλλαγών οι αξίες συμπεριλαμβάνουν και «προεξοφλούν» τις τρέχουσες προσδοκίες της αγοράς. Τέλος, σημειώνεται ότι οι δείκτες αποτυπώνουν τα επίπεδα τιμών και μισθωμάτων στο τέλος του εκάστοτε εξαμήνου αναφοράς.

³ Μέχρι και το δεύτερο εξάμηνο του 2023 οι τιμές των γραφείων ανέκαμψαν κατά 29% σε σύγκριση με το β' εξάμηνο του 2014, ενώ οι τιμές των καταστημάτων κατά 38%, σε σύγκριση με το β' εξάμηνο του 2016.

⁴ Βάσει του ευρύτερου δείκτη "Commercial Property Price Indicator" της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας ο οποίος περιλαμβάνει οποιοδήποτε τύπο ακινήτου από το οποίο παράγεται εισόδημα. Περιλαμβάνει γραφεία, καταστήματα λιανικής, βιομηχανικά κτίρια αλλά και οικιστικά ακίνητα που δημιουργούν εισόδημα.

⁵ European Central Bank, "Housing investment and the user cost of housing in the euro area", Economic Bulletin Issue 3, 2024, April 2024

Alpha Bank Economic Research

Παναγιώτης Καπόπουλος
Chief Economist
panayotis.karopoulos@alpha.gr

Ανάλυση Οικονομικής Συγκυρίας

Καλλιόπη-Μαρία Ζεκεντέ
Economic Research Manager
kalliopi-maria.zekente@alpha.gr

Ειρήνη Αδαμοπούλου
Expert Economist
eirini.adamopoulou@alpha.gr

Γεράσιμος Μουζάκης
Research Economist
gerasimos.mouzakis@alpha.gr

Το παρόν δελτίο εκδίδεται από την Alpha Bank και έχει αποκλειστικά ενημερωτικό χαρακτήρα. Οι πληροφορίες που περιέχει προέρχονται από πηγές που θεωρούνται αξιόπιστες αλλά δεν έχουν επαληθευτεί από την Alpha Bank και αποτελούν έκφραση γνώμης βασισμένη σε διαθέσιμα δεδομένα μιας συγκεκριμένης ημερομηνίας. Το παρόν δεν αποτελεί συμβουλή ή σύσταση ούτε προτροπή για την διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής και ως εκ τούτου δεν έχουν ληφθεί υπόψη παράγοντες όπως, η γνώση, η εμπειρία, η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι επενδυτικοί στόχοι ενός εκάστου των δυνητικών ή/και υφιστάμενων πελατών και δεν έχουν ελεγχθεί για πιθανή φορολόγηση του εκδότη στην πηγή ούτε και για άλλη, περαιτέρω, φορολογική συνέπεια εκ της συμμετοχής σ' αυτά. Επίσης δεν συνιστά έρευνα στον τομέα των επενδύσεων κατά την έννοια της ισχύουσας νομοθεσίας και ως εκ τούτου δεν έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νόμου για τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας της έρευνας στον τομέα των επενδύσεων. Η Alpha Bank δεν υποχρεούται να επικαιροποιεί ή να αναθεωρεί το δελτίο αυτό ούτε να προβαίνει σε ανακοινώσεις ή ειδοποιήσεις σε περίπτωση που οποιοδήποτε στοιχείο, γνώμη, πρόβλεψη ή εκτίμηση που περιέχεται σε αυτό μεταβληθεί ή διαπιστωθεί εκ των υστέρων ως ανακριβής. Τυχόν δε προβλέψεις επί του παρόντος δελτίου για την πορεία των αναφερόμενων σε αυτό οικονομικών μεγεθών αποτελούν εκτιμήσεις της Alpha Bank βασισμένες στα δεδομένα που περιλαμβάνονται στο δελτίο. Η Alpha Bank και οι θυγατρικές της, καθώς επίσης τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα στελέχη και οι υπάλληλοι αυτών δεν παρέχουν καμία διαβεβαίωση ούτε εγγυώνται την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των πληροφοριών που περιέχονται και των απόψεων που διατυπώνονται στο παρόν ή την καταλληλότητά τους για συγκεκριμένη χρήση και δεν φέρουν καμία ευθύνη για οποιανδήποτε άμεση ή έμμεση ζημία θα μπορούσε τυχόν να προκύψει σε σχέση με οποιανδήποτε χρήση του παρόντος και των πληροφοριών που περιέχει εν όλω ή εν μέρει. Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναδημοσίευση αυτού του δελτίου ή τμήματος του πρέπει υποχρεωτικά να αναφέρει την Alpha Bank ως πηγή προελεύσεώς του