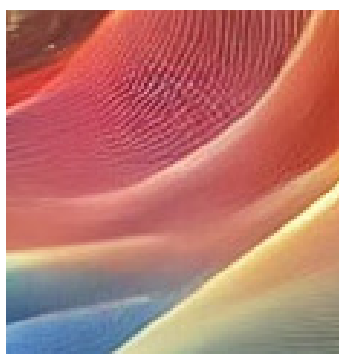
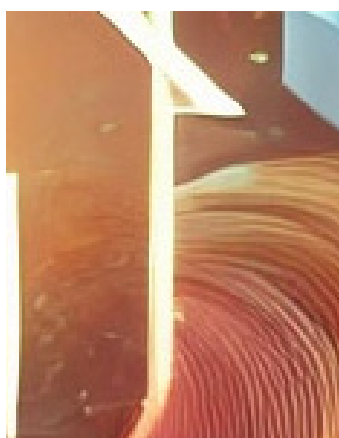
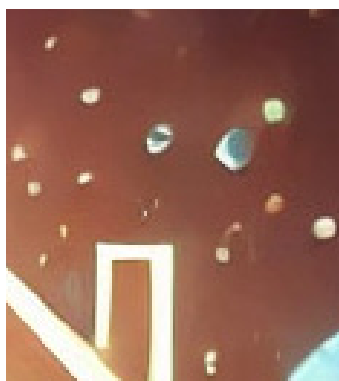
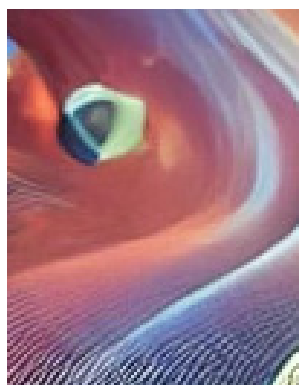
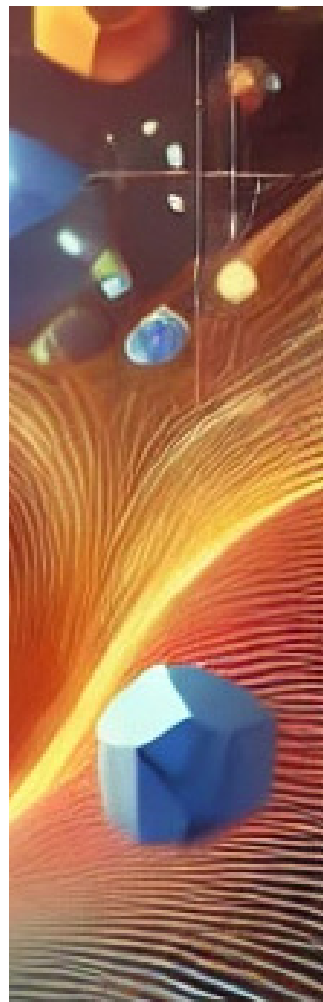


REAL ESTATE



FINANCIAL



LITERACY

Χρηματοοικονομικός Αλφαριθμητισμός & Ακίνητα

Το **Κέντρο Χρηματοοικονομικής Υπευθυνότητας - doResponsible Financial Center** της **doValue** παρουσιάζει το 6ο Newsletter με θέμα «Χρηματοοικονομικός Αλφαριθμητισμός και Ακίνητα».

Ο Χρηματοοικονομικός Αλφαριθμητισμός - η ικανότητα κατανόησης και εφαρμογής βασικών χρηματοοικονομικών εννοιών - είναι θεμέλιο για τη λήψη ορθών οικονομικών αποφάσεων στη ζωή μας. Σε μια εποχή όπου οι οικονομικές επιλογές είναι περισσότερες και πιο σύνθετες από ποτέ, η γνώση γύρω από την οικονομική διαχείριση είναι κρίσιμη. **Ιδιαίτερα στον τομέα των ακινήτων, η έλλειψη χρηματοοικονομικής παιδείας μπορεί να οδηγήσει σε ακριβές και αρνητικά μακροχρόνιες συνέπειες.**

Η επένδυση σε ακίνητα, είτε πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας είτε για επένδυση με σκοπό το εισόδημα από ενοίκια, δεν είναι μια απλή ή μονοδιάστατη διαδικασία. Αντίθετα, απαιτεί σε βάθος κατανόηση μιας σειράς παραγόντων που επηρεάζουν καθοριστικά τόσο το συνολικό κόστος, όσο και την αποδοτικότητα της επένδυσης.

Καταρχάς, τα **επιτόκια των στεγαστικών δανείων** αποτελούν καθοριστικό παράγοντα, καθώς επηρεάζουν το τελικό ποσό που θα καταβάλει ο αγοραστής κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου. Παράλληλα, η διάρκεια του δανείου και οι μηνιαίες δόσεις που προκύπτουν έχουν άμεσες συνέπειες στον οικογενειακό προϋπολογισμό και στη μακροχρόνια οικονομική δέσμευση που αναλαμβάνει ο δανειολήπτης.

Εξίσου σημαντική είναι η **αξιολόγηση της απόδοσης της επένδυσης (ROI - Return on Investment)**, δηλαδή του κατά πόσο η αγορά του ακινήτου αποδίδει σε σχέση με το κεφάλαιο που επενδύθηκε. Στη συνολική εξίσωση εντάσσονται επίσης οι φορολογικές υποχρεώσεις, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα το καθαρό κέρδος. Η κατανόηση του πώς λειτουργεί το φορολογικό πλαίσιο είναι ουσιώδης για την ορθή εκτίμηση της απόδοσης.

Τέλος, δεν μπορεί να παραβλέψει κανείς την ανάγκη για προσεκτική **εκτίμηση των πιθανών κινδύνων** - τόσο οικονομικών για τον αγοραστή όσο και νομικών. Η έλλειψη γνώσης ή πληροφόρησης μπορεί να οδηγήσει σε σοβαρές συνέπειες για τον αγοραστή.

Η **χρηματοοικονομική παιδεία** δεν είναι έμφυτη - είναι κάτι που μαθαίνεται και εξελίσσεται. Μερικά βασικά βήματα που μπορεί να κάνει ο καθένας για να βελτιώσει τις γνώσεις του είναι η επένδυση στην



εκπαίδευση μέσω της παρακολούθησης σεμιναρίων ή διαδικτυακών μαθημάτων πάνω σε βασικά χρηματοοικονομικά θέματα, παράλληλα με τη συνεχή και αδιάλειπτη ενημέρωση μέσα από άρθρα, βιβλία και οικονομικές στήλες που εξηγούν με απλό και κατανοητό τρόπο τις σύνθετες χρηματοοικονομικές έννοιες. Η βελτίωση του χρηματοοικονομικού αλφαριθμητισμού μπορεί επίσης να επιτευχθεί μέσα από τη συζήτηση με οικονομικούς συμβούλους ή δικηγόρους πριν τη λήψη σημαντικών αποφάσεων όπως η λήψη ενός στεγαστικού δανείου.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η **χρηματοοικονομική εκπαίδευση των παιδιών** από μικρή ηλικία μέσω της ένταξης της χρηματοοικονομικής παιδείας στην πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση, ώστε οι επόμενες γενιές να είναι καλύτερα ενημερωμένες.

Η χρηματοοικονομική ενημέρωση δεν αποτελεί πολυτέλεια - είναι αναγκαιότητα. Μπορεί να σημαίνει τη διαφορά ανάμεσα σε μια σταθερή οικονομική πορεία και σε μια σειρά από επιζήμιες αποφάσεις. Σε μια χώρα όπως η Ελλάδα, όπου το ακίνητο αποτελεί διαχρονικά βασικό μέσο αποταμίευσης και επένδυσης, η γνώση γύρω από αυτόν τον τομέα είναι πολύτιμη.



Το **Κέντρο Χρηματοοικονομικής Υπευθυνότητας** υλοποιείται από τη **doValue** σε συνεργασία με το **Εργαστήριο Χρηματοοικονομικής του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς**, υπό την επιστημονική επιμέλεια του Καθηγητή Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Πειραιώς **Νικόλαου Δ. Φίλιππα**.

Η σημαντικότητα της αγοράς ακινήτων για μια Οικονομία



Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους θεμελιώδεις πυλώνες της οικονομίας, επηρεάζοντας τόσο την ατομική ευημερία, όσο και τη συνολική ανάπτυξη μιας χώρας. Αποτελεί μια αγορά με ισχυρές διασυνδέσεις με άλλους κλάδους και τομείς, όπως ο κατασκευαστικός, ο τραπεζικός και ο τουριστικός μεταξύ άλλων, ενώ παράλληλα διαμορφώνει το βιοτικό επίπεδο και τις κοινωνικές δομές.

1 Οικονομικές επιπτώσεις με ισχυρό αποτύπωμα στην κοινωνία και στο τραπεζικό σύστημα

Η αγορά ακινήτων συμβάλλει σημαντικά στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) μιας χώρας μέσω των επενδύσεων, της οικοδομικής δραστηριότητας και των συναλλαγών σε κατοικίες, με εμπορικά ακίνητα και τουριστικές υποδομές. Οι αυξομειώσεις στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν τον πληθωρισμό, την αγοραστική δύναμη και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος, καθώς τα στεγαστικά δάνεια αποτελούν ένα μεγάλο τμήμα της χρηματοδότησης των τραπεζών.

2 Μέσο Αποθήκευσης Πλούτου και Επένδυσης

Για τους περισσότερους ανθρώπους, η αγορά ακινήτου είναι η μεγαλύτερη επένδυση που θα κάνουν στη ζωή τους. Τα ακίνητα θεωρούνται ένα από τα πιο σταθερά περιουσιακά στοιχεία, καθώς τείνουν να διατηρούν την αξία τους μακροπρόθεσμα και μπορούν να παράγουν εισόδημα μέσω της ενοικίασης τους. Ειδικά σε χώρες με ασταθείς οικονομίες, τα ακίνητα λειτουργούν ως «ασφαλές καταφύγιο» έναντι του πληθωρισμού και των οικονομικών κρίσεων.

3 Κοινωνική και Οικογενειακή Σημασία

Η κατοικία είναι κάτι περισσότερο από μια οικονομική συναλλαγή—είναι ένας θεμελιώδης παράγοντας της ποιότητας ζωής. Η απόκτηση ενός ακινήτου παρέχει αίσθηση σταθερότητας, ασφάλειας και οικογενειακής ευημερίας. Ταυτόχρονα, οι τάσεις στην αγορά ακινήτων επηρεάζουν το

αστικό τοπίο, τις μετακινήσεις, την κοινωνική συνοχή και την προσβασιμότητα σε βασικές υπηρεσίες.

4 Επιχειρηματικές & Αναπτυξιακές Ευκαιρίες

Η αγορά ακινήτων δεν αφορά μόνο την αγορά κατοικίας. Περιλαμβάνει τον τομέα των επαγγελματικών χώρων, τον τουριστικό κλάδο και τις επενδύσεις σε γη. Οι αναπτυξιακές τάσεις στις υποδομές, τις τεχνολογίες «έξυπνων» κτιρίων και την ενεργειακή απόδοση επηρεάζουν σημαντικά τις επιλογές των επενδυτών και των τελικών χρηστών.

5 Αντανάκλαση της Οικονομικής Υγείας

Η κατάσταση της αγοράς ακινήτων αποτελεί συχνά βαρόμετρο για την οικονομία. Μια αγορά ακινήτων που ακμάζει δείχνει οικονομική ανάπτυξη, αυξημένη ζήτηση και εμπιστοσύνη των πολιτών. Αντίθετα, μια κρίση στον κλάδο, όπως αυτή του 2008, μπορεί να έχει καταστροφικές συνέπειες για το χρηματοπιστωτικό σύστημα, αλλά και την κοινωνία συνολικά.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η αγορά ακινήτων είναι πολύ περισσότερο από μια οικονομική δραστηριότητα. Είναι ένας παράγοντας που καθορίζει την ποιότητα ζωής, τις επιχειρηματικές ευκαιρίες και τη συνολική σταθερότητα μιας οικονομίας. Για αυτόν τον λόγο, η σωστή κατανόηση των μηχανισμών της αγοράς ακινήτων, των υπαρκτών κινδύνων αλλά και των παραγόντων που την διαμορφώνουν είναι ζωτικής σημασίας για επενδυτές, ιδιώτες αγοραστές και φορείς χάραξης πολιτικής.

Κανόνες Υγιούς Αγοράς Ακινήτου για ένα Νοικοκυριό

Η αγορά ακινήτου είναι μια από τις πιο σημαντικές και δαπανηρές αποφάσεις που μπορεί να πάρει ένα νοικοκυριό. Για να είναι μια αγορά ασφαλής και ωφέλιμη μακροπρόθεσμα και όχι ένα οικονομικό βάρος, πρέπει να ακολουθούνται ορισμένοι βασικοί κανόνες:

1 Καθορισμός Ρεαλιστικού Προϋπολογισμού:

Υπολογίστε το ποσό που μπορείτε να διαθέσετε χωρίς να επιβαρύνετε υπερβολικά τα οικονομικά σας. Μην ξεπερνάτε το 30-35% του μηνιαίου εισοδήματός σας για δόση δανείου. Προβλέψτε επιπλέον έξοδα όπως φόρους, έξοδα συντήρησης, κοινόχρηστα και πιθανές ανακαινίσεις.

2 Επιλογή του Σωστού Τύπου Ακινήτου

Επιλέξτε ένα ακίνητο που καλύπτει τις πραγματικές σας ανάγκες (μέγεθος, διαρρύθμιση, αριθμός δωματίων). Μην αγοράζετε μεγαλύτερο ή πολυτελέστερο ακίνητο από αυτό που πραγματικά χρειάζεστε, εάν δεν μπορείτε να το υποστηρίξετε οικονομικά. Αν πρόκειται για πρώτη κατοικία, δώστε προτεραιότητα στη λειτουργικότητα και όχι στην υπερβολική πολυτέλεια.

3 Επιλογή Σωστής Τοποθεσίας

Εξετάστε τη γειτονιά: ποιότητα ζωής, εγκληματικότητα, υποδομές, σχολεία, συγκοινωνίες. Αναλύστε την προοπτική ανάπτυξης της περιοχής (μελλοντικά έργα, εμπορική ανάπτυξη, πολεοδομικός σχεδιασμός). Προτιμήστε περιοχές με σταθερή ή αυξανόμενη αξία ακινήτων.

4 Έρευνα στην Αγορά και Σύγκριση Τιμών

Συγκρίνετε τιμές παρόμοιων ακινήτων στην ίδια περιοχή για να διαπιστώσετε αν η τιμή είναι δίκαιη. Δείτε τη μακροχρόνια τάση των τιμών στην περιοχή και αποφύγετε την αγορά σε περιόδους υπερβολικής αύξησης. Συμβουλευτείτε μεσίτες ή κάντε τη δική σας έρευνα μέσω online πλατφορμών ακινήτων.

5 Έλεγχος Νομικής και Πολεοδομικής Κατάστασης

Βεβαιωθείτε ότι το ακίνητο έχει καθαρούς τίτλους ιδιοκτησίας. Ελέγξτε αν υπάρχουν αυθαιρέσεις ή νομικά προβλήματα. Επιβεβαιώστε ότι το ακίνητο είναι συμβατό με τις πολεοδομικές διατάξεις και δεν έχει εκκρεμείς πολεοδομικές παραβάσεις.

6 Προσοχή στη Χρηματοδότηση και τα Δάνεια

Αν σκοπεύετε να πάρετε στεγαστικό δάνειο, βεβαιωθείτε ότι μπορείτε να αντέξετε τη δόση ακόμα και σε περίπτωση αύξησης των επιτοκίων. Προτιμήστε σταθερό επιτόκιο αν η αγορά βρίσκεται σε φάση αύξησης επιτοκίων. Διαπραγματευτείτε τους όρους δανεισμού με περισσότερες από μία τράπεζες για να πετύχετε καλύτερη συμφωνία.

7 Έλεγχος της Κατάστασης του Ακινήτου

Προσλάβετε έναν μηχανικό για να ελέγξει την κατάσταση του ακινήτου και τυχόν κατασκευαστικά προβλήματα. Δώστε προσοχή σε ζητήματα όπως η μόνωση, η υγρασία, η ποιότητα των υλικών και η συντήρηση του κτιρίου. Αν είναι παλιό ακίνητο, εκτιμήστε το κόστος πιθανών ανακαινίσεων.

9 Υπολογισμός Επιπλέον Κόστους

Προβλέψτε φόρους μεταβίβασης, δικηγορικά έξοδα, συμβολαιογραφικά και μεσιτικά έξοδα. Μην υποτιμάτε το κόστος μελλοντικής συντήρησης, ειδικά σε παλαιά κτίρια. Υπολογίστε αν το ακίνητο χρειάζεται ενεργειακή αναβάθμιση και αν μπορείτε να επωφεληθείτε από κρατικά προγράμματα επιδοτήσεων.

8 Μακροπρόθεσμος Σχεδιασμός

Σκεφτείτε τις μελλοντικές σας ανάγκες: οικογενειακή κατάσταση, εργασία, πιθανές μετακομίσεις. Αν αγοράζετε για επένδυση, βεβαιωθείτε ότι η τοποθεσία προσφέρει προοπτικές ενοικίασης ή μεταπώλησης. Αποφύγετε παρορμητικές αγορές που βασίζονται σε συναισθηματικούς παράγοντες.

10 Συμβουλευτείτε Ειδικούς

Συνεργαστείτε με αξιόπιστο μεσίτη, δικηγόρο και μηχανικό για να διασφαλίσετε ότι η αγορά είναι ασφαλής. Μην βασίζεστε αποκλειστικά στη γνώμη πωλητών ή φίλων – κάντε τη δική σας ανεξάρτητη έρευνα. Διαβάστε προσεκτικά το συμβόλαιο και ζητήστε διευκρινίσεις πριν υπογράψετε.

11 Και το πιο σημαντικό! Ποιο ποσοστό της αξίας του ακινήτου πρέπει να έχω προτού το αγοράσω;

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι ένα νοικοκυριό που σκοπεύει να αγοράσει ακίνητο με δανεισμό πρέπει να έχει τουλάχιστον 20%-30% της αξίας του ακινήτου ως ίδια κεφάλαια πριν προχωρήσει στην αγορά. Αυτό το ποσοστό βασίζεται σε διάφορους οικονομικούς παράγοντες και είναι ένας ασφαλής κανόνας για τη μείωση του ρίσκου υπερχρέωσης.

Αξιόπιστοι δείκτες για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

Υπάρχουν αρκετοί αξιόπιστοι δείκτες για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, οι οποίοι παρέχουν εικόνα για τις τιμές, τις τάσεις και τη δυναμική της αγοράς, είτε για κατοικίες είτε για επαγγελματικά ακίνητα. Αυτοί οι δείκτες δημοσιεύονται από θεσμικούς φορείς, τράπεζες, μεσιτικά δίκτυα και ερευνητικά ιδρύματα. Ακολουθούν οι πιο βασικοί.

01 Δείκτης Τιμών Κατοικιών – Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ)

Ο πιο επίσημος και αξιόπιστος δείκτης στην Ελλάδα. Παρέχει στοιχεία για τις τιμές παλαιών και νέων κατοικιών, διαχωρισμένα ανά περιοχή (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, μεγάλες πόλεις, υπόλοιπη χώρα). Ενημερώνεται τριμηνιαία. Δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος: www.bankofgreece.gr

Επιπλέον: διαθέτει και ξεχωριστούς δείκτες για ενοίκια, επαγγελματικά ακίνητα, κ.ά.

03 Δείκτης RE/MAX ή Danos/BNP Paribas

Ετήσιες αναφορές αγοράς με στατιστικά τιμών, κατανομές ζήτησης, προφίλ αγοραστών, αναμενόμενες αποδόσεις, κ.ά. Συχνά εστιάζουν στις επενδυτικές περιοχές και στις μεγαλύτερες πόλεις. Πολύ χρήσιμα για εικόνα αγοράς επενδυτικού χαρακτήρα.

05 Εμπορικοί Δείκτες Real Estate – ΕΛΣΤΑΤ & ICAP

Στατιστικά δεδομένα για νέες οικοδομές, άδειες δόμησης, αξία κατασκευών. Χρήσιμα για παρακολούθηση της οικοδομικής δραστηριότητας.

02 Δείκτης Ενοικίων & Απόδοσης Ακινήτων – ΤτΕ / Spitogatos Insights

Η ΤτΕ παρακολουθεί ενοίκια σε ορισμένες περιπτώσεις, αλλά το Spitogatos Insights δίνει πιο συχνά ενημερωμένα στοιχεία και πιο συγκεκριμένα, τις μέσες τιμές αγοράς & ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο, τη διαχρονική εξέλιξη τιμών και τις αποδόσεις (yield) ανά περιοχή. Δες στο: insights.spitogatos.gr

04 Eurostat / OECD - Δείκτης Price-to-Income και Price-to-Rent

Δείκτες που δείχνουν αν η αγορά είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη σε σχέση με:

- Το εισόδημα των νοικοκυριών (Price-to-Income)
- Το ενοίκιο (Price to Rent)

Η Ελλάδα εμφανίζει τα τελευταία χρόνια αυξανόμενο Price-to-Income, υποδεικνύοντας αύξηση στις τιμές σε σχέση με τα εισοδήματα.

06 Δείκτες Επενδυτικής Ζήτησης – Enterprise Greece, Golden Visa Stats

Δεδομένα για ξένες επενδύσεις σε ακίνητα μέσω Golden Visa. Ενδείξεις για πιέσεις στις τιμές σε συγκεκριμένες περιοχές (π.χ. Αθήνα κέντρο, νότια προάστια, νησιά).

Δύο Δείκτες που Δείχνουν αν οι Κατοικίες Είναι Ακριβές ή Φθηνές

Οι αγοραστές συχνά βασίζονται στην «αίσθηση της αγοράς» ή σε συγκρίσεις με φίλους και γείτονες για να κρίνουν αν ένα σπίτι είναι φθηνό ή ακριβό. Ωστόσο, υπάρχουν αντικειμενικοί δείκτες που χρησιμοποιούνται διεθνώς για να αξιολογήσουν την πραγματική «προσιτότητα» μιας κατοικίας σε σχέση με το εισόδημα ή το κόστος ενοικίασης.



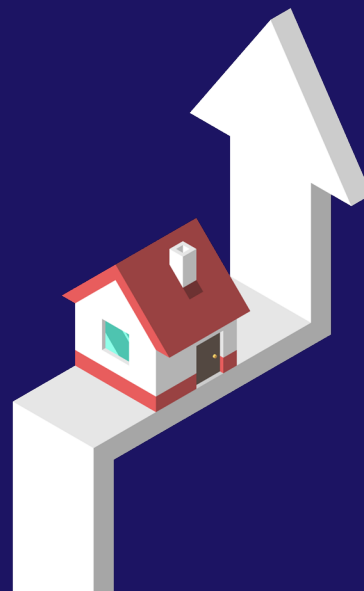
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Οι δείκτες αυτοί δεν αντικαθιστούν την προσωπική εκτίμηση ή τις ανάγκες του κάθε αγοραστή, αλλά αποτελούν αντικειμενικά εργαλεία για να αξιολογηθεί η αγορά με ψυχραιμία. Η γνώση αυτών των δεικτών βοηθά να αποφύγουμε υπερβολές και «φούσκες» και να στηρίξουμε τις αποφάσεις μας σε δεδομένα, όχι μόνο σε προσδοκίες.

Συγκεντρωτικός Πίνακας – Οι Πιο Χρήσιμοι Δείκτες

Δείκτης	Φορέας	Τι Μετρά	Συχνότητα
Τιμές Κατοικιών	Τράπεζα της Ελλάδος	Τιμές/περιοχή, νέο vs παλαιό	Τριμηνιαία
Τιμές Ενοικίων	Spitogatos Insights	€/τ.μ., απόδοση	Μηνιαία
Δείκτης Απόδοσης (Yield)	RE/MAX, Danos	% απόδοσης	Ετήσια
Δείκτης Price-to-Income	OECD/Eurostat	Τιμή ακινήτου / Εισόδημα	Ετήσια
Άδειες Δόμησης	ΕΛΣΤΑΤ	Νέες κατασκευές	Μηνιαία
Ξένες Επενδύσεις	Enterprise Greece	Αγορές μέσω Golden Visa	Ετήσια

Ποιοι Παράγοντες Επηρεάζουν τις Τιμές των Κατοικιών;



“

Buying a home is the best investment any individual can make.

”

Η αγορά κατοικίας είναι από τους πιο δυναμικούς τομείς της οικονομίας. Οι τιμές των ακινήτων – και πιο συγκεκριμένα των κατοικιών – δεν διαμορφώνονται από έναν μόνο παράγοντα, αλλά από ένα σύνθετο δίκτυο δυνάμεων που επηρεάζονται από την οικονομία, την κοινωνία, την πολιτική, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, αλλά και την ψυχολογία της αγοράς. Η κατανόηση όλων αυτών των παραγόντων είναι κρίσιμη για οποιονδήποτε σχεδιάζει να αγοράσει, να πουλήσει ή να επενδύσει σε κατοικία.

Ας δούμε πιο αναλυτικά εκείνους τους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των κατοικιών.

1 Η προσφορά και η ζήτηση για κατοικίες

Ο πιο βασικός νόμος της αγοράς, αυτός της προσφοράς και της ζήτησης ισχύει και στην αγορά των ακινήτων! Όταν λοιπόν η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά, οι τιμές ανεβαίνουν. Στην Ελλάδα, η περιορισμένη ανοικοδόμηση μετά το 2010 σε συνδυασμό με την επιστροφή της ζήτησης (αυξημένη δανειοδότηση από το τραπεζικό σύστημα, τουρισμός, επενδυτές, Airbnb) έχει οδηγήσει σε ισχυρή άνοδο στις τιμές, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά και στα νησιά.

2 Το ύψος των επιτοκίων και η εύκολη ή δύσκολη πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό για στεγαστικά δάνεια

Όπως είναι φυσικό τα χαμηλά επιτόκια αυξάνουν τη ζήτηση για

αγορά κατοικιών, καθώς μειώνουν το κόστος του δανεισμού. Όταν τα επιτόκια αυξάνονται, οι δόσεις γίνονται μεγαλύτερες και πολλοί αναβάλλουν την αγορά.

Ένας άλλος λόγος είναι η εύκολη ή δύσκολη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό για στεγαστικά δάνεια.

Η ελληνική αγορά, μετά από χρόνια χαμηλής δανειοδότησης, επανέρχεται διστακτικά, με τις τράπεζες φυσικά να είναι πιο επιλεκτικές μαθαίνοντας από τα λάθη του παρελθόντος.

Η αυξημένη δανειοδότηση των τραπεζών το τελευταίο διάστημα ενισχύει όπως είναι φυσικό τις τιμές των κατοικιών.

3 Τοποθεσία και Υποδομές

Η εγγύτητα σε μέσα μεταφοράς, σχολεία, παραλίες, το κέντρο ή η τουριστική αξία μιας περιοχής επηρεάζουν καθοριστικά τις τιμές. Αναβαθμίσεις (π.χ. μετρό, πεζοδρομήσεις, αστική ανάπλαση) αυξάνουν τη ζήτηση και επομένως και τις αξίες των κατοικιών.

Η μεγάλη αστική ανάπλαση του

Ελληνικού έχει εκτοξεύσει τις τιμές στα Νότια Προάστια, από τον Άλιμο μέχρι την Βάρκιζα και όχι μόνο.

4 Επενδυτικό και Ξένο Ενδιαφέρον

Η ζήτηση από ξένους (Κίνα, Ισραήλ, Τουρκία, ΗΠΑ) μέσω του προγράμματος Golden Visa, αλλά και για τουριστική αξιοποίηση, έχει ανεβάσει τις τιμές σε περιοχές όπως Αθήνα, Γλυφάδα, Χανιά, Μύκονος, Πάρος και Σαντορίνη. Οι αγορές αυτές λειτουργούν ενισχυτικά, αλλά και πιεστικά για τους ντόπιους αγοραστές.

5 Οικονομικό και Φορολογικό Περιβάλλον

Η σταθερότητα της οικονομίας και οι κρατικές πολιτικές επηρεάζουν άμεσα την ψυχολογία των αγοραστών. Η μείωση του ΕΝΦΙΑ, τα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης και η επανεκκίνηση της οικοδομής δημιουργούν ένα γενικότερο θετικό κλίμα στην αγορά.

6 Πληθυσμιακά Στοιχεία

Ο πληθυσμός μιας περιοχής, η



ηλικιακή του σύνθεση και οι κοινωνικές ανάγκες καθορίζουν επίσης τη ζήτηση κατοικιών. Σε αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, η αύξηση των φοιτητών, των μεταναστών αλλά και των μονοπρόσωπων νοικοκυριών αυξάνει τη ζήτηση για μικρές κατοικίες. Η γήρανση του πληθυσμού ενισχύει τις ανάγκες για λειτουργικούς και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους.

7 Πληθωρισμός και Κόστος Κατασκευής

Όταν αυξάνεται ο πληθωρισμός, αυξάνονται και τα κόστη για υλικά και εργασία. Αυτό μετακυλίεται στην τελική τιμή των νεοδμητών ακινήτων. Παράλληλα, οι αγοραστές στρέφονται στα ακίνητα ως «ασφαλές καταφύγιο» έναντι της μείωσης της αγοραστικής δύναμης του χρήματος και αυτό αυξάνει τις τιμές των κατοικιών.

8 Διεθνείς Συγκρίσεις και "Σχετική Αξία"

Η Ελλάδα εξακολουθεί να έχει σημαντικά χαμηλότερες τιμές σε σχέση με άλλες μεσογειακές αγορές

(Ισπανία, Πορτογαλία, Ιταλία). Αυτό ενισχύει την ελκυστικότητά της για ξένους αγοραστές και επενδυτές, οι οποίοι «μεταφέρουν ζήτηση» από πιο ακριβές χώρες, αυξάνοντας τις τιμές στις ελληνικές κατοικίες.

Ένας επιπρόσθετος λόγος είναι και η ύπαρξη αυταρχικών καθεστώτων όπως αυτά της Τουρκίας, της Ρωσίας και της Κίνας με αποτέλεσμα κάποιοι πολίτες των χωρών αυτών να επιθυμούν να έχουν μια αξιόπιστη εναλλακτική λύση σε ένα περιβάλλον με σταθερότητα και δημοκρατία όπως είναι η χώρα μας.

9 Το Διαθέσιμο Εισόδημα και η "Αόρατη" Οικονομική Ικανότητα

Οι τιμές των κατοικιών, όσο και αν επηρεάζονται από την επενδυτική ζήτηση, τελικά εξαρτώνται από το πόσα μπορεί να πληρώσει ένα νοικοκυριό. Στην Ελλάδα, το μέσο διαθέσιμο εισόδημα παραμένει χαμηλότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, και ο λόγος τιμής κατοικίας προς εισόδημα (price-to-income) έχει αυξηθεί σημαντικά την τελευταία δεκαετία.

Δύο κρίσιμα στοιχεία:

1 Brain Drain και Απόδημοι Έλληνες

Πολλοί νέοι Έλληνες υψηλής εκπαίδευσης που έφυγαν στο εξωτερικό (brain drain) στις αρχές της κρίσης, έχουν σήμερα συγκριτικά υψηλά εισοδήματα σε σχέση με τα αντίστοιχα εγχώρια, και συσσωρεύοντας πλούτο επιστρέφουν ή επενδύουν στην Ελλάδα, κυρίως: σε εξοχικές κατοικίες, σε νέες κατοικίες ή διαμερίσματα προς ανακαίνιση ή σε ακίνητα για ενοικίαση ως παθητικό εισόδημα.

Αυτή η ομάδα δημιουργεί εσωτερική πίεση στη ζήτηση, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή συναισθηματική ή τουριστική αξία.

2 Ο ρόλος της Άτυπης (Μαύρης) Οικονομίας

Ένα σημαντικό μέρος της ελληνικής οικονομίας εξακολουθεί να λειτουργεί εκτός των επίσημων καναλιών. Ελεύθεροι επαγγελματίες, εργολάβοι, τουριστικά επαγγέλματα και άλλοι ενδέχεται να εμφανίζουν χαμηλό δηλωμένο εισόδημα, αλλά να διαθέτουν μεγάλη ρευστότητα.

Αυτό τους επιτρέπει να αγοράζουν με μετρητά, ανεβάζοντας τεχνητά τις τιμές σε συγκεκριμένες περιοχές. Αυτή η «αόρατη δύναμη αγοράς» δεν καταγράφεται στις στατιστικές, αλλά παίζει σημαντικό ρόλο στην κίνηση της αγοράς — ιδίως σε: παραλιακά διαμερίσματα, επαρχιακές περιοχές και μικρές τουριστικές αγορές.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η τιμή μιας κατοικίας δεν είναι απλώς αποτέλεσμα της κατάστασης του ακινήτου ή της τοποθεσίας του. Αντικατοπτρίζει μια σύνθετη ισορροπία οικονομικών, κοινωνικών, γεωπολιτικών και ψυχολογικών παραγόντων. Όποιος θέλει λοιπόν να αγοράσει ή να επενδύσει σωστά, πρέπει να κοιτάζει πίσω από την ετικέτα της τιμής, αναλύοντας προσεκτικά τις εγχώριες αλλά και τις διεθνείς εξελίξεις στις ευρύτερες αγορές.



Δημήτριος Γουνόπουλος

Καθηγητής Λογιστικής
και Χρηματοοικονομικής
School of Management,
University of Bath

Η προοπτική διόρθωσης στις τιμές των ακινήτων: Πραγματικότητα ή αυταπάτη;

Το ερώτημα που απασχολεί χιλιάδες νοικοκυριά στην Ελλάδα σήμερα είναι κατά πόσο οι τιμές των ακινήτων θα διορθωθούν στο άμεσο μέλλον. Με άλλα λόγια, θα πέσουν οι τιμές ώστε να γίνει και πάλι προσιτή η απόκτηση κατοικίας; Πρόκειται για μια εύλογη απορία, κυρίως από νέους ανθρώπους και οικογένειες που δυσκολεύονται να ανταπεξέλθουν στο συνεχώς αυξανόμενο κόστος αγοράς σπιτιού. Η ραγδαία άνοδος των τιμών από το 2017 και έπειτα έχει δημιουργήσει ένα νέο καθεστώς, κάνοντας την ιδιοκατοίκηση δύσκολη υπόθεση για πολλούς.

Η αλήθεια είναι ότι η σημερινή αγορά ακινήτων στην Ελλάδα είναι ριζικά διαφορετική από αυτήν του 2010, όταν οι τιμές είχαν καταρρεύσει σε πρωτοφανή επίπεδα λόγω της οικονομικής κρίσης και των μνημονίων. Εκείνη την εποχή, η αγορά ήταν έντονα εσωστρεφής: οι βασικοί παίκτες ήταν οι ίδιοι οι Έλληνες, και οι αγοραπωλησίες γίνονταν σχεδόν αποκλειστικά εντός των συνόρων. Το τοπίο αυτό έχει αλλάξει ριζικά. Πλέον, η αγορά ακινήτων παρουσιάζει αξιοσημείωτη εξωστρέφεια, με επενδυτές από τον Αραβικό Κόλπο, την Τουρκία, το Ισραήλ, τον Λίβανο, την Κίνα και άλλες χώρες να στρέφονται προς την Ελλάδα, αναγνωρίζοντάς την ως ασφαλές επενδυτικό καταφύγιο σε μια ασταθή γεωπολιτικά περιοχή.

Αυτή η εισροή ξένων κεφαλαίων στηρίζει τις τιμές και περιορίζει τις πιθανότητες μεγάλης πτώσης. Οι ξένοι επενδυτές δεν αγοράζουν για να πουλήσουν σύντομα με κέρδος, αλλά για να αξιοποιήσουν ακίνητα ή να εδραιωθούν στη χώρα – είτε ως επενδυτές, είτε ως κάτοικοι, είτε στο πλαίσιο της «χρυσής βίζας». Το ελληνικό real estate, σε συνδυασμό με το ήπιο κλίμα, τη γεωγραφική θέση και τη φυσική ομορφιά της χώρας, αποτελεί έναν εξαιρετικά ελκυστικό προορισμό για επενδυτές που αναζητούν σταθερότητα και υπεραξία σε βάθος χρόνου.

Αξίζει επίσης να συγκρίνουμε τις τιμές στην Ελλάδα με άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες για να κατανοήσουμε το περιθώριο ανόδου. Ενδεικτικά, ένα διαμέρισμα 50 τ.μ. στον δεύτερο όροφο κοστίζει περίπου €800.000 στο Λονδίνο, €700.000 στο Παρίσι, €450.000 στο Άμστερνταμ, €400.000 στη Στοκχόλμη, €320.000 στη Βιέννη, €250.000 στη Μαδρίτη και €220.000 στο Βερολίνο. Αντιθέτως, στην Αθήνα ή σε άλλες ελληνικές πόλεις, η τιμή για αντίστοιχο ακίνητο κυμαίνεται γύρω στα €90.000–€120.000. Αυτή η τεράστια διαφορά υποδηλώνει ότι, από τη σκοπιά των ξένων επενδυτών, τα ελληνικά ακίνητα θεωρούνται ακόμη εξαιρετικά φθηνά, άρα με προοπτικές περαιτέρω ανόδου.

Μάλιστα, η διεθνής εμπειρία μας δείχνει ότι διορθώσεις στην αγορά γίνονται κυρίως ήπια και προσωρινά. Στη Μεγάλη Βρετανία, για παράδειγμα, όταν υπάρχει κάμψη στην αγορά, παρατηρείται μια προσωρινή διόρθωση της τάξης του 5%-7%, ακολουθούμενη από μια νέα περίοδο ανόδου – συχνά 20%-30% μέσα σε λίγα χρόνια. Αυτό καταδεικνύει τον κυκλικό χαρακτήρα της αγοράς και την ιστορική τάση των τιμών να επανέρχονται σε ανοδική πορεία μετά από κάθε επιβράδυνση. Ειδικά σε οικονομίες με σταθερή δημογραφική ζήτηση, περιορισμένη γη για ανάπτυξη και ελκυστικό γεωπολιτικό προφίλ – όπως η Ελλάδα – η πιθανότητα δραματικής πτώσης των τιμών είναι περιορισμένη.

Επιπλέον, η δυναμική της αγοράς δεν αφορά μόνο την προσφορά και τη ζήτηση, αλλά και τη διαθεσιμότητα νεόδμητων ακινήτων, η οποία παραμένει περιορισμένη. Η αυξημένη ζήτηση σε συνδυασμό με τη μειωμένη κατασκευαστική δραστηριότητα (λόγω υψηλού κόστους υλικών, ελλείψεων σε εργατικό δυναμικό και γραφειοκρατικών εμποδίων) διατηρεί τις τιμές σε υψηλά επίπεδα. Αυτό λειτουργεί ως φυσικό «μαξιλάρι» που αποτρέπει την πτώση των τιμών, ενώ ενισχύει περαιτέρω την ανθεκτικότητα της αγοράς.

Συνεπώς, όσοι προσδοκούν μια γενικευμένη κατάρρευση των τιμών στα πρότυπα του 2010, ενδεχομένως να απογοητευτούν. Η αγορά σήμερα είναι πιο ανθεκτική, διεθνοποιημένη και ελκυστική σε επενδυτές που βλέπουν την Ελλάδα όχι ως ευκαιρία βραχυπρόθεσμου κέρδους, αλλά ως μακροπρόθεσμο επενδυτικό προορισμό. Αν υπάρξει διόρθωση, πιθανότατα θα είναι περιορισμένη και συγκυριακή, όχι δομική. Το ερώτημα, λοιπόν, «θα πέσουν οι τιμές;» πρέπει να απαντηθεί ρεαλιστικά: όχι σε βαθμό που να μεταμορφώσει ριζικά την εικόνα της αγοράς. Οι νέοι που επιθυμούν να αποκτήσουν κατοικία θα χρειαστεί να προσαρμοστούν σε ένα νέο περιβάλλον όπου η αγορά κινείται βάσει διεθνών προτύπων και λιγότερο βάσει τοπικών εισοδημάτων. Ίσως η λύση να μην είναι η αναμονή για πτώση τιμών, αλλά η ενίσχυση πολιτικών για φθηνότερη στέγη, προσιτά δάνεια και στήριξη των νέων οικογενειών.

doValue

#doPODCAST

Συνεχίζουμε με ενδιαφέρουσες συζητήσεις, αναλύσεις και απόψεις, που μοιραζόμαστε με σημαντικούς ανθρώπους της ακαδημαϊκής κοινότητας και του ευρύτερου χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος, σε μία προσπάθεια να αποκωδικοποιήσουμε την οικονομική γλώσσα και να ανακαλύψουμε την δύναμη της οικονομικής επίγνωσης, στα podcasts του **Κέντρου Χρηματοοικονομικής Υπευθυνότητας της doValue Greece**.

Μείνετε συντονισμένοι στο κανάλι μας στο [YouTube](#)!



STAY CONNECTED

Follow us on

Linked in

Subscribe
to our channel



e-mail us

financialcenter@dovaluegreece.gr

Visit us

dovaluegreece.gr/doresponsilbe-financial-center

doResponsible
FinancialCenter