



«Φούσκα» το 20%
της εγχώριας
αγοράς ακινήτων

Λέει η Κομισιόν. ► 16-17

«Φούσκα» 20% στην ελληνική κτηματαγορά βλέπει η Κομισιόν

Οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν ενισχυθεί πάνω από 60% από το 2018, τα ενοίκια έχουν εκτοξευθεί άνω του 45%, ενώ οι μισθοί ανέβηκαν κατά 20%

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Μαρία Καλούδη

Έως και 20% υψηλότερες από αυτό που δικαιολογούν τα πραγματικά οικονομικά δεδομένα (όπως το εισόδημα των νοικοκυριών, το κόστος δανεισμού και η πορεία της οικονομίας συνολικά) είναι οι τιμές κατοικιών στην Ελλάδα, όπως διαπιστώνει η Κομισιόν. Η ένδειξη για «φούσκα» στην κτηματαγορά κατατάσσει τη χώρα μας στις πιο ευάλωτες της Ευρώπης, σύμφωνα με τη νέα έκθεση «Housing in the European Union» (ECOFIN, 2025).

Η ΕΡΕΥΝΑ

Όπως αναφέρει η έρευνα, οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν ενισχυθεί πάνω από 60% από το 2018, ενώ τα ενοίκια έχουν εκτοξευθεί άνω του 45% στο ίδιο διάστημα. Την ίδια ώρα, οι μισθοί αυξήθηκαν λιγότερο από 20%, δημιουργώντας ένα επικίνδυνο χάσμα ανάμεσα στο κόστος στέγασης και στις πραγματικές οικονομικές δυνατότητες των πολιτών. Η Επιτροπή υπογραμμίζει





ότι η Ελλάδα δεν βρίσκεται μπροστά σε μια τραπεζική «φούσκα», όπως εκείνη του 2008, αλλά σε μια κοινωνική «φούσκα» που απειλεί άμεσα το δικαίωμα στη στέγη, επιβαρύνει τη δημογραφία και διαβρώνει τη συνοχή της κοινωνίας. Η χώρα εμφανίζει πλέον μια στεγαστική αγορά δύο ταχυτήτων, καθώς λίγοι, ισχυροί και διεθνείς παίκτες αγοράζουν, επενδύουν και απορροφούν το διαθέσιμο απόθεμα, ενώ ένα μεγάλο κομμάτι του πληθυσμού βιώνει σταδιακό αποκλεισμό από την ιδιοκατοίκηση και ολοένα δυσκολότερη πρόσβαση σε αξιοπρεπή μίσθωση. Η Κομισιόν υπογραμμίζει ότι ο δείκτης επιβάρυνσης των νοικοκυριών για στέγαση βρίσκεται πλέον σε οριακά επίπεδα, με πολλές οικογένειες να διαθέτουν υπερβολικά υψηλό ποσοστό του εισοδήματός τους για ενοίκιο ή δόση δανείου, μια συνθήκη που, σε ευρωπαϊκούς όρους, θεωρείται δομικό σύμπτωμα στεγαστικής κρίσης.

ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ

Το ανησυχητικό -σύμφωνα με την ανάλυση- είναι ότι η σημαντική άνοδος των τιμών δεν τροφοδοτείται από υπερβολικό τραπεζικό δανεισμό, όπως πριν από το 2008. Αντίθετα, οφείλεται σε βαθιά ανισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση. Η προσφορά κατοικιών αυξάνεται εξαιρετικά αργά, σχεδόν παθητικά, ενώ η ζήτηση ενισχύεται από πολλαπλές πηγές, όπως από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb, το αυξημένο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών, τη δράση funds, την αξιοποίηση της Golden Visa και μια παγιωμένη κοινωνική συ-

μπεριφορά που αντιμετωπίζει το ακίνητο ως βασικό αποθετήριο πλούτου. Την ίδια στιγμή, η συγκέντρωση πληθυσμού σε λίγους δήμους, σε συνδυασμό με την απουσία μακροπρόθεσμης στεγαστικής πολιτικής, έχει οδηγήσει σε κατάσταση δομικής στενότητας, όπου η αγορά λειτουργεί σαν κλειστό σύστημα που ανακυκλώνει την πίεση αντί να την απορροφά. Η ιδιαιτερότητα της ελληνικής αγοράς -σύμφωνα με την έρευνα- οφείλεται και στην τυπολογία του οικιστικού αποθέματος. Η χώρα διαθέτει ένα από τα υψηλότερα ποσοστά κατοικιών σε πολυκατοικίες στην Ευρώπη, αποτέλεσμα της μεταπολεμικής αστικοποίησης, της αντιπαροχής και του περιορισμένου αποθέματος αστικής γης. Ωστόσο, η νέα οικοδομική δραστηριότητα παραμένει περιορισμένη. Οι οικοδομικές άδειες κινήθηκαν για χρόνια σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, ενώ το αυξημένο κόστος κατασκευής και τα επιτόκια έχουν ενισχύσει την τάση για ανακαίνιση αντί για νέα παραγωγή κατοικιών. Η αγορά εμφανίζει εξαιρετικά χαμηλή ελαστικότητα προσφοράς, δηλαδή, ακόμη και όταν οι τιμές ανεβαίνουν, η παραγωγή νέων κατοικιών δεν επιταχύνεται, με αποτέλεσμα οι πιέσεις στις τιμές να παγιώνονται και να διαγωνίζονται.

ΚΑΚΟΔΑΙΜΟΝΙΑ

Σε αυτό το ήδη δύσκαμπτο πλαίσιο, το θεσμικό περιβάλλον όχι μόνο δεν βοηθά, αλλά επιβαρύνει το πρόβλημα. Η Ελλάδα καταγράφει τον χαμηλότερο δείκτη ποιότητας διαχείρισης γης στην Ευρωπαϊκή Ένωση, μόλις 4,5 στις 30 μονάδες, ενώ παραμένει μία

από τις πιο αργές και αναποτελεσματικές χώρες στις διαδικασίες αδειοδότησης, οι οποίες μπορεί να φτάσουν ή και να ξεπεράσουν τις 180 ημέρες. Ταυτόχρονα, η χώρα διαθέτει σχεδόν μηδενικό απόθεμα κοινωνικής κατοικίας, όταν αντίστοιχες ευρωπαϊκές χώρες διατηρούν δημόσιο ή κοινωνικό απόθεμα που αγγίζει το 20%-30% των κατοικιών.

Το πιο διαχρονικό σύμπτωμα της ελληνικής κακοδαιμονίας, σύμφωνα με την Επιτροπή, είναι το Κτηματολόγιο. Τρεις δεκαετίες μετά, η χώρα εξακολουθεί να παλεύει με την οριστική καταγραφή δικαιωμάτων και ορίων γης. Η αβεβαιότητα γύρω από τίτλους ιδιοκτησίας, οι χρονοβόρες διαδικασίες, η γραφειοκρατία και η έλλειψη καθαρών κανόνων χρήσεων γης υπονομεύουν την ίδια τη λειτουργία της αγοράς. Καμία στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να πετύχει όταν η βάση της -η γη και οι κανόνες της- παραμένει θεσμικά ασταθής. Παρά τις ανισορροπίες, η Κομισιόν εκτιμά ότι η Ελλάδα δεν βρίσκεται στο χείλος ενός νέου τραπεζικού κραχ. Οι τράπεζες είναι σήμερα περισσότερο θωρακισμένες και τα νοικοκυριά λιγότερο υπερχρεωμένα. Ωστόσο, η υπερτίμηση των ακινήτων καθιστά την αγορά ευάλωτη σε μεσοπρόθεσμη διόρθωση, ιδίως εάν τα υψηλά επιτόκια επιμείνουν ή η ανάπτυξη επιβραδυνθεί. Για την Ελλάδα, η διατύπωση της έκθεσης της Κομισιόν είναι χαρακτηριστική. Όσο η χώρα δεν αυξάνει συστηματικά την προσφορά κατοικίας, η κρίση δεν πρόκειται να εκτονωθεί.

Αναδημοσίευση από το powergame.gr

