

7 ΗΜΕΡΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

27 Μαρτίου 2025, Τεύχος 533

Προσέγγισαν τα προ κρίσης χρέους επίπεδα οι τιμές των διαμερισμάτων το 2024

Στο παρόν τεύχος του δελτίου 7 Ημέρες Οικονομία παρουσιάζουμε τα πιο πρόσφατα στοιχεία σε ό,τι αφορά τις τιμές των διαμερισμάτων στην Ελλάδα. Αποδεικνύεται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων, μετά από 7 χρόνια συνεχούς ανόδου, προσέγγισαν τα προ κρίσης χρέους επίπεδα το 2024 (υπολείπονται μόλις κατά 1,3% σε σύγκριση με την κορυφή του 2008).

Σχήμα 1: Ελλάδα – Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων



Πηγή: ΤτΕ, Eurobank Research.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος (ΤτΕ), ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων παρέμεινε σε ανοδική τροχιά για 7^ο χρόνο στη σειρά το 2024, ωστόσο με επιβραδυνόμενο ρυθμό. Αναλυτικά, η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 8,7%, από 13,9% το 2023.¹ Όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 1, την 9ετία 2009-2017, δηλαδή την περίοδο που κατά βάση εξελίχθηκε η ελληνική κρίση χρέους, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά -42,0%, αντανακλώντας τη μεγάλη συρρίκνωση της εγχώριας ζήτησης. Στη συνέχεια, από το 2018 μέχρι το 2024, δηλαδή την περίοδο που η ελληνική οικονομία εισήλθε σε φάση ανάκαμψης, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 70,1%, με αποτέλεσμα το 2024 να υπολείπονται μόλις κατά -1,3% σε σύγκριση με τα προ κρίσης χρέους επίπεδα.² Η εν λόγω εξέλιξη, πέραν των περιορισμών στην πλευρά της προσφοράς, αντικατοπτρίζει την ισχυρή ζήτηση για διαμερίσματα λόγω: (1) της ενίσχυσης του

¹ Το δ' τρίμηνο 2024 ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των διαμερισμάτων επιβραδύνθηκε στο 6,6%, από 8,0% το γ' τρίμηνο 2024, 9,5% το β' τρίμηνο 2024, 10,8% το α' τρίμηνο 2024 και 12,5% το δ' τρίμηνο 2023.

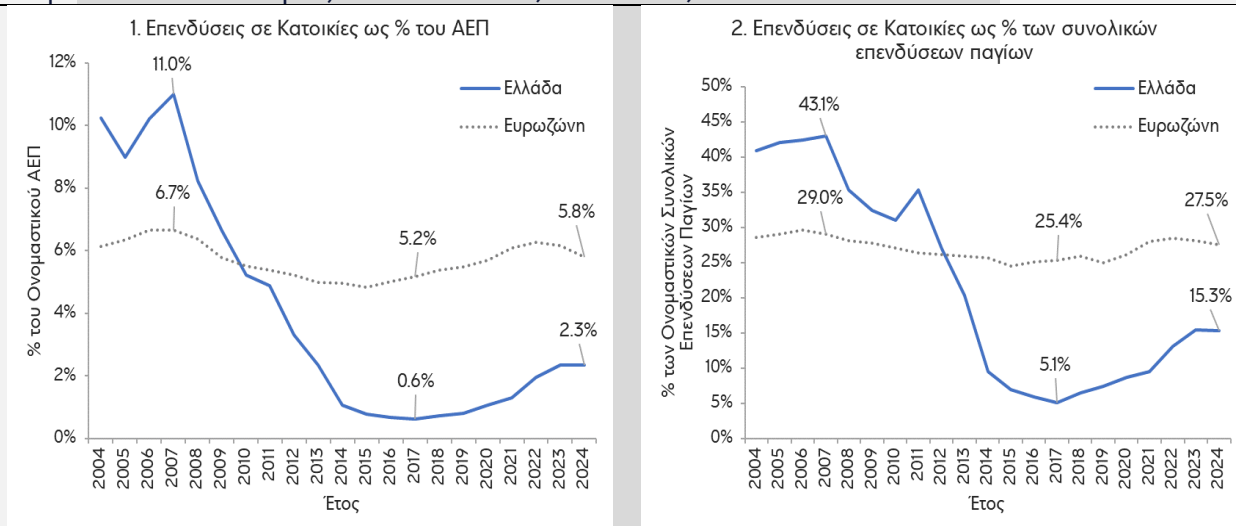
² Το δ' τρίμηνο 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν χαμηλότερες μόλις κατά -0,3% σε σύγκριση με την κορυφή του γ' τριμήνου 2008.

Συγγραφείς

Στυλιανός Γ. Γώγος
Ερευνητής Οικονομολόγος, PhD
sgogos@eurobank.gr

τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων, (2) της ανάκαμψης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας και (3) του υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό στα πλαίσια του προγράμματος *Golden Visa*. Σημειώνουμε ότι το 2023, οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα στους τομείς της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και των ιδιωτικών αγοραπωλησιών ακινήτων ήταν €2,3 δισεκ. (€1,8 δισεκ. το 2022).

Σχήμα 2: Ελλάδα και Ευρωζώνη – Επενδύσεις σε Κατοικίες



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurobank Research.

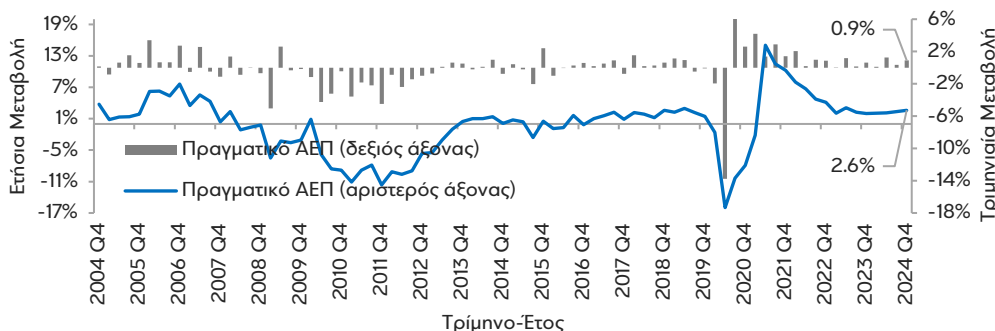
Τέλος, σε ό,τι αφορά τις επενδύσεις παγίων σε κατοικίες, μετά την απότομη συρρίκνωσή τους κατά την περίοδο της κρίσης χρέους στην Ελλάδα, από το 2018 έχουν εισέλθει σε φάση ανάκαμψης (βλ. Σχήματα 2.1 και 2.2), όπως και ο κατασκευαστικός κλάδος εν συνόλω. Σύμφωνα με τους ετήσιους εθνικούς λογαριασμούς της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), οι επενδύσεις παγίων σε κατοικίες από τα €1,1 δισεκ. σε τρέχουσες τιμές το 2017 (0,6% του ΑΕΠ, 5,1% του συνόλου των επενδύσεων παγίων) ανήλθαν στα €5,6 δισεκ. το 2024 (2,3% του ΑΕΠ, 15,3% του συνόλου των επενδύσεων παγίων). Στην Ευρωζώνη η βαρύτητα των επενδύσεων κατοικιών στην οικονομία είναι υψηλότερη σε σύγκριση με την Ελλάδα και διαμορφώνεται στο 5,8% του ΑΕΠ και στο 27,5% του συνόλου των επενδύσεων παγίων (στοιχεία του 2024). Το αντίστροφο ίσχυε πριν την κρίση χρέους, με το μερίδιο των επενδύσεων κατοικιών στο ΑΕΠ της Ελλάδας να ανέρχεται στο 11,0% και στο σύνολο των επενδύσεων παγίων στο 43,1% (6,7% και 29,0% αντίστοιχα στην Ευρωζώνη).

Πίνακας Α1: Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη της Ελληνικής Οικονομίας

Πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Το 4^ο τρίμηνο 2024 η ετήσια μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ ήταν +2,6% YoY (+2,3% YoY το Q3 2024 και +2,0% YoY το Q4 2023) και η αντίστοιχη τριμηνιαία μεταβολή ήταν +0,9% QoQ (+0,4% QoQ το Q3 2024 και +0,6% QoQ το Q4 2023)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Νοε-2024: 2025 2,3%, 2026 2,2%



ΑΕΠ (% YoY, % QoQ)

Περίοδος: Q4 2004–Q4 2024

Στοιχεία: τριμηνιαία

Μέσος Όρος: -0,1%

Διάμεσος: +1,0%

Μέγιστο: +15,0% (Q2 2021)

Ελάχιστο: -16,0% (Q2 2020)

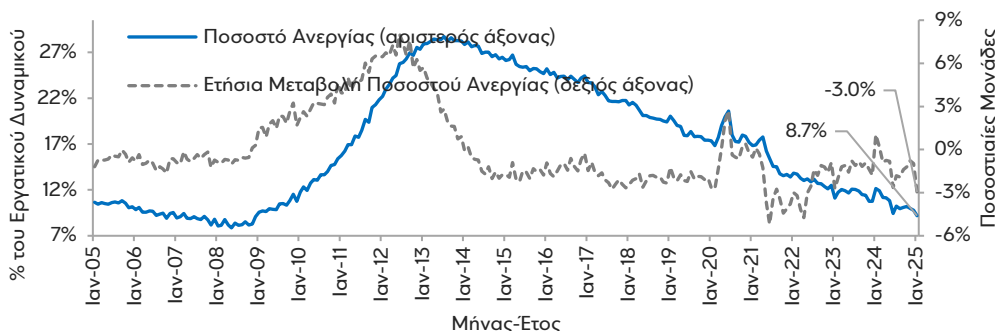
Δημοσίευση: 7/3/2025 (προσωρινά στοιχεία)

Επόμεν: 6/6/2025

Ποσοστό Ανεργίας (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Τον Ιανουάριο 2025 το ποσοστό ανεργίας διαμορφώθηκε στο 8,7% (9,3% τον Δεκέμβριο 2024 και 11,7% τον Ιανουάριο 2024) και το αντίστοιχο μέσο ετήσιο μέγεθος (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν στο 9,8% (10,1% τον Δεκέμβριο 2024 και 11,2% τον Ιανουάριο 2024)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Νοε-2024: 2025 9,7%, 2026 9,2%



Ποσοστό Ανεργίας (%)

Περίοδος: 1/2005-1/2025

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: 16,4%

Διάμεσος: 16,3%

Μέγιστο: 28,2% (7/2013)

Ελάχιστο: 7,4% (5/2008)

ΑΑ = αριστερός άξονας

ΔΑ = δεξιός άξονας

ΠΜ = ποσοστ. μοναδ.

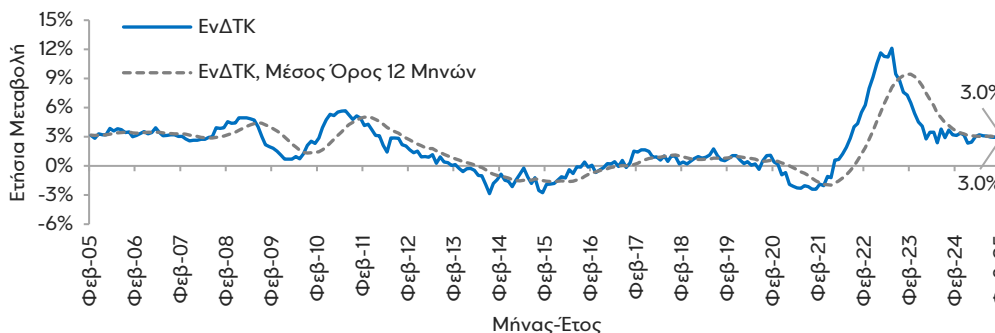
Δημοσίευση: 4/3/2025

Επομ. δημ.: 1/4/2025

Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Τον Φεβρουάριο 2025 η ετήσια μεταβολή του ΕνΔΤΚ ήταν +3,0% YoY (+3,1% YoY τον Ιανουάριο 2025 και +3,1% YoY τον Φεβρουάριο 2024) και η αντίστοιχη μέση ετήσια μεταβολή (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν 3,0% YoY (3,0% YoY τον Ιανουάριο 2025 και 3,6% YoY τον Φεβρουάριο 2024)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Νοε-2024: 2025 2,4%, 2026 1,9%



ΕνΔΤΚ (% YoY)

Περίοδος: 2/2005-2/2025

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: +2,0%

Διάμεσος: +1,6%

Μέγιστο: +12,1% (9/2022)

Ελάχιστο: -2,9% (11/2013)

Δημοσίευση: 10/3/2025

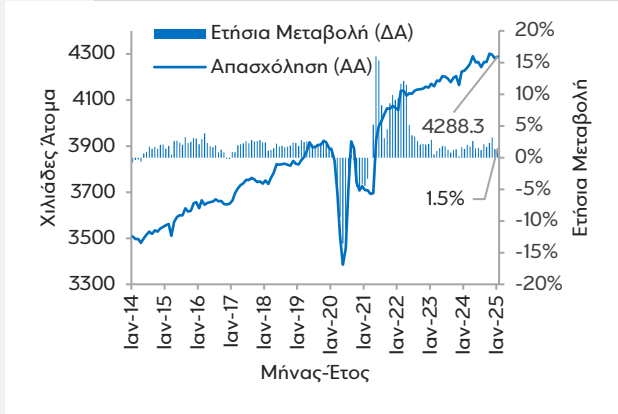
Επομ. δημ.: 10/4/2025

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Commission), Eurobank Research,

Πίνακας Α2: Δείκτες Οικονομικής Δραστηριότητας και Συγκυρίας της Ελληνικής Οικονομίας

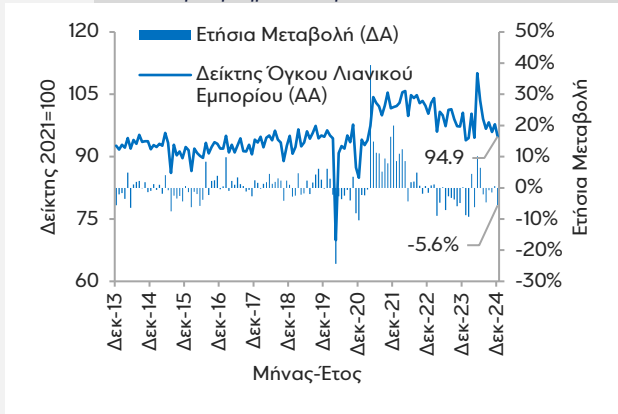
Απασχόληση (σύνολο οικονομίας): +1,5% YoY τον Ιαν-25 από +1,3% YoY τον Δεκ-24, +1,9% YoY την περίοδο Φεβ-24 – Ιαν-25 (12Μ) από +1,2% YoY την περίοδο Φεβ-23 – Ιαν-24 (επόμενη δημοσίευση: 1/4/2025)

Δείκτης Οικονομικού Κλίματος: 106,9 ΜΔ τον Φεβ-25, -1,7 ΜΔ MoM και +2,2 ΜΔ YoY τον Φεβ-25 από +2,2 ΜΔ MoM και +1,6 ΜΔ YoY τον Ιαν-25 (επόμενη δημοσίευση: 28/3/2025)



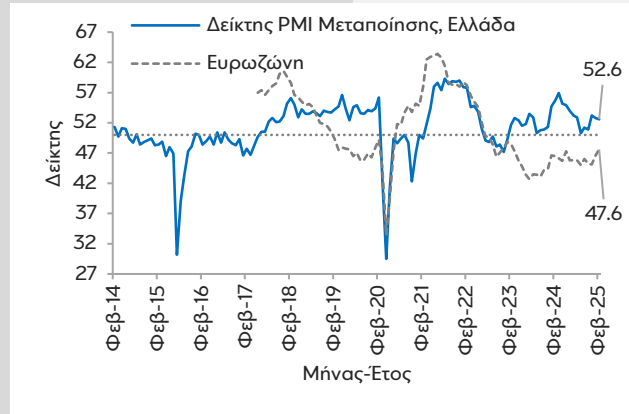
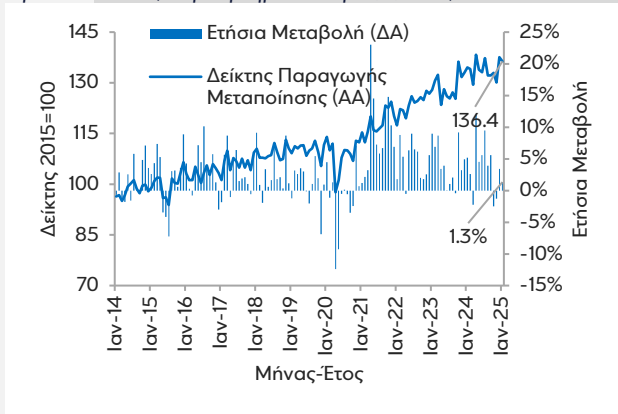
Δείκτης Όγκου Λιανικού Εμπορίου: -3,0% MoM και -5,6% YoY τον Δεκ-24 από +1,9% MoM και +0,5% YoY τον Νοε-24, -1,5% YoY την περίοδο Ιαν-24 – Δεκ-24 (12Μ) από -3,3% YoY την περίοδο Ιαν-23 – Δεκ-23 (επόμενη δημοσίευση: 31/3/2025)

Δείκτης Εμπιστοσύνης Καταναλωτή: -42,0 ΜΔ τον Φεβ-25, +1,4 ΜΔ MoM και +5,2 ΜΔ YoY τον Φεβ-25 από +1,1 ΜΔ MoM και +2,9 ΜΔ YoY τον Ιαν-25 (επόμενη δημοσίευση: 28/3/2025)



Δείκτης Παραγωγής Μεταποίησης: -0,9% MoM και +1,3% YoY τον Ιαν-25 από +5,8% MoM και +3,4% YoY τον Δεκ-24, +3,4% YoY την περίοδο Φεβ-24 – Ιαν-25 (12Μ) από +4,0% YoY την περίοδο Φεβ-23 – Ιαν-24 (επόμενη δημοσίευση: 10/4/2025)

Δείκτης PMI Μεταποίησης: 52,6 ΜΔ τον Φεβ-25, -0,2 ΜΔ MoM και -3,1 ΜΔ YoY τον Φεβ-25 από -0,4 ΜΔ MoM και -1,9 ΜΔ YoY τον Ιαν-25 (επόμενη δημοσίευση: 1/4/2025)



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), S&P Global, Eurobank Research, Σημείωση: ως ΜΔ ορίζουμε τις μονάδες δείκτη, ως MoM και YoY τη μηνιαία και την ετήσια μεταβολή αντίστοιχα, και ως ΑΑ και ΔΑ τον αριθμητικό και τον κάθετο άξονα αντίστοιχα,

Ομάδα Ανάλυσης και Έρευνας



Δρ, Τάσος Αναστασάτος | Επικεφαλής Οικονομολόγος Ομίλου Eurobank
tanastasatos@eurobank.gr | + 30 214 40 59 706



Μιχαήλ Βασιλειάδης
 Ερευνητής Οικονομολόγος
mvassileiadis@eurobank.gr
 + 30 214 40 59 709



Δρ, Στυλιανός Γώγος
 Ερευνητής Οικονομολόγος
sgogos@eurobank.gr
 + 30 214 40 63 456



Μαρία Κασόλα
 Ερευνήτρια Οικονομολόγος
mkasola@eurobank.gr
 + 30 210 40 63 453



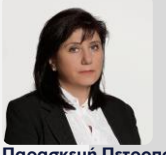
Κορολή Παναγιώτα
 Οικονομικό και Διοικητικό Στέλεχος
koroli@eurobank.gr
 + 30 214 40 63 430



Marcus Bensasson
 Ερευνητής Οικονομολόγος
mbensasson@eurobank.gr
 + 30 214 40 65 113



Δρ, Κωνσταντίνος Πέππας
 Ερευνητής Οικονομολόγος
kpeppas@eurobank.gr
 + 30 214 40 63 520



Παρασκευή Πετροπούλου
 Ανώτερη Οικονομολόγος
ppetropoulou@eurobank.gr
 + 30 214 40 63 455



Δρ, Θεόδωρος Ράπανος
 Ερευνητής Οικονομολόγος
trapanos@eurobank.gr
 + 30 214 40 59 711



Δρ, Θεόδωρος Σταματίου
 Ανώτερος Οικονομολόγος
tstamatiou@eurobank.gr
 + 30 214 40 59 708

Περισσότερες εκδόσεις μας διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση που ακολουθεί: <https://www.eurobank.gr/en/group/economic-research>
 Εγγραφείτε ηλεκτρονικά, σε: <https://www.eurobank.gr/el/omilos/oikonomikes-analuseis/forma-ekdilosis-endiaferontos>
 Ακολουθήστε μας στο twitter: https://twitter.com/Eurobank_Group
 Ακολουθήστε μας στο LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/eurobank>

DISCLAIMER

This report has been issued by Eurobank S.A. ("Eurobank") and may not be reproduced in any manner or provided to any other person. Each person that receives a copy by acceptance thereof represents and agrees that it will not distribute or provide it to any other person. This report is not an offer to buy or sell or a solicitation of an offer to buy or sell the securities mentioned herein, Eurobank and others associated with it may have positions in, and may effect transactions in securities of companies mentioned herein and may also perform or seek to perform investment banking services for those companies. The investments discussed in this report may be unsuitable for investors, depending on the specific investment objectives and financial position. The information contained herein is for informative purposes only and has been obtained from sources believed to be reliable but it has not been verified by Eurobank. The opinions expressed herein may not necessarily coincide with those of any member of Eurobank. No representation or warranty (express or implied) is made as to the accuracy, completeness, correctness, timeliness or fairness of the information or opinions herein, all of which are subject to change without notice. No responsibility or liability whatsoever or howsoever arising is accepted in relation to the contents hereof by Eurobank or any of its directors, officers or employees. Any articles, studies, comments etc, reflect solely the views of their author. Any unsigned notes are deemed to have been produced by the editorial team. Any articles, studies, comments etc, that are signed by members of the editorial team express the personal views of their author.

