



ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ &
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Αγορά ακινήτων και ελληνική οικονομία

Νίκος Βέττας

Γενικός Διευθυντής IOBE

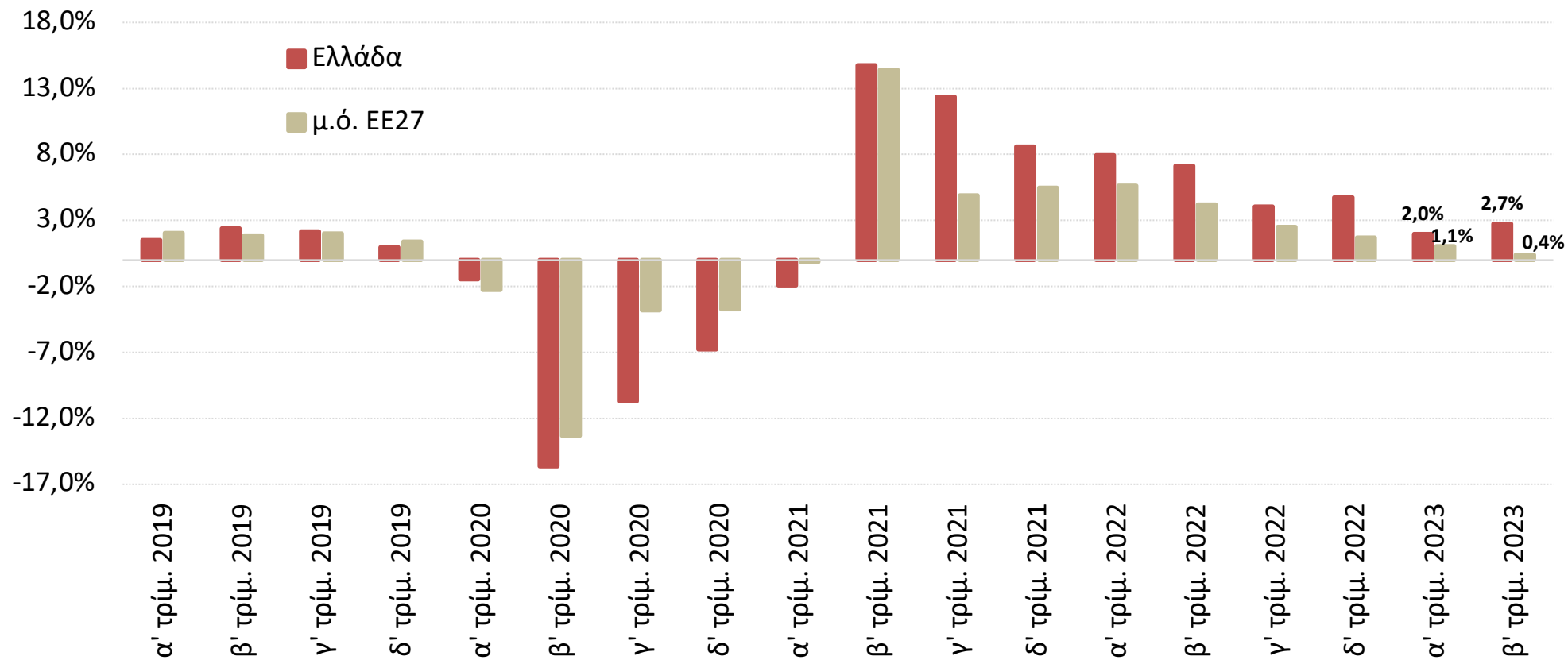
Καθηγητής Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών

Prodexpo 2023

Τετάρτη, 25 Οκτωβρίου 2023

Το ΑΕΠ ανακάμπτει με ισχυρότερη δυναμική από τον μέσο όρο στην Ευρώπη

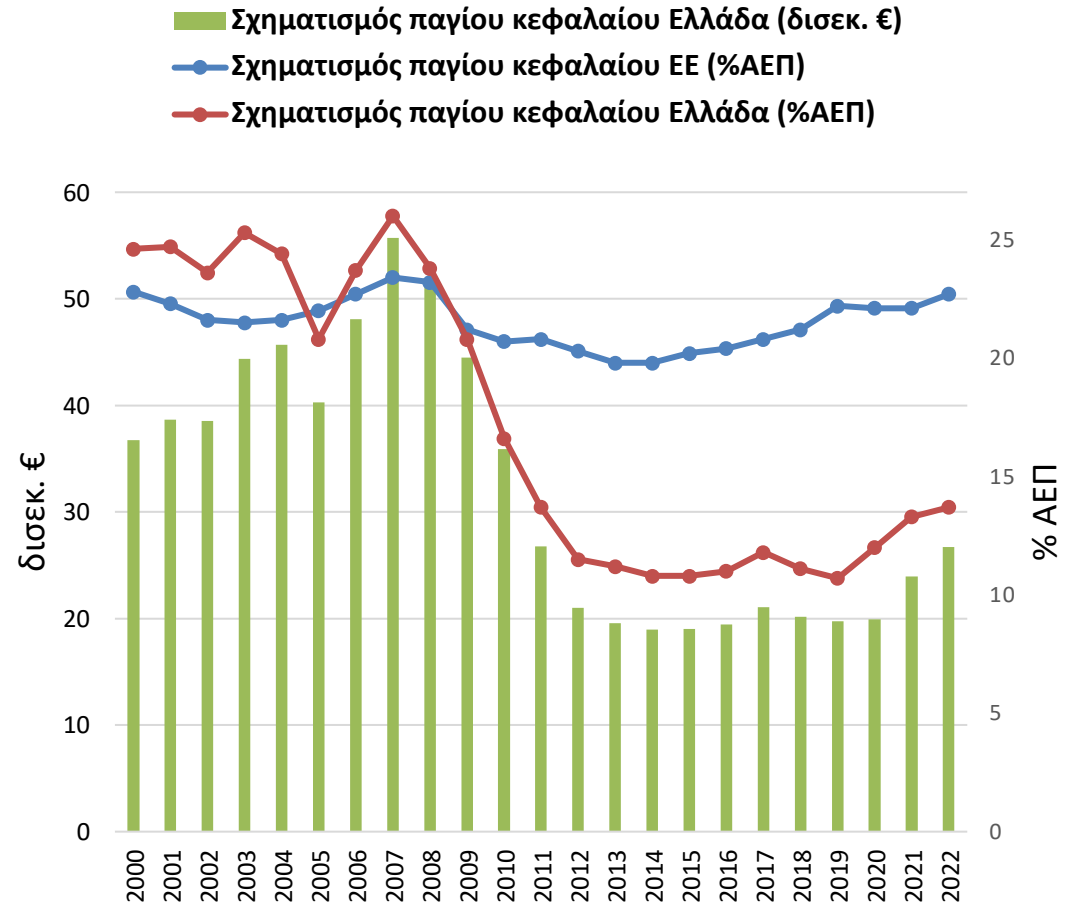
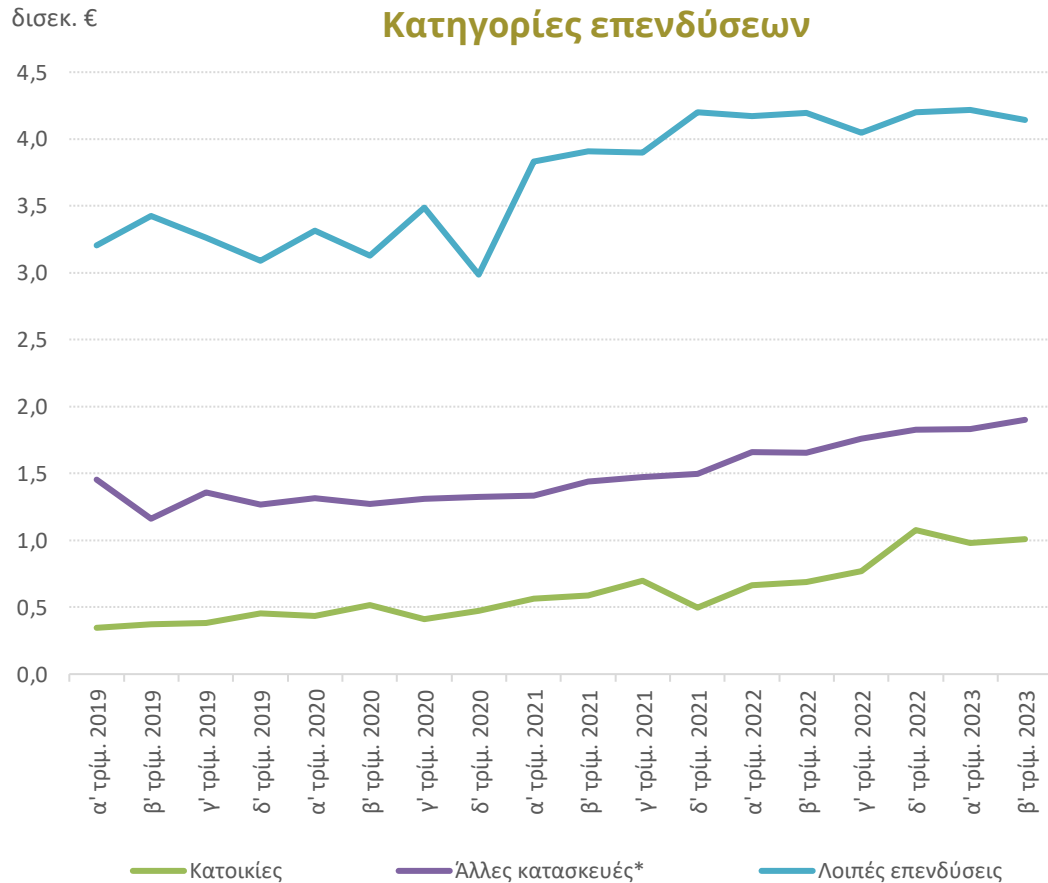
Τριμηνιαίο Πραγματικό ΑΕΠ (ετήσια % μεταβολή)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat, ε.δ, σταθερές τιμές, 2015. Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΒΕ

Σχηματισμός παγίου κεφαλαίου και επενδυτικό κενό

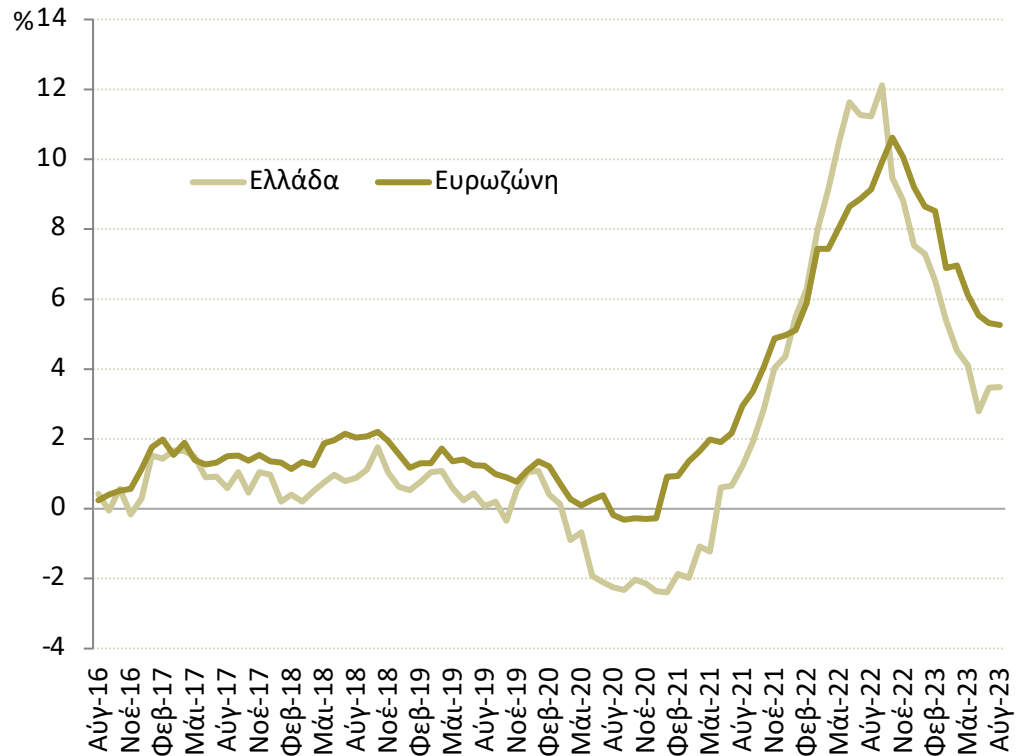
Κατηγορίες επενδύσεων



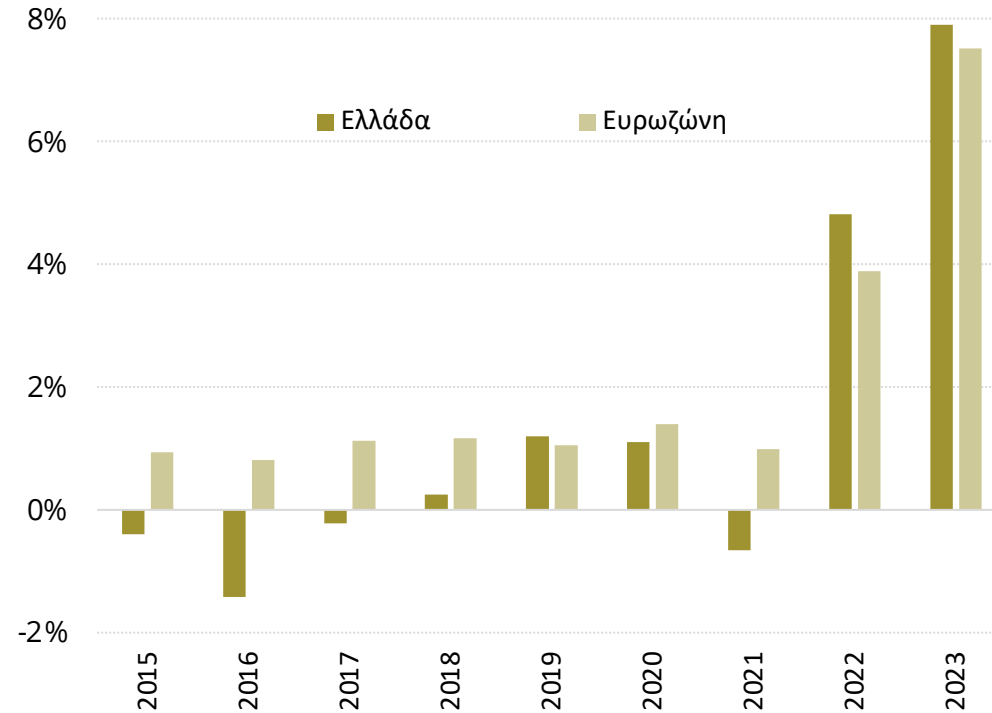
Πηγή: Eurostat. Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΒΕ

Υποχώρηση του πληθωρισμού το α' οκτάμηνο του 2023 στο 3,8%, από 9,9% πέρυσι...

Εναρμονισμένος Πληθωρισμός



ΕνΔΤΚ χωρίς ενεργειακά προϊόντα με σταθερούς φόρους

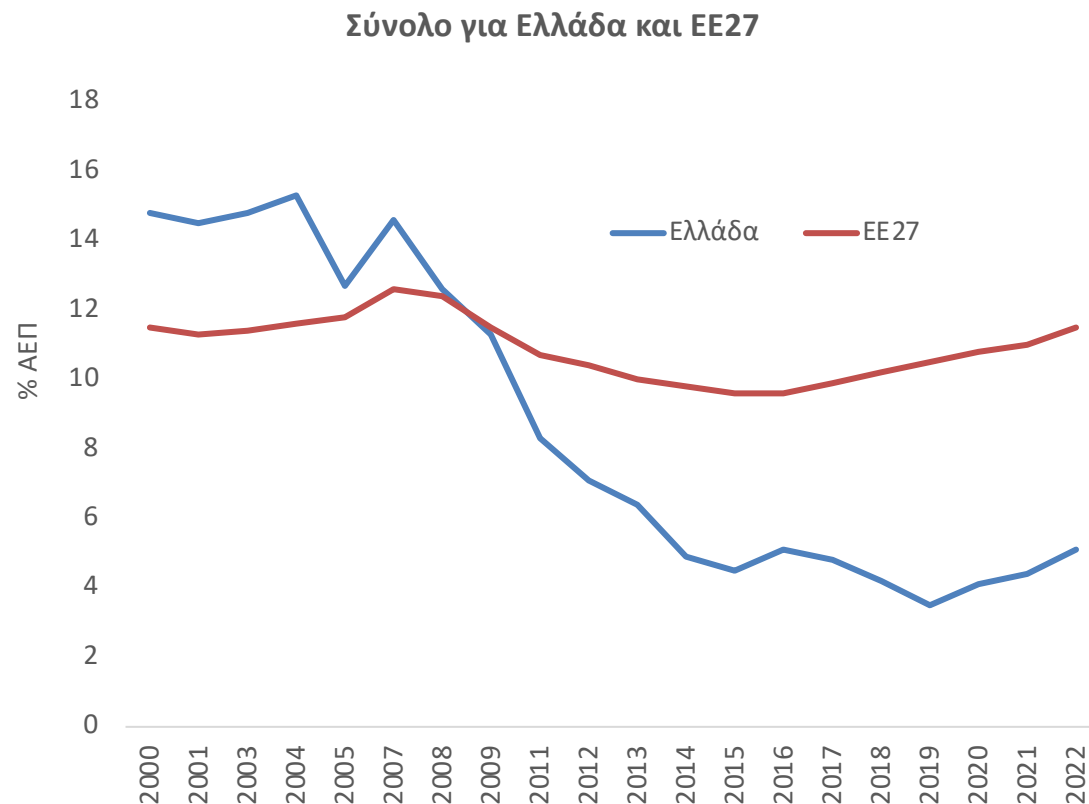
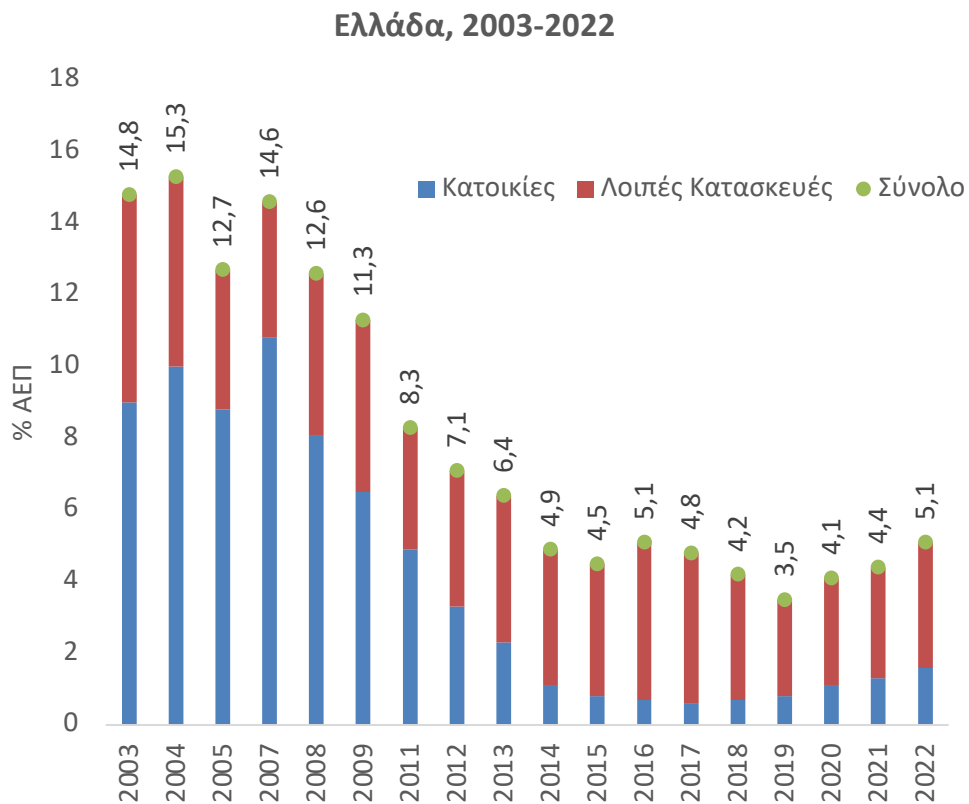


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat

...με εξασθένιση των τιμών στα ενεργειακά αγαθά, ενώ παραμένει η υψηλή πίεση στα τρόφιμα.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες και κατασκευές αποτελούσαν παραδοσιακά υψηλό μερίδιο του ελληνικού ΑΕΠ πριν την κρίση

Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές, ως % του ΑΕΠ

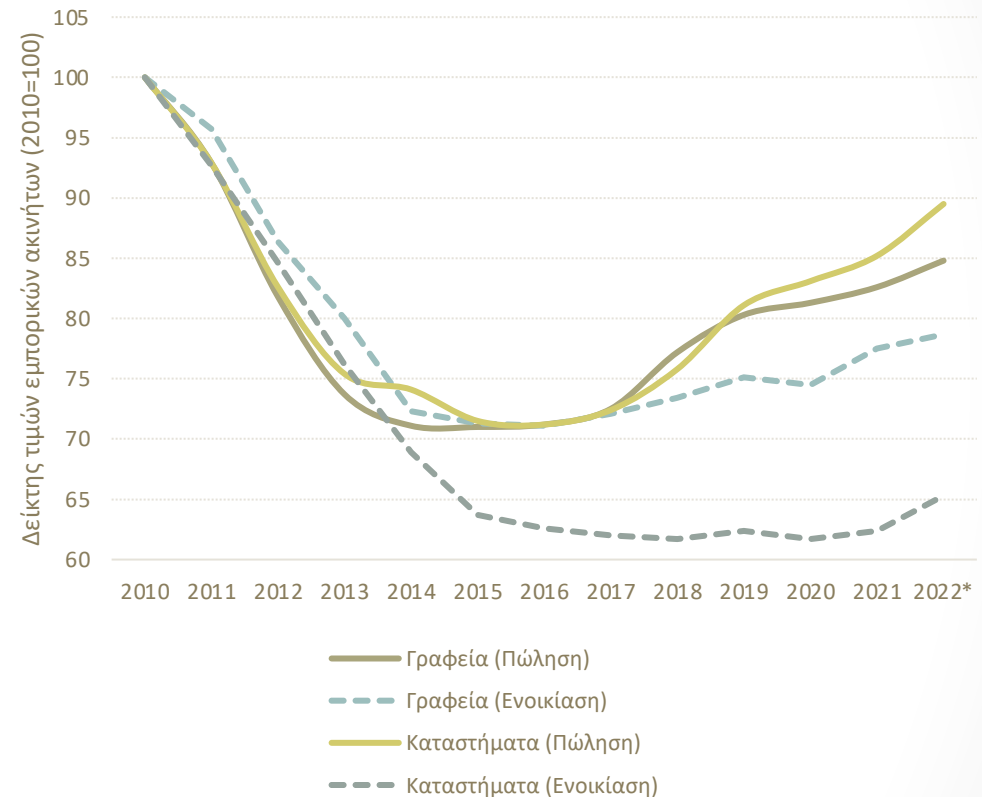


Η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε ανοδική πορεία από το 2017, χωρίς, ωστόσο, να έχει φτάσει τα προ κρίσης επίπεδα

Δείκτης αγοράς διαμερισμάτων



Δείκτης τιμών εμπορικών ακινήτων



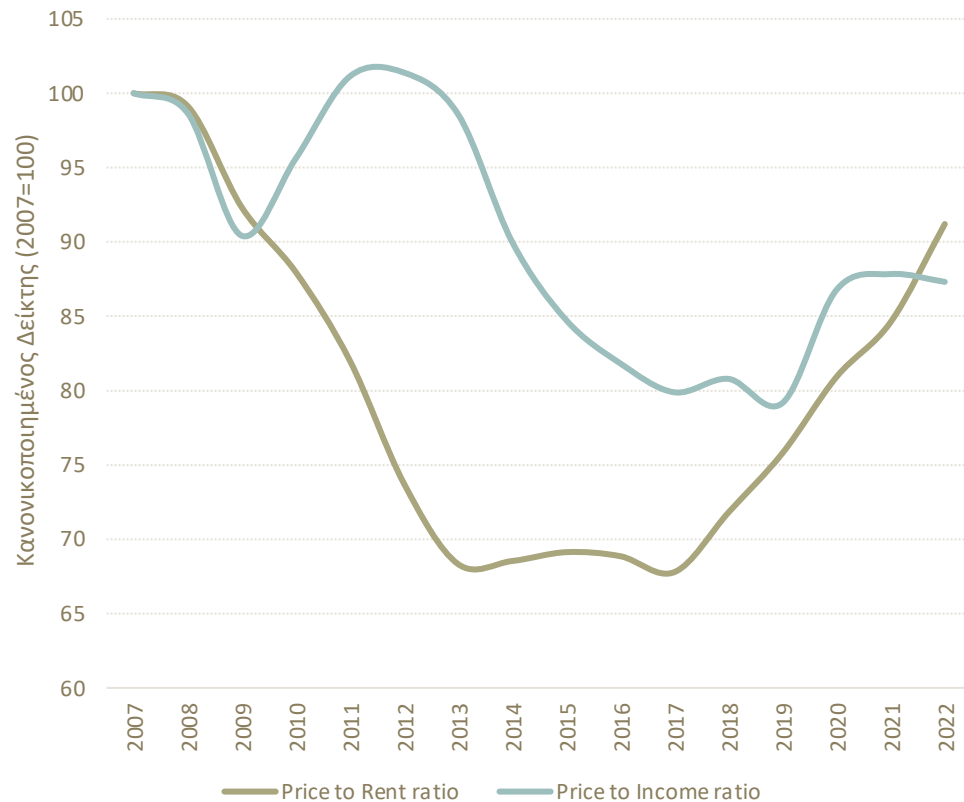
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Eurostat

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

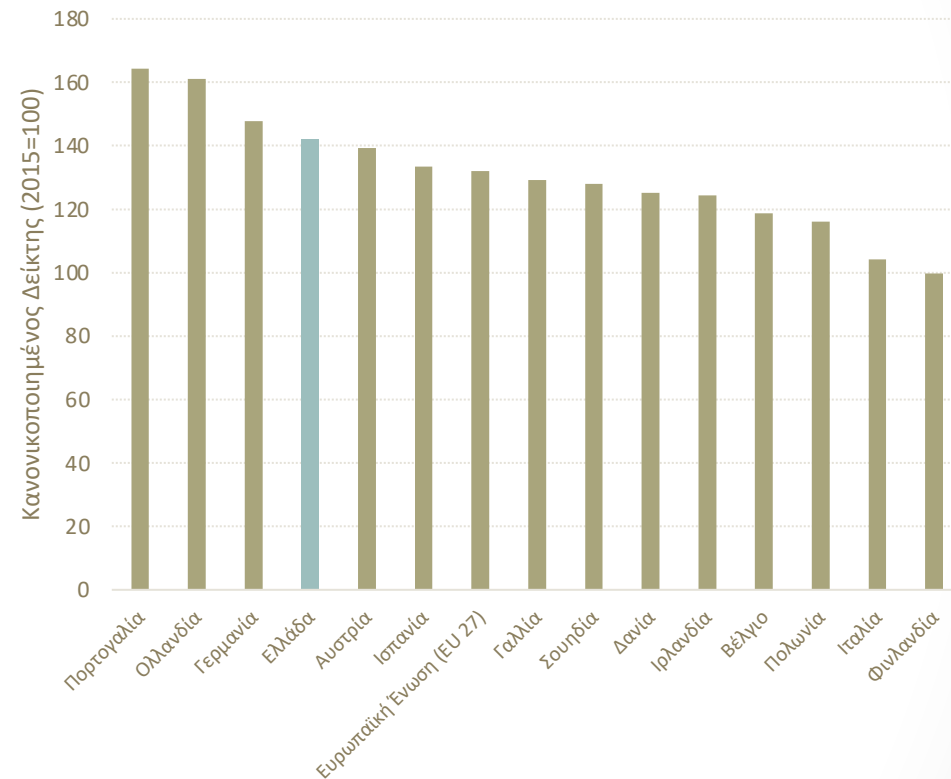
Η αύξηση στις τιμές αγοράς ακινήτων είναι σε παρόμοια επίπεδα με τις ποσοστιαίες αυξήσεις που παρατηρούνται στον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ η αύξηση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα συγκεντρώνεται περισσότερο σε αστικές περιοχές, ειδικά στα μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.

Οι δείκτες Price to Rent, Price to Income επίσης αυξάνουν από το 2017, δείχνοντας την δυναμική της αγοράς, αλλά και μείωση της προσιτότητας της στέγασης

Δείκτες Price-to-Rent και Price-to-Income



Δείκτης Price-to-Rent ανάμεσα σε κράτη μέλη της ΕΕ

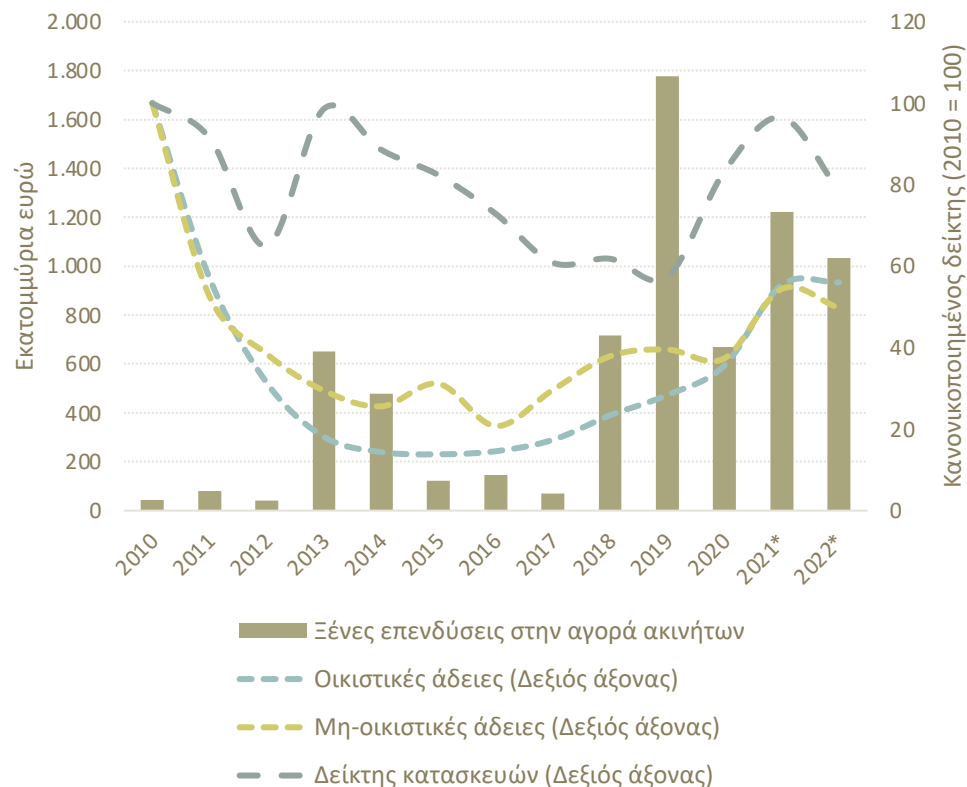


Πηγή: OECD Housing Indicator Data

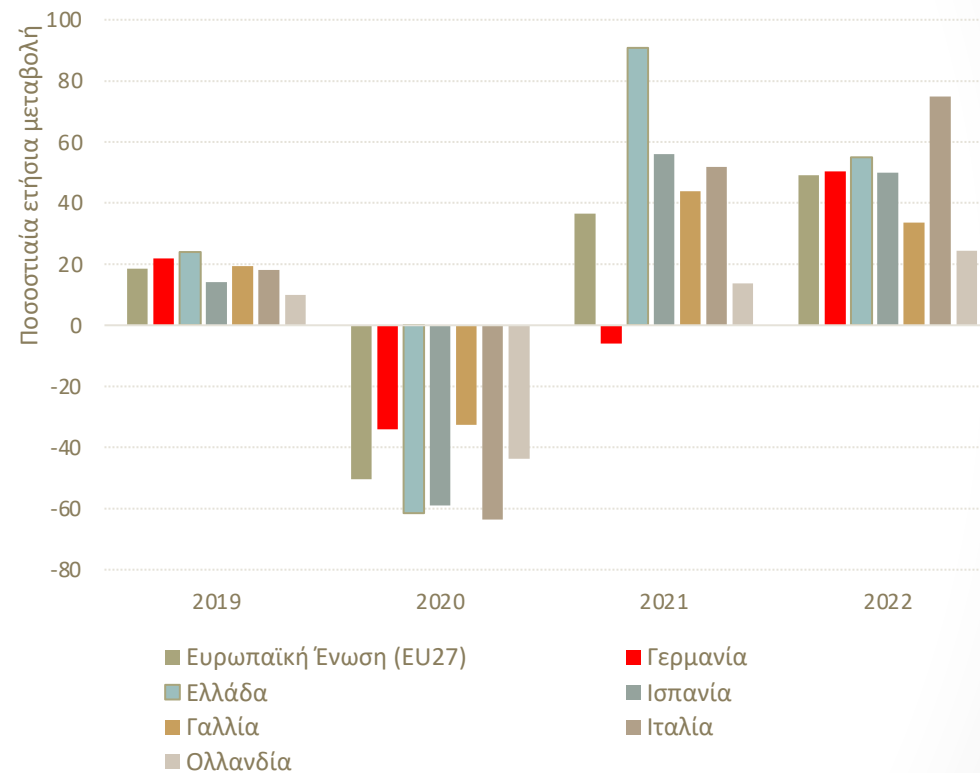
Σε σχέση με άλλα κράτη-μέλη της ΕΕ, η Ελλάδα παρουσιάζει τον 4ο μεγαλύτερο ρυθμό ανάπτυξης του δείκτη Price to Rent, το οποίο υποδηλώνει μεγάλη ζήτηση για επενδυτικά ακίνητα, αλλά και μπορεί να αυξήσει τις ανησυχίες για υπερθέρμανση της αγοράς ακινήτων.

Μεταξύ άλλων, η αύξηση των τιμών συνάδει με ανεπτυγμένη κατασκευαστική δραστηριότητα, ιδιαιτέρως ενισχυμένες άμεσες ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, αλλά και την αυξημένη δυναμική της συνεργατικής οικονομίας

Άμεσες ξένες επενδύσεις και τάσεις κατασκευών - Ελλάδα



Διαμονή μικρής διάρκειας μέσω συνεργατικής οικονομίας



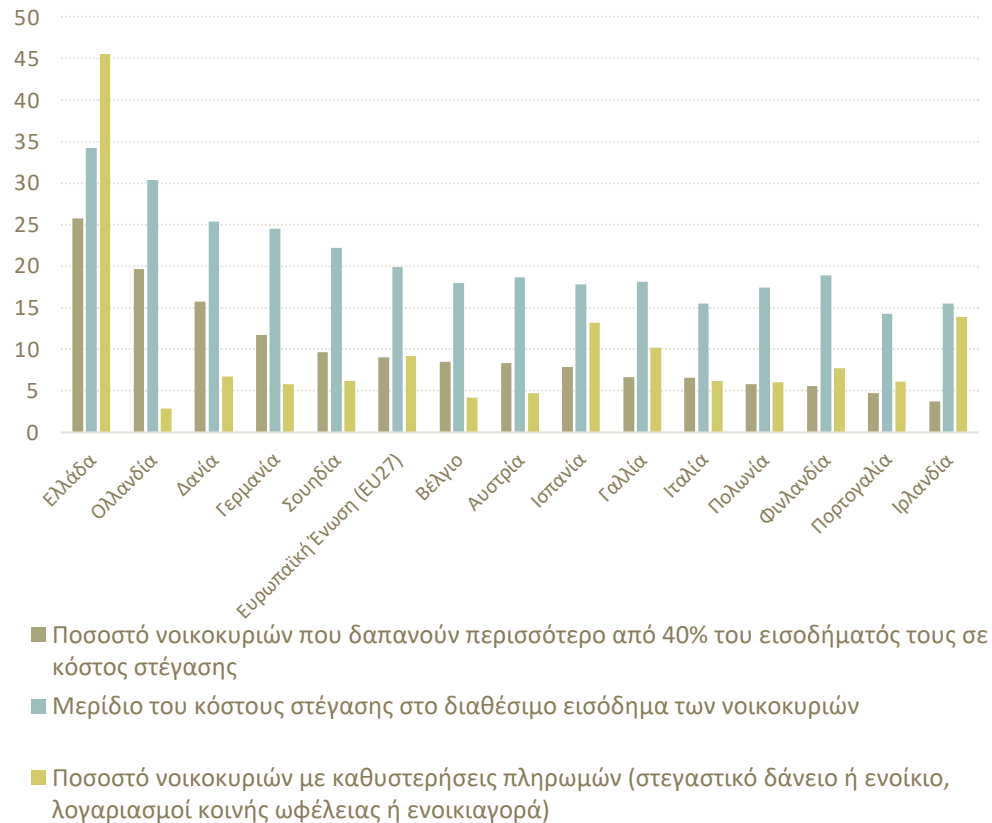
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Eurostat

Πηγή: Eurostat

Οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων (για οικιστική αλλά και εμπορική χρήση) αυξήθηκαν σωρευτικά κατά περίπου 57% σε ετήσια βάση από το 2017 έως το 2022. Ταυτόχρονα, η Ελλάδα παρουσίασε μεγάλους ρυθμούς ανάπτυξης στις βραχυχρόνιες επισκέψεις μέσω πλατφόρμων συνεργατικής οικονομίας σε σχέση με τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Οι αυξήσεις των τιμών των ακινήτων, όπως και του κόστους στέγασης, ωθούν τα Ελληνικά νοικοκυριά στα μικρότερα ποσοστά προσιτότητας της στέγασης στην ΕΕ

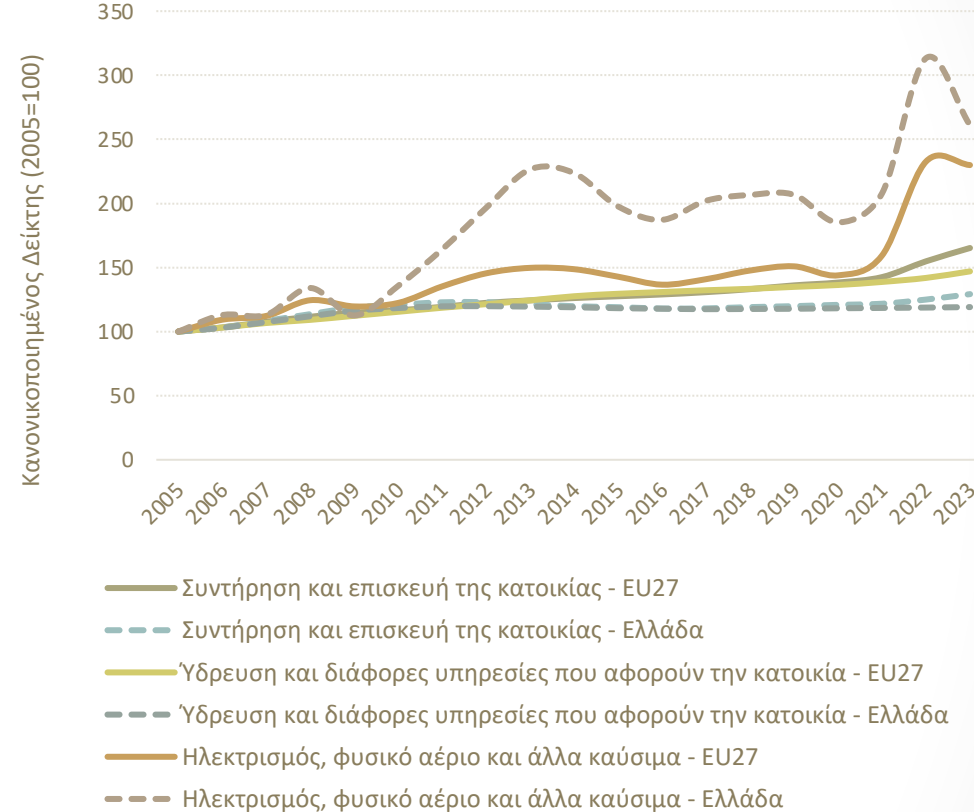
Κόστος στέγασης - 2022



Πηγή: Eurostat

Περίπου το 25% των ελληνικών νοικοκυριών δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματος τους για ανάγκες στέγασης, όπως επίσης και το μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματος τους, ανάμεσα στα υπόλοιπα κράτη-μέλη. Το υψηλό ενεργειακό κόστος οδηγεί μεγάλο ποσοστό των νοικοκυριών σε καθυστερήσεις πληρωμών, αλλά και δημιουργεί καταναλωτικές στρεβλώσεις.

Ενεργειακό κόστος και κόστος συντήρησης



Παρατηρήσεις

- **Ανάγκη αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του υφιστάμενου αποθέματος**
- **Κατεύθυνση εγχώριας αποταμίευσης σε κατοικίες και κινητές αξίες**
- **Δημογραφικές και περιφερειακές τάσεις**
- **Περιβάλλον - πράσινη μετάβαση**
- **Τουρισμός - κόστος στέγασης για νέα γενιά**