

Σημάδια κόπωσης εμφανίζει η κτηματαγορά

Μείωση 17,8% παρουσιάζουν οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα το α' εξάμηνο του έτους

Μουδιασμένη εμφανίζεται η ελληνική κτηματαγορά τους τελευταίους μήνες για μια σειρά από λόγους, κάτι που αποτυπώνεται και στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), αναφορικά με τις άμεσες ξένες επενδύσεις στα ακίνητα.

Της Τέτης Ηγουμενίδη  
tighoumenidi@nayepporiki.gr

ΕΠΙΤΑ από μια πενταετία διαρκούς ανόδου των επενδύσεων από ξένους υποκόπους, βάσει των οικονομικών της ΤτΕ, το α' εξάμηνο του 2025, σε σχέση με το αντίστοιχο μεροπιά διάστημα, σημειώνεται δραματική μείωση 17,8% (938,3 εκατ. έναντι 1.142,1 εκατ. ευρώ).

Το συγκεκριμένο στοιχείο εκλαμβάνεται από τα στοιχεία της αγοράς ως τάση που ρέπει να επιβεβαιωθεί το προσεχές διάστημα.

Υπογραμμίζεται σχετικά ότι οι αγορές ακινήτων από ξένους διαδραμάτισαν κορυφαίο ρόλο στην ανάκαμψη του ελληνικού real estate μετά τα χρόνια της οικονομικής κρίσης.

Αναμένεται, λοιπόν, με ενδιαφέρον το πώς η μείωσή τους (εφόσον παγιωθεί) θα επιηρεάσει συνολικά την κτηματαγορά, όταν των ίδια στιγμή ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, όπως οι ξενοδοχεία, οι logistics, οι παραθεριστικά και οι πολυτελείς κατοικίες, συνεχίζουν να καταγράφουν θετικές προοπτικές.

Βάσει των οικονομικών της ΤτΕ, οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα το α' εξάμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2023 αυξήθηκαν 3,5%.

Κατά τη διάρκεια της πενταετίας παρατηρούμε ότι το β' εξάμηνο είναι δυνατότερο και δεν αποκλείεται και φέτος η μείωση 17,8% τους πρώτους έξι μήνες στο σύνολο του έτους να περιοριστεί.

Καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις στην Ελλάδα: Ακίνητα Α' + Β' τρίμηνο (Ποσά σε εκατ. ευρώ)

|       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
| 230,7 | 214,0 | 247,7 | 374,0 | 414,4 | 497,0 |
| 140,6 | 605,8 | 520,0 | 622,1 | 581,5 | 356,8 |

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

7,3%

αυξήθηκαν οι τιμές των διαμερισμάτων το β' τρίμηνο του έτους σε ετήσια βάση

67,9%

αυξήθηκαν οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα το 2022 έναντι του 2021

Ιωάννης Ρεβυθός: «Η κτηματαγορά δεν βοηθήθηκε από τα μέτρα που ανακοίνωσε η κυβέρνηση στη ΔΕΘ».

Από το 2020

Να σημειωθεί ότι σε ετήσια βάση το 2021 οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα σε σχέση με το 2020 αυξήθηκαν 31,4%, το 2022 έναντι του 2021 παρατηρήθηκε θεαματική άνοδος 67,9%, το 2023 έναντι του 2022 περιορίστηκε στο 7,9% και το 2024 σε σχέση με το 2023 ήταν 28,9%.

Σύμφωνα με τον επίτιμο πρόεδρο του Συλλόγου Κτηματορ-

επιστημαίνης, δεν έχει μειωθεί η ζήτηση για κατηγορίες ακινήτων όπως είναι οι logistics, οι παράσινα γραφεία, τα ξενοδοχεία 5 αστέρων, τα οποία διατίθενται σε λογικές τιμές.

Ο ίδιος θεωρεί ότι η κτηματαγορά επηρεάζεται από την υπόθεση της κατάργησης των περιβαλλοντικών κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(ΝΟΚ), όπως και άλλες θεσμικές εκκρεμότητες, π.χ. αυτές για την εκτός σχεδίου δόμηση και εν γένει την απουσία χωροταξικού σχεδιασμού, ζητήματα τα οποία δημιουργούν ανασφάλεια στους επενδυτές.

Μεγαλύτερη ζήτηση

Παρ' όλα αυτά η ζήτηση για την κτηματαγορά κατοικιών που καλύπτουν τις ανάγκες ενός νοικοκυριού παραμένει μεγαλύτερη από την προσφορά, δίνοντας συνέχεια στην αύξηση των τιμών (το β' τρίμηνο του 2025 ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε στο 7,3% -βάσει των στοιχείων της ΤτΕ).

Η αύξηση των τιμών τροφοδοτείται και από την αύξηση του κόστους των κατασκευών, επιηρεάζοντας τόσο τα νεόδομητα όσο και τα παλαιότερα ακίνητα.

Σελέχεια της αγοράς προσθέτουν στην εξίσωση την αδυναμία ενός μέσου νοικοκυριού να αντεπεξέλθει στο κόστος αγοράς, είτε πρόκειται για αγορά είτε για μίσθωση, εκτιμώντας ως πολύ πιθανή ακόμα και μια διόρθωση τιμών από το 2026.

Συμπεράσματα έκθεσης

«Παρά τη δυναμική της, η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα καλείται να τορρομαώσει ανάμεσα σε προοπτικές ανάπτυξης και προκλήσεις, όπως το κόστος και η διαθεσιμότητα», σημειώνει ο πρόεδρος της επιτροπής Real Estate & Development του Ελληνοαμερικανικού Επιμελητηρίου, Αεκτήρης Σικαλίδης, με αφορμή τα συμπεράσματα σχετικής αναφοράς - έκδοσης του Επιμελητηρίου: «Greece Property Market Outlook: H1 2025 & 6-Month Forecast».

Όπως συμπληρώνει ειδικότερα στην αναφορά του Ελληνοαμερικανικού Επιμελητηρίου η ελληνική αγορά ακινήτων κινήθηκε θετικά στους τομείς των ξενοδοχείων, της κατοικίας και των εξοχικών δευτερευουσών κατοικιών. Ωστόσο, οι τιμές στις κατοικίες θεωρούνται υπερτιμημένες και οι βιομηχανικοί χώροι κατέγραψαν πτώση αξιών. Κύριοι παράγοντες ανάπτυξης ήταν η ισχυρή ζήτηση από ξένους επεν-

δυτές για κατοικίες, η άνοδος του τουρισμού και η αναμόρφωση των αστικών περιοχών. Παρ' όλα αυτά, η αβεβαιότητα στη νομοθεσία, η αύξηση του κόστους κατασκευής και οι δυσκολίες στην εύρεση προσιτής κατοικίας εξακολουθούν να δημιουργούν σημαντικές προκλήσεις.

Οι κανονισμοί δόμησης εξακολουθούν να επιηρεάζουν τις εγκρίσεις αδειών και τη δραστηριότητα στον κατασκευαστικό κλάδο, επηρεάζοντας την αβεβαιότητα στην αγορά. Παράλληλα, η προσέλκυση νέων θεσμικών διχών επενδύσεων και η διευκόλυνση μεγάλων εξαγορών μέσω χαμηλότερου κόστους κεφαλαίου εμφανίζουν κρίσιμες.

Η ίδια έκθεση καταλήγει ως εξής: «Παρότι η αγορά δείχνει γενικά ανθεκτική, υπάρχουν ήδη πρώιμες ενδείξεις μείωσης σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων. Για τους επόμενους έξι μήνες αναμένεται θετική πορεία για τα ξενοδοχεία, τις εξοχικές κατοικίες και τη γραφεία, ενώ οι βιομηχανικοί χώροι, τα εμπορικά καταστήματα και τα ακίνητα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης πιθανόν να υποστηρίξουν».

Το Ελληνοαμερικανικό Επιμελητήριο καταγράφει αναλυτικά τους παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά κατά το β' εξάμηνο του 2025 ως εξής:

Στα θετικά αναφέρεται, μεταξύ άλλων, η ισχυρή πολυτική και οικονομικά σταθερότητα, η ρείωση των επιτοκίων και η βελτιωμένη πρόσβαση σε κεφάλαια, οι σημαντικά ρευστότητα στην αγορά, τα συνεχιζόμενα προγράμματα στήριξης, τις μεταρρυθμίσεις και τα επενδυτικά κίνητρα, την πρόθεση μεγάλων αναπτυξιακών έργων, καθώς και τη συνεχή τουριστική ανάπτυξη που υποστηρίζει τη ζήτηση ακινήτων.

Στις προκλήσεις σημειώνει τη διεθνή οικονομική και γεωπολιτική αβεβαιότητα, το υψηλό κόστος κατασκευής και τις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, την έλλειψη εργατικού δυναμικού, τα νομικά αβεβαιότητα γύρω από τις διαδικασίες του ΝΟΚ, τις γραφειοκρατικές ανεπάρκειες και καθυστερήσεις στον σχεδιασμό, τη μείωση των άμεσων ξένων επενδύσεων και τον αυξημένο ανταγωνισμό από εναλλακτικές αγορές με ασφαλέστερα νομικά πλαίσια.

9252-25033711