

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ REAL ESTATE

Φουντώνει η «φωτιά» σε κατοικίες - ενοίκια οξύνοντας τη στεγαστική κρίση

Τι καταδεικνύουν τα νέα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την εξέλιξη του οικιστικού κόστους στη χώρα

Με υψηλό ρυθμό συνεχίζει να αυξάνεται το κόστος της στέγασης ως αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς, οξύνοντας το πρόβλημα, ειδικά για την κατηγορία των πολιτών που μισθώνουν κατοικία.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tighoumenidi@navtemporiki.gr

ΣΥΜΦΩΝΑ με οικόμια που δημοσιεύονται χωρίς η ΕΛΣΤΑΤ, το 2025 σε σχέση με το 2024 (Απρίλιος με Απρίλιο) τα ενοίκια σημείωσαν άνοδο 10,8%, το κόστος για την επισκευή και συντήρηση κατοικίας 5,9% και οι υπηρεσίες που σχετίζονται με το σπίτι 2,1%, ενώ βάσει πρόσφατης μελέτης της Alpha Bank για το στεγαστικό το 52% των ενοικιαστών δαλώνει ότι διαθέτει μόνω από το 30% του εισοδήματός του για το ενοίκιο του.

Τα παραπάνω στοιχεία έρχονται να προστεθούν στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τις τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίες πέτυχαν αύξηση 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι επίσης σημαντικής αύξησης 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022.

Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (πληκίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο εντατικά σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%), κάτι που η αγορά το αποδίδει στη συνεχή αύξηση του κόστους των υλικών. Όπως λέγουν χαρακτη-

ριστικά στελέχη του κατασκευαστικού κλάδου, το κόστος κατασκευής έχει διπλασιαστεί σε σχέση με την περίοδο της οικονομικής κρίσης.

Με τις αξίες των διαμερισμάτων οι τιμές, οι πολυτελείς στέγες και οι μισθωτοί περνούσαν από άλλες περιόδους.

Οι παράγοντες που επιφέρουν την ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στον τομέα της κατοικίας είναι πολλοί.

Βάσει εκτιμήσεων (στοιχεία τελευταίας απογραφής και αγοράς), υπάρχουν περίπου 794.000 κενές κατοικίες στην Ελλάδα, κυρίως σε αστικά κέντρα. Η αξιοποίησή τους θα μπορούσε να είναι μέρος της λύσης στο πρόβλημα της προσφοράς κατοικιών προς μίσθωση.

Ταυτόχρονα παρατηρείται γήρανση του κτιριακού αποθέματος. Το 64% των κατοικιών είναι

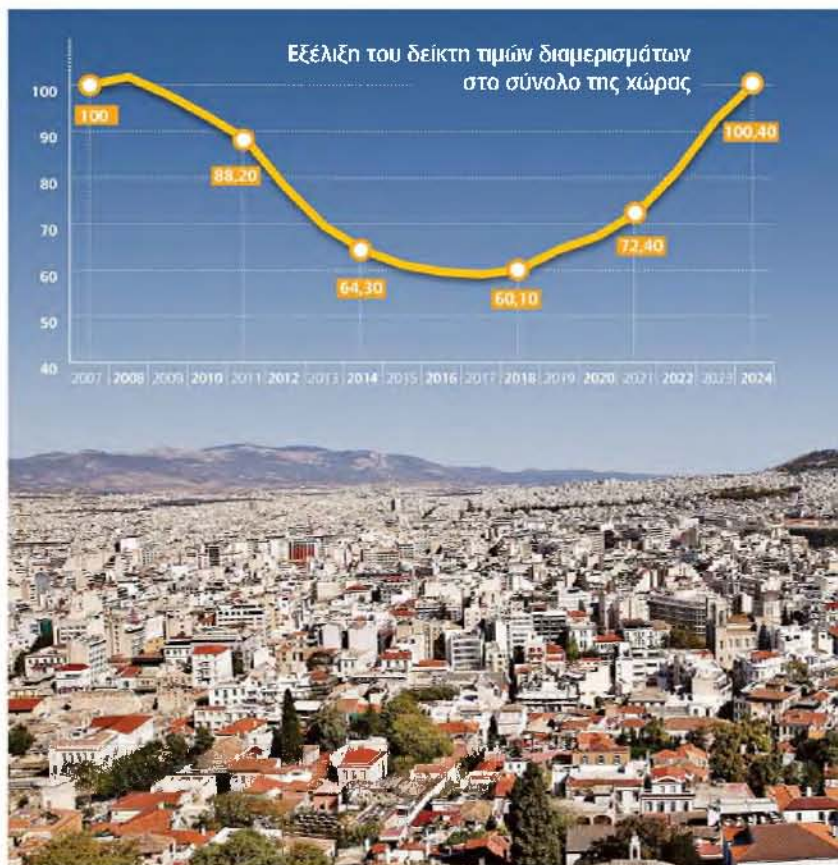
■ Στο πρόβλημα της προστιθέμενης αξίας επίσης η συγκέντρωση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα.

άνω των 30 ετών και η ανακίνησή του για ορισμένα νοικοκυριά συχνά δεν είναι εφικτή. Ειδικά καθώς το κόστος των υλικών βαίνει διαρκώς αυξανόμενο.

Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε και το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023).

«Παιδί» της κρίσης

Το πρόβλημα της έλλειψης προσφοράς «γεννήθηκε» την περίοδο της οικονομικής κρίσης και κυρίως τη δεκαετία 2008-2018,



όταν η κατασκευαστική δραστηριότητα σχεδόν μηδενίστηκε, με αποτέλεσμα επί πολλά έτη να μην εισέλθουν στην αγορά καδού νέα διαμερίσματα.

Οι οικοδομικές άδειες αυξάνονται οριακά από το 2016, όμως η προσφορά και πάλι δεν επαρκεί για να καλύψει τη ζήτηση.

Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομικό μέγεθος των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλά σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα.

Πιόνισμα, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) σε σταθερές τιμές αυξήθηκαν 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, όμως παραμένουν σε χα-

ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΡΙΛΙΟΥ

10,8%

ενισχύθηκαν
τα ενοίκια
κατοικιών

5,9%

ακρίβυνε
η επισκευή
και συντήρηση
κατοικίας

2,1%

ανατιμήθηκαν
οι υπηρεσίες
που σχετίζονται
με το σπίτι

μηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%).

Η εμπλοκή με τον ΝΟΚ

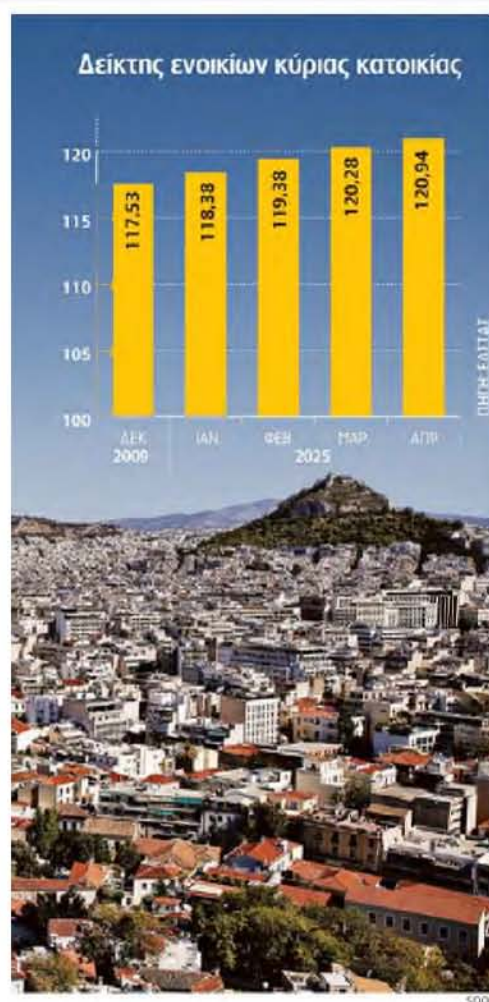
Σε όλα τα παραπάνω έρχεται να προστεθεί και η τελευταία εμπλοκή στην οικοδομική δραστηριότητα έπειτα από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΕΔ) περί αντισυνταγματικότητας των περιβαλλοντικών κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ).

Μια πρώτη εικόνα των επιπτώσεων αποτυπώνεται στα μεγέθη της Διευρωπαϊκής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Διευρωπαϊκής - Δημόσιας), τον μήνα Ιανουάριο 2025, στο σύνολο της χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες. Βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ, ο αριθμός των αδειών μειώθηκε 17% τον πρώτο μήνα του έτους σε σχέση με τον αντίστοιχο του 2024, ενώ σημειώθηκε μείωση 37% στην επιφάνεια και 38,2% στον όγκο των νέων κατασκευών.

Στη μειωμένη προσφορά τόσο για κατοικίες προς μίσθωση όσο και προς αγορά συμβάλλει ακόμη η αύξηση των ξένων Άμεσων Επενδύσεων (2.750 εκατ. ευρώ,

52%

των ενοικιαστών διαθέτει πάνω από το 30% του εισοδήματός του για το ενοίκιο του, βάσει πρόσφατης μελέτης της Alpha Bank.



έναγτι 2.133 εκατ. ευρώ το 2023), επηρεάζοντας κυρίως τις ακριβότερες περιοχές, όπως π.χ. τα νότια προάστια της Αττικής, με την άνοδο των τιμών να ούτως να «μεταδίδεται» και στις λιγότερο δημοφιλείς περιοχές.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Ακόμη, η οικονομία διαμοιρασμού (Airbnb) ενίσχυσε τη ζήτηση για κατοικίες ημερήσιας μίσθωσης, περιορίζοντας τη διαθεσιμότητα προς μακροχρόνια μίσθωση. Χαρακτηριστικές περιοχές και κυρίως στα νησιά οι κατοικίες προς μίσθωση έχουν περιοριστεί σημαντικά.

Για πρόβλημα της προσιτής στέγης συντελεί επίσης η συγκέντρωση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά και το δημογραφικό - γήρανση του πληθυσμού (αύξηση των μονομελών οικογενειών, αυξημένη ζήτηση για μικρές και προσβάσιμες κατοικίες), ενώ ακόμα και το χρήσιμο για τις οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα πρόγραμμα επιδότησης «Σπιτι μου», πέρα από το όφελος για τους δικαιούχους, αυξάνει τη ζήτηση σε συνδυασμό με μειωμένη προσφορά. (πηγή: 24610599)

Με τις αξίες των διαμερισμάτων στα ύψη, οι πολίτες στρέφονται στη μίσθωση περισσότερο από άλλες περιόδους.