

Όταν «παγώνει» η οικοδομή, η ύφεση... χτυπάει την πόρτα

Διευρευνούμε τι ενδέχεται να προοιωνίζονται οι μεγάλες πτώσεις του Ιανουαρίου 2025, σε σχέση με τον αντίστοιχο περσινό μήνα, σε νέες οικοδομικές άδειες, επιφάνεια και όγκο



Του
**ΜΙΧΑΗΛ
ΦΙΛΑΠΟΥΡΑ-
ΡΕΤΣΙΝΑ***

Η στέγαση είναι ο επιχειρηματικός κύκλος. Αυτός ήταν ο τίτλος της παρουσίασης του καθηγητή οικονομτρίας Edward Leamer, τον Σεπτέμβριο του 2007, σε μια συγκυρία όπου η αμερικανική αγορά κατοικίας βρισκόταν στο απόγειο της παρατεταμένης φυούσκας: οι τιμές των σπιτιών είχαν υπερδιπλασιαστεί από τα μέσα της δεκαετίας του '90, ενώ ένα κύμα ελαστικών υποθηκών (subprime) είχε διευρύνει την πιστοδοτική επέκταση. Σε αυτό το περιβάλλον, ο Leamer υποστήριξε ότι οι πτώσεις στην έναρξη κατασκευής κατοικιών αποστέλλουν την πιο «έγκαιρη προειδοποίηση» της γενικότερης οικονομικής κάμψης.

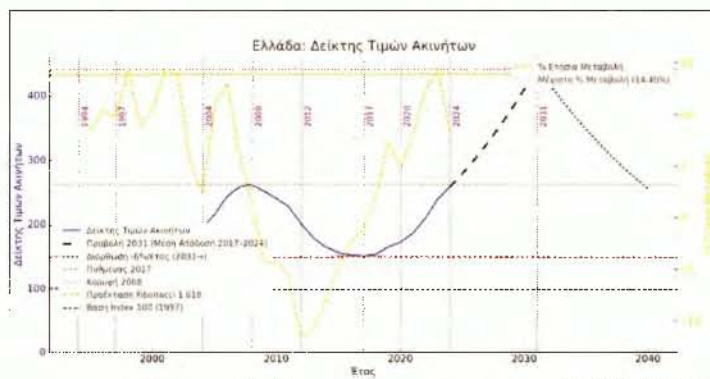
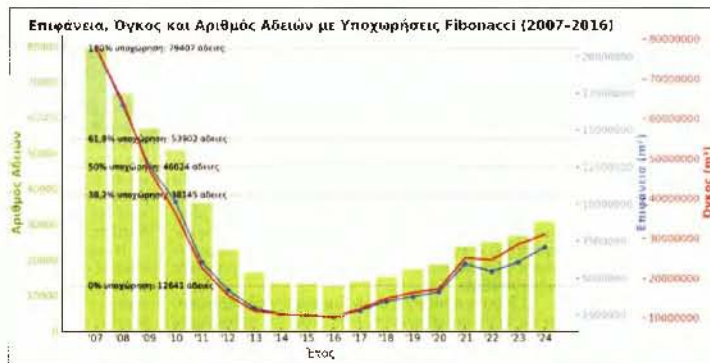
Στην Ελλάδα, όπου το ΣτΕ και η κυβέρνηση νομοθετούν προς φρενάρημα της οικοδομικής δραστηριότητας, οι πτώσεις του Ιανουαρίου 2025 σε σχέση με τον Ιανουάριο του 2024 (-17,55% στις νέες άδειες, -37,22% στη συνολική επιφάνεια και -38,43% στον όγκο) συνιστούν την ελληνική εκδοχή του μελλοντικού «παγώματος» στην έναρξη κατασκευής κατοικιών» που περιέγραψε ο Leamer.

Για να διευρενήσουμε πόσο παρόμοια είναι η σημερινή κατάσταση με το πρόσφατο παρελθόν και να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα, επεξεργαστήκαμε τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τις αντίστοιχες μεταβολές του Ιανουαρίου από το 2008, καθώς και τις ετήσιες μεταβολές του αθροίσματος των 12 μηνιαίων αριθμών αδειών και των αντίστοιχων επιφανειών και όγκων δόμησης.

Για να ποσοτικοποιήσουμε πόσο «παρόμοιες» είναι οι τριπλές αρνητικές μεταβολές του Ιανουαρίου κάθε έτους με τις φετινές, υπολογίσαμε τον δείκτη της Ευκλείδειας απόστασης ως εξής: Παίρνουμε τις τρεις ποσοστιαίες μεταβολές (αριθμός αδειών, συνολική επιφάνεια και συνολικός όγκος) κάθε Ιανουαρίου, συγκρίνουμε κάθε μεταβολή με την αντίστοιχη φετινή, υψώνουμε στο τετράγωνο τις διαφορές, τις αθροίζουμε και, τέλος, υπολογίζουμε την τετραγωνική ρίζα του αθροίσματος.

Θέτοντας ως όριο την Ευκλείδεια απόσταση 50, εντοπίσαμε έξι έτη με τη μικρότερη απόσταση (πιο παρόμοια): κατά σειρά φθίνουσας ομοιότητας είναι τα έτη 2009, 2014, 2015, 2019, 2016 και 2008. Στον πίνακα που βλέπετε, συνοψίζουμε τις επιμέρους μεταβολές, συνδυάζοντας τον δείκτη τιμών ακινήτων της Τράπε-

Έτος	Επικρίσιμη Απόσταση	% Μεταβολή Αδειών Ιανουαρίου	% Μεταβολή Επιφάνειας (m²) Ιανουαρίου	% Μεταβολή Όγκου (m³) Ιανουαρίου	% Μεταβολή Ετήσιος	% Μεταβολή Επιφάνειας (m²) Ετήσιος	% Μεταβολή Όγκου (m³) Ετήσιος	% Μεταβολή Τιμών Ακινήτων	Ρυθμός Ανάπτυξης ΑΕΠ (%)
2009	12,42	-22,13	-34,18	-27,37	-14,59	-24,40	-26,49	-4,30	-4,1
2014	20,30	-37,47	-39,37	-39,71	-18,17	-12,80	-5,96	-7,98	0,8
2015	23,76	-35,01	-31,60	-23,59	-28,11	-29,46	-24,95	-10,92	-2,3
2019	38,74	-6,86	-13,79	-8,76	+13,50	+9,26	+9,83	+7,36	2,3
2016	39,84	-16,54	-14,59	-5,66	-5,31	-4,91	-6,75	-2,41	0,0
2008	46,69	-13,63	-5,98	-3,92	-15,95	-18,96	-12,31	-1,46	0,1



ζας της Ελλάδας και τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το ΑΕΠ.

Παρατηρούμε πως η πιο παρόμοια χρονιά με το 2025 ήταν το 2009, όταν την τριπλή διψήφια «βουτιά» του Ιανουαρίου σε άδειες, επιφάνεια και όγκο ακολούθησε ετήσια τριπλή βουτιά και πτώση της τάξης του 4% στις τιμές ακινήτων και στο ΑΕΠ.

Τον Ιανουάριο του 2013 είχαμε βαθιές βουτιές, τόσο τον Ιανουάριο όσο και ετησίως, με τις τιμές ακινήτων να καταρρέουν κατά 10% και το ΑΕΠ να συρρικνώνεται κατά 2,3%.

Το 2014 ήταν η δεύτερη πιο παρόμοια χρονιά με το 2025, με τις μεγαλύτερες πτώσεις στους δείκτες του Ιανουαρίου, αλλά αισθητά χαμηλότερες ετήσιες απώλειες: οι τιμές των ακινήτων συρρικνώθηκαν κατά 8%, ενώ το ΑΕΠ εμφάνισε ήπια ανάπτυξη 0,8%.

Το 2016 η οικοδομική δραστηριότητα έκλεισε αρνητικά, αν και το 2015 είχε δείξει σημάδια σταθεροποίησης με ελαφρώς αρνητικούς δείκτες. Οι τιμές των ακινήτων έπεσαν κατά 2,41% και το ΑΕΠ έμεινε σχεδόν στάσιμα (0,0%).

Το 2008 ήταν η τελευταία χρονιά πριν από τη μεγάλη πτώση της δραστηριότητας. Παρά τη σχεδόν μηδενική ανάπτυξη (0,1%), οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 1,46%. Το δείγμα εκείνου του Ιανουαρίου, με διψήφιες πτώσεις στις άδειες, συνοδευόμενες από μικρότερες πτώσεις σε επιφάνεια και όγκο, προοικονομούν τις δυσκολίες που ακολούθησαν.

Παρεμπιπτόντως, το 2017 σηματοδότησε την αρχή της ανάκαμψης: ο αριθμός των αδειών Ιανουαρίου αυξήθηκε κατά 13% παρά την πτώση σε επιφάνεια και

Όπως έδειξε η ανάλυσή μας, η πιο παρόμοια χρονιά με το 2025 ήταν το 2009, όταν την τριπλή διψήφια «βουτιά» του Ιανουαρίου σε άδειες, επιφάνεια και όγκο ακολούθησε ετήσια τριπλή βουτιά και πτώση της τάξης του 4% στις τιμές ακινήτων και στο ΑΕΠ.

Όγκο. Ετησίως οι άδειες αυξήθηκαν κατά 9%, η επιφάνεια 18% και ο όγκος 19%. Ήταν η τελευταία χρονιά που οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν οριακή πτώση (1%), παρά την ανάπτυξη (+1,5%) στο ΑΕΠ.

Μοναδική χρονιά που οι ετήσιες μεταβολές στους οικονομικούς δείκτες παρέμειναν θετικές παρά το αρνητικό ξεκίνημα στην οικοδομική δραστηριότητα ήταν το 2019, η εξαιρεση που επιβεβαιώνει τον κανόνα.

Συνεπώς, αν επαναληφθεί η ιστορία και η οικοδομική δραστηριότητα τετραπλασιαστεί, θα επηρεαστεί αρνητικά η υπόλοιπη οικονομία. Η θετική επιρροή είναι ότι, η κορύφωση του ρυθμού αύξησης των τιμών των ακινήτων, σε επίπεδα αντίστασης εποχής 2008, δεν συνοδεύεται από την οικοδομική φρενιτιδα του 2007, όπως καταδεικνύουν τα δύο γραφήματα που δημοσιεύουμε.

Πιθανώς, λοιπόν, οι κυβερνητικές παλινωδίες να λειτουργήσουν ως σκασ προσφοράς και να αναζωπυρώσουν μεσοπρόθεσμα την οικιακή φύσκα μέσω της δόσης της δεξιάς διακυβέρνησης. Τότε, όμως, το στεγαστικό δεν θα καταγράφεται απλά ως πρόβλημα στις δημοσκοπήσεις. Θα προβάλλει ως το υπ' αριθμόν ένα κοινωνικό ζήτημα.

* Τεχνικός Αναλυτής ΜΣΤΑ