



## Ηχηρό καμπανάκι της ΤτΕ για τις τιμές ακινήτων

**Σ**τα ύψη έχουν εκτοξευτεί την τελευταία επταετία οι τιμές των ακινήτων καθώς έχουν αυξηθεί κατά 66,4% και το πρώτο τρίμηνο του 2024 κινούνται με αύξηση 10,4% εξέλιξη που είναι υπερπολλαπλάσια από την αύξηση στα εισοδήματα. Ειδικότερα, στη σχετική έκθεση η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι οι τιμές ακινήτων θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν, δημιουργώντας την αίσθηση ότι το ράλι τιμών θα συνεχιστεί και το 2024. Επισημαίνει όμως ότι οι τιμές έχουν αποκλίσει σοβαρά από την αγοραστική δύναμη του Έλληνα και αυτό δημιουργεί «αβεβαιότητα».

Σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, το α' τρίμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 10,4%, ενώ για το σύνολο του 2023, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν σημαντικά, με μέσο ετήσιο ρυθμό 13,8%. Η οτιεγασιακή κρίση και η έλλειψη αποθέματος φέρεται να οδήγησε σε ανατροπές στις τιμές των παλιών και νέων διαμερισμάτων, αφού το 2023 εντονότερος ρυθμός αύξησης καταγράφηκε στα παλαιά διαμερίσματα έναντι των νέων (14,5% και 12,7% αντίστοιχα). Το πρώτο τρίμηνο του 2024, το σκηνικό άλλαξε ξανά, καθώς ελαφρώς υψηλότερος ρυθμός αύξησης σημειώθηκε στα νέα διαμερίσματα ( ηλικίας έως 5 ετών) κατά 10,8% σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,1%).

Το ίδιο διάστημα, οι τιμές στην Αθήνα αυξήθηκαν μεν αλλά με αισθητά χαμηλότερο ετήσιο ρυθμό αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό πανελλαδικά (9,4% αντί 10,3% σε επίπεδο επικράτειας), αλλά το επίπεδό τους ξεπέρασε το ιστορικό υψηλό του β' τριμήνου του 2008.

Αντίθετα, η περιοχή της Θεσσαλονί-

κης και, ως σύνολο, οι λοιπές περιοχές της χώρας καταγράφουν εντονότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδας (12,2% και 12,1% αντίστοιχα).

Η δυναμική της αγοράς οικιακών ακινήτων κατά το 2023 και τους πρώτους μήνες του 2024 αποτυπώνεται τόσο στα στοιχεία της Golden Visa όσο και σε άλλους συναφείς δείκτες. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2024 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται σημαντικά την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024, καταγράφοντας σε όρους δομημένου όγκου ετήσια αύξηση 47,3% και σε όρους αριθμού αδειών 60,9%, ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν πιο συγκρατημένες (6,5% και 18,9%).

Στον αντίποδα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 14,0% το α' τρίμηνο του 2024 και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%).

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2024 κατέγραψε οριακή υποχώρηση (-0,2%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2023. Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται (4,0% σε ετήσια βάση).

**Απουσία από την έκθεση της ΤτΕ που επισημαίνει ότι οι τιμές ακινήτων θα συνεχίσουν το ράλι τιμών και το 2024 γεγονός που εγκυμονεί "κινδύνους" για την κτηματαγορά**