

«Πάγωσε» η οικοδομή το 2025

Ουραγός της ΕΕ η Ελλάδα στην κατασκευή νέων κατοικιών, με μόλις μία ανά 1.000 κατοίκους και ενώ τα ενοίκια στην Αθήνα έχουν αυξηθεί κατά 45% από το 2018 – Δεν προβλέπεται σημαντική βελτίωση το 2026

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Μαρία Καλούδη

Η Ελλάδα διαθέτει σήμερα μία από τις πιο δυσλειτουργικές αγορές στέγης στην Ευρώπη. Η παραγωγή νέων κατοικιών παραμένει εξαιρετικά χαμηλή, μόλις 1 ανά 1.000 κατοίκους, το χαμηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, ενώ τα ενοίκια στην Αθήνα έχουν αυξηθεί κατά 45% από το 2018. Την ίδια ώρα, η βραχυχρόνια μίσθωση απορροφά σημαντικό μέρος του διαθέσιμου αποθέματος και πάνω από 700.000 κατοικίες παραμένουν κενές ή αδρανείς. Η έλλειψη προσιτής στέγης πλήττει πρώτα τους νέους και τα χαμηλά εισοδήματα, αλλά πλέον πιέζει και τη μεσαία τάξη. Με την οικοδομική δραστηριότητα στάσιμη, τις επιδοτήσεις ανεπαρκείς και τα δεδομένα κατακερματισμένα, η χώρα εξακολουθεί να δυσκολεύεται να χαράξει αποτελεσματική στεγαστική πολιτική.

ΔΥΣΚΟΛΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ

Το 2025 η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα έγινε ιδιαίτερα αισθητή στο α' εξάμηνο. Οι άδειες νέων κατοικιών υποχώρησαν κατά 14%, η συνολική επιφάνεια κατά 24% και ο όγκος κατά 18% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2024. Στο κινούμενο δωδεκάμηνο Ιουλίου 2024 - Ιουνίου 2025, οι συνολικές άδειες ανήλθαν σε περίπου 28.800, μειωμένες κατά 3,3% σε ετήσια βάση. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως στο αυξημένο κόστος υλικών και στην κατάρρευση των bonus του ΝΟΚ, η οποία προκάλεσε αλυσιδωτές επιπτώσεις, όπως κάμψη της ζήτησης από ξένους αγοραστές, επιφυλακτικότητα στις νέες επενδύσεις και συνολικό «πάγωμα» της αγοράς.

Η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και το 2026. Σύμφωνα με την έρευνα «Emerging Trends in RealEstate 2026» της PwC και του Urban Land Institute, η ύφεση στην οικοδομή κατοικίας θα παραμείνει έντονη. Το υψηλό κόστος κατασκευής, η περιορισμένη αγοραστική δύναμη, η έλλειψη οικοπέδων σε τιμές που επιτρέπουν οικονομικότερες αναπτύξεις και η πολύ-ιδιοκτησία στις αστικές περιοχές αποθαρρύνουν νέες επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα, η πλειονότητα των εταιρειών στρέφεται σε πολυτελή έργα υψηλών προδιαγραφών, τα οποία απευθύνονται σχεδόν αποκλειστικά σε ξένους αγορα-

στές. Η σημερινή κάμψη δεν αποτελεί μεμονωμένο φαινόμενο, αλλά συνέχεια μιας πορείας που ξεκίνησε πριν από την οικονομική κρίση. Στα μέσα της δεκαετίας του 2000, η οικοδομή στην Ελλάδα βρισκόταν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα, καθώς το 2007 οι επενδύσεις στον κατασκευαστικό τομέα αντιστοιχούσαν στο 14,7% του ΑΕΠ, η προστιθέμενη αξία του κλάδου κορυφώθηκε το 2006 στα 18,1 δισ. ευρώ και η απασχόληση έφτασε τους 386.000 εργαζόμενους το 2008. Μετά το 2009, η κατάρρευση της αγοράς και της χρηματοδότησης οδήγησε τον κλάδο στο χαμηλότερο σημείο της

σύγχρονης ιστορίας του. Σύμφωνα με μελέτη του IOBE, το 2016 η δραστηριότητα νέων οικοδομικών αδειών έπεσε στο ναδίρ, με μόλις 12.600 άδειες νέων κατοικιών και προσθηκών και συνολική επιφάνεια περίπου 2,3 εκατ. τ.μ. Εκτοτε, η αγορά ανέκαμψε σταδιακά, χωρίς όμως να πλησιάσει τα προ κρίσης επίπεδα, γεγονός που εξηγεί γιατί η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται στην τελευταία θέση της Ευρώπης ως προς την παραγωγή νέων κατοικιών.

«ΑΔΥΝΑΜΟΣ ΚΡΙΚΟΣ»

Την ίδια περίοδο, η εικόνα στην υπόλοιπη Ευρώπη δεν διαφέρει σημαντικά. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του EUROCONSTRUCT, ενός ευρωπαϊκού δικτύου που παρακολουθεί την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου, το 2025 οι ολοκληρώσεις νέων κατοικιών αναμένεται να υποχωρήσουν στο 1,46 εκατ. από 1,55 εκατ. το 2024, φτάνοντας στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Τα στοιχεία της Eurostat για τις οικοδομικές άδειες δείχνουν ότι, μετά τη μείωση του 2023 και του 2024, η δραστηριότητα παραμένει στάσιμη.

Η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εργοληπτών χαρακτηρίζει την κατοικία «αδύναμο κρίκο» της ευρωπαϊκής κατασκευής και προβλέπει νέα πτώση επενδύσεων περίπου 4%, ενώ η Housing Europe κάνει λόγο για δεκαετές χαμηλό στην παραγωγή νέων κατοικιών. Οι αιτίες είναι σχεδόν κοινές παντού, υψηλό κόστος δανεισμού και υλικών, έλλειψη εργατικών χεριών και καθυστερήσεις αδειοδοτήσεων περιορίζουν τις εκκινήσεις έργων σε όλη την ήπειρο.



>700.000

κατοικίες πανελλαδικά παραμένουν κενές/ανεκμετάλλετες

Αναδημοσίευση από το powergame.gr