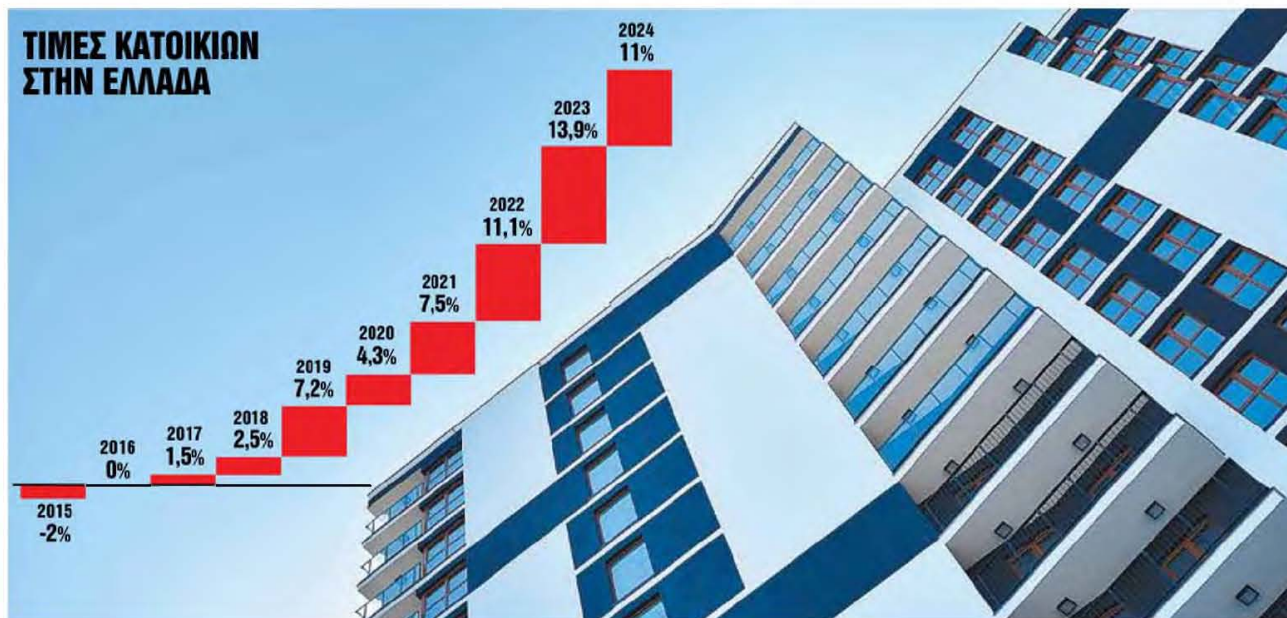


ΑΦΙΕΡΩΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΕΙΝ



Αγορά ακινήτων και υποδομές

Η νέα πραγματικότητα στην κτηματαγορά και τα μεγάλα έργα

Πώς οι τιμές, οι μεταρρυθμίσεις
και οι επενδύσεις διαμορφώνουν τον κλάδο

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα παραμένει σε ανοδική τροχιά. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 11% το 2024, συνεχίζοντας για όγδοο έτος την ανοδική τους πορεία. Η ζήτηση προέρχεται τόσο από εγχώριους αγοραστές όσο και από ξένα επενδυτικά κεφάλαια. Η Enterprise Greece καταγράφει εισροές άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα ύψους 2,1 δισ. ευρώ το 2024, με σημαντικό ενδιαφέρον για τουριστικά ακίνητα, γραφειακούς χώρους και logistics parks.

Οι μεταρρυθμίσεις στη φορολογία και στις ψηφιακές διαδικασίες έχουν σημαντική επίδραση. Το υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε το 2025 νέα μείωση στα τεκμήρια διαβίωσης για κύριες κατοικίες έως 35%, καθώς και φορολογικά κίνητρα για ενεργειακή αναβάθμιση. Η ΑΑΔΕ μέσω του myProperty διευκολύνει πλέον ηλεκτρονικά το σύνολο των δηλώσεων μεταβίβασης,

μειώνοντας τον χρόνο ολοκλήρωσης συναλλαγών από εβδομάδες σε λίγες ημέρες. Οι νέες αντικειμενικές αξίες που επεκτάθηκαν σε 2.167 ζώνες το 2025 αποτυπώνουν πιο ρεαλιστικά την εικόνα της αγοράς.

Η ζήτηση για ενοικιάσεις παραμένει ισχυρή. Στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ δείχνουν ότι οι τιμές ενοικίων αυξήθηκαν κατά 9% το 2024, με ακόμη μεγαλύτερη άνοδο σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Το πρόγραμμα «Σπίτι μου II», που ανακοινώθηκε το 2025, παρέχει επιδοτούμενα δάνεια για νέους έως 39 ετών, επιχειρώντας να αντιμετωπίσει την έλλειψη προσιτής κατοικίας. Η κυβέρνηση έχει προχωρήσει επίσης στη θεσμοθέτηση της κοινωνικής αντιπαροχής, με στόχο την κατασκευή νέων κατοικιών με αντάλλαγμα φοροελαφρύνσεις.

Η εμπορική αγορά ακινήτων ανακάμπτει. Η Cushman & Wakefield Proprius καταγράφει άνοδο στις μισθώσεις γραφειακών χώρων στην Αθήνα κατά 12% το 2024, με

σιχρή ακίνητα κατηγορίας Α που πληρούν περιβαλλοντικά πρότυπα. Ο κλάδος του retail δείχνει επίσης σημάδια ανάκαμψης, με νέες επενδύσεις σε εμπορικά κέντρα και πολυχώρους. Η ανάπτυξη αποθηκών logistics ενισχύεται από τη στρατηγική θέση της Ελλάδας και την αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου.

Έργα ύψους άνω των 6 δισ. ευρώ

Οι κατασκευαστικές εταιρείες επωφελούνται από το νέο περιβάλλον. Το υπουργείο Υποδομών ανακοίνωσε ότι το 2025 βρίσκονται σε εξέλιξη δημόσια έργα ύψους άνω των 6 δισ. ευρώ, που αφορούν οδικά δίκτυα, σιδηροδρομικές γραμμές, έργα ύδρευσης και αντιπλημμυρικά. Το Ταμείο Ανάκαμψης κατευθύνει 2,3 δισ. ευρώ σε έργα υποδομών μέχρι το 2026, ενώ η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων χρηματοδοτεί επιπλέον επενδύσεις σε ενεργειακά δίκτυα και αστικές αναπλάσεις.

Η ψηφιακή τεχνολογία επηρεάζει πλέον την αγορά. Στην αγορά ακινήτων, οι ψηφιακές πλατφόρμες επιτρέπουν την ολοκλήρωση αγοραπωλησιών και μισθώσεων εξ αποστάσεως, με χρήση ηλεκτρονικής υπογραφής και cloud αποθήκευσης εγγράφων. Στις υποδομές, η εφαρμογή «ψηφιακών διδύμων» από μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες δίνει τη δυνατότητα παρακολούθησης έργων σε πραγματικό χρόνο. Το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης εντάσσει τα συστήματα αυτά στο πλαίσιο των έξυπνων πόλεων.

Η πράσινη μετάβαση αναδεικνύεται σε βασικό μοχλό. Η Κομισιόν αναφέρει ότι η

Ελλάδα διαθέτει 800 εκατ. ευρώ για προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων έως το 2026, με στόχο τη μείωση εκπομπών και κατανάλωσης. Οι κατασκευαστικές εταιρείες προσαρμόζουν τα έργα τους σε πρότυπα Nearly Zero Energy Buildings, ενώ οι μεγάλες τράπεζες προσφέρουν πράσινα δάνεια για αγορά και ανακαίνιση ακινήτων.

Η χρηματοδότηση του κλάδου ενισχύεται. Η Τράπεζα της Ελλάδος αναφέρει ότι οι εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων αυξήθηκαν κατά 15% το πρώτο εξάμηνο του 2025. Παράλληλα, τα real estate investment trusts (REITs) επενδύουν σε νέα χαρτοφυλάκια, με συναλλαγές άνω του 1 δισ. ευρώ το 2024. Η Prodea, η Trastor και η Briv Properties καταγράφουν αυξημένα έσοδα, επενδύοντας σε τουριστικά ακίνητα και πράσινα γραφεία.

Η απασχόληση στον κλάδο επηρεάζεται θετικά. Στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ δείχνουν ότι στις κατασκευές απασχολούνταν 180.000 εργαζόμενοι το 2024, αριθμός αυξημένος κατά 7% σε σχέση με το 2023. Ο ΟΟΣΑ σημειώνει ότι η έλλειψη εξειδικευμένων τεχνιτών αποτελεί πρόκληση, ενώ απαιτείται ενίσχυση δεξιοτήτων σε τομείς όπως η πρόσχηψη δόμησης, η ενεργειακή αναβάθμιση και η χρήση ψηφιακών εργαλείων.

Η γεωγραφική διασπορά δείχνει νέες τάσεις. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, η μεγαλύτερη άνοδος τιμών το 2024 καταγράφηκε σε νησιά όπως η Κρήτη και οι Κυκλάδες, με ποσοστά άνω του 15%. Στη Θεσσαλονίκη, η ζήτηση επικεντρώνεται σε περιοχές κοντά σε μελλοντικές στάσεις του μετρό, ενώ στην Αθήνα τα έργα αστικών αναπλάσεων στο Ελληνικό και στον Βοτανικό δημιουργούν νέους πόλους έλξης.

Το υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε το 2025 νέα μείωση στα τεκμήρια διαβίωσης για κύριες κατοικίες έως 35%, καθώς και φορολογικά κίνητρα για ενεργειακή αναβάθμιση