



Τη χειρότερη επίδοση από το 8<sup>ο</sup> τρίμηνο 2022 κατέγραψαν οι επενδύσεις σε κατοικίες στο α' τρίμηνο 2024.

### ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

- 1 Λιανόσημο στεγαστικών δανείων με πιο ευνοϊκούς όρους και ηλικιακό κριτήριο
- 2 Πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης για επιδοτούμενα στεγαστικά σε οικογένειες με μέλη έως και 50 ετών
- 3 Παροχή ισχυρότερων κινήτρων προκειμένου να προχωρήσουν και δράσεις ανακαίνισης των ακινήτων

# Τριπλέτα κινήτρων για επενδύσεις στα ακίνητα

Μέτρα από το οικονομικό επιτελείο μετά την υποχώρηση που σημείωσε η κτηματαγορά στο α' τρίμηνο

**Τρεις παρεμβάσεις για τόνωση των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων δρομολογεί το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης, μετά τα στοιχεία του α' τριμήνου που έδειξαν ότι οι επενδύσεις στις κατοικίες όχι μόνο δεν αυξήθηκαν αλλά ακολούθησαν πτωτική πορεία.**

Του **Θάνου Τσίρου**  
*thtsiros@naftemporiki.gr*

**ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ** της ΕΛΥΣΤΑΤ έχουν σημάνει συναγερμό και καθώς οι επενδύσεις στα ακίνητα αποτελούν ένα σημαντικό μερίδιο του «αναμισθιακού καλάθιού» της οικονομίας απορασίστηκε η στήριξη της κτηματαγοράς με πλαίσιο μέτρων και θεσμικών παρεμβάσεων. Ειδικότερα, οι περιορισμένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων -οι οποίες είναι συντριπτικά χαμηλότερες σε σχέση με την προηγούμενη αναπτυξιακή φάση της κτηματαγοράς- επηρεάζουν αρνητικά όχι μόνο τον «ακαθάριστο εγχωριακό προϊόν κεφαλαίου» (δηλαδή τις επενδύσεις) αλλά και το ίδιο το στεγαστικό πρόβλημα της χώρας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, στο α' τρίμηνο του 2024, οι επενδύσεις σε κατοικίες περιορίστηκαν στα 946 εκατ. ευρώ. Είναι η

χειρότερη επίδοση από το 4ο τρίμηνο του 2022, ενώ συγκριτικά με το α' τρίμηνο του 2023 καταγράφεται πτώση της τάξεως του 12%.

#### Τιμές και επιτόκια

Προφανώς, στη μείωση των επενδύσεων έχει επιδράσει τόσο η αύξηση των τιμών των κατοικιών όσο και η αύξηση των επιτοκίων, καθώς προκειμένου για δύο αλλαγές στο σκηνικό που καθιστούν πιο δύσκολη την επένδυση στα ακίνητα. Αύξηση των επενδύσεων παρατηρήθηκε οτις υψίστρες κατασκευές (από το 1,777 δισ. ευρώ στο α' τρίμηνο του 2023 στα 2,022 δισ. ευρώ στο α' τρίμηνο του 2024) αλλά ακόμη και αν αθροιστούν οι δύο ποσά καταγράφεται «συσσιμότητα» στον χώρο των κατασκευών, ο οποίος μεταξύ άλλων επιρρέζεται και από το ράλι στις τιμές των οικονομικών υλικών.

Σε μια προσπάθεια να αντιστραφεί η κατάσταση, κυβέρνηση και τράπεζες που έχουν άμεσο ενδιαφέρον για τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, δρομολογούν τις ακόλουθες παρεμβάσεις, με στόχο αρχικά να ανιχνεύσουν τα στεγαστικά δάνεια που παραμένουν κοντά στον... πάτο του 1 δισ. ευρώ ετησίως, έναντι των προηγούμενων περιόδων άνηποσης του real estate θρίτταν και στα 12-15 δισ. ευρώ ετησίως. Οι τρεις παρεμβάσεις είναι οι εξής:

#### Τραπεζικά δάνεια

**1** Το λιανόσημο στεγαστικών δανείων με πιο ευνοϊκούς όρους με... ηλικιακό κριτήριο. Ήδη οι τράπεζες έχουν ξεκινήσει να δίνουν δάνεια που καλύπτουν ακόμη και το 90% της αξίας του ακινήτου, προσφέροντας ταυτόχρονα χαμηλές δόσεις στο ξεκίνημα (κυρίως με χαμηλά σταθερά επιτόκια 2,5%-3% για τα πρώτα τρία χρόνια), αλλά και μεγάλες περιόδους αποπληρωμής, ώστε να συγκρατείται η μηνιαία δόση. Ο δρόμος για τη χορήγηση αυτών των δανείων άνοιξε μετά την προσαρμογή του σχετικού

πλαισίου από την Τράπεζα της Ελλάδος ώστε να μπορούν να δίδονται δάνεια που να αντιστοιχούν ακόμη και στο 90% της αξίας του ακινήτου.

#### Επιδοτούμενα στεγαστικά

**2** Η εξασφάλιση πόρων από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης ώστε να δοθούν επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια σε οικογένειες με μέλη ηλικίας έως και 50 ετών. Οι πόροι εξετάζονται να φτάσουν τουλάχιστον στα 2 δισ. ευρώ, ενώ το πρόγραμμα, που θα είναι στην πραγματικότητα η συνέχεια της παρέμβασης «Πίπι μοι», αποσκοπεί στο να αποικισθούν ιδιόκτητες κύριες κατοικίες από τουλάχιστον 30.000 νοικοκυριά, ώστε να δοθεί μια σημαντική λύση και στο στεγαστικό πρόβλημα. Με τη «μόκλεση», τα ποσά που θα διατεθούν για την αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα είναι πολύ περισσότερα από τα 2 δισ. ευρώ, καθώς θα είναι απαραίτητα προϋπόθεση και η διάθεση ιδίων κεφαλαίων από τους υποψήφιους αγοραστές. Η διεύρυνση του ηλικιακού κριτηρίου θα συνοδευτεί και από αύξηση των εισοδηματικών κριτηρίων σε σχέση με τον προηγούμενο γύρο του προγράμματος «Σπίτι μου», καθώς ο στόχος είναι να ενταχθούν ο το πρόγραμμα και οικογένειες με παιδιά οι οποίες κατά κανόνα εμφανίζουν υψηλότερα εισοδήματα σε σχέση με τα νεαρά ζευγάρια.

Επίσης, κρίνεται απαραίτητο στη δεύτερη φάση του προγράμματος να αλλοθούν και οι κοινωνικές ομάδες στις οποίες θα στοχεύει το πρόγραμμα. Στην προηγούμενη φάση επιλέχθηκαν κυρίως νέοι (εργάζομαι ή ζευγάρια) ηλικίας έως και 40 ετών.

#### Δράσεις ανακαίνισης

**3** Η παροχή ισχυρότερων κινήτρων προκειμένου να προχωρήσουν και δράσεις ανακαίνισης των ακινήτων. Η περιορισμένη ανταπόκριση που υπάρχει μέχρι σήμερα στο πρόγραμμα «Ανακαίνιση - Εξοικονομία» οδηγεί το υπουργείο Οικονομίας στην αλλαγή των όρων του προγράμματος. Η βασική αλλαγή έχει να κάνει με την αύξηση κατά 50% του μέγιστου ήθους της επιδότησης από τα 4.000 ευρώ που είναι σήμερα στα 6.000 ευρώ, ενώ επίσης θα διευρυνθεί και η έκταση των επισκευών που θα μπορούν να κάνουν οι ιδιοκτήτες κλειστών διαμερισμάτων ώστε να τα διαθέσουν για μακροχρόνια μίσθωση. Μέχρι τώρα, το όριο έχει διαμορφωθεί στα 10.000 ευρώ. Δεδομένου ότι ο προϋπολογισμός του προγράμματος δεν θα αλλοδαί (θα παραμείνει δηλαδή στα 50 εκατ. ευρώ), θα υπάρξει μείωση των ακινήτων που θα μπορούν να υποστηρίξουν (υπολογίζονται ότι θα μπουν 12.000 ακίνητα και τώρα ο στόχος αναθεωρείται σε κάτω από 8.000). [Σελίδα 2/2]

**2** δισ. € από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης θέλει να εξασφαλίσει η κυβέρνηση για την τόνωση της κτηματαγοράς.

## Περασμένα μεγαλεία...

**ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ** του «σήμερα» ειδικά στον χώρο της κατοικίας εξακολουθούν να μην έχουν καμία σχέση με τις αντίστοιχες όλων των προηγούμενων ετών. Το 2007 και το 2008 είχαμε ενδιαφέρον για τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, δρομολογούν τις ακόλουθες παρεμβάσεις, με στόχο αρχικά να ανιχνεύσουν τα στεγαστικά δάνεια που παραμένουν κοντά στον... πάτο του 1 δισ. ευρώ ετησίως, έναντι των προηγούμενων περιόδων άνηποσης του real estate θρίτταν και στα 12-15 δισ. ευρώ ετησίως. Οι τρεις παρεμβάσεις είναι οι εξής: