

ΕΡΕΥΝΑ ALPHA BANK

Το 68% των νοικοκυριών δεν

Οι μισοί Έλληνες
αδυνατούν να
αγοράσουν κατοικία.
Αυξήθηκαν στα 2,8 δισ.
ευρώ οι αγορές
από ξένους το 2024

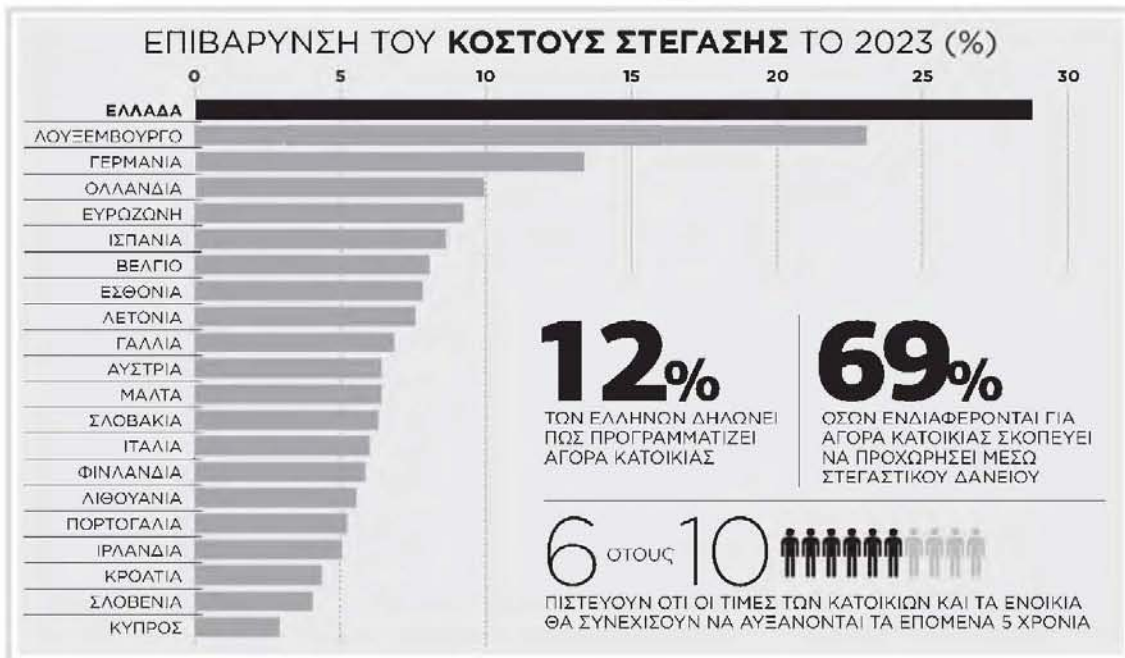
Οικονομικός «εφιάλτης» για τους περισσότερους η στέγαση! Νέα έρευνα της Alpha Bank δείχνει ότι το 54% θεωρεί ανέφικτη την αγορά κατοικίας και το 68% πως δεν μπορεί ούτε να νοικιάσει. Μεγαλώνει το πρόβλημα στέγασης στην Ελλάδα, καθώς νέα στοιχεία δείχνουν ότι οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται με ταχύτερο ρυθμό από τα εισοδήματα, καθιστώντας την κατοικία όλο και λιγότερο προσιτή.

Στο 13,9% η αύξηση τιμών κατοικιών το 2023 και 8,7% το 2024, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, ενώ το διαθέσιμο εισόδημα παραμένει πάνω από τον μακροχρόνιο μέσο όρο, υποδεικνύοντας συνεχώς αυξανόμενες πιέσεις στην προσβασιμότητα.

Σύμφωνα με οικονομική μελέτη της Alpha Bank, που εξετάζει σε βάθος το πρόβλημα στέγασης, ο δείκτης τιμής κατοικίας προς εισόδημα παραμένει πάνω από τον μακροχρόνιο μέσο όρο, υποδεικνύοντας συνεχώς αυξανόμενες πιέσεις στην προσβασιμότητα.

Εμπόδια

Τα megatrends που επηρεάζουν την πρόσβαση στην προσιτή στέγαση για τα νοικοκυριά είναι:
► Συνεχής μετακίνηση και συγκέντρωση πληθυσμών σε μητροπολιτικά κέντρα



► Τουριστική μεγέθυνση και επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων
► Νέα εργασιακά υποδείγματα, όπως η εξ αποστάσεως εργασία
► Οικονομική και περιβαλλοντική κρίση
► Απουσία κατασκευαστικής δραστηριότητας την περασμένη δεκαετία, ως κληρονομιά της κρίσης

Οι τιμές ανεβαίνουν το ίδιο και η ζήτηση, όμως δεν συμβαίνει το ίδιο και από την προσφορά. Σύμφωνα με την ανάλυση της τράπε-

ζας, από το 2018 και μετά η ελληνική αγορά κατοικίας επέστρεψε σε φάση ανάκαμψης, με τον ρυθμό ανόδου των τιμών κατοικιών να επιταχύνεται κατά τη διάρκεια της τριετίας 2021-2023 (2021: 7,6%, 2022: 11,9%, 2023: 13,9%). Παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις της πανδημικής κρίσης στην οικονομική δραστηριότητα το 2020, οι τιμές των κατοικιών τόσο στην Ελλάδα (2020: 4,5% - 2021: 7,6%) όσο και στην ευρωζώνη (2020: 5,3% - 2021: 8,1%) επέδειξαν ανθεκτικότητα, κα-

ταγράφοντας σημαντική αύξηση, η οποία σχετίζεται, μεταξύ άλλων, και με το περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων που επικρατούσε εκείνη την περίοδο.

Η ισχυρή αύξηση των τιμών των κατοικιών στην εγχώρια αγορά ακινήτων συνεχίστηκε το 2024 (8,7%), αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό κατά τη διάρκεια του έτους. Το τέταρτο τρίμηνο του 2024, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων προσέγγισε την ανώτατη τιμή του (Q3 2008: 102,2 - Q4 2024: 101,9).

ELXIS

Σημαντικά κέρδη από την εκμετάλλευση εξοχικών κατοικιών

ΜΕΓΑΛΑ περιθώρια κέρδους στην ελληνική αγορά εξοχικών κατοικιών βλέπουν οι ξένοι και αυξάνουν τις αγορές τους, δίνοντας νέα ανοδική ώθηση στις τιμές.

Σύμφωνα με το παράδειγμα που δίνουν οι αναλυτές της μεσιτικής εταιρίας «Elxis - At Home in Greece», το τελευταίο 12μηνο, η τιμή αγοράς μιας νεόδμητης εξοχικής κατοικίας 80 τ.μ. στο Ρέθυμνο της Κρήτης, με τρία υπνοδωμάτια και ιδιωτική πισίνα, ανήλθε σε 327.000

ευρώ, τιμή αυξημένη κατά 16,7% σε σχέση με το 2023 (280.000 ευρώ) και κατά 23,3% σε σχέση με το 2022 (265.000 ευρώ).

Ελκυστική επιλογή

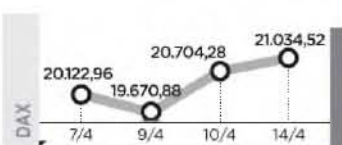
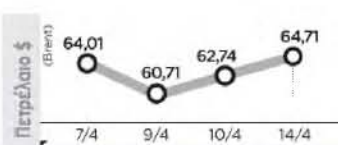
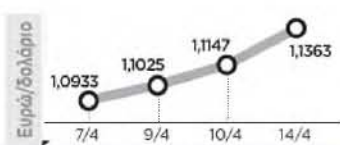
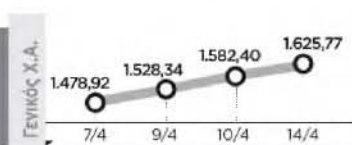
Σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς, η απόκτηση νεόδμητης εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα αποτελεί μια από τις πιο ελκυστικές επιλογές, προσφέροντας τόσο προοπτικές μελλοντικής υπεραξίας όσο και σημαντικά έσοδα από τη βραχυχρόνια μίσθωση. Σύμφωνα με ανάλυση

της εταιρίας, για μία κατοικία 5080 τ.μ., επιπλωμένη με πισίνα και βεράντα το κόστος μίσθωσης είναι 80-140 ευρώ ανά υπνοδωμάτιο/διανυκτέρευση, ενώ για μεγαλύτερες κατοικίες 120-150 τ.μ. φτάνει τα 180-240 ευρώ.

Τα έσοδα επηρεάζονται από παράγοντες όπως η θέση, η απόσταση από τη θάλασσα, η ηλικία του ακινήτου, η ύπαρξη κήπου ή πισίνας και η εγγύτητα στο αεροδρόμιο ή σε τουριστικά σημεία. Η τελική απόδοση εξαρτάται και από τα λειτουργικά έξοδα.

Η συνεργασία με εταιρία διαχείρισης συνεπάγεται προμήθεια 10%-30%, περιλαμβάνοντας, κατά περίπτωση, υπηρεσίες καθαρισμού, συντήρησης, υποδοχής και υποστήριξης επισκεπτών, καθώς και δυνατότητα online παρακολούθησης κρατήσεων και εσόδων μέσω cloud.

Ωστόσο, αποτελεί μια λύση που επιλέγουν οι περισσότεροι ξένοι ιδιοκτήτες, καθώς τους προσφέρει σημαντικά κέρδη, χωρίς να χρειαστεί να ασχοληθούν με το παραμικρό.



μπορεί να νοικιάσει σπίτι

Τα ακίνητα έχουν αυξηθεί κατά 13,9% το 2023 και 8,7% το 2024, ενώ το διαθέσιμο εισόδημα κατά 8,1% και 5,6% αντίστοιχα

Εκτός από την ανάλυση των διαθέσιμων δεικμών και δεδομένων, παρουσιάζονται και τα αποτελέσματα έρευνας που πραγματοποιήσε η QED, για λογαριασμό της Alpha Bank, με στόχο να αξιολογηθεί η τρέχουσα κατάσταση της εγχώριας αγοράς κατοικίας.

► 54% των ερωτηθέντων θεωρεί ανέφικτη την αγορά κατοικίας στη σημερινή συγκυρία
► 68% των ερωτηθέντων θεωρεί ανέφικτη την ενοίκιαση κατοικίας

► Πάνω από το 50% των συμμετεχόντων δηλώνει ότι σιγά-σιγά καίφεται να καλύψει τα βασικά έξοδα διαβίωσης

► 11% των ερωτηθέντων απάντησε ότι δεν καίφεται να πληρώσει ούτε τα βασικά έξοδα

► 42% των δανειοληπτών που ιδιοκατοικούν δηλώνει ότι η μηνιαία δόση του δανείου ανυπέρβηκε περισσότερο από το 30% του διαθέσιμου εισοδήματος

► 52% των ενοικιαστών δαπάνη πάνω από 30% του διαθέσιμου εισοδήματος για ενοίκιο

► Τα λοιπά κόστη στέγασης αντιπροσωπεύουν το 30% του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματος για το 1/3 των ερωτηθέντων

Σχεδιάζουν αγορά

Για την επόμενη ημέρα, περίπου το 69% όσων ενδιαφέρονται για αγορά κατοικίας σκοπεύει να προχωρήσει μέσω ομολογιακού δανείου, με προσιμότητα συμμετοχή στην πληρωμή τους άνω του 50%. Το 12% των ερωτηθέντων δηλώνει πως προγραμματίζει αγορά κατοικίας. Από αυτούς, το 18% ενδιαφέρεται να επενδύσει και σε δεύτερη κατοικία.

Οι περισσότεροι, περίπου 6 στους 10 ερωτηθέντες, πιστεύουν ότι οι τιμές των κατοικιών και τα ενοίκια θα συνεχίσουν να αυξάνονται τα επόμενα 5 χρόνια, ενώ πάνω από το 50% θεωρεί ότι η επέκταση της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς και οι κυβερνητικές πολιτικές είναι από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν τις μελλοντικές τιμές των κατοικιών, αλλά και τα ενοίκια. ■



Δυνατότητα επιδότησης επενδυτικών σχεδίων σε ποσοστό έως 50% και με ανώτατο όριο τις 200.000 ευρώ.

Η Ελλάδα στη δεύτερη θέση στην Ε.Ε. ως προς την απορρόφηση του 2021 - 2027

ΜΕΤΑ ΤΟ ΠΑΣΧΑ

Επιδότησεις 200 εκατ. ευρώ μέσω ΕΣΠΑ σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις

ΤΗΝ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ προοπτική μικρομεσαίων επιχειρήσεων θα επιδοτήσει με 200 εκατ. ευρώ το ΥΠΕΘΟ, με ειδικό πρόγραμμα που θα προκηρύξει μετά το Πάσχα, με χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ 2021 -2027.

Η καθυστέρηση στην προκήρυξη του προγράμματος, όπως τόνισε χθες ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Νίκος Παπαθανάσης, οφείλεται σε τεχνικούς λόγους. «Επρεπε να κάνουμε ορισμένες διορθώσεις και είμαστε έτοιμοι να ξεκινήσουμε το πρόγραμμα έως το τέλος του μήνα», είπε ο κ. Παπαθανάσης.

Ποιες αφορά

Υπενθυμίζεται πως στη δράση θα μπορούν να υποβάλουν πρόταση υφιστάμενες μεσαίες, μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις για να επιδοτούν τα επενδυτικά σχέδιά τους με ποσοστό έως 50% και ανώτατο όριο επιδότησης τις 200.000 ευρώ. Μέσα στις επόμενες ημέρες αναμένεται η εκτα-

μείωση της πέμπτης δόσης του Ταμείου Ανάκαμψης ύψους 3,1 δις., ενώ μέχρι το τέλος Απριλίου πρόκειται να κατατεθεί στην Κομισιόν το αναθεωρημένο σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, με στόχο να ακολουθήσει αμέσως μετά το αίτημα για την έκτη δόση ύψους 3,9 δις. ευρώ και μέχρι τον Νοέμβριο το αίτημα για την έβδομη δόση. Μέσα στο καλοκαίρι, αναμένεται να καλυφθεί και η ενδιάμεση αναθεώρηση του ΕΣΠΑ 2021-2027, αφού θα έχει ολοκληρωθεί και η διαδικασία για τις διευκολύνσεις που προωθεί η Κομισιόν ώστε να ανακατευθυνθούν πόροι σε στρατηγικούς τομείς, όπως η στέγαση και η καινοτομία.

Ο κ. Παπαθανάσης σημείωσε πως θα κατευθυνθούν κονδύλια στη στέγαση, καθώς όπως φαίνεται από την πορεία του προγράμματος «Σπίτι μου II» που ήδη έχουν εγκριθεί δάνεια για το 28% του συνολικού προϋπολογισμού υπάρχει ζήτηση. Ο κ. Παπαθανάσης σημείωσε πως το «Σπίτι μου II» που χρηματοδοτείται από το Ταμείο

Ανάκαμψης κλείνει βάσει του κανονισμού τον Αύγουστο του 2026, αλλά εκκίνησε πως ο προϋπολογισμός των 2 δις. ευρώ θα καλυφθεί μέχρι το τέλος της χρονιάς, καθώς μέσα σε 2,5 μήνες έχει καλυφθεί το 28% του προγράμματος. Το μέσο εισόδημα των ενδιαφερόμενων είναι 21.000 ευρώ και το 60% είναι ηλικίας κάτω των 37 ετών.

Επιτάχυνση

Ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης, τόνισε ότι η Ελλάδα είναι για πρώτη φορά στη δεύτερη θέση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως προς την απορρόφηση του 2021 - 2027 και σημείωσε ότι «σε ό,τι αφορά το Ταμείο Ανάκαμψης εντός του Απριλίου αναμένεται η εκταμίευση της πέμπτης δόσης ύψους 3,1 δις., με την οποία οι εκταμιεύσεις θα φθάσουν στο 59% του συνολικού προϋπολογισμού».

Τάσος Δασόπουλος