

# Γιατί κινδυνεύει να βγει «εκτός σχεδίου» η αγορά ακινήτων

Ανατιμήσεις σε κατοικίες και επαγγελματικούς χώρους το α' τρίμηνο δείχνουν τα στοιχεία της ΤτΕ

**Πιέσεις στην αγορά ακινήτων ασκούν η μείωση των άμεσων ξένων επενδύσεων, η επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας, η αύξηση του κόστους κατασκευής αλλά και ο περιορισμός των επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ.**

Της **Μαριάνθης Πελεκανάκη**  
mpelekana@naftemporiki.gr

**ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ** που επικρατεί στην αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2025 εξαιρείται το πρόγραμμα Golden Visa, που σημείωσε αύξηση σχεδόν 32% σε επίσημα βήματα, ενώ την ίδια περίοδο συνεχίζονται οι ανατιμήσεις των κατοικιών και των επαγγελματικών ακινήτων. Αναλυτικότερα, όπως παρατηρεί η ΤτΕ στην έκθεσή για τη Νομισματική Πολιτική, καταγράφονται τέσσερα «καταστάσεις» στην αγορά των ακινήτων, στα οποία μπορεί να προστεθεί και η επιβράδυνση της διεθνούς αβεβαιότητας που απειλούν ή μπορούν να απειλήσουν την ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα που καταγράφηκε τα τελευταία χρόνια.

Η κανονική ύφεση κωδικοποιεί τέσσερις αρνητικές εξελίξεις στην οικοδομή και ειδικότερα:

- **Ξένες επενδύσεις:** Το α' τρίμηνο του 2025, οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και μειώθηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ τον αντίστοιχο περίοδο του 2024.

- **Οικοδομική δραστηριότητα:** Αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς

μεταβολής κατέγραψε, επίσης, για το ίδιο διάστημα, η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες σε επίσημο χώρας, ίσος σε όρους δομημένου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην Αττική οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Υποχώρηση καταγράφηκε και στην οικοδομική δραστηριότητα για τις περισσότερες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων για το πρώτο τρίμηνο του 2025, με συνολική μείωση στον αριθμό των νέων αδειών 16,5% σε σχέση με τον αντίστοιχο δίμηνο του 2024. Σημειώνεται πως το φρένο στην οικοδομική δραστηριότητα αποδίδεται στην απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας που έκρινε αντισυνταγματικό τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, αλλά και στη διατήρηση της ασφάλειας μετά τις κυβερνητικές παρεμβάσεις.

- **Επενδύσεις σε κατοικίες:** Πρόκειται για έναν ακόμα δείκτη που υποχώρησε. Σε επίσημα βήματα, το α' τρίμηνο του 2025 έπεσαν κατά 0,3% και συνεχίζουν να παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%).

- **Κόστος κατασκευής:** Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, κατά το α' τρίμηνο του 2025, συνεχίστηκε να καταγράφει αύξηση (3,5% σε επίσημα βήματα), με μόνο μια μικρή επιβράδυνση σε σχέση με τον αντίστοιχο περίοδο του 2024 (-4,0%).

## Νέα διεθνή δεδομένα

Λιγότερο, η Τράπεζα της Ελλάδος σημειώνει πως, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ενάλωπη σε πιθανές εξελίξεις που θα επηρεάσουν την εξωτερική ζήτηση.

Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Ακόμη, μια περαιτέρω άνοδος των τιμών των κατοικιών αναμένεται να οδηγήσει σε κάπνωση της εγχώριας ζήτησης στις περιοχές εκείνες όπου οι αξίες υπερβαίνουν τα επίπεδα προσιτότητας για τα

- **Μια περαιτέρω άνοδος των τιμών των κατοικιών αναμένεται να οδηγήσει σε κάπνωση της ζήτησης.**

νοικοκυριά και όπου οι ακίνητα προς πώληση δεν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των υποψήφιων αγοραστών. Αναφορικά με τη μισθολογική ενίσχυση των νοικοκυριών μέσω της επιδότησης δανείων ή μισθωμάτων, αν και είναι κοινωνικά προς τη σωστή κατεύθυνση, αυξάνουν περαιτέρω την ήδη υπερβάλλουσα ζήτηση και, εφόσον δεν συνδυαστούν με δραστικές πρωτοβουλίες τόνωσης της προσφοράς ακινήτων, δεν μπορούν να δώσουν βιώσιμο λύση στο συνεχώς αυξανόμενο

σεγαστικό ζήτημα της χώρας.

Για την αποσβεστική αντιμετώπιση του προβλήματος, απαιτείται ευρύτερος εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός, που θα αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια και στην αποσυμφόρμηση των μητροπολιτικών κέντρων, οδηγώντας σε μια ισόρροπη διασπορά της ζήτησης ακινήτων στο σύνολο της επικράτειας.

Έτσι, προκειμένου η αγορά να καταστεί περισσότερο ανθεκτική, η πολιτεία θα πρέπει να μεριμνήσει, παράλληλα με την απλοποίηση των διαδικασιών, για την ταχεία οριστικοποίηση και νομοθέτηση ενός απλού και σταθερού πλαισίου χρέωσης και όρων δόσεων, που θα διευκολύνει την ανέγερση ακινήτων και θα ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της χώρας.

## Οι τιμές ανεβαίνουν

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 ήταν αυξημένες κατά 6,8%

σε σύγκριση με τον αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση σε ετήσια βάση.

Για το 2024, συνολικά, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9%, έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης σημειώθηκαν στα νέα διαμερίσματα, ηλικίας έως και 5 ετών, ενώ, από γεωγραφικής όψισης, οι αυξήσεις στις τιμές ακινήτων εντοπίστηκαν εντονότερα στη Θεσσαλονίκη. Αναφορικά με τον δείκτη τιμών για το σύνολο της χώρας, καθώς και τους επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων (Αθήνας και της Θεσσαλονίκης), ξεπέρασαν τα ιστορικούς υψηλά επίπεδά τους το α' τρίμηνο του 2025.

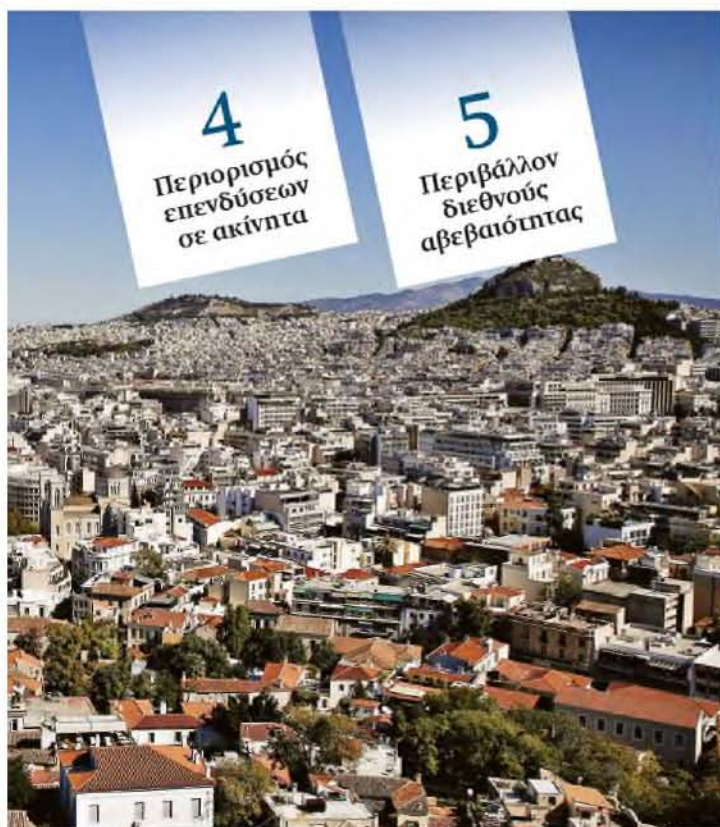
Όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024, οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν, επίσης, κατά 4,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,0%. Στην πρωτεύουσα, οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης ήταν 6,3% για τα γραφεία και 3,5% για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών.



**6,8%**

αυξήθηκαν οι τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 σε ετήσια βάση.

~80.000 οι εκατομμυριούχοι στην Ελλάδα



ΣΧΕΔΙΟ: ΕΡΩΤΗΣΗ/ΕΡΕΥΝΑ/ΣΧΕΔΙΟ

## Εκτίναξη αιτημάτων για Golden Visa

**ΚΑΘΕ ΑΛΛΟ**, παρά αποτρεπτικά για την απόκτηση Golden Visa μέσω της αγοράς ακινήτων λειτουργήσει η σημαντική αύξηση του ελάχιστου ποσού που στις αποκαλούμενες κορεσμένες περιοχές ανήλθε από ως 250.000 στις 800.000 ευρώ. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Μεταναστευτικής και Ασύλου που παραθέτει η Τράπεζα της Ελλάδος, τα αιτήματα (εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής) για την απόκτηση Golden Visa κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025 ανέρχονταν σε 3.506, έναντι 2.639 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (στοιχεία Απριλίου 2024), σημειώνοντας ετήσια αύξηση και σε 31,9%.

### Τα αυξημένα όρια

Η αύξηση των ορίων από τις 250.000 σε 400.000 και 800.000, που τέθηκε σε εφαρμογή από τον Σεπτέμβριο του 2024, έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης λόγω του στεγαστικού προβλήματος που αντιμετωπίζει η χώρα.

Συγκεκριμένα, για την Περιφέρεια Αττικής, την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης και Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και για τα νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, πάνω 3.100 κατοίκους, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα για τις περιπτώσεις σύναψης μακροχρόνιας σύμβασης μίσθωσης ή χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, καθορίζονται πλέον στο ποσό των 800.000 ευρώ, ενώ η αγορά αφορά ένα μόνο ακίνητο. Για τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας είναι τα 400.000 ευρώ.

Επισημαίνεται ότι σε κάθε περίπτωση η ελάχιστη επιφάνεια του ακινήτου δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από τα 120 τ.μ. και να αφορά ένα μόνο ακίνητο.

(2024/24723903)

Οι επιδοτήσεις δανείων και μισθωμάτων δεν μπορούν να δώσουν βιώσιμη λύση στο στεγαστικό ζήτημα, σύμφωνα με την ΤτΕ.