



Economic Research - Insights
Ειδική έκδοση στην ελληνική γλώσσα για τον Τύπο

Decoding Housing Affordability in Greece

Ε. Αδαμοπούλου, Π. Καπόπουλος και Κ.-Μ. Ζεκεντέ

Η παρούσα μελέτη επιχειρεί να αποκωδικοποιήσει το ζήτημα της προσιτής κατοικίας στην Ελλάδα.

Ενότητα 1: Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Η κατοικία στην μεταπολεμική Ελλάδα ως στεγαστική ανάγκη, αποθεματοποίηση πλούτου και επένδυση

Οι κατοικίες αποτελούν την κυρίαρχη μορφή του μη χρηματοοικονομικού πλούτου¹ των νοικοκυριών στην Ελλάδα.

Παράλληλα, η στέγαση είναι ένα κοινωνικά ευαίσθητο αγαθό και μια συνεχής πρόκληση για τις σύγχρονες δυτικές κοινωνίες, που επηρεάζει τη ζωή εκατομμυρίων πολιτών παγκοσμίως. Στην Ελλάδα, η αγορά ακινήτων θεωρούνταν παραδοσιακά ένα επενδυτικό εργαλείο, για τη διατήρηση του πλούτου σε περιόδους υψηλού πληθωρισμού, όταν δηλαδή διαβρώνεται η αξία των ρευστών περιουσιακών στοιχείων. Ταυτόχρονα, η αγορά κατοικίας σηματοδοτούσε ιστορικά και την άνοδο του νοικοκυριού σε υψηλότερη κοινωνική θέση.

Οι προκλήσεις που συνδέονται με το ζήτημα της στέγασης των νοικοκυριών εντείνονται στη σύγχρονη εποχή από μια σειρά megatrends, όπως:

- η συνεχής μετακίνηση πληθυσμών που οφείλεται σε παράγοντες όπως η προσφυγική κρίση, η συνεχιζόμενη συγκέντρωση πληθυσμών σε μητροπολιτικά κέντρα και η μετεγκατάσταση νοικοκυριών με μεσαία και υψηλά εισοδήματα σε περιοχές με βελτιωμένο βιοτικό επίπεδο,
- η τουριστική μεγέθυνση και η επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων,
- τα νέα εργασιακά υποδείγματα, δηλαδή η εξ αποστάσεως εργασία, καθώς και μια σειρά οικονομικών και περιβαλλοντικών κρίσεων.

Λόγω της μεγάλης κοινωνικής σημασίας της, η αγορά κατοικίας είναι ένας από τους τομείς που οι κυβερνήσεις επιχειρούν συνήθως να επηρεάσουν μέσω διαφόρων παρεμβάσεων, όπως η φορολογική πολιτική, οι επιδοτήσεις στεγαστικών δανείων, η κοινωνική πολιτική στέγασης και η πολιτική οικιστικής ανάπτυξης. Στη μεταπολεμική Ελλάδα, ωστόσο, το ζήτημα της στέγασης αντιμετωπίστηκε περισσότερο σε ατομικό και οικογενειακό επίπεδο, παρά σε ένα ευρύτερο πλαίσιο σχεδιασμού κυβερνητικής πολιτικής.

¹ Ο καθαρός χρηματοοικονομικός και μη χρηματοοικονομικός πλούτος ενός νοικοκυριού είναι η συνολική αξία όλων των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει, συμπεριλαμβανομένων των καταθέσεων, των μετοχών και των αμοιβαίων κεφαλαίων, καθώς και των ακινήτων και των ιδιωτικών επιχειρήσεων μετά την αφαίρεση των δανείων που έχει λάβει το νοικοκυριό, για παράδειγμα των καταναλωτικών δανείων, των πιστωτικών καρτών και των ενυπόθηκων δανείων.

Το ιστορικό πλαίσιο: Στεγαστική πολιτική, οικοδομική δραστηριότητα και χρηματοδότηση

Πριν από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, στην ελληνική αγορά ακινήτων συνυπήρχαν δύο διαφορετικές προσεγγίσεις για την παροχή στέγασης: ο θεσμός της «αντιπαροχής» και η κατασκευή ακινήτων μέσω ιδίων πρωτοβουλιών, που χρηματοδοτούνταν είτε μέσω αποταμιεύσεων, είτε μέσω οικογενειακών κληροδοτημάτων. Και οι δύο μέθοδοι διακρίνονταν από την απουσία συμμετοχής του τραπεζικού δανεισμού στη χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, η πιο επιτυχημένη παρέμβαση του κράτους μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο ήταν η υιοθέτηση του συστήματος της «αντιπαροχής» νεόδμητων διαμερισμάτων, έναντι ιδιόκτητων οικοπέδων, δηλαδή η ανταλλαγή γης με διαμερίσματα. Η μέθοδος αυτή έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς Έλληνες να αποκτήσουν σπίτι χωρίς να πληρώσουν μετρητά, και επηρέασε σημαντικά την ανάπτυξη και τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της Αθήνας και άλλων ελληνικών πόλεων. Ουσιαστικά, επρόκειτο για μία αμοιβαίως επωφελή συναλλαγή μεταξύ του μικροϊδιοκτήτη και του μικροκατασκευαστή. Μετά τη δεκαετία του 1970, η απόκτηση μιας εξοχικής κατοικίας, είτε σε νησί είτε στην ηπειρωτική χώρα, τόνωσε επίσης σε σημαντικό βαθμό την οικοδομική δραστηριότητα.

Μετά την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος το 1994, οι εμπορικές τράπεζες είχαν τη δυνατότητα να χορηγούν στεγαστικά δάνεια, τα οποία προηγουμένως ήταν αποκλειστικό αντικείμενο των ειδικών πιστωτικών ιδρυμάτων. Για τη νεότερη γενιά η διαμονή στις κατοικίες που είχαν κατασκευάσει οι γονείς με τις αποταμιεύσεις τους, δεν ήταν η μόνη επιλογή. Ο ενυπόθηκος δανεισμός αυξήθηκε σηματοδοτώντας μία αλλαγή πλαισίου (regime switch), η οποία οδήγησε σε εξασθένιση των περιορισμών ρευστότητας (liquidity constraints) των νέων νοικοκυριών. Η τάση αυτή εντάθηκε περαιτέρω μετά την είσοδο της χώρας στη Ζώνη του Ευρώ (εφεξής ΖΤΕ) το 2001, όταν τα χαμηλά επιτόκια κατέστησαν το τραπεζικό σύστημα την κύρια πηγή χρηματοδότησης για την αγορά κατοικίας.

Στις δεκαετίες του 1990 και του 2000, το ενδιαφέρον μετατοπίστηκε στην ανάγκη της μεσαίας τάξης να μετακομίσει σε νέα προάστια, ενώ ταυτόχρονα ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό οι μετανάστες, κυρίως από τις βαλκανικές χώρες. Η έντονη οικοδομική δραστηριότητα αυτής της περιόδου, σε συνδυασμό με την επικράτηση ενός σχετικά χαμηλού δείκτη γονιμότητας, οδήγησε στο ζενίθ τον δείκτη ιδιοκατοίκησης. Παρά τη δεκαετή ελληνική κρίση χρέους και τις δύο διαδοχικές οικονομικές κρίσεις (πανδημική και ενεργειακή), που είχαν ως αποτέλεσμα, *μεταξύ άλλων*, την αποκλιμάκωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης, ο μη χρηματοοικονομικός πλούτος των ελληνικών νοικοκυριών έφτασε το 2022 στο 68% του συνολικού ακαθάριστου πλούτου, ποσοστό που έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τον παγκόσμιο μέσο όρο (49%).

Το ζήτημα της στέγασης σήμερα

Στην παρούσα συγκυρία, η έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγασης σε διεθνές επίπεδο έχει φτάσει σε ανησυχητικά επίπεδα, με πρόσφατες προβλέψεις (Innes and Casabianca, 2021) να δείχνουν ότι μέχρι το 2025, περίπου 1,6 δισεκατομμύρια άνθρωποι θα αντιμετωπίσουν στεγαστική επισφάλεια. Παρόμοια είναι η εικόνα και στην Ευρώπη. Σύμφωνα με έρευνα πεδίου του ΟΟΣΑ, το 46% των Ευρωπαίων «ανησυχεί» ή «ανησυχεί πολύ» για το αν θα μπορέσει να βρει ή να διατηρήσει κατάλληλη στέγαση μέσα στα επόμενα ένα έως δύο χρόνια. Επιπλέον, οι δείκτες τιμών κατοικιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ-27) και στη ΖΤΕ κατέγραψαν άνοδο από το 2014 έως το 2022, σωρευτικά περίπου 50%. Και οι δύο δείκτες κατέγραψαν ήπια

πτώση το 2023, σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat (-0,3% και -1,2% αντίστοιχα) και ανέκαμψαν εκ νέου το 2024 (3,3% και 2% αντίστοιχα). Σε πολλές περιοχές, ιδίως στις μεγάλες πόλεις, το κόστος στέγασης έχει φθάσει σε μη προσιτά επίπεδα για πολλούς, ιδίως για τα άτομα με χαμηλά εισοδήματα και για νέους.

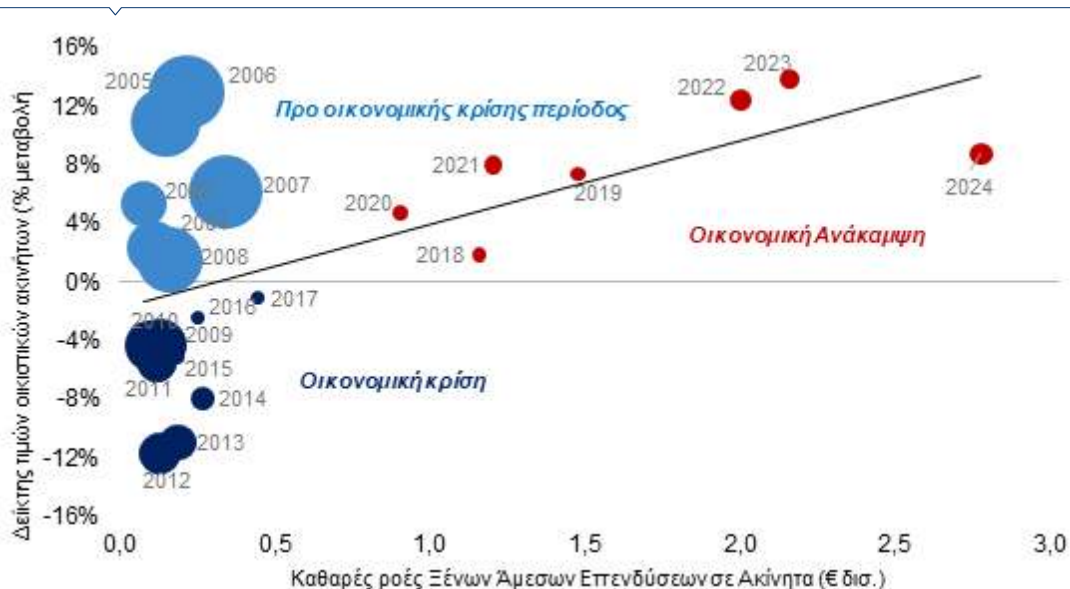
Η Ελλάδα δεν αποτελεί εξαίρεση, αντιμετωπίζοντας παρόμοιες προκλήσεις, οι οποίες αντικατοπτρίζονται στην πορεία τριών βασικών μεταβλητών: των τιμών των κατοικιών, των ενοικίων και του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 13,9% το 2023 και 8,7% το 2024. Στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη οι τιμές αυξήθηκαν κατά 8,2% και 11,2%, αντίστοιχα. Την ίδια περίοδο, το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών κατέγραψε αύξηση, αν και με βραδύτερο ρυθμό (2023: 8,1%, εννεάμηνο 2024: 5,6%, σε ετήσια βάση). Η υψηλότερη ταχύτητα με την οποία κινούνται οι τιμές των ακινήτων σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών αντανακλά την επιδείνωση των συνθηκών απόκτησης προσιτής κατοικίας στη χώρα μας.

Το **Γράφημα 1** συνοψίζει τις κυρίαρχες φάσεις των τελευταίων δύο δεκαετιών, εστιάζοντας στη σχέση μεταξύ των καθαρών ροών Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα (οριζόντιος άξονας), της μεταβολής των τιμών των κατοικιών (κάθετος άξονας) και των ακαθάριστων ροών στεγαστικών δανείων (μέγεθος της σφαίρας). Με βάση τα ανωτέρω, τρεις διαφορετικές φάσεις μπορούν να διακριθούν:

Πρώτον, πριν από την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, οι υψηλοί ρυθμοί μεταβολής των τιμών των κατοικιών οφείλονταν σε μεγάλο βαθμό στην αύξηση του ενυπόθηκου δανεισμού, ενώ το επίπεδο των ροών ΞΑΕ σε ακίνητα ήταν σχετικά περιορισμένο.

Δεύτερον, κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, ο δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε σημαντική μείωση, 44% σωρευτικά από το ιστορικό υψηλό το

Γράφημα 1. Οι φάσεις της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα



Σημείωση: Το μέγεθος της σφαίρας αντανακλά τα ποσά των νέων συμβάσεων δανείων που συνολογήθηκαν στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς (σε € δισ.).

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

2008 έως την κατώτατη τιμή του το 2017. Η φάση αυτή χαρακτηρίστηκε επίσης από υποτονικές ΞΑΕ, ενώ η πιστωτική επέκταση των στεγαστικών δανείων έβαινε μειούμενη.

Τέλος, από το 2018 και μετά, σημειώνεται ανάκαμψη των τιμών των κατοικιών, ως αποτέλεσμα, *μεταξύ άλλων*, των αυξημένων ΞΑΕ σε ακίνητα, της ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού και του προγράμματος Golden Visa. Αξίζει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι η εν εξελίξει φάση ανάκαμψης είναι αποσυνδεδεμένη από την πορεία της στεγαστικής πίστης, η οποία παραμένει υποτονική.

Το κοινωνικό πρόβλημα της στέγασης στην Ελλάδα προσδιορίζεται σήμερα από διάφορους αλληλένδετους παράγοντες. Η παρατεταμένη οικονομική ύφεση που ακολούθησε την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση, η επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η αύξηση της εξωτερικής ζήτησης στην αγορά κατοικίας, έχουν καταστήσει συνδυαστικά, λιγότερο προσιτή τόσο την αγορά, όσο και την ενοικίαση ακινήτων, ιδίως σε ορισμένες περιοχές. Παράλληλα, η αυξανόμενη μέση ηλικία του αποθέματος κατοικιών και η εισαγωγή του φόρου ακίνητης περιουσίας, επιβάρυνε περαιτέρω τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Επιπρόσθετα, η μείωση της προσφοράς κατοικιών προς ενοικίαση, οδήγησε, *μεταξύ άλλων παραγόντων*, στην άνοδο των ενοικίων² τα τελευταία έτη (2022: 1,3%, 2023: 4,8%, 2024: 5,1%). Τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με τις αυξανόμενες δαπάνες στέγασης εξαιτίας της ενεργειακής κρίσης, συνέβαλαν στην περαιτέρω αύξηση του συνολικού κόστους στέγασης.

Σε χώρες όπως π.χ. η Γερμανία και οι Κάτω Χώρες, υπάρχουν εκτεταμένα προγράμματα κοινωνικής στέγασης που παρέχουν λύσεις στους πολίτες. Αντίθετα, στην Ελλάδα, το περιορισμένο εύρος αυτών των προγραμμάτων, ειδικά κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, επέτεινε το πρόβλημα της προσιτής στέγασης. Ωστόσο, η ελληνική κυβέρνηση έχει λάβει μέτρα για την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος, όπως η παροχή επιδοτήσεων ενοικίου και πρόσφατα η υλοποίηση προγραμμάτων ανακαίνισης κτιρίων. Ένα σημαντικό μέτρο είναι η εκ νέου διάθεση των κενών κατοικιών στην αγορά. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή Κτιρίων 2021), τα κενά ακίνητα στη χώρα εκτιμώνται σε 793.885 -εκ των οποίων 32% βρίσκονται στην Αττική και περίπου 13% στον κεντρικό τομέα Αθηνών- η αξιοποίηση των οποίων θα μπορούσε να συμβάλει στην άμβλυνση της στεγαστικής κρίσης.

Γιατί απαιτείται η χαρτογράφηση των στεγαστικών αναγκών των Ελλήνων;

Το αρχικό κίνητρο για την εκπόνηση της παρούσας ερευνητικής μελέτης ήταν να εξεταστούν οι προκλήσεις στην αγορά κατοικίας στη Ελλάδα. Για το σκοπό αυτό, αναλύουμε αφενός τη δυναμική αλληλεπίδραση μεταξύ ζήτησης και προσφοράς, η οποία καθορίζει την αξία των κατοικιών, και αφετέρου την επάρκεια του διαθέσιμου εισοδήματος να στηρίξει την αποπληρωμή του ενοικίου ή την εξυπηρέτηση ενός στεγαστικού δανείου.

Πέραν των ανωτέρω, η ανάλυσή μας αξιοποιεί τα αποτελέσματα μιας νέας έρευνας πεδίου, η οποία χαρτογραφεί τις στεγαστικές ανάγκες του ελληνικού πληθυσμού, καθώς και τις τρέχουσες ανησυχίες για το πόσο προσιτή είναι η αγορά και η ενοικίαση της κατοικίας. Αυτό συνεπάγεται την εξέταση του τρόπου με τον οποίο δημογραφικοί, κοινωνικοί και γεωγραφικοί παράγοντες επηρεάζουν τις στεγαστικές προτεραιότητες των νέων νοικοκυριών. Επιπλέον, διερευνήθηκε ο αντίκτυπος της ηλικιακά όψιμης

² Δείκτης Τιμών Ενοικίων - Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (Eurostat).

χειραφέτησης των νέων στη σημερινή εποχή, της ανάπτυξης της οικονομίας, διαμοιρασμού και της επέκτασης της εξ αποστάσεως εργασίας στην αγορά κατοικίας.

Ευρετήριο της μελέτης

Η **Ενότητα 2** εμβαθύνει στους ποικίλους ορισμούς και τις μετρήσεις της οικονομικά προσιτής στέγασης (housing affordability) μέσω μιας συγκριτικής ανάλυσης μεταξύ των κρατών μελών της ΖΤΕ.

Η **Ενότητα 3** διερευνά τους προσδιοριστικούς παράγοντες της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, εστιάζοντας στην εξέλιξη: (α) των θεμελιωδών μεγεθών της ζήτησης και της προσφοράς, που υποστηρίζουν την ανάκαμψη της εγχώριας αγοράς κατοικίας τα τελευταία χρόνια, και (β) νέων παραγόντων, όπως η μαζική επέκταση της οικονομίας, διαμοιρασμού στο πλαίσιο ανόδου της παγκόσμιας τουριστικής κίνησης, και η αύξηση της εξ αποστάσεως εργασίας κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19.

Στις **Ενότητες 4 έως 7** παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας σχετικά με την οικονομικά προσιτή στέγαση, τη ζήτηση για αγορά, ενοικίαση και χρηματοδότηση και τις προσδοκίες των συμμετεχόντων στην έρευνα σχετικά με τις τιμές των κατοικιών και των ενοικίων στο μέλλον.

Ο αντίκτυπος της αλληλεπίδρασης μεταξύ της αγοράς κατοικίας και της οικονομίας, διαμοιρασμού αναλύεται στην **Ενότητα 8**, από κοινού με τα αποτελέσματα της μελέτης, ενώ μια συνοπτική παρουσίαση της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα περιλαμβάνεται στην **Ενότητα 9**. Τέλος, η **Ενότητα 10** συνοψίζει τα συμπεράσματά μας και προτείνει πολιτικές αντιμετώπισης του προβλήματος της προσιτής στέγασης στην Ελλάδα.

Ενότητα 2. Πως μπορούμε να μετρήσουμε πόσο προσιτή είναι η στέγαση στην Ελλάδα? Η μακροσκοπική προσέγγιση

Οι στεγαστικές πολιτικές έχουν σχεδιαστεί με στόχο να καλύψουν τις ανάγκες νοικοκυριών με χαμηλά ή μεσαία εισοδήματα, τα οποία δεν επαρκούν για την πρόσβαση σε κατάλληλη στέγαση, καλύπτοντας ταυτόχρονα τα λοιπά έξοδα διαβίωσης.

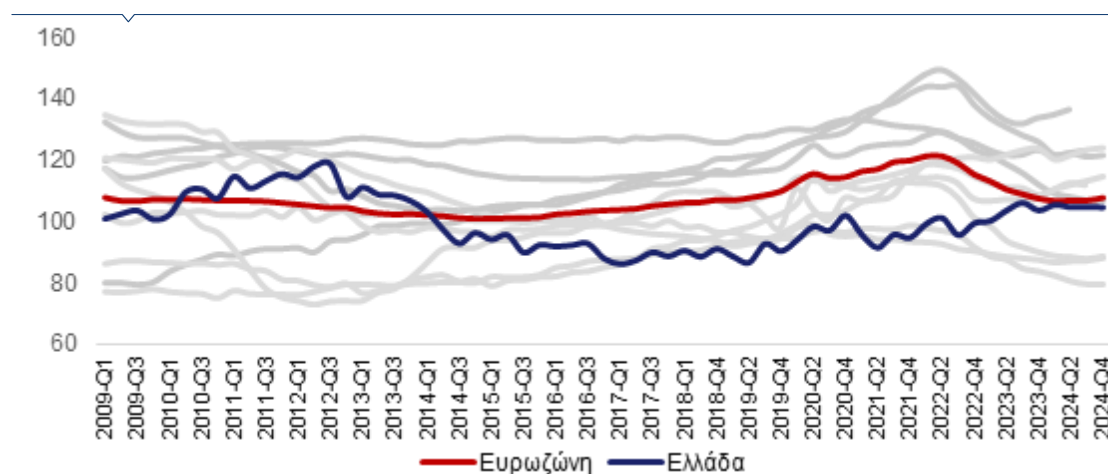
Με βάση τη βιβλιογραφία, η έννοια της προσιτής στέγασης αναφέρεται στο συγκεκριμένο κόστος στέγασης και των λοιπών δαπανών διαβίωσης των νοικοκυριών, λαμβάνοντας υπόψη το εισόδημά τους. Περιλαμβάνει τόσο κοινωνικά όσο και ποιοτικά χαρακτηριστικά της στεγαστικής κατάστασης των ατόμων και τους οικονομικούς περιορισμούς που αντιμετωπίζουν.

Στην παρούσα ενότητα επιχειρούμε να αξιολογήσουμε πόσο οικονομικά προσιτή είναι η απόκτηση κατοικίας, καθώς και το κόστος στέγασης στην Ελλάδα, συγκριτικά με άλλες χώρες της ΖΤΕ, μέσω της παρουσίασης επιλεγμένων δεικτών. Μια απλή και ιδιαίτερα διαδεδομένη προσέγγιση είναι ο λόγος τιμών των κατοικιών προς το διαθέσιμο εισόδημα. Εάν οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται με ταχύτερο ρυθμό από ό,τι τα εισοδήματα των νοικοκυριών, η στέγαση γίνεται λιγότερο προσιτή κατά μέσο όρο.

Το **Γράφημα 2** απεικονίζει τον λόγο τιμής προς εισόδημα σε επιλεγμένες χώρες της ΖΤΕ τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια. Το 2023, στην πλειονότητα των χωρών σημειώθηκε μείωση του λόγου τιμών κατοικιών προς εισόδημα, η οποία ήταν το συνδυαστικό αποτέλεσμα της επιβράδυνσης, ή της μείωσης των τιμών των κατοικιών

και της παράλληλης αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος σε ονομαστικούς όρους. Ωστόσο, οι λόγοι αυτοί παραμένουν, σε γενικές γραμμές πάνω από τα ιστορικά, μακροχρόνια επίπεδά τους³. Στην Ελλάδα, τη διετία 2023-2024, ο λόγος τιμών κατοικιών προς εισόδημα διαμορφώθηκε πάνω από τον μακροχρόνιο μέσο όρο του, γεγονός που υποδηλώνει πιέσεις στην αγορά κατοικίας. Αντίθετα, ο αντίστοιχος μέσος δείκτης στη ΖΤΕ κατέγραψε πτώση από τα μέσα του 2022 και κατά την διάρκεια του 2023 ενώ παρέμεινε σε γενικές γραμμές σταθερός το πρώτο εννεάμηνο του 2024.

Γράφημα 2. Λόγος τιμών κατοικιών προς διαθέσιμο εισόδημα στην Ελλάδα και σε επιλεγμένες χώρες της ΖΤΕ



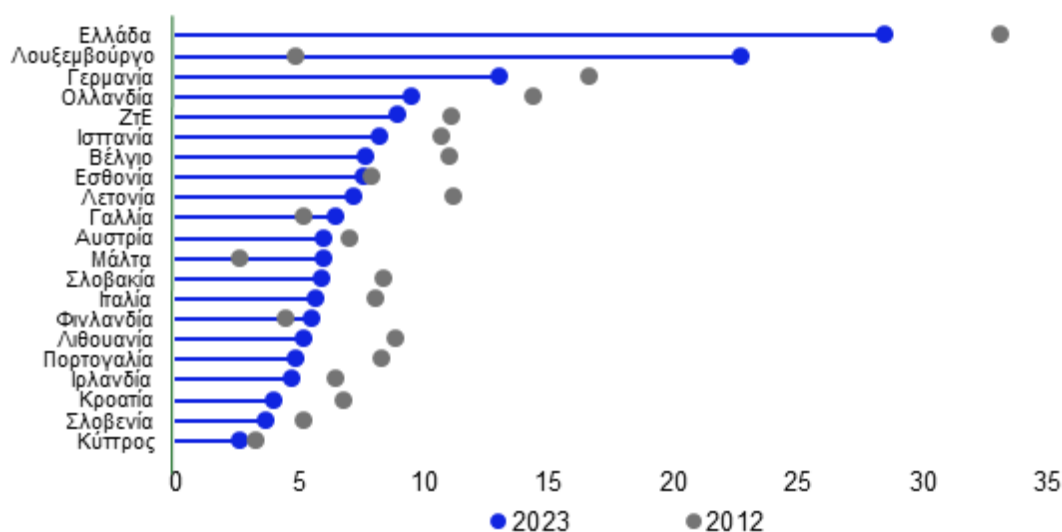
Πηγή: ΟΟΣΑ, Analytical House Price Indicators

Ο δείκτης τιμής προς εισόδημα έχει συχνά καταστεί αντικείμενο κριτικής, καθώς δεν λαμβάνει υπόψη τις συνθήκες χρηματοδότησης για την αγορά κατοικίας ή πρόσθετες δαπάνες που σχετίζονται με το κόστος στέγασης. Ένα εναλλακτικό μέτρο είναι η αναλογία της επιβάρυνσης του κόστους στέγασης (housing cost overburden rate) επί του εισοδήματος. Το συγκεκριμένο μέτρο αποτυπώνει το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά των οποίων οι δαπάνες στέγασης είναι πάνω από το 40% του εισοδήματός τους, συμπεριλαμβανομένων του ενοικίου ή των δανειακών υποχρεώσεων και των λοιπών εξόδων στέγασης. Αυτό το μέτρο από τη μία πλευρά αντανακλά συνολικά την οικονομική πίεση που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά αναφορικά με το κόστος στέγασης. Από την άλλη πλευρά, έχει το μειονέκτημα της υιοθέτησης ενός σταθερού ορίου (40%), το οποίο ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζει με ακρίβεια τις δυσχέρειες των νοικοκυριών σε όλα τα εισοδηματικά κλιμάκια - ειδικότερα τα φτωχότερα. Παράλληλα, δεν λαμβάνει υπόψη χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την ποιότητα της στέγασης.

Το **Γράφημα 3** παρουσιάζει μια σύγκριση του ποσοστού επιβάρυνσης του κόστους στέγασης μεταξύ των χωρών της ΖΤΕ κατά την τελευταία δεκαετία (2012 έναντι 2023). Το 2023, τα υψηλότερα ποσοστά επιβάρυνσης του κόστους στέγασης παρατηρούνται στην Ελλάδα, ακολουθούμενα από το Λουξεμβούργο και τη Γερμανία.

³ Σύμφωνα με τον ορισμό του ΟΟΣΑ: Ο δείκτης standardized price-income ratio αντανακλά το λόγο τιμών προς εισόδημα σε σχέση με τον μακροχρόνιο μέσο του. Ο μακροχρόνιος μέσος όρος, ο οποίος χρησιμοποιείται ως τιμή αναφοράς, υπολογίζεται για ολόκληρη τη διαθέσιμη περίοδο όταν ο δείκτης αρχίζει μετά το 1980 ή από το 1980 εάν ο δείκτης είναι διαθέσιμος για μεγαλύτερη χρονική περίοδο. Ο δείκτης αναπροσαρμόζεται ώστε η μέση τιμή αναφοράς για ολόκληρη την περίοδο του δείγματος να είναι ίση με 100.

Γράφημα 3. Επιβάρυνση του Κόστους Στέγασης (%)



Πηγή: Eurostat

Ενότητα 3. Οι παράγοντες που προσδιορίζουν το πόσο οικονομικά προσιτή είναι η στέγαση

Διακυμάνσεις Τιμών

Οι διακυμάνσεις των τιμών των κατοικιών συγχρονίζονται σε μεγάλο βαθμό με εκείνες των οικονομικών και πιστωτικών κύκλων, ιδίως σε περιόδους οικονομικής ύφεσης. Η παρατεταμένη οικονομική κρίση στην Ελλάδα την προηγούμενη δεκαετία είχε ως αποτέλεσμα τη σωρευτική συρρίκνωση του πραγματικού ΑΕΠ κατά ¼ περίπου, η οποία συνοδεύτηκε από την εκτίναξη του ποσοστού ανεργίας, στο 27,5% το 2013. Από την υψηλότερη τιμή που κατέγραψε ο δείκτης τιμών των οικιστικών ακινήτων το τρίτο τρίμηνο του 2008 έως το κατώτατο σημείο του το τρίτο τρίμηνο του 2017 η σωρευτική πτώση που κατεγράφη ήταν της τάξης του 42%.

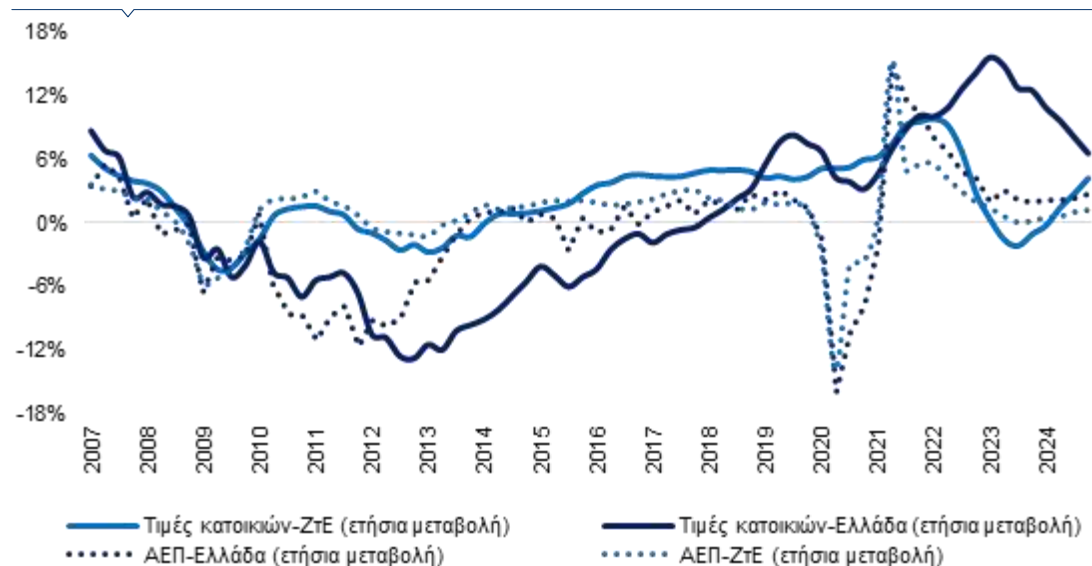
Από το 2018 και μετά, η ελληνική αγορά κατοικίας επέστρεψε σε φάση ανάκαμψης, με τον ρυθμό ανόδου των τιμών κατοικιών να επιταχύνεται κατά τη διάρκεια της τριετίας 2021-2023 (2021: 7,6%, 2022: 11,9%, 2023: 13,9%). Παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις την πανδημικής κρίσης στην οικονομική δραστηριότητα το 2020, οι τιμές των κατοικιών τόσο στην Ελλάδα (2020: 4,5% - 2021: 7,6%) όσο και στη ΖτΕ (2020: 5,3% - 2021: 8,1%) επέδειξαν ανθεκτικότητα, καταγράφοντας σημαντική αύξηση (Γράφημα 4), η οποία σχετίζεται, μεταξύ άλλων, και με το περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων που επικρατούσε εκείνη την περίοδο. Η ισχυρή αύξηση των τιμών των κατοικιών στην εγχώρια αγορά ακινήτων συνεχίστηκε το 2024 (8,7%), αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό κατά την διάρκεια του έτους. Το τέταρτο τρίμηνο του 2024, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων προσέγγισε την ανώτατη τιμή του (Q3 2008:102,2 - Q42024: 101,9).

Η πλευρά της Προσφοράς

Ο δείκτης κόστους υλικών για την κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών κατέγραψε μέση αύξηση 14,4% το 2022, έναντι 3,8% το 2021. Η ανοδική τάση των τιμών της ενέργειας ξεκίνησε το φθινόπωρο του 2021 και εντάθηκε μετά τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία.

Επιπλέον, η αυξανόμενη ζήτηση, μετά την χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων καθώς και, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες που αύξησαν το κόστος μεταφοράς και παραγωγής μετά την πανδημία, οδήγησαν στην εκτίναξη του κόστους κατασκευής το 2022. Το 2023 και το 2024, ο δείκτης κόστους υλικών για την κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών συνέχισε να αυξάνεται με ηπιότερο ωστόσο ρυθμό.

Γράφημα 4. Τιμές κατοικιών και πραγματικό ΑΕΠ
(ετήσιες μεταβολές (%), α' τρίμηνο 2007- δ' τρίμηνο 2024)



Πηγές: Eurostat και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Οι επενδύσεις σε κατοικίες παραμένουν σε ανοδική πορεία, με μέση ετήσια αύξηση 28,4% την τελευταία τριετία. Επιπλέον, από το 2016, ο δείκτης οικοδομικών αδειών για κτίρια κατοικιών στην Ελλάδα ακολούθησε έντονα ανοδική τάση (με εξαίρεση το 2022), καταγράφοντας σημαντικές αυξήσεις (24,6%, κατά μέσο όρο, κατά την περίοδο 2016-2024). Τέλος, ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις, συνέχισε να αυξάνεται το 2023 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία) κατά 8,8%, φθάνοντας τις 122,1 χιλ. από 112,3 χιλ. το 2022 (2022: αύξηση 7,2%).

Η πλευρά της Ζήτησης

Εκτός από τις σταθερές αναπτυξιακές επιδόσεις και τη συνεχή βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, η ισχυρή δυναμική αύξησης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα τα τελευταία έτη συνδέεται με την σημαντική αύξηση των ΞΑΕ για ακίνητα. Από το 2018, οι καθαρές ροές ΞΑΕ που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία κατέγραψαν ισχυρή αύξηση, φθάνοντας σε υψηλό εικοσαετίες το 2024 (2,8 δισ. ευρώ, που αντιστοιχεί στο 1,2% του ΑΕΠ). Αντιθέτως, κατά την τρέχουσα φάση ανάκαμψης, η αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων έχει αποσυνδεθεί από την πορεία της στεγαστικής πίστης, καθώς η καθαρή ετήσια αύξηση των πιστώσεων για στεγαστικά δάνεια στο εγχώριο τραπεζικό σύστημα παραμένει σε αρνητικό έδαφος (2023: -3,5%, 2024: -2,6%).

Πρόσθετοι παράγοντες που συντελούν στην άνοδο της ζήτησης κατοικιών συνδέονται με τις ισχυρές επιδόσεις του τουρισμού. Πρώτον, η αξιοσημείωτη ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης τα τελευταία έτη μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού, και δεύτερον, το πρόγραμμα Golden Visa, το οποίο προσφέρει άδεια διαμονής στην Ελλάδα σε επενδυτές εκτός ΕΕ για αγορά ακινήτων. Επιπρόσθετα των ανωτέρω, η

έλευση της εξ αποστάσεως εργασίας, ιδίως στον απόηχο της πανδημίας, αποτελεί έναν νέο παράγοντα που επηρεάζει τη ζήτηση κατοικιών.

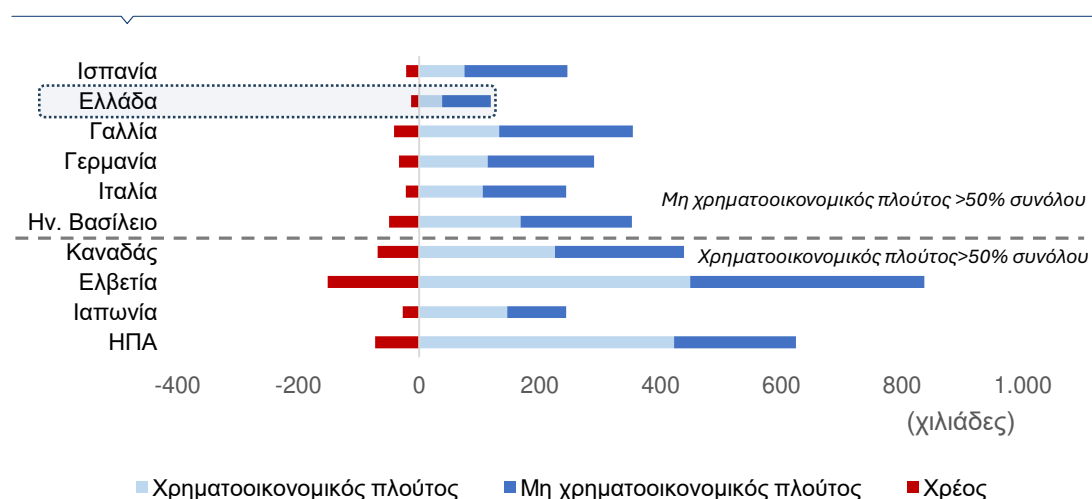
Εισόδημα και πλούτος

Οι προκλήσεις που αντιμετώπισε η Ελλάδα από το 2010, συμπεριλαμβανομένης της οικονομικής κρίσης και της εφαρμογής μέτρων λιτότητας, είχαν αλυσιδωτές επιπτώσεις στο διαθέσιμο εισόδημα, οι οποίες με τη σειρά τους επηρέασαν την οικονομικά προσιτή στέγαση.

Πέραν του διαθέσιμου εισοδήματος και ο πλούτος των νοικοκυριών αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση του κατά πόσο είναι οικονομικά προσιτή η αγορά κατοικίας. Ο πλούτος των νοικοκυριών ορίζεται ως το άθροισμα της τρέχουσας αξίας των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, από την οποία έχει αφαιρεθεί το ιδιωτικό χρέος. Η ακίνητη περιουσία αποτελεί σημαντική συνιστώσα του μη χρηματοοικονομικού πλούτου. Τα είδη πλούτου είναι συνήθως συγκοινωνούντα δοχεία που αλληλοτροφοδοτούνται. Συνεπώς, η ανάλυση όλων των τύπων πλούτου επιτρέπει την πληρέστερη κατανόηση της λήψης αποφάσεων από τα νοικοκυριά.

Όπως φαίνεται στο **Γράφημα 5**, το ποσοστό του μη χρηματοοικονομικού πλούτου επί του συνολικού ακαθάριστου πλούτου είναι το δεύτερο υψηλότερο (68%) μετά το αντίστοιχο της Ισπανίας (69%), μεταξύ των επιλεγμένων οικονομιών. Αντίθετα, σε ορισμένες από τις μεγαλύτερες οικονομίες του κόσμου, όπως οι ΗΠΑ, η Ιαπωνία, η Ελβετία και ο Καναδάς, όπου λειτουργούν ως παγκόσμια χρηματοοικονομικά κέντρα, ο χρηματοοικονομικός πλούτος αποτελεί άνω του 50% του συνολικού πλούτου. Το υψηλότερο ποσοστό του μη χρηματοοικονομικού πλούτου στην Ελλάδα δύναται να αποδοθεί στο γεγονός ότι η χώρα μας χαρακτηρίζεται από μια βαθιά ριζωμένη πολιτισμική προτίμηση στην ιδιοκτησία ακινήτων, που συχνά θεωρείται ως μια ασφαλής μορφή αποθεματοποίησης του πλούτου και για πολλές δεκαετίες αποτελούσε το μόνο διαθέσιμο εργαλείο.

Γράφημα 5. Σύνθεση του καθαρού πλούτου ανά ενήλικα σε επιλεγμένες οικονομίες (2022, χιλιάδες \$)



Πηγή: UBS, Global Wealth Report 2023

Ενότητες 4-7. Αποτελέσματα έρευνας πεδίου για την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα

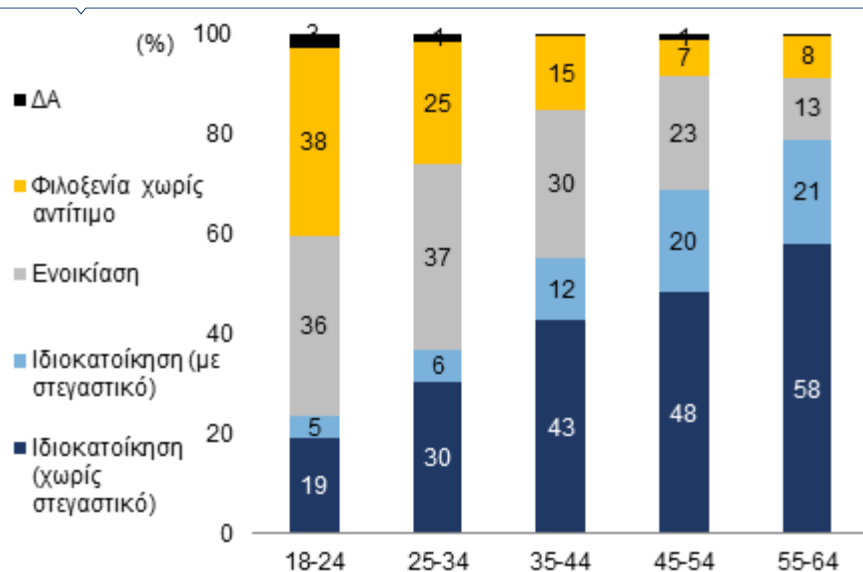
Εκτός από την ανάλυση των διαθέσιμων δεικτών και δεδομένων που αφορούν στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα σε σύγκριση με άλλες χώρες, είναι σημαντικό να ληφθούν υπόψη τα αποτελέσματα της έρευνας πεδίου που αντανακλούν την άποψη της κοινωνίας επί του θέματος.

Η **QED**, ένα ελληνικό ινστιτούτο έρευνας αγοράς και κοινωνικής έρευνας, πραγματοποίησε την εν λόγω έρευνα για λογαριασμό της **Alpha Bank**, με στόχο να αξιολογηθεί η τρέχουσα κατάσταση της εγχώριας αγοράς κατοικίας. Συγκεκριμένα, η έρευνα επικεντρώθηκε στις αντιλήψεις των ερωτηθέντων σχετικά με τις βασικές τάσεις και εξελίξεις στην αγορά κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων των τιμών και των ενοικίων, του κόστους στέγασης, της ζήτησης για στέγαση και χρηματοδότηση, καθώς και των παραγόντων που επηρεάζουν τον βαθμό στον οποίο είναι προσιτή η στέγαση στην Ελλάδα σήμερα. Η έρευνα^{4,5} βασίστηκε σε ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα 2.019 ατόμων σε όλη τη χώρα, ηλικίας 18-64 ετών, στρωματοποιημένο ανά φύλο, ηλικία και περιοχή και διεξήχθη μεταξύ 10 Μαΐου και 6 Ιουνίου 2024. Η ερευνητική μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε ήταν υβριδική, με το 45% των συνεντεύξεων να έχουν διενεργηθεί μέσω τηλεφώνου (Computer Assisted Telephone Interviewing) και το 55% online (Computer Assisted Web Interviewing).

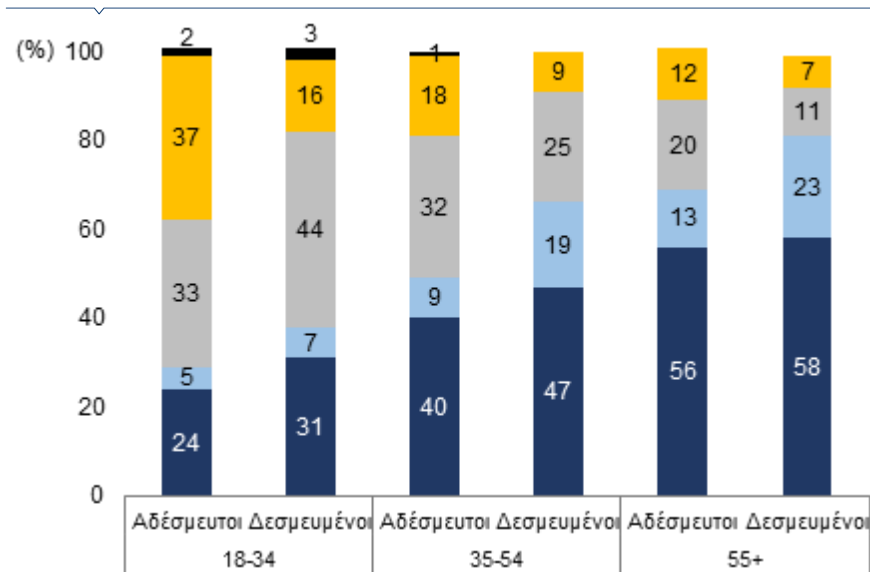
⁴ Η κύρια διαφορά της έρευνάς μας σε σύγκριση με την έρευνα της Eurostat (EU statistics on income and living conditions-EU-SILC), είναι ότι τα δεδομένα συλλέχθηκαν πρωτίστως σε επίπεδο ατόμου και δευτερευόντως σε επίπεδο νοικοκυριού. Η έρευνα EU-SILC διενεργείται κάθε χρόνο από τη Eurostat σε κράτη μέλη της ΕΕ, με στόχο τη συλλογή στοιχείων σχετικά με το εισόδημα, τις συνθήκες διαβίωσης και την κοινωνική ένταξη των νοικοκυριών, πρωτίστως σε επίπεδο νοικοκυριού και δευτερευόντως σε επίπεδο ατόμου, ενώ η έρευνά μας επιχειρεί να αποτυπώσει τις αντιλήψεις, συμπεριφορές και ανάγκες των Ελλήνων γύρω από το ζήτημα της στέγασης.

⁵ Στις ενότητες όπου παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας ισχύουν τα ακόλουθα: (i) κάποιες κατανομές ενδέχεται να μην αθροίζουν στο 100% λόγω στρογγυλοποίησης, (ii) στα γραφήματα που ακολουθούν, όπου το δείγμα είναι μικρότερο των 60 ερωτηθέντων, τα στοιχεία είναι ενδεικτικά και σημειώνονται με αστερίσκο (*).

Καθεστώς κατοικίας σχετικά με την ηλικία...



...και την οικογενειακή κατάσταση⁶



Ερ: Τι ισχύει για εσάς προσωπικά, αναφορικά με την κύρια τρέχουσα κατοικία σας;

- Το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης αυξάνεται με την ηλικία, φτάνοντας σχεδόν το 80% για την ηλικιακή ομάδα των 55+.
- Όπως προκύπτει από τα αποτελέσματα της έρευνας, ο μέσος όρος ηλικίας για μετακόμιση από την γονική εστία είναι περίπου τα 35 έτη. Αυτό αντανακλάται στη μείωση του ποσοστού των ατόμων που δηλώνουν πως είναι φιλοξενούμενοι, δηλαδή τους παρέχεται στέγαση, από 38% για νέους 18-24 ετών και 25% για την ηλικιακή ομάδα 25-34 ετών, σε 15% για την ηλικιακή ομάδα 35-44 ετών.
- Επιπλέον, η ηλικία των 35 ετών φαίνεται να είναι η αφετηρία για την απόκτηση στεγαστικού δανείου. Το ποσοστό των ερωτηθέντων στην ηλικιακή ομάδα 35-44, που αυτοπροσδιορίζονται ως ιδιοκτήτες σπιτιού με στεγαστικό δάνειο, διπλασιάζεται σε 12%, σε σύγκριση με 6% για τα άτομα ηλικίας μεταξύ 25 και 34 ετών.

- Η οικογενειακή κατάσταση αναδεικνύεται ως καθοριστικός παράγοντας για το καθεστώς κατοικίας σε όλες τις ηλικιακές ομάδες.
- Η επιρροή είναι ιδιαίτερα έντονη στις νεότερες ηλικιακές ομάδες (18-34), όπου το ποσοστό των ατόμων που βρίσκονται σε κάποια σχέση και νοικιάζουν ή διαμένουν στο δικό τους σπίτι είναι σημαντικά υψηλότερο σε σύγκριση με τον πληθυσμό των αδέσμευτων στην ίδια ηλικιακή κατηγορία.
- Επιπλέον, παρατηρείται ότι το 44% των ερωτηθέντων έως 34 ετών που έχουν σχέση ενοικιάζει, ενώ το 7% είναι ιδιοκτήτες με στεγαστικό δάνειο και το 31% είναι ιδιοκτήτες χωρίς στεγαστικό δάνειο. Αυτό υποδηλώνει επίσης ότι περίπου στο ένα τρίτο της νεότερης γενιάς έχει πιθανότητα παρασχεθεί στέγη από τις οικογένειές τους, κάτι που φαίνεται να είναι πολιτιστικό χαρακτηριστικό της ελληνικής κοινωνίας.

⁶ Ως δεσμευμένοι ορίζονται οι πολίτες που συζούν ή είναι παντρεμένοι/σε σύμφωνο συμβίωσης. Ως μη δεσμευμένοι ορίζονται οι πολίτες που εμπíπτουν στις υπόλοιπες κατηγορίες.

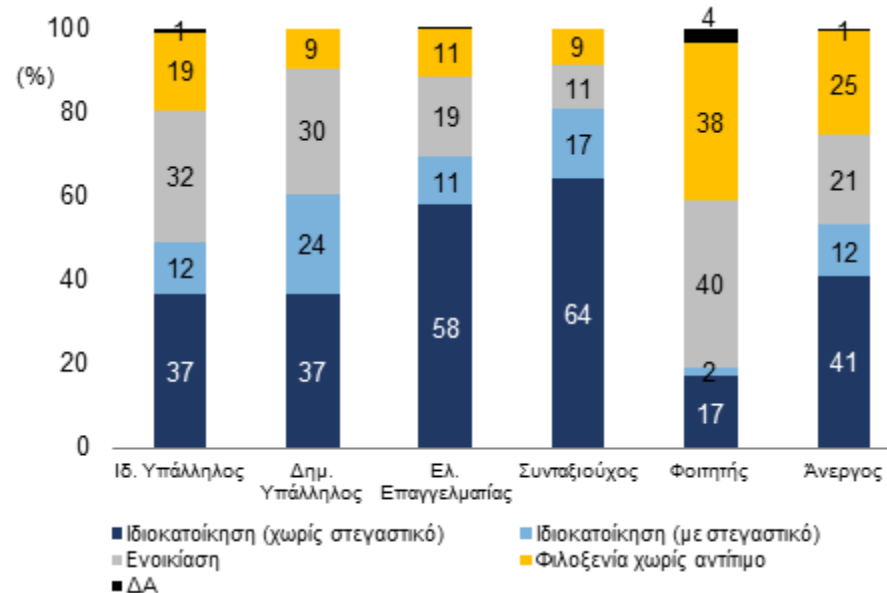
Αναλογία Ιδιοκατοίκησης-Ενοικίασης ανά Περιφέρεια



Ερ: Τι ισχύει για εσάς προσωπικά, αναφορικά με την κύρια τρέχουσα κατοικία σας;

- Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας, είναι υψηλότερα στις αγροτικές (μη αστικές) περιοχές.
- Επιπλέον, η αναλογία ιδιοκτητών προς ενοικιαστές είναι κοντά στον εθνικό μέσο όρο στην Αττική (1,9) και στην Κεντρική Μακεδονία (2,1). Οι περιφέρειες Θεσσαλίας και Δυτικής Μακεδονίας παρουσιάζουν την υψηλότερη αναλογία (3,2), ακολουθούμενες από το Βόρειο Αιγαίο με 2,6 και τη Δυτική Ελλάδα με 2,3. Αντίθετα, οι χαμηλότεροι λόγοι παρατηρούνται στην Κρήτη (1,2) και στην Ήπειρο (1,6).

Καθεστώς Κατοικίας ανά Επάγγελμα



- Το ποσοστό των ατόμων που ιδιοκατοικούν χωρίς να αποπληρώνουν κάποιο στεγαστικό δάνειο είναι υψηλότερο μεταξύ των συνταξιούχων (64%) και των αυτοαπασχολούμενων (58%) σε σύγκριση με άλλα επαγγέλματα.
- Επιπλέον, περίπου το 1/4 των δημοσίων υπαλλήλων είναι ιδιοκτήτες σπιτιού με στεγαστικό δάνειο, που αντιπροσωπεύει το υψηλότερο ποσοστό σε σύγκριση με τα υπόλοιπα επαγγέλματα. Αντίθετα, όπως αναμενόταν, το μεγαλύτερο ποσοστό φιλοξενουμένων παρατηρείται μεταξύ φοιτητών και ανέργων (38% και 25% αντίστοιχα).

Κάποια πρώτα συμπεράσματα:

Με λίγα λόγια, ο **υψηλός βαθμός ιδιοκατοίκησης** και η μάλλον **καθυστερημένη αποχώρηση από την οικογενειακή εστία** αναδεικνύονται ως βασικά χαρακτηριστικά του ελληνικού κοινωνικού και οικιστικού ιστού.

Παράλληλα, μια εις βάθος ανάλυση των ευρημάτων της έρευνας, αποκαλύπτει ότι η **προσωπική/οικογενειακή κατάσταση** είναι ένας σημαντικός παράγοντας που συμβάλλει στη διαμόρφωση και την προώθηση των επιλογών σχετικά με τη στέγαση.

Στις μικρότερες ηλικιακές ομάδες, ο παράγοντας αυτός θεωρείται ως ο πιο επιδραστικός στην απόφαση αποχώρησης από την οικογενειακή εστία, ενώ στις μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες κυριαρχεί στην επιλογή της λήψης χρηματοδότησης.

Με βάση τα παραπάνω, η ανάλυση της έρευνας εντόπισε **τρεις επί μέρους ομάδες ερωτηθέντων** που είναι πιθανό να αντιπροσωπεύουν τον πυρήνα της μελλοντικής εγχώριας ζήτησης στην αγορά κατοικίας.

- Η πρώτη ομάδα αποτελείται από νέους (ηλικίας 18-34) που σήμερα ζουν με τους συντρόφους τους.
- Η δεύτερη ομάδα περιλαμβάνει νέους (ηλικίας 18-34 ετών) οι οποίοι φιλοξενούνται, συνήθως από τους γονείς τους.
- Η τρίτη ομάδα αποτελείται από παντρεμένα ζευγάρια που σήμερα νοικιάζουν.

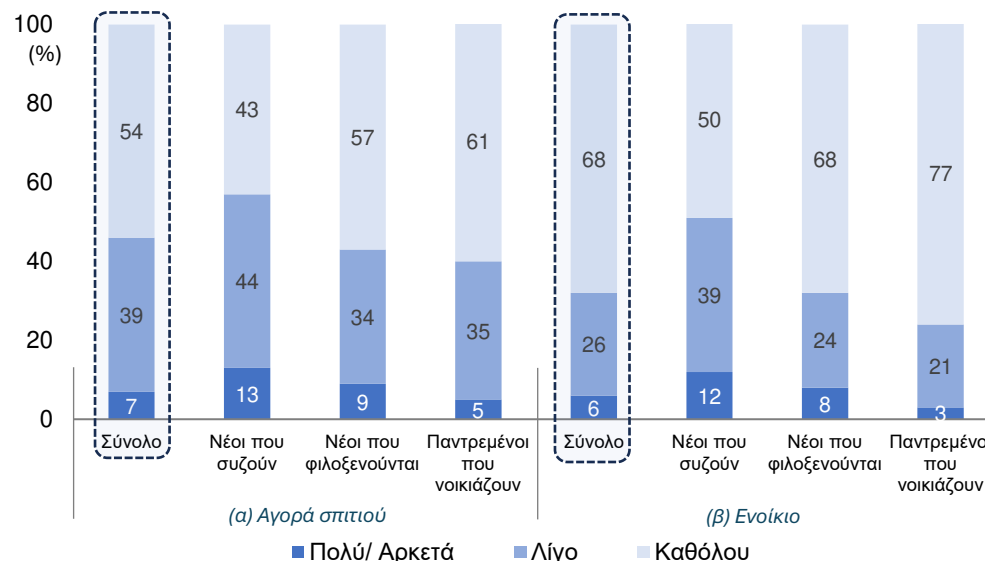
Αγορά σπιτιού ή ενοικίαση;



Ερ: Με ποια από τις δύο φράσεις συμφωνείς περισσότερο;

- Τα αποτελέσματα της έρευνας σχετικά με τις προτιμήσεις των ερωτηθέντων για αγορά ή ενοικίαση, δείχνουν ξεκάθαρα ότι η αγορά ενός σπιτιού είναι η κύρια επιλογή για τους Έλληνες.
- Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων (74%) πιστεύει ότι η αγορά ενός ακινήτου είναι μια καλή μακροπρόθεσμη επένδυση, ενώ μόνο το ένα τέταρτο θεωρεί την ενοικίαση ως πιο ευέλικτη επιλογή.
- Ως εκ τούτου, τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό ποσοστό του πλούτου των νοικοκυριών στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την μελέτη της UBS (Global Wealth Report, 2022) το ποσοστό του μη χρηματοοικονομικού πλούτου επί του συνολικού ακαθάριστου πλούτου είναι αρκετά υψηλότερο (68%) σε σχέση με τον παγκόσμιο μέσο (49%).

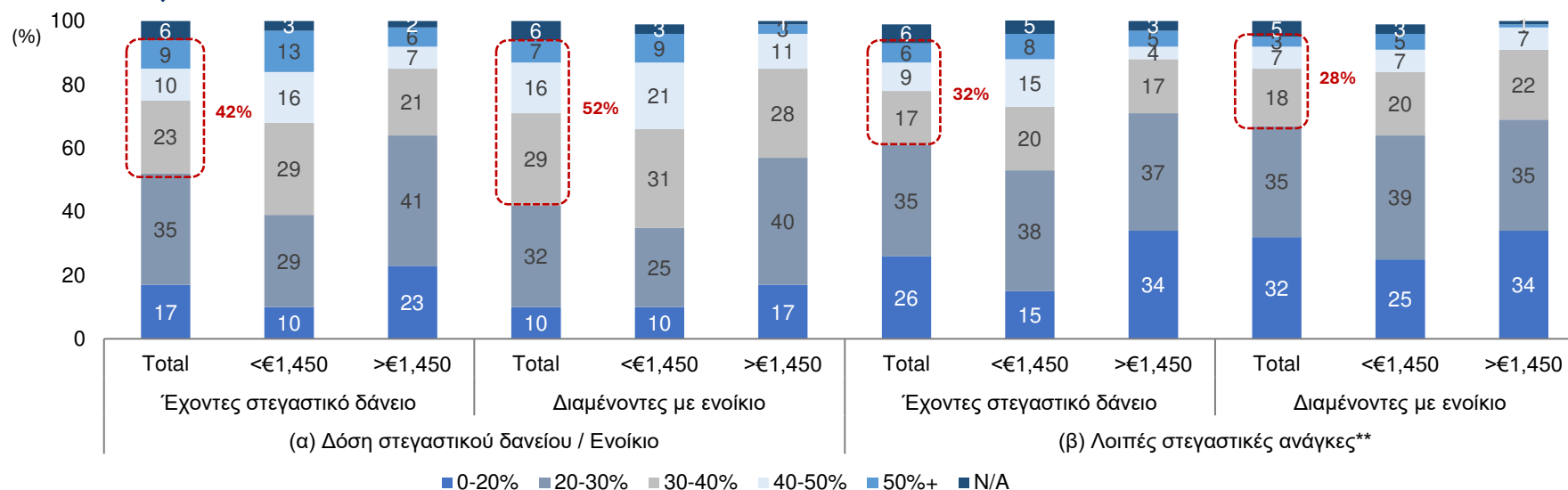
Δυνατότητα αγοράς σπιτιού έναντι ανταπόκρισης στα τρέχοντα ενοίκια



Ερ (α): Πόσο εφικτό οικονομικά είναι για κάποιον/α να αγοράσει ένα σπίτι στην Ελλάδα σήμερα;
Ερ (β): Πόσο προσιτές είναι οι τιμές των ενοικίων, συγκριτικά με τους μισθούς και το διαθέσιμο εισόδημα των Ελλήνων;

- Η επιδείνωση των συνθηκών για την απόκτηση κατοικίας είναι εμφανής και στα αποτελέσματα της έρευνας. Η πλειονότητα των ερωτηθέντων δήλωσε ότι η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα δεν είναι επί του παρόντος εφικτή (54%), ενώ το 39% τη θεωρεί εφικτή σε περιορισμένο βαθμό και μόνο το 7% τη θεωρεί αρκετά ή πολύ προσιτή.
- Οι παντρεμένοι που νοικιάζουν την τρέχουσα κατοικία τους, μία από τις δημογραφικές ομάδες με το υψηλότερο ενδιαφέρον για αγορά κατοικίας, είναι και οι πιο απαισιόδοξοι, καθώς έξι στους δέκα θεωρούν ότι είναι ανέφικτη μια τέτοια αγορά.
- Επιπλέον, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας σχεδόν το 70% των ερωτηθέντων απάντησε ότι το ύψος του ενοικίου δεν είναι προσιτό για κάποιον που ζει σήμερα στην Ελλάδα δεδομένου του ύψους των μισθών και του διαθέσιμου εισοδήματος.

Ποσοστό του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανάται στην ενοικίαση/αποπληρωμή στεγαστικού

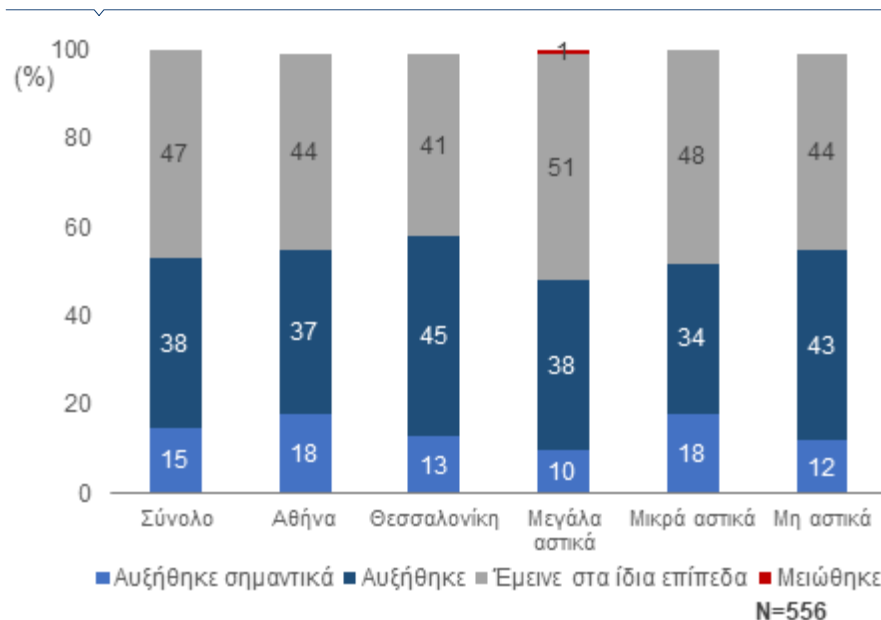


Ερ (α): Τι ποσοστό του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματος του νοικοκυριού σας διατίθεται κατά μέσο όρο στην πληρωμή του ενοικίου/ της δόσης του στεγαστικού σας;
 Ερ (β): Τι ποσοστό του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματος του νοικοκυριού σας διατίθεται κατά μέσο όρο για την πληρωμή των υπόλοιπων στεγαστικών σας αναγκών (** λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, κόστος θέρμανσης και άλλο έξοδο πλην ενοικίου/στεγαστικού που θεωρείτε σημαντικό);

- Το 42% των ερωτηθέντων με στεγαστικό δάνειο δηλώνει ότι η μηνιαία δόση του δανείου αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 30% του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματος του νοικοκυριού τους. Για τα νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα⁷ (<€1.450) το ποσοστό αυτό ανέρχεται σχεδόν σε 60%. Στον αντίποδα, το 64% των νοικοκυριών με μηνιαίο διαθέσιμο εισόδημα άνω των €1.450 δήλωσαν ότι η μηνιαία δόση του στεγαστικού τους δανείου αντιστοιχούσε σε λιγότερο από το 1/3 αυτού.
- Τα λοιπά κόστη στέγασης, αντιπροσωπεύουν επίσης σημαντικό ποσοστό των μηνιαίων δαπανών των νοικοκυριών με στεγαστικό δάνειο, με το 1/3 των ερωτηθέντων να απαντά ότι καταλαμβάνουν περισσότερο από το 30% του μηνιαίου διαθέσιμου εισοδήματός τους.
- Επίσης φαίνεται ότι η οικονομική επιβάρυνση των ενοικιαστών είναι ιδιαίτερα υψηλή. Πράγματι, περισσότεροι από τους μισούς ενοικιαστές (52%) δήλωσαν ότι καλούνται να διαθέσουν περισσότερο από το 30% του μηνιαίου εισοδήματός τους για την πληρωμή του ενοικίου τους. Επιπλέον, το 28% των ενοικιαστών απάντησε ότι οι υπόλοιπες δαπάνες στέγασης -πέραν του ενοικίου- αποτελούν πάνω από το 30% του διαθέσιμου εισοδήματός τους σε μηνιαία βάση.

⁷ Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, το διάμεσο εισοδηματικό κλιμάκιο είναι €1.201- €1.450. Ως εκ τούτου, προσεγγίζουμε το ανώτερο όριο αυτού του εύρους εισοδήματος ως όριο για να διαιρέσουμε τον πληθυσμό του δείγματος σε νοικοκυριά με χαμηλότερο και υψηλότερο εισόδημα.

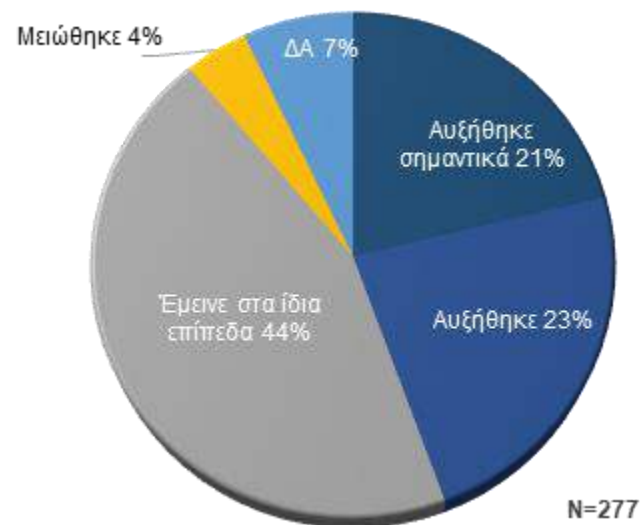
Μεταβολές στο κόστος ενοικίασης...



Ερ: Τι συμβαίνει σχετικά με το ενοίκιο που πληρώνετε τα τελευταία 2 έτη;

- Άνω του 50% των ερωτηθέντων είχε αύξηση στο ενοίκιό του τα τελευταία δύο χρόνια. Το ποσοστό αυτό ανέρχεται στο 55% στην Αθήνα και στο 58% στη Θεσσαλονίκη. Σε άλλα μεγάλα αστικά κέντρα το ποσοστό είναι ελαφρώς χαμηλότερο.
- Συνολικά, το 45% των ερωτηθέντων ανέφερε αυξήσεις ενοικίων έως και 10%, το 30% μεταξύ 10% και 20% και περίπου το 25% δήλωσε ότι το ενοίκιό τους αυξήθηκε κατά 20% ή περισσότερο.

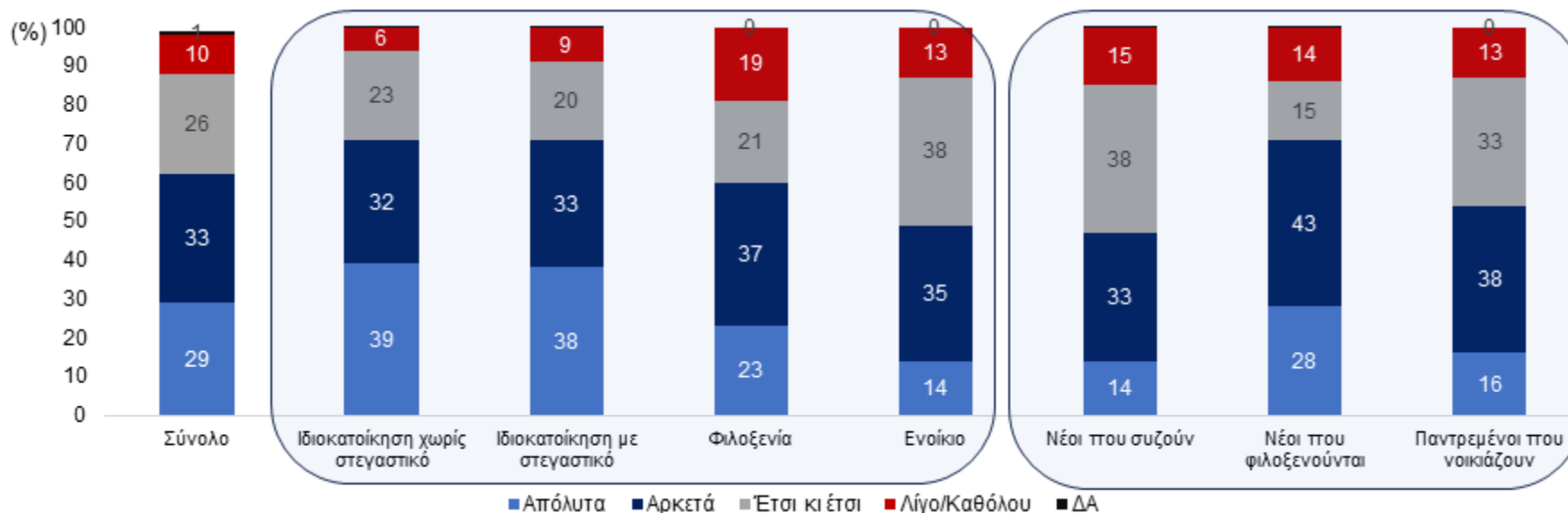
...και στο κόστος αποπληρωμής στεγαστικού τα τελευταία 2 έτη



Ερ: Τι συμβαίνει σχετικά με τη δόση του στεγαστικού δανείου που πληρώνετε τα τελευταία 2 έτη;

- Όσον αφορά στους κατόχους στεγαστικών δανείων, το 23% απάντησε ότι οι δόσεις τους αυξήθηκαν τα τελευταία δύο χρόνια, το 21% ότι αυξήθηκαν σημαντικά, το 44% ότι παρέμειναν σε γενικές γραμμές το ίδιο και μόνο το 4% ότι μειώθηκαν.
- Μεταξύ εκείνων που είχαν αύξηση στη δόση του στεγαστικού δανείου τους, το 42% ανέφερε αύξηση 10% ή λιγότερο, το 22% ανέφερε ότι η δόση τους αυξήθηκε μεταξύ 10% και 20%, ενώ το 31% ανέφερε αύξηση άνω του 20%.

Κάλυψη στεγαστικών αναγκών από την τρέχουσα κατοικία: ανά καθεστώς κατοικίας και κοινά ενδιαφέροντος



Ερ: Σε ποιο βαθμό θα λέγατε πως η τρέχουσα κύρια κατοικία σας καλύπτει τις στεγαστικές σας ανάγκες;

- Τα αποτελέσματα της έρευνας αποκαλύπτουν ότι το 62% των ερωτηθέντων είναι απολύτως ή αρκετά ικανοποιημένοι με την τρέχουσα κατοικία τους, το 26% είναι κάπως ικανοποιημένοι και το 10% είναι λίγο ή καθόλου ικανοποιημένοι.
- Όταν λαμβάνεται υπόψη η σχέση που έχουν με το ακίνητο, παρατηρούμε ότι το ποσοστό των ιδιοκτητών -με ή χωρίς στεγαστικό δάνειο- που είναι ευχαριστημένοι με την κύρια κατοικία τους είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό των ατόμων που φιλοξενούνται, αλλά και των ενοικιαστών.
- Συγκεκριμένα, σχεδόν το 40% όσων ιδιοκατοικούν είναι πλήρως ικανοποιημένοι με την τρέχουσα κατοικία τους, ενώ μόνο το 14% των ενοικιαστών εκφράζει το ίδιο επίπεδο ικανοποίησης.
- Μια αξιοσημείωτη αύξηση στα επίπεδα ικανοποίησης παρατηρείται όταν επικεντρώνεται σε νέους έως 34 ετών, στους οποίους παρέχεται στέγαση.
- Από την άλλη πλευρά, οι νέοι που συζούν και οι παντρεμένοι που νοικιάζουν εκφράζουν μεγαλύτερη δυσαρέσκεια, με περίπου τους μισούς (53% και 46% αντίστοιχα), να δηλώνουν ότι η τρέχουσα κατοικία τους, καλύπτει σε περιορισμένο βαθμό ή καθόλου τις στεγαστικές ανάγκες τους.

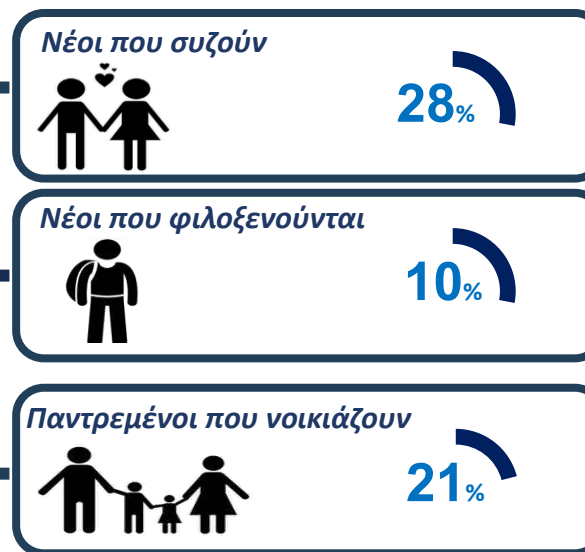
Πρόθεση αγοράς κατοικίας: Κοινά ενδιαφέροντος

Το **12%** των Ελλήνων δηλώνει πως προγραμματίζει αγορά κατοικίας στο άμεσο μέλλον



Από εκείνους, ένα **18%** ενδιαφέρεται να επενδύσει και σε δεύτερη κατοικία

Στα κοινά ενδιαφέροντος..



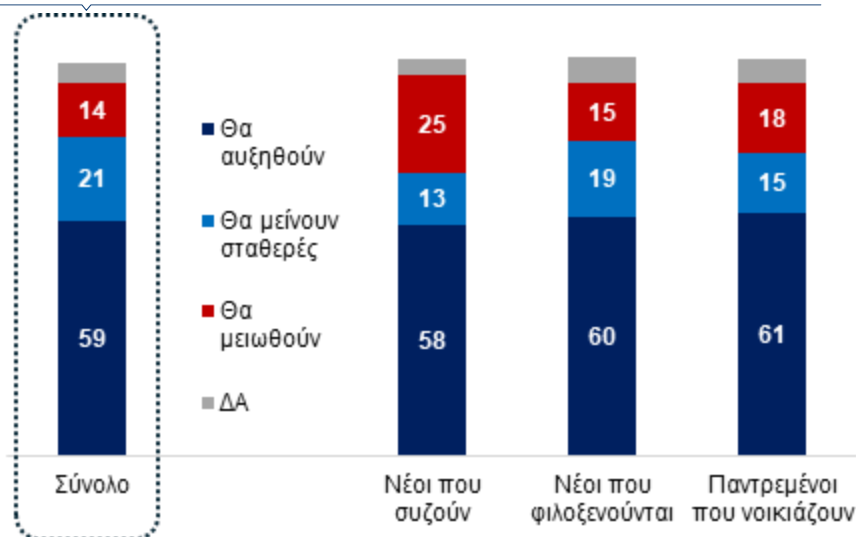
Ερ: Προγραμματίζετε να αγοράσετε κάποιο σπίτι μέσα στο άμεσο μέλλον (1-2 χρόνια);

Ερ: Προγραμματίζετε να προχωρήσετε σε αγορά άλλης κατοικίας εντός του επομένου έτους;

• Εξετάζοντας τη ζήτηση για αγορά κατοικίας παρατηρούμε τα ακόλουθα:

- Το 12% του πληθυσμού του δείγματος απάντησε θετικά.
- Εστιάζοντας στις τρεις επί μέρους ομάδες ενδιαφέροντος, το ποσοστό αυτό αυξάνεται στο 28% για τους νέους που ζουν με τους συντρόφους τους και στο 21% για τα παντρεμένα ζευγάρια που νοικιάζουν.
- Παραμένει, ωστόσο, σχετικά χαμηλό, στο 10%, για τους νέους οι οποίοι φιλοξενούνται.

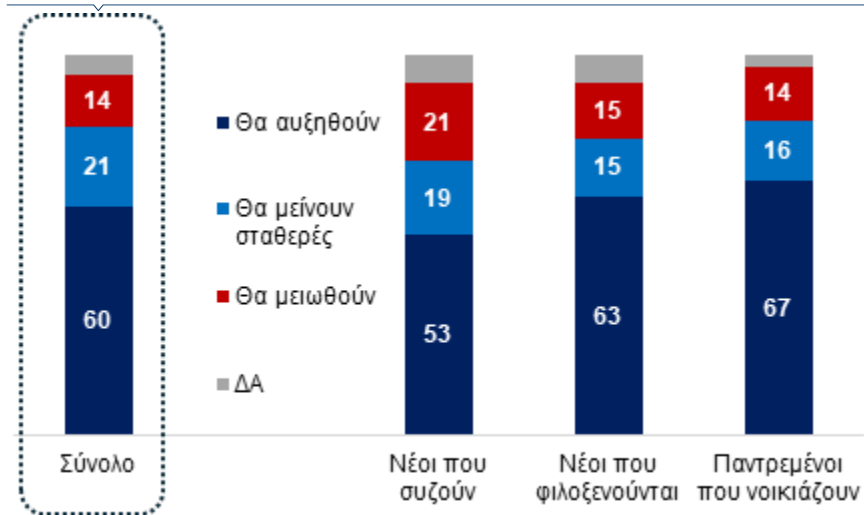
Προσδοκίες για τις τιμές αγοράς κατοικίας (%)



Ερ: Ποιες είναι οι προσδοκίες σας για τις τιμές αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα τα επόμενα 5 έτη;

- Στο σύνολο του δείγματος, περισσότεροι από τους μισούς ερωτηθέντες (59%) αναμένουν περαιτέρω αύξηση των τιμών των κατοικιών τα επόμενα πέντε χρόνια.
- Το 21% των ερωτηθέντων αναμένει ότι οι τιμές των κατοικιών θα παραμείνουν σταθερές ενώ το 14% ότι θα μειωθούν τα επόμενα πέντε χρόνια.

Προσδοκίες για τις τιμές ενοικίασης κατοικίας (%)



Ερ: Ποιες είναι οι προσδοκίες σας για τις τιμές ενοικίασης κατοικίας στην Ελλάδα τα επόμενα 5 έτη;

- Η ίδια εικόνα παρατηρείται στις μεσοπρόθεσμες προσδοκίες για την εξέλιξη των ενοικίων:
 - Το 60% των ερωτηθέντων αναμένει αύξηση τα επόμενα πέντε χρόνια.
 - Και σε αυτή την περίπτωση οι παντρεμένοι που νοικιάζουν παρουσιάζονται πιο απαισιόδοξοι, καθώς τα 2/3 αναμένουν περαιτέρω αύξηση των ενοικίων τα επόμενα έτη.

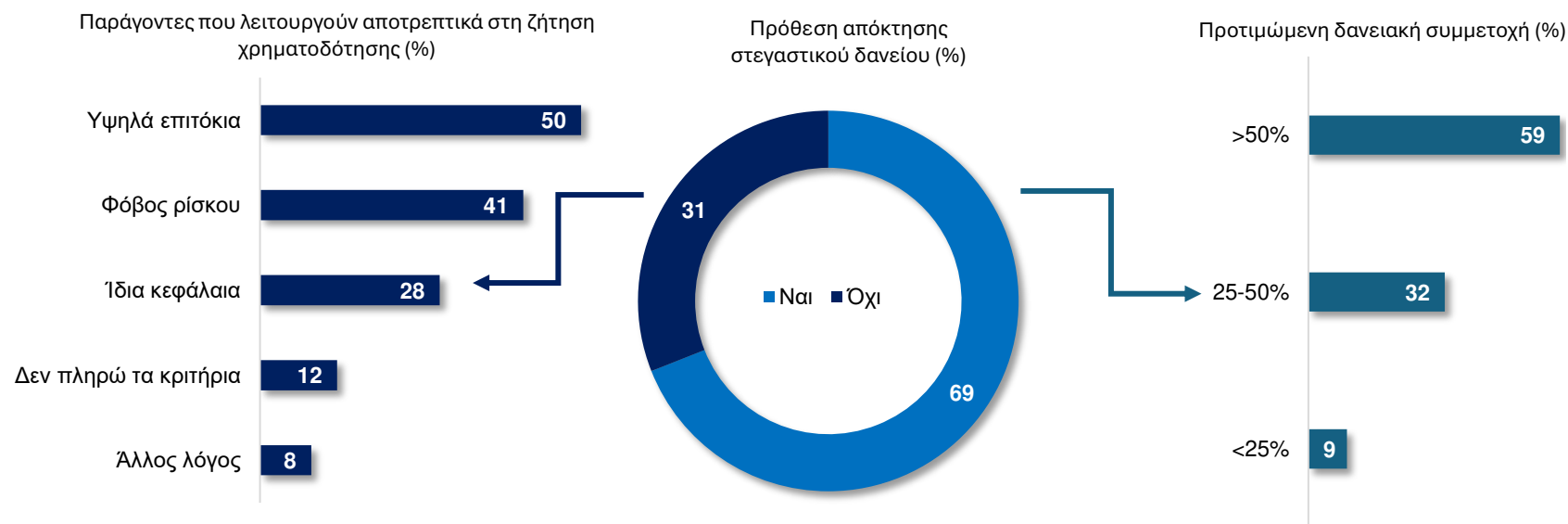
Παράγοντες που θα επηρεάσουν τις τιμές κατοικίας στο άμεσο μέλλον



Ερ: Ποιοι παράγοντες θεωρείτε ότι θα επηρεάσουν τις τιμές σε αγορά/ενοικίαση κατοικίας στην Ελλάδα στο άμεσο μέλλον (5 επόμενα έτη);

- Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη μελλοντική εξέλιξη των τιμών και των ενοικίων τα επόμενα πέντε χρόνια είναι:
 - οι κυβερνητικές/φορολογικές πολιτικές (56% του συνολικού δείγματος) μαζί με
 - την ένταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (54%)
- Ακολουθούν τα επιτόκια και η πρόσβαση σε πιστώσεις (42%) και η οικονομική ανάπτυξη (38%).

Πρόθεση απόκτησης στεγαστικού δανείου



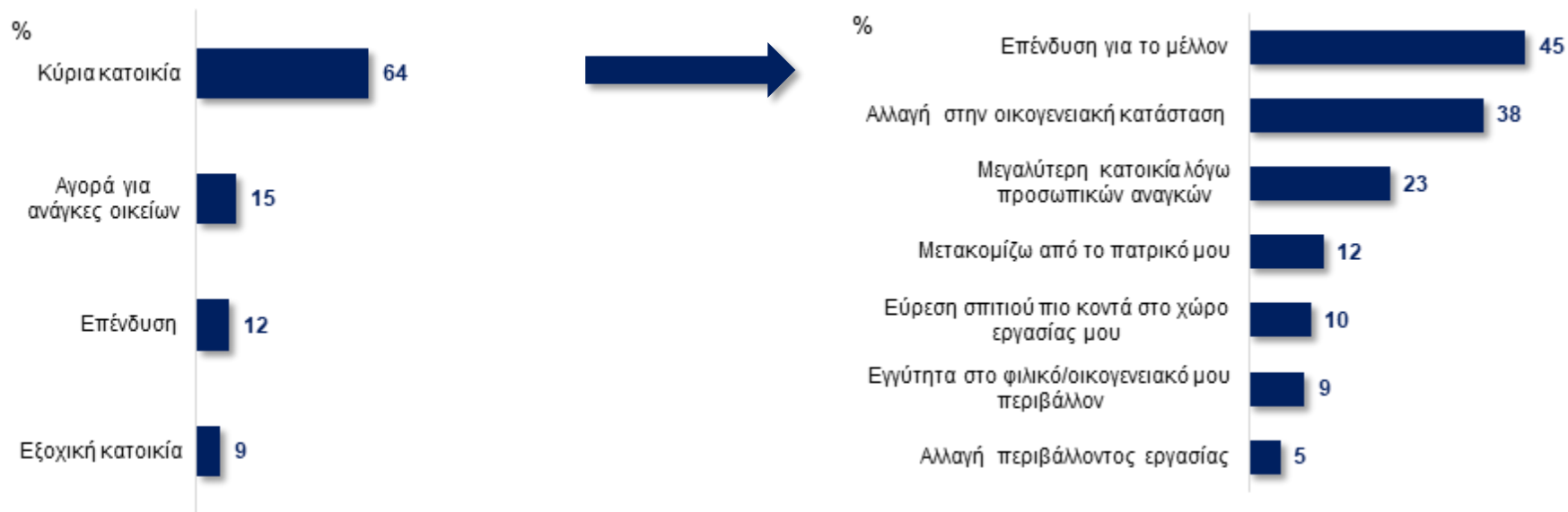
Ερ: Για το σπίτι που σκοπεύετε να αγοράσετε, σκέφτεστε να πάρετε κάποιο στεγαστικό δάνειο; (Βάση= Όσοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν σπίτι στο άμεσο μέλλον)

Ερ: Για ποιον/ ποιους από τους παρακάτω λόγους δεν θα κάνατε χρήση τραπεζικής χρηματοδότησης για αγορά κατοικίας;

Ερ: Το δάνειο που σκέφτεστε να πάρετε, προτιμάτε να καλύπτει....

- Μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών κατοικίας, δηλαδή του 12% (N=249) του συνολικού δείγματος, πάνω από τα δύο τρίτα των ερωτηθέντων (69%) σκοπεύουν να χρηματοδοτήσουν την αγορά κατοικίας με στεγαστικό δάνειο.
- Το 59% όσων σκοπεύουν να λάβουν χρηματοδότηση εξετάζει το ενδεχόμενο αναλογίας δανείου προς αξία (LTV) πάνω από 50%.
- Για όσους δεν σκοπεύουν να χρηματοδοτήσουν την αγορά κατοικίας με στεγαστικό δάνειο (31%), τα υψηλά επιτόκια διαδραματίζουν πρωτεύοντα ρόλο μεταξύ των παραγόντων που λειτουργούν αποτρεπτικά στην ζήτηση για χρηματοδότηση.
- Ακολουθεί ο φόβος ρίσκου (41%) ενώ σχεδόν το ένα τρίτο (28%) έχει την οικονομική δυνατότητα να αγοράσει κατοικία με ίδια κεφάλαια.
- Τέλος, το 12% των ερωτηθέντων θεωρούν ότι δεν πληρούν τα κριτήρια δανεισμού.

Λόγοι αγοράς κατοικίας



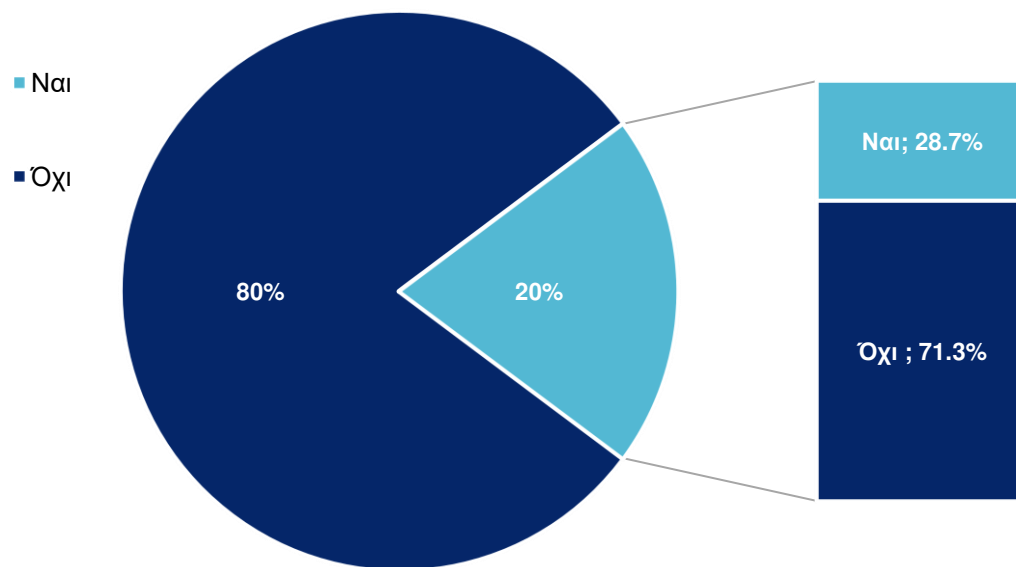
Ερ: Το σπίτι που προτίθεστε να αγοράσετε είναι για...
(Βάση= Όσοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν σπίτι στο άμεσο μέλλον)

- Μεταξύ εκείνων που σκοπεύουν να αγοράσουν ένα ακίνητο μέσα στα επόμενα δύο χρόνια (12% στο σύνολο του δείγματος), η πλειοψηφία, σχεδόν τα δύο τρίτα, προτίθεται να το χρησιμοποιήσει ως κύρια κατοικία.
- Ακολουθεί το 15% που δήλωσε ότι σκοπεύει να αγοράσει σπίτι για να διαμείνουν μέλη της οικογένειάς του, το 12% αποκλειστικά για επενδυτικούς σκοπούς και το 9% ως εξοχική κατοικία.
- Για περίπου τους μισούς (45%) από τους συμμετέχοντες στην έρευνα που σχεδιάζουν να αγοράσουν σπίτι τα επόμενα δύο χρόνια με σκοπό να το χρησιμοποιήσουν ως κύρια κατοικία, το ακίνητο θεωρείται μεταξύ άλλων και επένδυση.

Ερ: Ποιο είναι οι 2 κυριότεροι λόγοι που θέλετε να προβείτε σε αγορά σπιτιού;
(Βάση= Όσοι θα το χρησιμοποιήσουν ως κύρια κατοικία)

- Σημαντικό ακόμη κίνητρο είναι η επιθυμία μετακόμισης σε ένα μεγαλύτερο σπίτι, που απορρέει είτε από την ανάγκη να φιλοξενήσουν μια μεγαλύτερη οικογένεια (38%) ή την απαίτηση για περισσότερο χώρο διαβίωσης (23%), το οποίο συνδέεται, *μεταξύ άλλων*, με την αύξηση της τηλεργασίας που απαιτεί ειδικούς χώρους γραφείων στο σπίτι.
- Εντός το κοινού αυτού, άλλοι παράγοντες περιλαμβάνουν την επιθυμία μετεγκατάστασης από τη γονική εστία (12%), πιο κοντά στον χώρο εργασίας (10%) ή στην οικογένεια/τους φίλους (9%).

Ανακαίνιση κύριας κατοικίας και χρηματοδότηση



Ερ.: Προγραμματίζετε να κάνετε ανακαίνιση της κύριας κατοικίας σας μέσα στην επόμενο έτος;

(Βάση= Όσοι ιδιοκατοικούν, με ή χωρίς στεγαστικό)

Ερ: Για το σπίτι που σκοπεύετε να ανακαινίσετε, σκέφτεστε να πάρετε κάποιο δάνειο;

- Το 64% των κτιρίων σε όλη τη χώρα και το 69% στην Αττική, κατασκευάστηκαν μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και έως το 1990 (ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή Κτιρίων 2021). Λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι οι κατασκευές επιβραδύνθηκαν σημαντικά κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης της προηγούμενης δεκαετίας, είναι ασφαλές να συμπεράνουμε ότι η μέση ηλικία του κτιριακού αποθέματος στην Ελλάδα είναι αρκετά υψηλότερη από τα 30 έτη και υπάρχει σημαντική υστέρηση στην ανακαίνιση παλαιών κατοικιών.

- Επί του παρόντος, υπάρχουν αρκετές κυβερνητικές πρωτοβουλίες με στόχο την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος της χώρας, ιδίως των οικιστικών ακινήτων.
- Με βάση τα αποτελέσματα της έρευνάς μας, το 20% των ιδιοκτητών σχεδιάζει να ανακαινίσει την κύρια κατοικία του εντός του επόμενου έτους, εκ των οποίων το 28,7% δήλωσε ότι σκέφτεται να συνάψει δάνειο για να χρηματοδοτήσει την ανακαίνιση της κύριας κατοικίας του.

Ενότητα 8. Οικονομία Διαμοιρασμού και Προσιτή Στέγαση

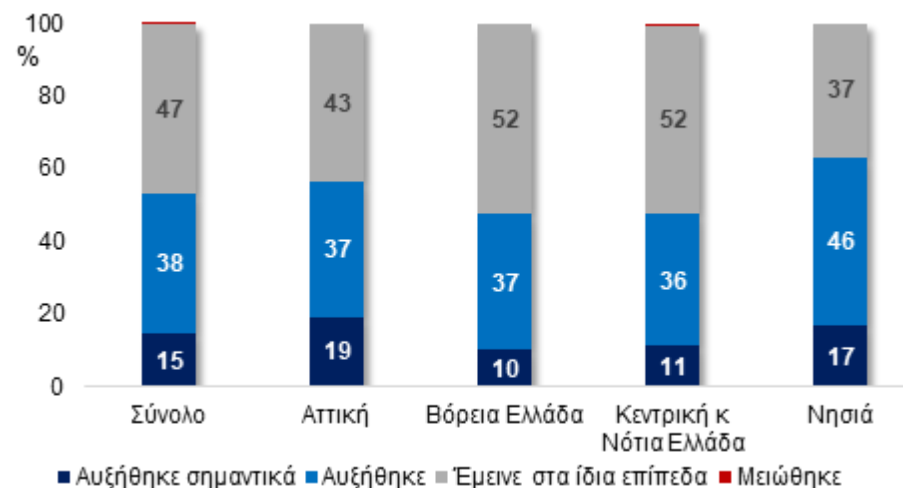
Δείκτης Έντασης Βραχυχρόνιων Μισθώσεων⁸



Πηγές: Eurostat (στοιχεία 2023), Υπολογισμοί Alpha Bank Economic Research

- Οι περιφέρειες Ιονίων Νήσων, Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης κατέγραψαν την υψηλότερη αναλογία διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακών πλατφορμών, ανά κάτοικο το 2023.
- Αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό έντασης βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αττική εμφανίζεται σχετικά χαμηλό λόγω του υψηλού πληθυσμού της περιοχής.

Μεταβολές στο κόστος ενοικίασης τα τελευταία 2 έτη ανά περιοχή



Ερ: Τι συμβαίνει σχετικά με το ενοίκιο που πληρώνετε τα τελευταία 2 έτη;

- Το ποσοστό των ενοικιαστών που είχαν αύξηση στα ενοίκια τους τα δύο τελευταία χρόνια είναι σημαντικά υψηλότερο στα νησιά (63%), δηλαδή στις περιοχές που χαρακτηρίζονται από υψηλότερο ποσοστό της οικονομίας διαμοιρασμού σε σύγκριση με τις υπόλοιπες περιοχές.
- Αυτό στηρίζει την υπόθεση ότι ένας από τους παράγοντες που συμβάλλουν στην αύξηση του κόστους ενοικίασης είναι η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς παρέχει κίνητρο στους ιδιοκτήτες να αποσύρουν ακίνητα από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

⁸ Ο δείκτης έντασης βραχυχρόνιων μισθώσεων προσεγγίζεται ως η αναλογία του συνολικού αριθμού διανυκτερεύσεων εγχώριων και ξένων επισκεπτών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (μέσω κρατήσεων στις τέσσερις διαδικτυακές πλατφόρμες (Tripadvisor, Booking, Expedia Group και Airbnb) προς τον πληθυσμό της περιοχής.

Ενότητα 9. Οι προτεραιότητες της στεγαστικής πολιτικής: Παραδείγματα από την Ελλάδα και την Ευρώπη

Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα ήταν κατεξοχήν περιορισμένης εμβέλειας, καθώς επικεντρώθηκε αφενός στο θεσμό της «αντιπαροχής», αφετέρου στόχευε σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, συνήθως στα ευάλωτα νοικοκυριά. Παράλληλα, ο ρόλος του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), περιορίστηκε πρωτίστως στη παροχή δανείων και όχι στη κατασκευή κατοικιών. Στην αρχή της οικονομικής κρίσης, η λειτουργία του ΟΕΚ διακόπηκε και για περίπου μια δεκαετία δεν υπήρχε στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα (Διανέοσις, Ιούλιος 2023).

Το ζήτημα της επαναφοράς σχετικών πολιτικών επανήλθε πρόσφατα στο δημόσιο διάλογο, με αρκετές παρεμβάσεις και πρωτοβουλίες να υλοποιούνται τα τελευταία χρόνια. Σχετικές πρωτοβουλίες ήταν τα προγράμματα «Σπίτι μου 1» και «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω». Προς την ίδια κατεύθυνση, η κυβέρνηση εισήγαγε περαιτέρω μέτρα για την οριοθέτηση της λειτουργίας της οικονομίας διαμοιρασμού, αλλά και τροποποιήσεις στο πλαίσιο χορήγησης Golden Visa με την αύξηση, *μεταξύ άλλων*, των σχετικών ορίων.

Το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό-Διαρθρωτικό Σχέδιο 2025-2028 (Οκτώβριος 2024), περιλαμβάνει περαιτέρω μέτρα με στόχο την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα. Οι νέες παρεμβάσεις αποσκοπούν στην αύξηση της προσφοράς στην αγορά ακινήτων, όπως φορολογικά κίνητρα στους ιδιοκτήτες προκειμένου να αποσύρουν τα ακίνητά τους από τη βραχυχρόνια μίσθωση και να τα διαθέσουν στη μακροχρόνια αγορά ενοικίασης, αλλά και η απαγόρευση νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων, για τουλάχιστον ένα έτος, σε τρεις κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Παράλληλα, τα προγράμματα «Σπίτι μου» και «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω» επανεκκίνησαν στις αρχές του 2025 με βελτιωμένους όρους και προϋποθέσεις.

Ταυτόχρονα, ένα νέο πρόγραμμα κοινωνικής αντιπαροχής, με τη σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, αναμένεται να ξεκινήσει στο άμεσο χρονικό διάστημα. Το έργο στοχεύει στην αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων και οικοπέδων για την κατασκευή νέων κατοικιών, ποσοστό των οποίων θα ανήκει στο Δημόσιο και θα διατεθεί προς ενοικίαση ή πώληση σε τιμές χαμηλότερες της αγοράς, διασφαλίζοντας προσιτή στέγαση για τους δικαιούχους. Τέλος, ο Κρατικός Προϋπολογισμός για το 2025 προβλέπει αύξηση του επιδόματος στέγασης για φοιτητές περιφερειακών πανεπιστημίων, ενώ σε εξέλιξη βρίσκεται η κατασκευή φοιτητικών εστιών σε πέντε περιφέρειες της χώρας (Θράκη, Θεσσαλία, Κρήτη, Δυτική Μακεδονία και Αττική).

Το ζήτημα της προσιτής στέγασης αποτελεί, στην παρούσα συγκυρία, πανευρωπαϊκή προτεραιότητα, με σχετικές ενέργειες να αναμένονται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τους επόμενους μήνες. Η πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών ωστόσο έχει ήδη υλοποιήσει ή προωθεί προς εφαρμογή σχετικές πρωτοβουλίες, όπως προγράμματα κοινωνικής στέγασης, παροχή χρηματοδότησης σε ευάλωτα νοικοκυριά για την αγορά πρώτης κατοικίας, επιβολή φόρου σε κενά ακίνητα και ανώτατων ορίων ενοικίου σε πόλεις και δήμους με στεγαστικό έλλειμμα. Επιπλέον, σημαντικός αριθμός χωρών σχεδιάζει να αξιοποιήσει τους διαθέσιμους πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης ή να λάβει χρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, για την κατασκευή ενεργειακά αποδοτικών και οικονομικά προσιτών κοινωνικών κατοικιών, με σκοπό την διάθεσή τους σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, νέους, άτομα με αναπηρία, ηλικιωμένους κ.λπ.

Ενότητα 10. Επίλογος

Παρά την οικονομική ύφεση της τελευταίας δεκαετίας που έπληξε σοβαρά την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, οι τιμές των κατοικιών ανέκαμψαν γρήγορα από το 2018 και μετά, ανακτώντας σχεδόν το σύνολο των απωλειών. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τη χαμηλή κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια της κρίσης, την ισχυρή εξωτερική ζήτηση και την επέκταση της οικονομίας διαμοιρασμού τα τελευταία χρόνια, ενέτειναν τις πιέσεις στην αγορά κατοικίας και περιόρισαν την πρόσβαση των ελληνικών νοικοκυριών σε προσιτή στέγαση.

Το τελευταίο είναι εμφανές στα αποτελέσματα της έρευνάς μας για την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα οποία η πλειοψηφία των ερωτηθέντων θεωρεί ανέφικτη την αγορά (54%), αλλά και την ενοικίαση κατοικίας σε τιμές αγοράς (68%) σήμερα. Η απαισιοδοξία των συμμετεχόντων συμβαδίζει με την οικονομική τους κατάσταση, με περισσότερους από τους μισούς (54%) να δηλώνουν ότι απλώς καταφέρνουν να καλύψουν τα βασικά έξοδα διαβίωσης, χωρίς να μπορούν να αποταμιεύσουν, ενώ το 11% απάντησε ότι δεν καταφέρνει ούτε να πληρώσει τα βασικά/ καθημερινά έξοδα. Ειδικά για τους ενοικιαστές, τα αποτελέσματα της έρευνας αποκαλύπτουν ότι το 52% δαπανά περισσότερο από το 30% του διαθέσιμου εισοδήματός του αποκλειστικά για την πληρωμή του ενοικίου. Για όσους ιδιοκατοικούν και πληρώνουν στεγαστικό δάνειο, το αντίστοιχο ποσοστό, διαμορφώνεται σε 42%. Όσον αφορά στις προσδοκίες, 6 στους 10 Έλληνες πιστεύουν ότι οι τιμές των κατοικιών και τα ενοίκια θα συνεχίσουν να αυξάνονται τα επόμενα πέντε χρόνια. Η επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, φαίνεται να διαδραματίζει καίριο ρόλο στη διαμόρφωση των προσδοκιών για τις τιμές των κατοικιών, ιδίως σε τουριστικές περιοχές. Συγκεκριμένα, πάνω από το 50% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού είναι από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν τις μελλοντικές τιμές των κατοικιών και τα ενοίκια, μαζί με τις κυβερνητικές/ φορολογικές πολιτικές, τα επιτόκια και την πρόσβαση στη χρηματοδότηση.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, η ανά χειράς ερευνητική μελέτη στοχεύει στη χαρτογράφηση της ζήτησης στην αγορά κατοικίας, καθώς και των προκλήσεων που αντιμετωπίζουν οι Έλληνες σήμερα αναφορικά με τη στέγαση. Η ιδιοκατοίκηση είναι αφενός ένα ευρέως διαδεδομένο φαινόμενο, αφετέρου η κύρια προτίμηση των Ελλήνων, με την πλειοψηφία των ερωτηθέντων να ιδιοκατοικούν και ένα ακόμη υψηλότερο ποσοστό να προτιμά την ιδιοκατοίκηση έναντι της ενοικίασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό όσων ιδιοκατοικούν αυξάνεται με την ηλικία, ενώ η μέση ηλικία αποχώρησης από την οικογενειακή εστία είναι περίπου τα 35 έτη. Το ίδιο ηλικιακό όριο, δηλαδή τα 35 έτη, φαίνεται να αποτελεί την αφετηρία για την απόκτηση στεγαστικού δανείου. Τέλος, η προσωπική/οικογενειακή κατάσταση ενός ατόμου, φαίνεται να είναι επίσης σημαντικός παράγοντας για το καθεστώς κατοικίας για όλες τις ηλικιακές ομάδες. Συγκεκριμένα, βάσει της έρευνας, η πλειοψηφία όσων είναι αδέσμευτοι και ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 18-34 ετών φιλοξενούνται (37%), ενώ σχεδόν οι μισοί που βρίσκονται σε σχέση (44%) νοικιάζουν με τους συντρόφους τους. Ένα παρόμοιο μοτίβο παρατηρείται και στις μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες, με τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης να είναι πολύ υψηλότερα μεταξύ των δεσμευμένων, σε σύγκριση με τον πληθυσμό των αδέσμευτων. Κατά συνέπεια, υπάρχουν τρεις δημογραφικές ομάδες ενδιαφέροντος που θα πρέπει να βρίσκονται στο επίκεντρο τόσο των κυβερνητικών πολιτικών για τη στέγαση, όσο και των προϊόντων του τραπεζικού τομέα: οι νέοι ηλικίας 18-34 ετών που ζουν με σύντροφο, ή φιλοξενούνται και οι παντρεμένοι που νοικιάζουν το σπίτι τους.

Πρόθεση για αγορά κατοικίας μέσα στα επόμενα δύο χρόνια δήλωσε το 12% του δείγματος. Εστιάζοντας στις τρεις επί μέρους ομάδες ενδιαφέροντος, το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 28% για τους νέους που ζουν με τον/την σύντροφό τους και σε 21% για τα παντρεμένα ζευγάρια που νοικιάζουν την τρέχουσα κατοικία τους. Η ζήτηση για αγορά κατοικίας επηρεάζεται σημαντικά από τον βαθμό ικανοποίησης από την τρέχουσα κατοικία, ο οποίος φαίνεται να είναι σημαντικά υψηλότερος για όσους ιδιοκατοικούν, από ό,τι για τους ενοικιαστές. Η περιορισμένη προσφορά κατοικιών εντός προϋπολογισμού αποτελεί το βασικό προβληματισμό μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών, υπογραμμίζοντας τις αυξανόμενες προκλήσεις της προσιτής στέγασης.

Μια σειρά κυβερνητικών πολιτικών έχουν υλοποιηθεί πρόσφατα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Για να είναι αποτελεσματικές, ωστόσο, αυτές οι πολιτικές, είναι σημαντικό να δοθούν κίνητρα και να διευκολυνθεί η επιστροφή κενών κατοικιών στην αγορά. Σε μια αγορά όπου η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά, απαιτούνται μέτρα για τον περιορισμό της ζήτησης, αλλά κυρίως για την τόνωση της προσφοράς. Τέτοιες πρωτοβουλίες θα μπορούσαν να είναι: (i) η περαιτέρω παραμετροποίηση του πλαισίου της Golden Visa, (ii) η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, (iii) η ενδεδειγμένη επανεξέταση και καταγραφή των δηλώσεων αποποίησης κληρονομιάς λόγω χρεών κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, (iv) η επανεκκίνηση της στεγαστικής πολιτικής με βιώσιμο τρόπο, (v) πιο δραστικά μέτρα για την αξιοποίηση κενών κτιρίων όπου είναι δυνατόν, και φυσικά (vi) περαιτέρω ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, έτσι ώστε ένας ικανός αριθμός ακινήτων να επιστρέψει στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

Πέραν των ανωτέρω, κρίνεται επιτακτική και η αλληλεπίδραση των κυβερνητικών πολιτικών με τις πρωτοβουλίες του εγχώριου τραπεζικού συστήματος. Οι προσπάθειες αυτές θα πρέπει να αποσκοπούν στην τόνωση της χρηματοδότησης για στέγαση και στη διευκόλυνση των υποψήφιων αγοραστών κατοικιών ώστε να αποκτήσουν πρώτη κατοικία, ιδίως των ευάλωτων νοικοκυριών και των νέων. Σχετικές πρωτοβουλίες θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν: *πρώτον*, την ανάπτυξη εξειδικευμένων προϊόντων στεγαστικών δανείων με προνομιακούς όρους που να απευθύνονται σε νέους ή/και όσους σχεδιάζουν τη δημιουργία οικογένειας και *δεύτερον*, τον σχεδιασμό συμπράξεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα για την κατασκευή οικονομικά προσιτών ή κοινωνικών κατοικιών, με το κράτος να παρέχει γη ή/και κενά κτίρια και τις τράπεζες, να προσφέρουν χρηματοδότηση σε κατασκευαστές ακινήτων για την κατασκευή κατοικιών. Με την ολοκλήρωσή τους, οι κατοικίες θα διατίθενται από το κράτος, για αγορά ή ενοίκιαση σε τιμές χαμηλότερες της αγοράς, είτε ακόμη και δωρεάν, σε επιλέξιμες κοινωνικές ομάδες (π.χ. ευάλωτα νοικοκυριά, νέες γενιές, μονογονεϊκές οικογένειες κ.λπ.), βάσει εισοδήματος ή άλλων συναφών κριτηρίων. Αυτά τα προγράμματα μπορούν να υποστηριχθούν με επιδοτήσεις από ευρωπαϊκά ταμεία - χωρίς φορολογική επιβάρυνση - στην προσπάθεια περαιτέρω ενίσχυσης των ιδίων κεφαλαίων των επενδυτικών σχεδίων. Ένα από τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης μας, είναι το γεγονός ότι οι ανάγκες στέγασης είναι εξατομικευμένες και πολυδιάστατες. Κατά συνέπεια, τα τραπεζικά προϊόντα θα πρέπει να είναι εξειδικευμένα και προσαρμοσμένα στις ατομικές ανάγκες. Ως εκ τούτου, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να ενεργούν ως χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι των νοικοκυριών.