



POLICY  
PAPER #5

Ιούνιος 2026

# Ο ρόλος της ψαλίδας προσφοράς και ζήτησης στην άνοδο του κόστους κατοικίας

Συντάκτες: Ιωάννης Ναβροζίδης, Χρήστος Λούκας, Νίκος Ρώμπαπας

Ο ρόλος της ψαλίδας  
προσφοράς και ζήτησης  
στην άνοδο  
του κόστους κατοικίας

**Ιωάννης Ναβροζίδης**

Βοηθός Ερευνητής

**Χρήστος Λούκας**

Βοηθός Ερευνητής

**Νίκος Ρώμπαπας**

Πρόεδρος

Πρώτη Έκδοση

Αθήνα, Ιούνιος 2026

## Βασικά Συμπεράσματα:

- Η άνοδος των τιμών κατοικίας στην Ελλάδα φαίνεται να οφείλεται πρωτίστως σε ένα δομικό έλλειμμα προσφοράς που είναι αποτέλεσμα αφενός μιας δεκαπενταετούς αποεπένδυσης, και αφετέρου της ταχείας επανενεργοποίησης της ζήτησης από πολλαπλές πηγές.
- Η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών παρά τη μείωση του συνολικού πληθυσμού, καθώς τα νοικοκυριά αποτελούνται πλέον από λιγότερα άτομα, αποτελεί έναν διαρθρωτικό παράγοντα ενίσχυσης της ζήτησης κατοικίας. Η μεταβολή στη σύνθεση των νοικοκυριών συνεπάγεται ότι η ζήτηση για κατοικίες μπορεί να αυξάνεται ακόμη και σε συνθήκες δημογραφικής στασιμότητας ή υποχώρησης, ενισχύοντας τις πιέσεις σε μια αγορά με ήδη περιορισμένη προσφορά.
- Η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας την περίοδο της κρίσης υπήρξε πρωτοφανής: οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν κατά 95% μεταξύ 2007 και 2017, ενώ οι οικοδομικές άδειες κατά 84%. Παρά την ανάκαμψη, τα επίπεδα του 2025 παραμένουν σημαντικά χαμηλότερα από την προ κρίσης περίοδο, διατηρώντας το έλλειμμα προσφοράς.
- Το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών δεν μπορεί να καλύψει το κενό. Παρά το υψηλό ποσοστό κατοικιών που δεν χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία, μεγάλο μέρος τους δεν είναι άμεσα διαθέσιμο λόγω παλαιότητας, νομικών περιορισμών ή γεωγραφικής ασυμφωνίας με τη ζήτηση.
- Η αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από έντονες γεωγραφικές ανισορροπίες, με την πίεση στις τιμές να συγκεντρώνεται σε τουριστικές και αστικές περιοχές υψηλής ζήτησης.
- Η πρόσβαση σε στεγαστικά δάνεια παραμένει περιορισμένη, αποκλείοντας ένα σημαντικό τμήμα των νοικοκυριών από την αγορά κατοικίας και περιορίζοντας τη ζήτηση που θα μπορούσε να στηρίξει νέα οικοδομική δραστηριότητα. Η σταδιακή χαλάρωση των πιστωτικών κριτηρίων ενδέχεται να ενεργοποιήσει πρόσθετη ζήτηση τα επόμενα χρόνια και να ενισχύσει περαιτέρω τις πιέσεις στην αγορά, εφόσον δεν συνοδευτεί από αντίστοιχη αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και της προσφοράς νέων κατοικιών.
- Οι άμεσες ξένες επενδύσεις, που οφείλονται κυρίως στο πρόγραμμα της «χρυσής βίζας», και η βραχυχρόνια μίσθωση ενισχύουν τη ζήτηση, ιδίως σε συγκεκριμένες περιοχές, χωρίς όμως να αποτελούν τον κύριο προσδιοριστικό παράγοντα της ανόδου των τιμών σε εθνικό επίπεδο.

## Εισαγωγή: Η Πίεση των Νοικοκυριών για Στέγαση

Στο προηγούμενο policy brief, *Τιμές κατοικιών και ενοίκια στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση*, αποτυπώσαμε την εξέλιξη των τιμών αγοράς κατοικιών και των ενοικίων. Τα ευρήματα ήταν ανησυχητικά: η Ελλάδα κατέγραψε τη δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση ενοικίων στην ΕΕ το 2025 (+10,1%), ενώ η αναλογία ενοικίου προς εισόδημα στην Αθήνα είναι διπλάσια του ευρωπαϊκού μέσου όρου.

Πριν προχωρήσουμε, οφείλουμε μια διευκρίνιση που συχνά λείπει από τη δημόσια συζήτηση. Οι δείκτες που κατατάσσουν την Ελλάδα στις πρώτες θέσεις της Ευρώπης ως προς τη στεγαστική επιβάρυνση αποτυπώνουν μια πραγματική πίεση. Ωστόσο, η ερμηνεία τους απαιτεί προσοχή, καθώς η μεγάλη πλειονότητα των Ελλήνων διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία, συχνά χωρίς στεγαστικό δάνειο, και επομένως δεν εκτίθεται άμεσα στις μεταβολές των ενοικίων ή των τιμών αγοράς. Παράλληλα, μεθοδολογικές διαφορές μεταξύ δεικτών που φαινομενικά μετρούν το ίδιο μέγεθος, όπως η Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) και η Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης (EU-SILC), οδηγούν σε σημαντικά διαφορετικά αποτελέσματα, γεγονός που υπενθυμίζει ότι κανένα μεμονωμένο νούμερο δεν αρκεί από μόνο του για να περιγράψει το μέγεθος του προβλήματος.

Το συμπέρασμα, ωστόσο, δεν είναι ότι το πρόβλημα είναι μικρότερο απ' όσο φαίνεται, αλλά ότι είναι πιο συγκεντρωμένο: ο μέσος όρος, όποιος κι αν είναι, κρύβει το γεγονός ότι το βάρος πέφτει σχεδόν εξ ολοκλήρου σε όσους δεν προστατεύονται ήδη από μια ιδιόκτητη κατοικία, δηλαδή κυρίως στους ενοικιαστές και στα νοικοκυριά που επιχειρούν να αποκτήσουν πρώτη κατοικία. Για τις ομάδες αυτές, ιδιαίτερα για τους νέους και τους κατοίκους των μεγάλων αστικών κέντρων, όπου οι τιμές αγοράς και τα ενοίκια αυξήθηκαν ταχύτερα από τα εισοδήματα, η πρόσβαση στη στέγη έχει περιοριστεί ουσιαστικά. Η ανάλυση που ακολουθεί εστιάζει ακριβώς σε αυτό το τμήμα της αγοράς.

Η παρούσα ανάλυση εξετάζει τα αίτια της άνοδου των τιμών κατοικίας μέσα από το πρίσμα της προσφοράς και της ζήτησης. Αν και τα μεγέθη αυτά δεν παρατηρούνται άμεσα, η δυναμική τους προσεγγίζεται μέσω δεικτών όπως οι επενδύσεις, οι οικοδομικές άδειες και το απόθεμα κατοικιών από την πλευρά της προσφοράς, και οι μεταβιβάσεις, τα εισοδήματα, η στεγαστική πίστη, οι ξένες επενδύσεις, η βραχυχρόνια μίσθωση και η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών από την πλευρά της ζήτησης. Η ανάλυση αυτή οδηγεί σε ένα κεντρικό συμπέρασμα: η σημερινή στεγαστική πίεση δεν είναι αποτέλεσμα ενός μόνο παράγοντα, αλλά της αλληλεπίδρασης μιας προσφοράς που ανακάμπτει αργά με μια ζήτηση που ενισχύεται από πολλαπλές πηγές.

Η ρίζα του προβλήματος εντοπίζεται στη δεκαπενταετή συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά την περίοδο της κρίσης. Μεταξύ 2007 και 2017, οι επενδύσεις σε νέες κατοικίες μειώθηκαν κατά περίπου 95%, από 11% του ΑΕΠ σε μόλις 0,6%, δημιουργώντας ένα σημαντικό έλλειμμα προσφοράς που η σημερινή ανάκαμψη δεν έχει ακόμη καλύψει. Η παρατεταμένη ύφεση δεν περιόρισε μόνο τον όγκο των επενδύσεων, αλλά αποδυνάμωσε και την παραγωγική ικανότητα του κατασκευαστικού κλάδου: η απασχόληση μειώθηκε κατά 64% μεταξύ 2007 και 2015, ενώ σημαντικό μέρος του εξειδικευμένου προσωπικού αποχώρησε είτε από τον κλάδο είτε από τη χώρα.

Η σημερινή εικόνα της αγοράς, ωστόσο, δεν εξηγείται μόνο από αυτό το ιστορικό έλλειμμα προσφοράς. Όπως αναλύεται στη συνέχεια, η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης εμφανίζεται με έντονα γεωγραφικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά, καθώς είναι σημαντικά εντονότερη στα μικρά και πιο προσιτά ακίνητα των μεγάλων αστικών κέντρων. Στον πυρήνα της βρίσκεται η αυξανόμενη απόκλιση μεταξύ της τιμής στην οποία η νέα κατασκευή παραμένει οικονομικά βιώσιμη και της αγοραστικής δυνατότητας της εγχώριας ζή-

τησης. Στη δυναμική αυτή προστίθενται θεσμικοί, πολεοδομικοί και διοικητικοί περιορισμοί, οι οποίοι

επιβραδύνουν περαιτέρω την προσαρμογή της προσφοράς κατοικιών.

## Προσφορά

### Η αποεπένδυση της τελευταίας δεκαπενταετίας

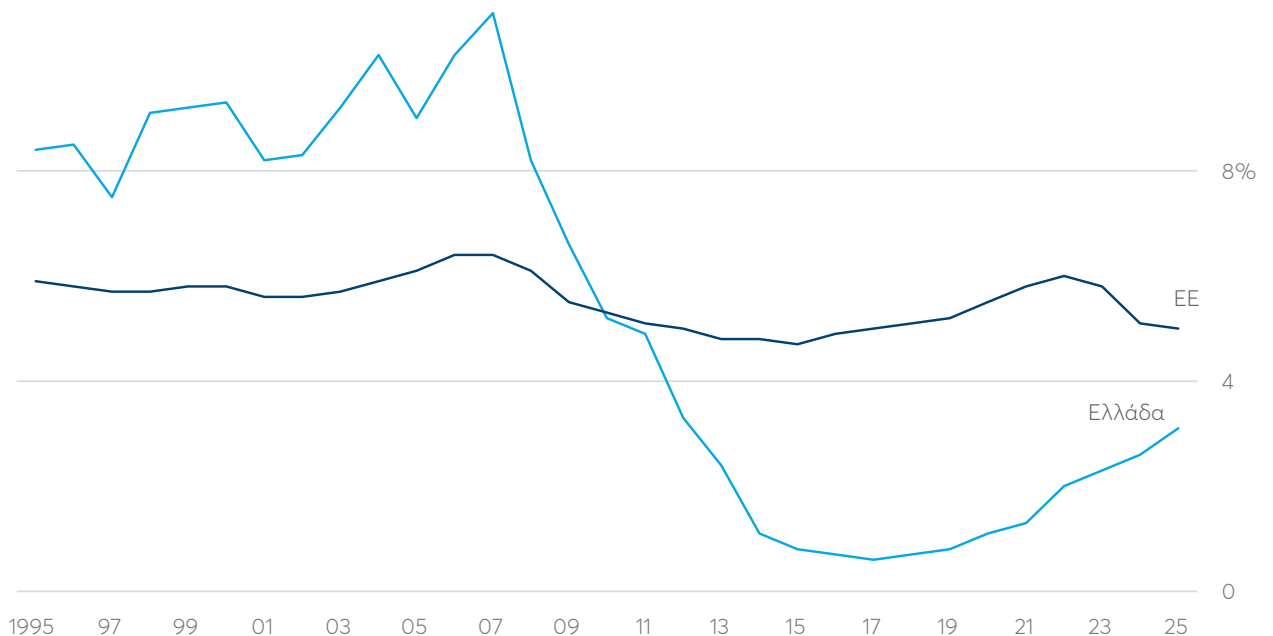
Οι επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ παρουσίασαν έντονη κυκλικότητα τις τελευταίες τρεις δεκαετίες. Την περίοδο 1995–2007 αυξήθηκαν από 8% σε 11% του ΑΕΠ, υπερβαίνοντας τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων και διευρυμένης πιστωτικής πρόσβασης μετά την ένταξη στο ευρώ. Η πτώση που ακολούθησε ήταν πρωτοφανής: από 11% το 2007 σε μόλις 0,6% το 2017 (-95%), δημιουργώντας ένα βαθύ και διαρκές έλλειμμα προσφοράς.

Από το 2018 και μετά καταγράφεται σταδιακή ανάκαμψη, με τις επενδύσεις να φτάνουν το 3,1% του ΑΕΠ το 2025. Ωστόσο, το επίπεδο αυτό παραμένει σημαντικά χαμηλότερο από τα προ κρίσης

επίπεδα και υπολείπεται του ευρωπαϊκού μέσου όρου, υποδηλώνοντας ότι το κενό στην προσφορά δεν έχει ακόμη καλυφθεί.

Η σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο αναδεικνύει την ένταση της προσαρμογής. Το 2007 η Ελλάδα επένδυε σημαντικά περισσότερο σε κατοικίες από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, ενώ έως το 2009 είχε ήδη συγκλίνει κατερχόμενη σε αυτόν. Στη συνέχεια, η απόκλιση αντιστράφηκε: η Ελλάδα υπολείπεται πλέον σταθερά του ευρωπαϊκού μέσου όρου, παρά τη σταδιακή ανάκαμψη των τελευταίων ετών, γεγονός που υποδηλώνει ότι το επενδυτικό κενό παραμένει σημαντικό.

**Γράφημα 1. Επενδύσεις σε Κατοικίες ως % του ΑΕΠ 1995-2025**



Πηγή: Eurostat ([nama\\_10\\_an6](#))

## Έκδοση οικοδομικών αδειών

Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας επιβεβαιώνει το μέγεθος του κενού στην προσφορά. Ο αριθμός οικοδομικών αδειών κατοικιών μειώθηκε κατά 84% μεταξύ 2007 και 2016, ενώ σε όρους επιφάνειας η πτώση προσέγγισε το 90%.

Από το 2016 και μετά καταγράφεται ανάκαμψη, η οποία παραμένει μερική: έως το 2025 έχει καλυφθεί περίπου το ένα τέταρτο της προηγούμενης πτώσης, αφήνοντας σημαντικό κενό στην παραγωγή νέων κατοικιών.

Πρόσθετο εμπόδιο στην αύξηση της προσφοράς αποτέλεσε και η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ). Με τις αποφάσεις 146-149/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ κρίθηκαν αντισυνταγματικά τα κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης («μπόνους ΝΟΚ»), με αποτέλεσμα να παγώσει ουσιαστικά η έκδοση και αξιοποίηση οικοδομικών αδειών για έργα που δεν είχαν ξεκινήσει έως την 11η Δεκεμβρίου 2024.<sup>1</sup> Η εξέλιξη αυτή επιβράδυνε την οικοδομική δραστηριότητα και ενίσχυσε την αβεβαιότητα σε μια περίοδο κατά την οποία η αγορά αντιμετώπιζε ήδη περιορισμένη προσφορά.

Παράλληλα, περιορίστηκε δραστικά στην πράξη η εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία επί δεκαετίες λειτουργούσε ως μηχανισμός κάλυψης οικιστικής ζήτησης σε περιοχές χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Με τον Ν. 4759/2020 και τη συμπλη-

ρωματική νομοθεσία που ακολούθησε, αυξήθηκαν οι ελάχιστες απαιτούμενες επιφάνειες αρτιότητας, καταργήθηκαν παρεκκλίσεις και θεσπίστηκαν αυστηρότερες προϋποθέσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ, η εκτός σχεδίου δόμηση θεωρήθηκε συνταγματικά ανεκτή μόνο ως μεταβατικό καθεστώς έως την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι ένα σημαντικό τμήμα της επικράτειας έχει αποκλειστεί από νέα οικιστική ανάπτυξη.<sup>2</sup>

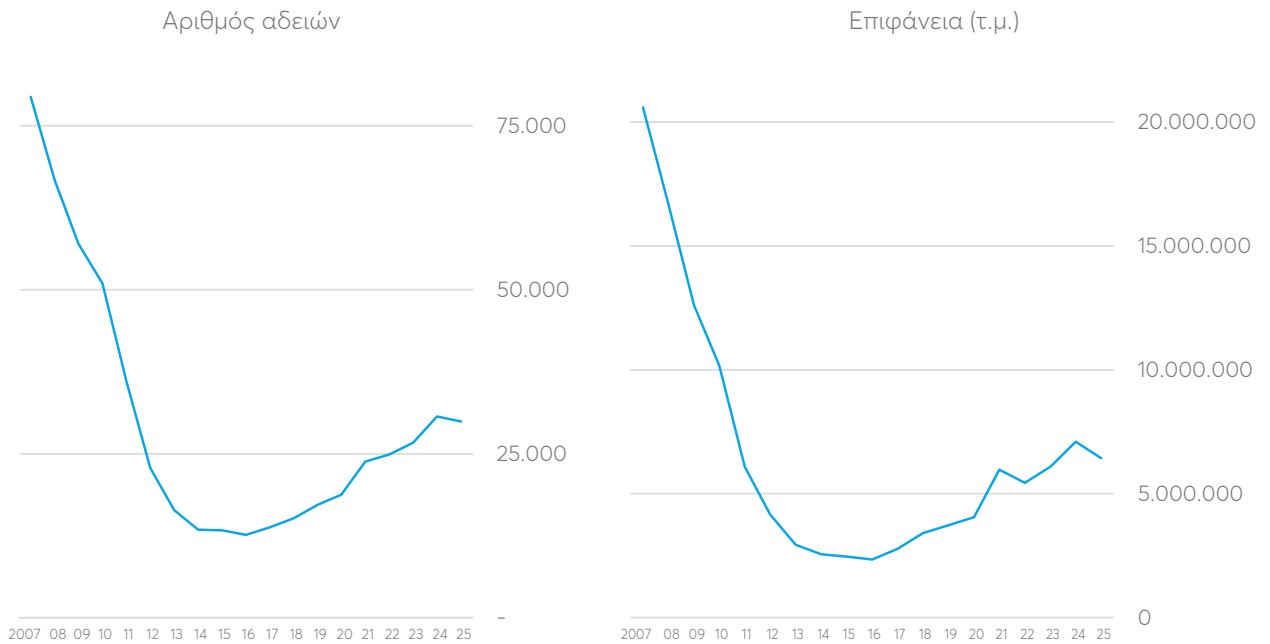
Η ολοκλήρωση όμως του πολεοδομικού σχεδιασμού, πάνω στον οποίο στηρίζεται η νέα νομοθετική κατεύθυνση, παραμένει σε εκκρεμότητα επί δεκαετίες. Από τους 332 δήμους της χώρας, ελάχιστοι διαθέτουν εγκεκριμένο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Το πρόγραμμα εκπόνησης Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που ξεκίνησε το 2021 με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης προβλέπει την ολοκλήρωση εκατοντάδων μελετών έως το 2027, ωστόσο η πρόοδος παραμένει αργή. Ως αποτέλεσμα, μεγάλα τμήματα της χώρας λειτουργούν σήμερα σε ένα μεταβατικό πολεοδομικό καθεστώς, όπου η εκτός σχεδίου δόμηση έχει περιοριστεί σημαντικά χωρίς να έχουν ακόμη ενεργοποιηθεί πλήρως τα νέα πολεοδομικά εργαλεία. Η ανισορροπία αυτή λειτουργεί ως πρόσθετος περιοριστικός παράγοντας για τη νέα οικοδομική δραστηριότητα.<sup>3</sup>

1 Συμβούλιο της Επικρατείας, (2025). Ολομέλεια, αποφάσεις 146-149/2025, επί υποθέσεων που παραπέμφθηκαν με τις αποφάσεις του Ε' Τμήματος 293/2024, 310/2024, 662/2024 και 1186/2024. Οι αποφάσεις διασώζουν τις οικοδομικές άδειες για τις οποίες είχαν ξεκινήσει εργασίες (εκσκαφές) έως 11.12.2024.

2 Ελληνική Δημοκρατία, (2020). Ν. 4759/2020-ΦΕΚ Α' 245, [Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και Άλλες Διατάξεις](#).

3 Ο. π.

## Γράφημα 2. Άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, Ελλάδα, 2007–2025



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα)

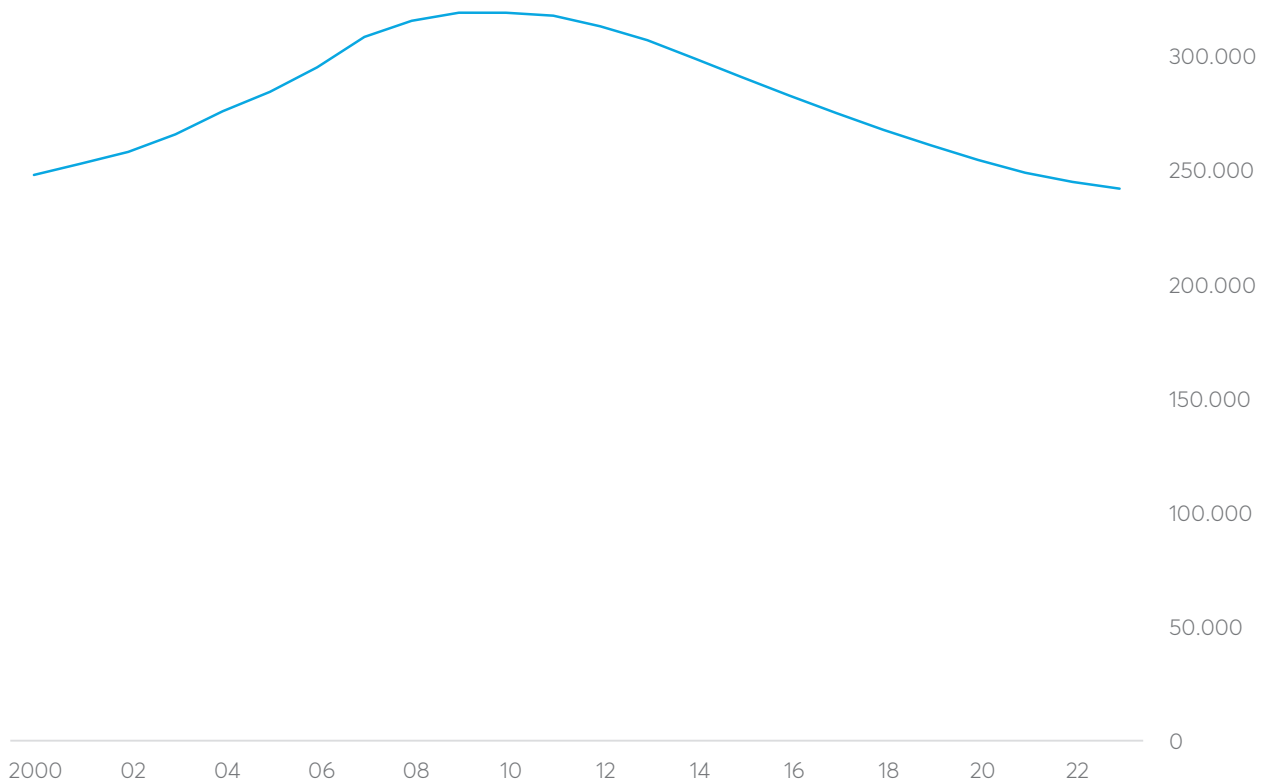
## Κεφαλαιακό απόθεμα κατοικιών

Το αποτέλεσμα της παρατεταμένης αποεπένδυσης αποτυπώνεται στην εξέλιξη του κεφαλαιακού αποθέματος κατοικιών. Μετά από μια περίοδο σταθερής αύξησης έως το 2009, η αξία του αποθέματος μειώνεται διαρκώς, φτάνοντας το 2023 περίπου 24% χαμηλότερα σε αξία από το επίπεδο του 2009. Η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει ότι οι νέες επενδύσεις υπολείπονται της απόσβεσης των υφιστάμενων κατοικιών, με αποτέλεσμα το απόθεμα

να μην ανανεώνεται αλλά να γηράσκει.

Η γήρανση του αποθέματος αποτυπώνεται και στη σύνθεση των συναλλαγών: το μερίδιο των κατοικιών άνω των 15 ετών αυξήθηκε από 68% το 2017 σε 82% το 2023<sup>4</sup>. Το εύρημα αυτό αντανακλά την ανεπάρκεια νέας προσφοράς, καθώς η αγορά στρέφεται όλο και περισσότερο σε παλαιότερα ακίνητα.

4 Kontonikas A., Pyrgiotakis E.G., (2025). [A comprehensive analysis of transactions in the Greek residential property market](#). Η μελέτη αναλύει 132.189 συναλλαγές της περιόδου 2017-2024 με δεδομένα του Ψηφιακού Μητρώου Αξιών Μεταβίβασης Ακινήτων της ΑΑΔΕ.

**Γράφημα 3. Απόθεμα Κατοικιών, 2000-2023**

Πηγή: Eurostat ([dwellings stock](#), σ. 4,9 [manual](#))

## Κενές κατοικίες: ένα παράδοξο

Παρά το έλλειμμα νέας προσφοράς, η Ελλάδα διαθέτει σημαντικό απόθεμα κατοικιών που δεν χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία (34,5% του συνόλου). Ωστόσο, το μέγεθος αυτό υπερεκτιμά τη διαθέσιμη προσφορά, καθώς περιλαμβάνει εξοχικές, δευτερεύουσες και περιστασιακής χρήσης κατοικίες, οι οποίες δεν είναι απαραίτητα διαθέσιμες για μόνιμη κατοίκηση ή μακροχρόνια μίσθωση. Στην πράξη, το ποσοστό των πραγματικά ανενεργών ακινήτων είναι σημαντικά χαμηλότερο, περιορίζοντας τη δυνατότητα άμεσης αξιοποίησής τους για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Η ακριβής εικόνα του πραγματικά διαθέσιμου αποθέματος παραμένει πάντως ασαφής, καθώς μέχρι σήμερα δεν υπάρχει ενιαίο και πλήρως επικαιροποιημένο σύστημα καταγραφής της χρήσης και κατάστασης των ακινήτων. Το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ) της ΑΑΔΕ, το οποίο βρίσκεται σε φάση σταδιακής

εφαρμογής, αναμένεται να βελτιώσει σημαντικά την εικόνα για τα πραγματικά κενά, μη ηλεκτροδοτούμενα ή μη αξιοποιούμενα ακίνητα τα επόμενα χρόνια.

Ανεξάρτητα από το ακριβές μέγεθος του πραγματικά ανενεργού αποθέματος, μεγάλο μέρος των κενών κατοικιών δεν μπορεί να διατεθεί άμεσα στην αγορά λόγω παλαιότητας, χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, ανάγκης εκτεταμένων ανακαινίσεων, νομικών ή ιδιοκτησιακών εκκρεμοτήτων, καθώς και γεωγραφικής ασυμφωνίας με τη ζήτηση. Ακόμη και σε περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως η Αττική, ένα σημαντικό τμήμα του αποθέματος παραμένει εκτός αγοράς για τους παραπάνω λόγους.

Σε αυτό το πλαίσιο, η αναντιστοιχία προσφοράς και ζήτησης αποκτά και ποιοτικά χαρακτηριστικά. Ένα σημαντικό μέρος των κενών κατοικιών αφορά ακίνητα μεγαλύτερης επιφάνειας ή παλαιότερης κατασκευής σε περιοχές με χαμηλή ζήτηση,

ενώ παράλληλα η ζήτηση αφορά κυρίως μικρότερα και νεότερα διαμερίσματα στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ως εκ τούτου, ο συνολικός αριθμός των κενών κατοικιών δεν μεταφράζεται αυτόματα σε διαθέσιμη προσφορά για τις στεγαστικές ανάγκες που υπάρχουν σήμερα. Η σύνθεση του υφιστάμενου αποθέματος αποκλίνει σε σημαντικό βαθμό από τη σύνθεση της ζήτησης, με αποτέλεσμα μέρος των κατοικιών να παραμένει εκτός αγοράς όχι μόνο λόγω διοικητικών ή τεχνικών εμποδίων, αλλά και λόγω δομικής αναντιστοιχίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

Η άνοδος των τιμών δημιουργεί κίνητρα σταδιακής αξιοποίησης μέρους αυτών των ακινήτων, είτε μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω τουριστικής χρήσης. Ωστόσο, η διαδικασία αυτή είναι εγγενώς αργή και εξαρτάται από επενδύσεις, διοικητικές διαδικασίες και συνθήκες αγοράς, με αποτέλεσμα να μην επαρκεί για να καλύψει το υφιστάμενο έλλειμμα προσφοράς στο βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Ξεχωριστή κατηγορία αποτελούν τα ακίνητα

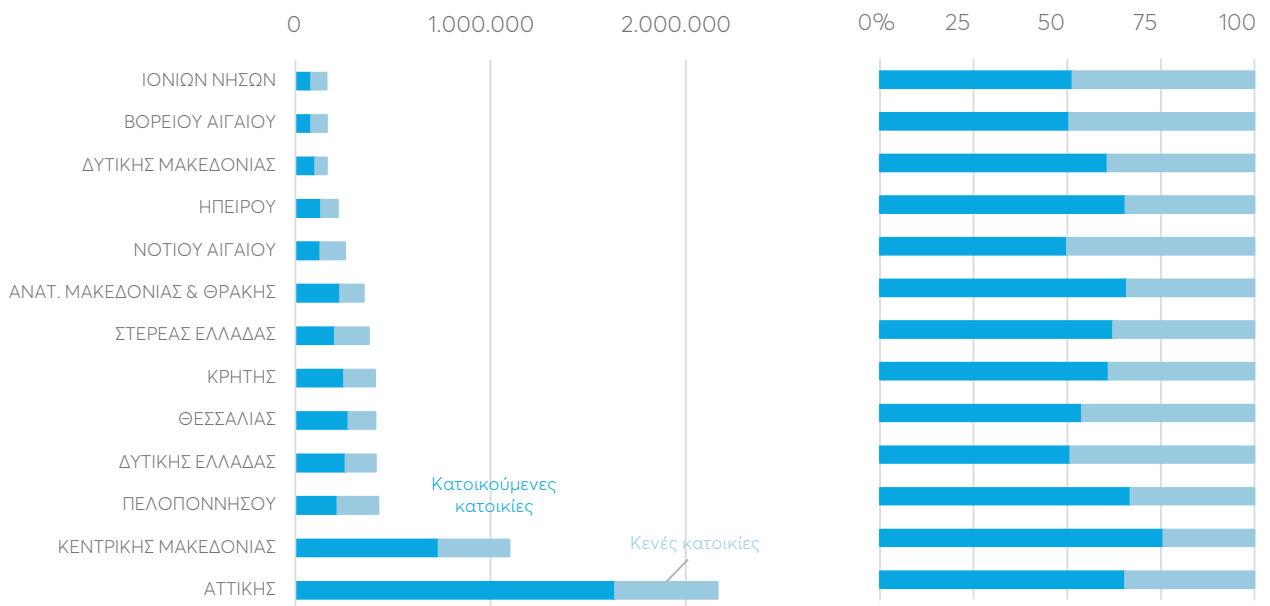
που έχουν περιέλθει σε τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων (servicers) μέσω πλειστηριασμών. Σύμφωνα με στοιχεία της αγοράς, το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει περίπου 20.000 κατοικίες από πλειστηριασμούς.<sup>5</sup> Παρότι οι εταιρείες δηλώνουν πρόθεση διάθεσης, οι ρεαλιστικές εκτιμήσεις πωλήσεων δεν ξεπερνούν τις λίγες χιλιάδες ετησίως, καθώς η συντριπτική πλειονότητα φέρει νομικά βάρη ή πολεοδομικές εκκρεμότητες. Το κλειδωμένο αυτό απόθεμα αποτυπώνει σε μικρογραφία το ίδιο πρόβλημα που χαρακτηρίζει το σύνολο των κενών κατοικιών: υπάρχει, αλλά δεν είναι άμεσα διαθέσιμο.<sup>6</sup>

Η αδυναμία ταχείας αξιοποίησης αυτού του χαρτοφυλακίου αντικατοπτρίζει τα ίδια εμπόδια που αντιμετωπίζει το σύνολο του υφιστάμενου αποθέματος. Από τα περίπου 11.000 ακίνητα που διαχειρίζονται οι servicers, μόνο 2.000 θεωρούνται ώριμα για άμεση διάθεση στην αγορά, ενώ τα υπόλοιπα φέρουν νομικά βάρη ή πολεοδομικές εκκρεμότητες που μπλοκάρουν τη μεταβίβαση.

5 Κράλογλου Σ., (2026). [Διπλός ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα τραπεζών, funds και servicers που παραμένουν κενά.](#)

6 Σπηλιώτη Α., (2025). [Servicers: «Γκάτζι» για να πείσουν περισσότερα ακίνητα στην αγορά;](#) Καραγιώργου Ε., (2025). [Καμπανάκι από τους servicers για τις καθυστερήσεις στην απονομή δικαιοσύνης – Μέσα στο 2026 η διευθέτηση ακινήτων αξίας 300 εκατ. ευρώ.](#)

#### Γράφημα 4. Κατοικούμενες και Κενές Κατοικίες ανά Περιφέρεια

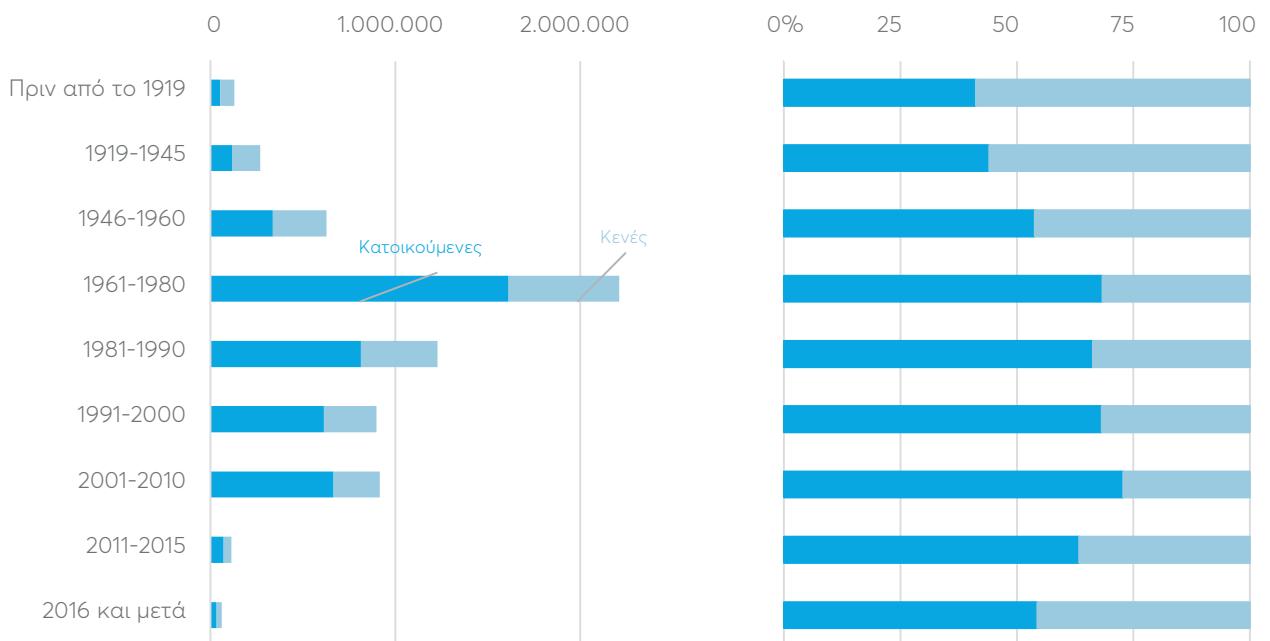


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ ([Απογραφή 2021](#))

Όπως φαίνεται στα ακόλουθα γραφήματα, η κατανομή των κενών κατοικιών ανά περίοδο κατασκευής αποκαλύπτει ένα ενδιαφέρον μοτίβο: τα υψηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών εμφανίζονται στα δύο άκρα, δηλαδή στις κατοικίες που

χτίστηκαν πριν από το 1960 και στις νεόδμητες, αν και ο απόλυτος αριθμός κατοικιών και στις δύο αυτές κατηγορίες είναι σημαντικά μικρότερος από εκείνον της περιόδου 1960–2010, που αποτελεί τον κορμό του ελληνικού κτιριακού αποθέματος.

#### Γράφημα 5. Αριθμός Κατοικούμενων και Κενών Κατοικιών και Περίοδος Κατασκευής



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ ([Απογραφή 2021](#))

## Από το απόθεμα στην προσφορά: διοικητικές απαιτήσεις και διαθεσιμότητα κατοικιών

Η μετάβαση από το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα στην πραγματικά διαθέσιμη προσφορά δεν εξαρτάται μόνο από τη φυσική κατάσταση των ακινήτων ή από την προθυμία των ιδιοκτητών. Επιβραδύνεται και από ένα διαρκώς διευρυνόμενο πλέγμα διοικητικών απαιτήσεων που έχει αυξήσει σημαντικά το κόστος, τον χρόνο και την πολυπλοκότητα μεταβίβασης ή εκμίσθωσης κατοικιών τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια.

Από το 2011 και μετά, κάθε νέα περιβαλλοντική, ενεργειακή ή πολεοδομική ρύθμιση συνοδεύτηκε από πρόσθετες πιστοποιήσεις και διαδικασίες συμμόρφωσης. Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης<sup>7</sup>, οι βεβαιώσεις μηχανικού για αυθαίρετα<sup>8</sup>, η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου<sup>9</sup>, καθώς και πλήθος φορολογικών και διοικητικών εγγράφων, αποτελούν πλέον αναγκαίες προϋποθέσεις για κάθε μεταβίβαση. Σήμερα, μια τυπική αγοραπωλησία κατοικίας απαιτεί περισσότερα από δώδεκα επιμέρους δικαιολογητικά και σημαντικό κόστος συμμόρφωσης σε αμοιβές μηχανικών, ενεργειακών επιθεωρητών και τοπογράφων, που μπορεί να ανέλθει σε αρκετές χιλιάδες ευρώ ανά ακίνητο, πριν ακόμη προστεθούν οι φόροι και τα συμβολαιογραφικά έξοδα.

Το αποτέλεσμα αυτής της συσσώρευσης αποτυπώνεται και διεθνώς. Σύμφωνα με την έκθεση Business Ready (B-READY) 2025 της Παγκόσμιας Τράπεζας<sup>10</sup>, η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης μιας μεταβίβασης ακινήτου στην Ελλάδα ανέρχεται σε 226 ημέρες (περίπου 7,5 μήνες), ενώ σε αρκετές περιπτώσεις υπερβαίνει το ένα έτος. Αντίστοιχα, η έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτεί κατά μέσο

όρο 100 ημέρες. Στους δύο αυτούς κρίσιμους υποδείκτες, τον χρόνο μεταβίβασης ακινήτου και τον χρόνο έκδοσης άδειας έργου, η Ελλάδα λαμβάνει τη χαμηλότερη δυνατή βαθμολογία.

Συγκριτικά, η μεταβίβαση ακινήτου ολοκληρώνεται σε περίπου μία εβδομάδα στην Κύπρο, σε έναν έως τρεις μήνες στην Ισπανία, σε ενάμιση έως τρεις μήνες στη Γερμανία και σε περίπου τρεις μήνες στη Γαλλία. Με βάση αυτές τις μετρήσεις, ο χρόνος μεταβίβασης στην Ελλάδα παραμένει πολλαπλάσιος σε σχέση με τις περισσότερες ευρωπαϊκές οικονομίες.

Η οικονομική σημασία αυτών των διοικητικών επιβαρύνσεων είναι μεγαλύτερη από όσο φαίνεται εκ πρώτης όψεως. Ένα μεγάλο μέρος του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών (εκτιμάται άνω του 50%) φέρει μικρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις μεταξύ συμβολαίων, Ε9, Κτηματολογίου και πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, καθώς και πολεοδομικές εκκρεμότητες ή αυθαίρετες παρεμβάσεις που απαιτούν τακτοποίηση πριν από οποιαδήποτε μεταβίβαση ή μίσθωση<sup>11</sup>. Οι διαδικασίες αυτές δημιουργούν επιπλέον σημεία συμφόρησης σε μηχανικούς, συμβολαιογράφους και πολεοδομικές υπηρεσίες, προκαλώντας πρόσθετη καθυστέρηση στη συναλλαγή.

Ως αποτέλεσμα, αρκετοί ιδιοκτήτες, ιδίως μεγαλύτερης ηλικίας ή χαμηλότερης οικονομικής δυνατότητας, αδυνατούν ή αποφεύγουν να αναλάβουν το κόστος και την πολυπλοκότητα συμμόρφωσης, επιλέγοντας να διατηρούν τα ακίνητα εκτός αγοράς, είτε ως πώληση είτε ως μίσθωση.

- 7 Ελληνική Δημοκρατία, (2010). Κοινή Υπουργική Απόφαση Δ6/Β/οικ. 5825/30-3-2010: Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK). Η υποχρέωση ΠΕΑ ισχύει για πωλήσεις από 9.1.2011 και για μισθώσεις από 9.1.2012.
- 8 Ελληνική Δημοκρατία, (2011). Ν. 4014/2011: Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις. (όπως τροποποιήθηκε με τους Ν. 4178/2013 και Ν. 4495/2017).
- 9 Ελληνική Δημοκρατία, (2017–2020). Ν. 4495/2017: Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις, και Ν. 4759/2020: Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α' 167/2017 και ΦΕΚ Α' 245/2020). Υποχρεωτική εφαρμογή για κάθε δικαιοπραξία από 1.2.2021.
- 10 World Bank, (2025). [Business Ready \(B-READY\): Greece Economy Profile](#). Η B-READY αντικατέστησε τη σειρά Doing Business που είχε διακοπεί το 2021.
- 11 Ρουσάνογλου Ν., (2025). [Γραφειοκρατία και καθυστερήσεις στερούν ακίνητα από την αγορά κατοικίας](#); Αναστασάτος Τ., Ράπανος Θ., Γώγος Σ., (2025). [Greece Focus Notes: Γιατί η αγορά κατοικίας γίνεται λιγότερο προσιτή](#);

Ανάλογη αδυναμία εμφανίζεται και σε ακίνητα με πολλούς συνιδιοκτήτες, ιδίως κληρονομικής προέλευσης, όπου η ανάγκη συναίνεσης όλων των μερών για κάθε δικαιοπραξία πολλαπλασιάζει τα διοικητικά εμπόδια και συχνά οδηγεί σε παρατετα-

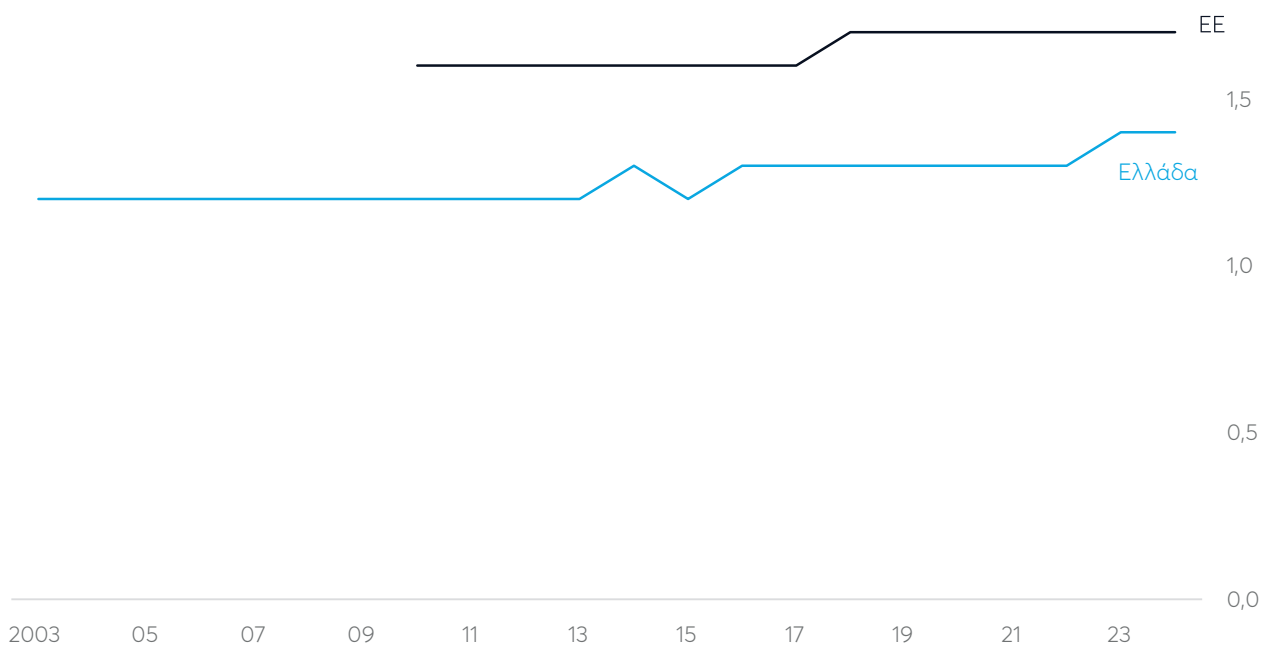
μένη παραμονή του ακινήτου εκτός αγοράς. Η επίδραση αυτή περιορίζει περαιτέρω την πραγματικά διαθέσιμη προσφορά κατοικιών, ιδιαίτερα σε μια περίοδο όπου η νέα οικοδομική δραστηριότητα παραμένει ανεπαρκής.

## Ποιότητα και επάρκεια του κτιριακού αποθέματος

Πέρα από τη συρρίκνωση της αξίας του αποθέματος, η ποιότητα και η επάρκειά του αποτελούν ξεχωριστό ζήτημα. Ο αριθμός δωματίων ανά άτομο στην Ελλάδα παραμένει χαμηλότερος από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, τόσο για ιδιοκτήτες όσο και για ενοικιαστές, με την απόκλιση να είναι εντονότερη στη δεύτερη κατηγορία. Η εικόνα αυτή υπο-

δηλώνει περιορισμένη διαθεσιμότητα κατάλληλων κατοικιών σε σχέση με τις στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού και ενισχύει το συμπέρασμα ότι η οικοδομική δραστηριότητα της περιόδου 1995–2007 δεν συνιστούσε «υπερβολή», αλλά αναγκαία διαδικασία σύγκλισης σε όρους χώρου ανά κάτοικο που διακόπηκε απότομα από την κρίση<sup>12</sup>.

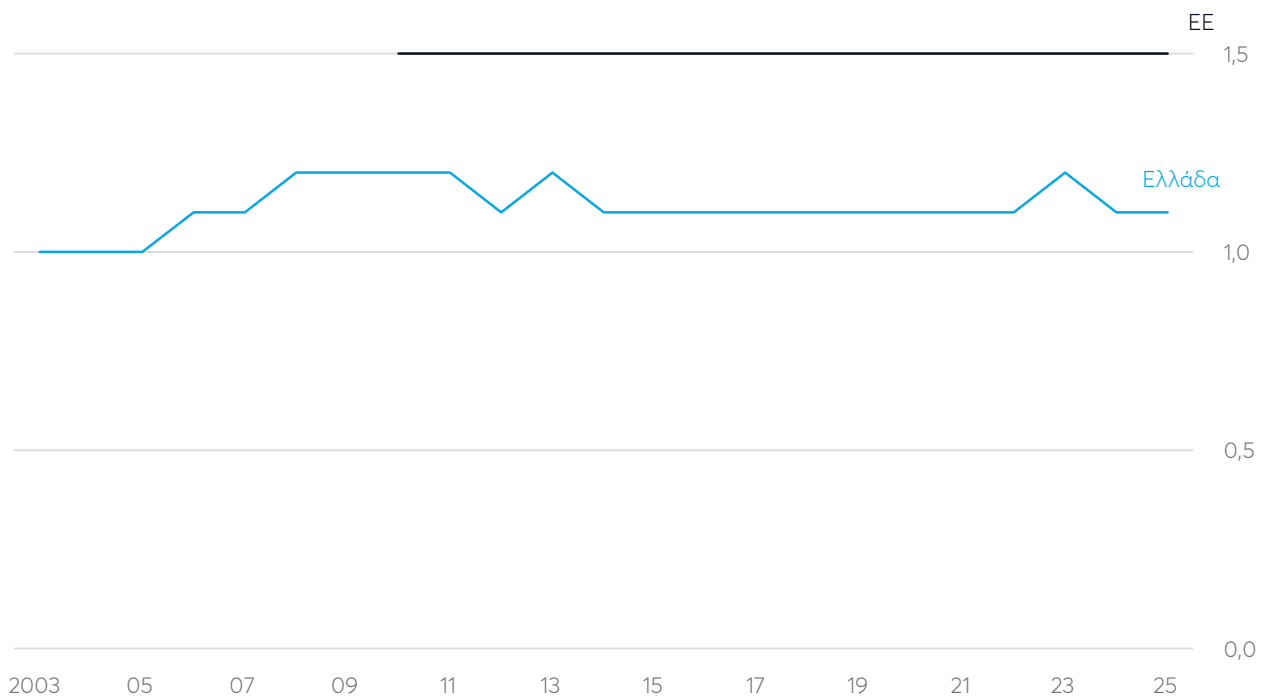
**Γράφημα 6. Αριθμός Δωματίων ανά Άτομο - Ιδιοκτήτες, 2003-2025**



Πηγή: Eurostat ([ilc\\_lvho03](#)). Δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2003-2009, τα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2010-2018 στηρίζονται σε εκτιμήσεις της Eurostat.

<sup>12</sup> Διανέοσις, (2026). *Αστικός Χώρος και Στέγαση στην Ελλάδα*

### Γράφημα 7. Αριθμός Δωματίων ανά Άτομο - Ενοικιαστές, 2003-2025

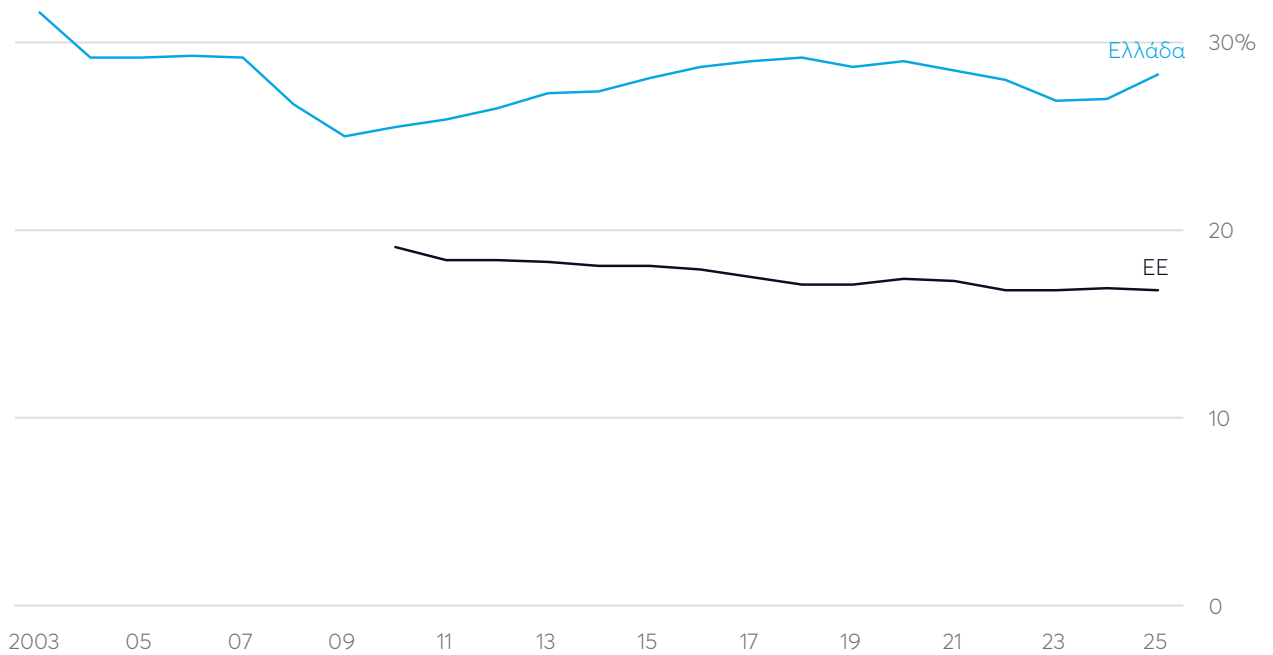


Πηγή: Eurostat ([ilc\\_luho03](#)). Δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2003-2009, τα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2010-2018 στηρίζονται σε εκτιμήσεις της Eurostat.

Η υστέρηση αυτή αποτυπώνεται και στο υψηλό ποσοστό ατόμων που ζουν σε υπερπλήρεις κατοικίες, το οποίο παραμένει διαχρονικά υψηλότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Κατά την περίοδο 2003-2009 καταγράφεται σύγκλιση με την ΕΕ, αντανακλώντας τις ευνοϊκές συνθήκες χρηματοδότησης και τη διευκόλυνση της πρόσβασης στην κατοικία. Το ποσοστό υπερπλήρους κατοίκησης υποχωρεί από 31,6% σε 25%, σηματοδοτώντας

βελτίωση στις συνθήκες διαβίωσης.

Η τάση αυτή αντιστρέφεται μετά την κρίση: μεταξύ 2009 και 2018 το ποσοστό αυξάνεται εκ νέου, κυρίως λόγω της πτώσης των εισοδημάτων και της επιστροφής των νέων στη γονική κατοικία. Αν και ένα μέρος της απόκλισης συνδέεται με κοινωνικά χαρακτηριστικά, όπως οι παραδοσιακά ισχυροί οικογενειακοί δεσμοί, ο βασικός παράγοντας είναι η περιορισμένη πρόσβαση των νέων σε κατοικία.

**Γράφημα 8. Ποσοστό Ανθρώπων που Ζουν σε Υπερπλήρεις Κατοικίες, 2003-2025**

Πηγή: Eurostat ([ilc\\_luho05a](#)). Δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2003-2009, τα δεδομένα για την ΕΕ την περίοδο 2010-2018 στηρίζονται σε εκτιμήσεις

## Πορεία κερδοφορίας (Tobin's Q) ως κίνητρο για κατασκευή κατοικίας

Η εξέλιξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας μπορεί να προσεγγιστεί μέσω της σχέσης μεταξύ της μεταβολής των τιμών κατοικιών και του κόστους κατασκευής, η οποία αποτυπώνει τόσο την εξέλιξη της κερδοφορίας του κατασκευαστικού κλάδου όσο και την αξία της γης, και κατ' επέκταση τα κίνητρα για νέες επενδύσεις.

Την περίοδο 2000–2008, οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν σημαντικά ταχύτερα από το κόστος κατασκευής, υποδηλώνοντας άνοδο τόσο των περιθωρίων κέρδους όσο και της αξίας της γης. Αντίθετα, κατά την περίοδο 2008–2017, η απότομη πτώση των τιμών, σε συνδυασμό με τη μικρότερη μείωση του κόστους, οδήγησε σε συμπίεση της κερδοφορίας και της αξίας γης, καθιστώντας ασύμφορη την κατασκευή νέων κατοικιών.

Από το 2017 και μετά, η τάση αντιστρέφεται: οι τιμές κατοικιών αυξάνονται ταχύτερα από το κό-

στος κατασκευής, αποκαθιστώντας σταδιακά την κερδοφορία των νέων έργων και την αξία της γης, και δημιουργώντας εκ νέου κίνητρα για αύξηση της προσφοράς. Η αντίδραση της αγοράς, ωστόσο, παραμένει έντονα ασύμμετρη ανά κατηγορία ακινήτου.

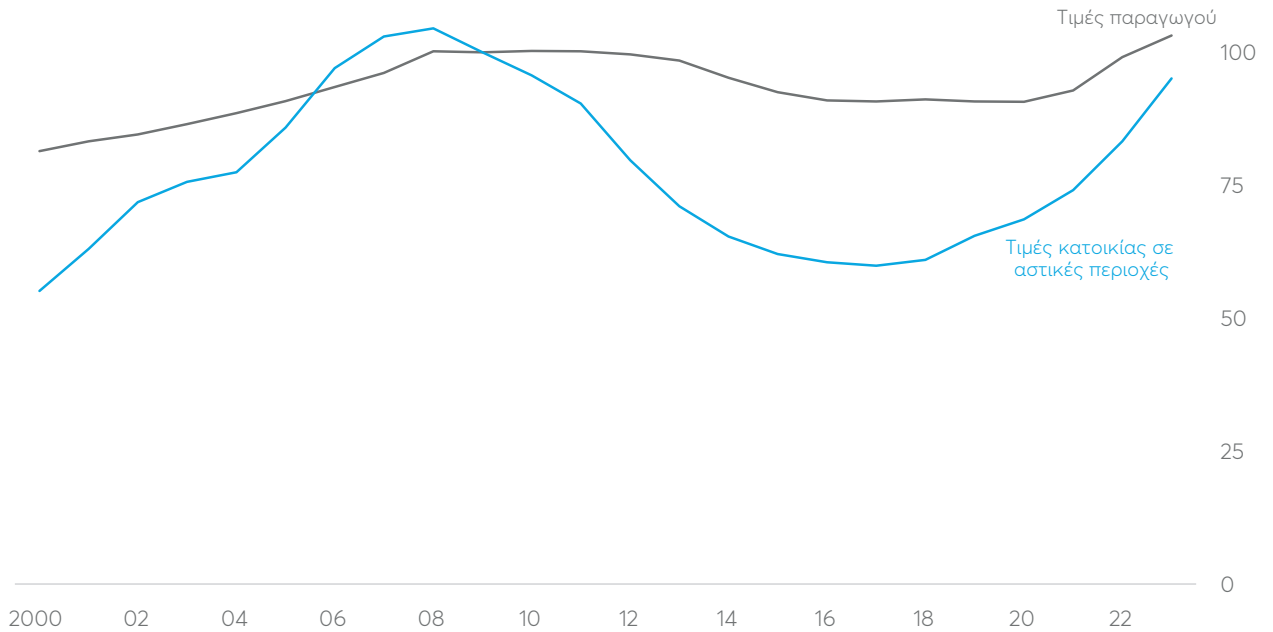
Ο μέσος δείκτης Tobin's Q αποκρύπτει μια αγορά δύο ταχυτήτων. Στο τμήμα των premium κατοικιών, σε προνομιακές αστικές και τουριστικές περιοχές, μεγάλης επιφάνειας και υψηλών προδιαγραφών, οι τιμές πώλησης υπερβαίνουν σημαντικά το συνολικό κόστος κατασκευής και γης, ενισχυόμενες από τη ζήτηση του εξωτερικού. Αντίθετα, στις πιο προσιτές κατοικίες, μικρότερης επιφάνειας, σε λιγότερο ζητούμενες περιοχές και με προσανατολισμό κυρίως στην εγχώρια αγορά, οι επιτεύξιμες τιμές συχνά προσεγγίζουν ή και υπολείπονται του συνολικού κόστους, καθιστώντας πολλά έργα ορι-

ακά κερδοφόρα ή ακόμη και ασύμφορα.

Η ασυμμετρία αυτή έχει διαμορφώσει μια αγορά στην οποία η νέα οικοδομική δραστηριότητα κατευθύνεται δυσανάλογα προς premium ακίνητα

που απευθύνονται σε ξένους ή υψηλού εισοδήματος αγοραστές, ενώ η εγχώρια ζήτηση, η οποία συγκεντρώνεται κυρίως σε μικρά και προσιτά διαμερίσματα, αντιμετωπίζει σαφώς ασθενέστερη παραγωγική ανταπόκριση.

**Γράφημα 9. Δείκτης Κόστους Κατασκευής Κατοικίας και Τιμών Κατοικιών (Αστικές Περιοχές) (2009=100), 2000- 2023**

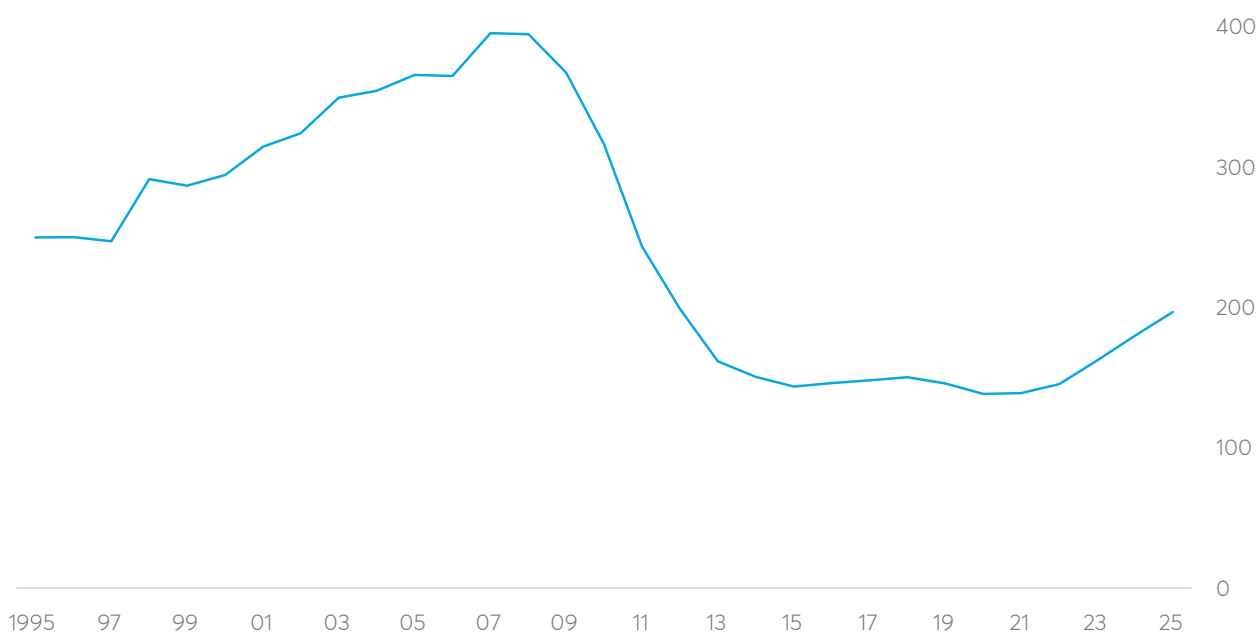


Πηγή: ΤτΕ ([Δείκτης Τιμών Κατοικιών](#)), Eurostat ([sts\\_copi\\_a](#))

## Διαρθρωτική αποδυνάμωση του κατασκευαστικού κλάδου

Η παρατεταμένη ύφεση δεν επηρέασε μόνο τις επενδύσεις, αλλά και την παραγωγική ικανότητα του κατασκευαστικού κλάδου. Η απασχόληση μειώθηκε κατά 64% μεταξύ 2007 και 2015 και, παρά τη μερική ανάκαμψη, παραμένει σημαντικά χαμηλότερη από τα προ κρίσης επίπεδα. Η συρρίκνωση αυτή συνοδεύτηκε από απώλεια εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού, το οποίο αποχώρησε από τον κλάδο ή τη χώρα.

Σήμερα, η έλλειψη εργατικού δυναμικού αποτελεί βασικό περιοριστικό παράγοντα για την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ακόμη και σε συνθήκες αυξημένης ζήτησης και βελτιωμένης κερδοφορίας, οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην υλοποίηση νέων έργων, επιβραδύνοντας την προσαρμογή της προσφοράς.

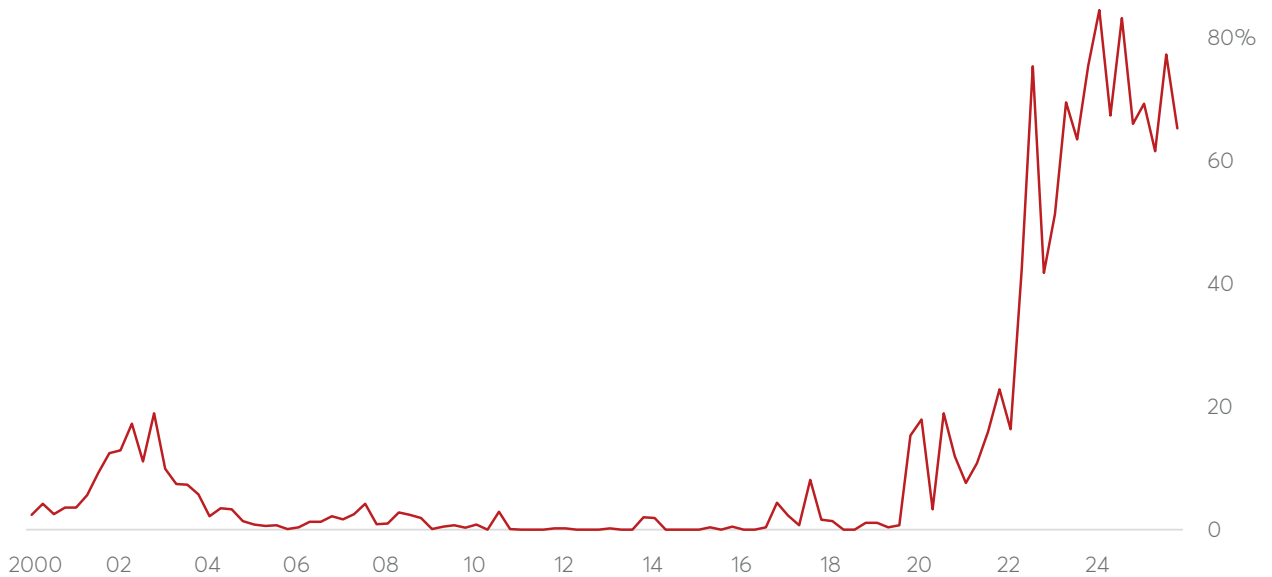
**Γράφημα 10. Απασχόληση στον Κατασκευαστικό Κλάδο, Χιλιάδες Εργαζόμενοι, 1995-2025**

Πηγή: Eurostat. Τα δεδομένα για 1995-2007 ([lfsa\\_egana](#)), για 2008-2025 ([lfsa\\_egana2](#))

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία του δείκτη εμπιστοσύνης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπου η έλλειψη εργατικού δυναμικού

καταγράφεται ως ένας από τους κυριότερους περιοριστικούς παράγοντες για τον κλάδο τα τελευταία χρόνια.

### Γράφημα 11. Ποσοστό Κατασκευαστών που Αναφέρουν Έλλειψη Εργατικού Δυναμικού ως Εμπόδιο στη Δραστηριότητα (%) Τριμηνιαία Δεδομένα, Q1 2000 - Q4 2025



Πηγή: Eurostat ([ei\\_bsbu\\_m\\_r2](#))

## Κυβερνητικές πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας

Η κυβέρνηση έχει ανακοινώσει ένα ευρύ πακέτο στεγαστικών μέτρων, με έμφαση στην ενίσχυση της προσφοράς μέσω αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων, επαναφοράς κενών κατοικιών στην αγορά και κινήτρων για μετατροπή βραχυχρόνιων μισθώσεων σε μακροχρόνιες. Η κατεύθυνση των παρεμβάσεων είναι συνεπής με τη φύση του προβλήματος, αναγνωρίζοντας την ανάγκη αύξησης της προσφοράς.

Κεντρικό μέτρο αποτελεί η «κοινωνική αντιπαροχή», η οποία θεσμοθετήθηκε με τον ν. 5229/2025<sup>13</sup>, μέσω της οποίας δημόσια ακίνητα παραχωρούνται σε ιδιώτες για την ανάπτυξη κατοικιών, με την υποχρέωση μέρος αυτών να διατίθεται με προσιτούς όρους σε συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού. Ο ίδιος νόμος εισάγει και το εργαλείο της «κοινωνικής μίσθωσης». Πρόκειται ωστόσο για νομοθετικό πλαίσιο: η ουσιαστική ενεργοποίη-

σή του εξαρτάται από την έκδοση της προβλεπόμενης δευτερογενούς νομοθεσίας (υπουργικές αποφάσεις, προκηρύξεις αξιοποίησης ακινήτων), η οποία εκκρεμεί.

Παράλληλα, προβλέπονται φορολογικά και άλλα κίνητρα για την επαναφορά κενών κατοικιών στην αγορά και τη μετατροπή βραχυχρόνιων μισθώσεων σε μακροχρόνιες. Τα μέτρα αυτά μπορούν να συμβάλουν στην αύξηση της διαθέσιμης προσφοράς, αλλά η αποτελεσματικότητά τους εξαρτάται από τον βαθμό ανταπόκρισης των ιδιοκτητών.

Παρά τη θετική κατεύθυνση, η κλίμακα των παρεμβάσεων παραμένει περιορισμένη σε σχέση με το μέγεθος του προβλήματος. Επιπλέον, η υλοποίησή τους απαιτεί χρόνο, καθώς εξαρτάται από διαδικασίες αδειοδότησης και κατασκευής, με

13 Ελληνική Δημοκρατία, (2025). [Ν. 5229/2025: Κοινωνική αντιπαροχή, κοινωνική μίσθωση, τριτεκνική ιδιότητα και άλλες διατάξεις. ΦΕΚ Α' 158/12-09-2025.](#)

αποτέλεσμα οι επιδράσεις στην προσφορά να εκδηλώνονται με σημαντική καθυστέρηση.

Η εμπειρική αξιολόγηση του προγράμματος «Σπίτι Μου» δείχνει ότι δεν συσχετίζεται στατιστι-

κά με αύξηση των τιμών των επιλέξιμων κατοικιών κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής του<sup>14</sup>, υποδηλώνοντας περιορισμένη άμεση επίδραση στη διαμόρφωση των τιμών βραχυπρόθεσμα.

## Ζήτηση

### Αποτύπωση της ζήτησης

*Η εξέλιξη της ζήτησης τα τελευταία 25 χρόνια*

Η εξέλιξη της ζήτησης μπορεί να προσεγγιστεί μέσω των ετήσιων μεταβιβάσεων κατοικιών, οι οποίες αποτυπώνουν τη συνολική δυναμική της αγοράς. Οι μεταβιβάσεις αυξήθηκαν έντονα πριν την κρίση, ακολούθησε κατάρρευση κατά περίπου 80% έως το 2014, και έκτοτε καταγράφεται σταδιακή ανάκαμψη. Παρά την αύξηση, τα επίπεδα παραμένουν χαμηλότερα από την προ κρίσης περίοδο, υποδηλώνοντας ότι η ζήτηση δεν έχει επανέλθει πλήρως σε όρους όγκου.

Η συνολική εικόνα αποκρύπτει έντονες γεωγραφικές διαφοροποιήσεις. Σε περιοχές υψηλής ζήτησης, κυρίως τουριστικές και αστικές, οι τιμές

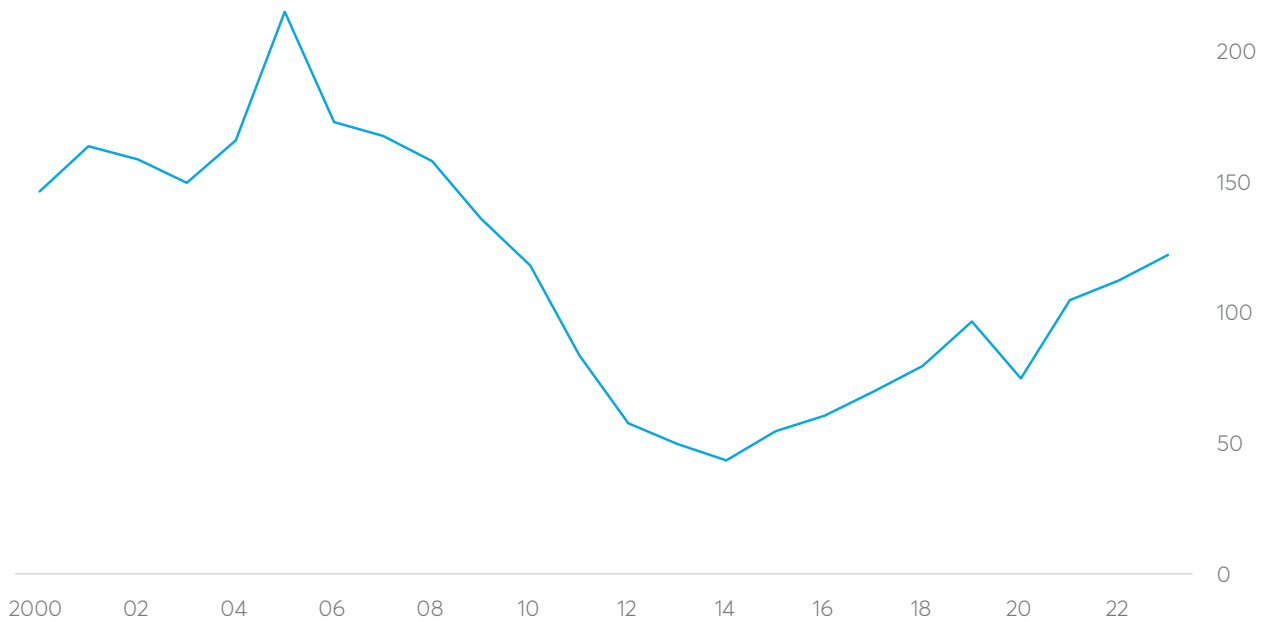
αγοράς υπερβαίνουν σημαντικά τις αντικειμενικές αξίες, ενώ σε μεγάλο μέρος της χώρας παραμένουν χαμηλότερες<sup>15</sup>. Η εικόνα αυτή υποδηλώνει μια αγορά πολλαπλών ταχυτήτων, όπου η πίεση στις τιμές είναι χωρικά συγκεντρωμένη.

Η ανισοροπία ωστόσο δεν περιορίζεται στη γεωγραφική διάσταση. Είναι ασύμμετρη και ως προς το μέγεθος, την τιμή και την ποιότητα του ακινήτου: η ζήτηση εντείνεται σαφώς στα μικρά διαμερίσματα και στα προσιτότερα τμήματα της αγοράς, ενώ μετριάζεται σε μεγαλύτερα και ακριβότερα ακίνητα. Η εικόνα μιας αγοράς πολλαπλών ταχυτήτων δεν εξαντλείται επομένως στη χωρική διάσταση, αλλά αφορά και τη σύνθεση: ποιες κατηγορίες κατοικιών ζητούνται και ποιες προσφέρονται.<sup>16</sup>

14 Kontonikas A., Pyrgiotakis E.G., (2025). Ο. π. Η μελέτη τεκμηριώνει σημαντική γεωγραφική ετερογένεια, με τις τιμές αγοράς να αποκλίνουν έντονα από τις αντικειμενικές αξίες σε τουριστικές και αστικές περιοχές υψηλής ζήτησης.

15 Ο. π.

16 Kontonikas A., Pyrgiotakis E.G., (2025). Ο. π.

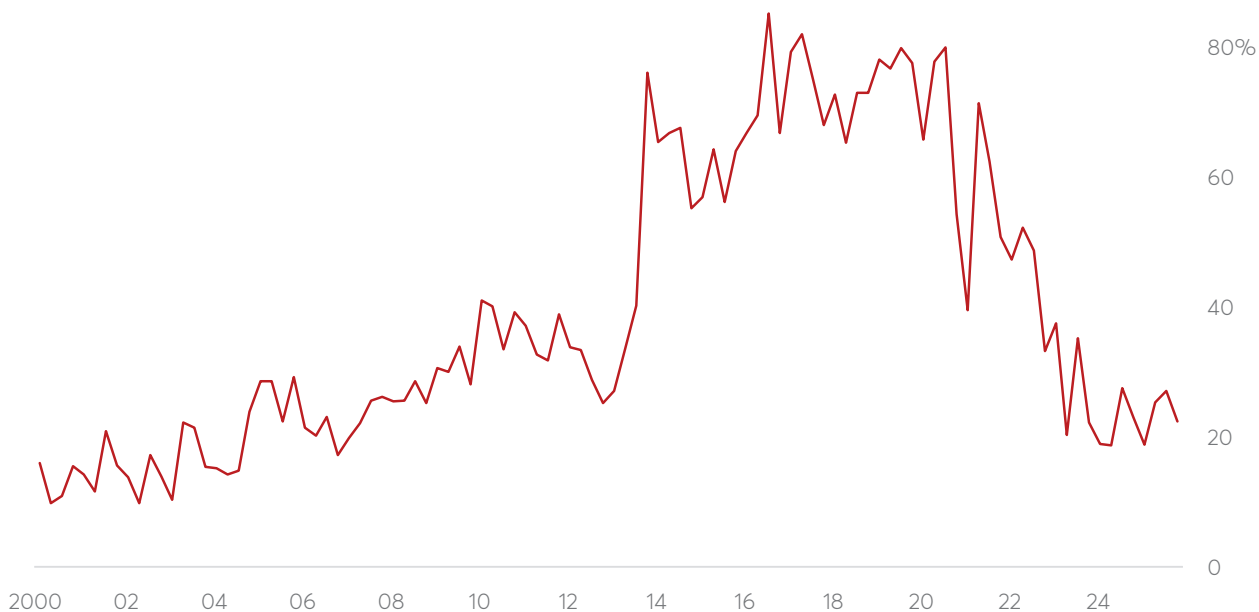
**Γράφημα 12. Ετήσιες Μεταβιβάσεις Κατοικιών (σε χιλιάδες), 2000-2023**

Πηγή: EKT ([RESH.A.GR. T.N. TR.NTRAGR2. Z.N. Z](#))

Η εικόνα της ανάκαμψης επιβεβαιώνεται και από τις ίδιες τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις. Ο δείκτης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ανεπαρκή ζήτηση ως περιοριστικό παράγοντα στην οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε αισθητά μετά το 2020, σηματοδοτώντας βελτίωση των συνθηκών ζήτησης. Από τα πολύ υψηλά επίπεδα της περιόδου της κρίσης, όταν μεγάλο μέρος των

επιχειρήσεων δήλωνε ανεπαρκή ζήτηση, ο δείκτης διαμορφώθηκε το 2025 σε επίπεδα συγκρίσιμα με την προ κρίσης περίοδο. Ωστόσο, η ανάκαμψη δεν είναι ομοιόμορφη: ακόμη και σήμερα, ένα σημαντικό ποσοστό επιχειρήσεων εξακολουθεί να δηλώνει την ανεπαρκή ζήτηση ως περιοριστικό παράγοντα, υποδηλώνοντας διαφοροποιήσεις μεταξύ επιμέρους τμημάτων της αγοράς.

**Γράφημα 13. Ποσοστό Κατασκευαστών που Αναφέρουν Ανεπαρκή Ζήτηση ως Εμπόδιο Δραστηριότητας (%), Q1 2000 - Q4 2025**



Πηγή: Eurostat ([ei\\_bsbu\\_m\\_r2](#))

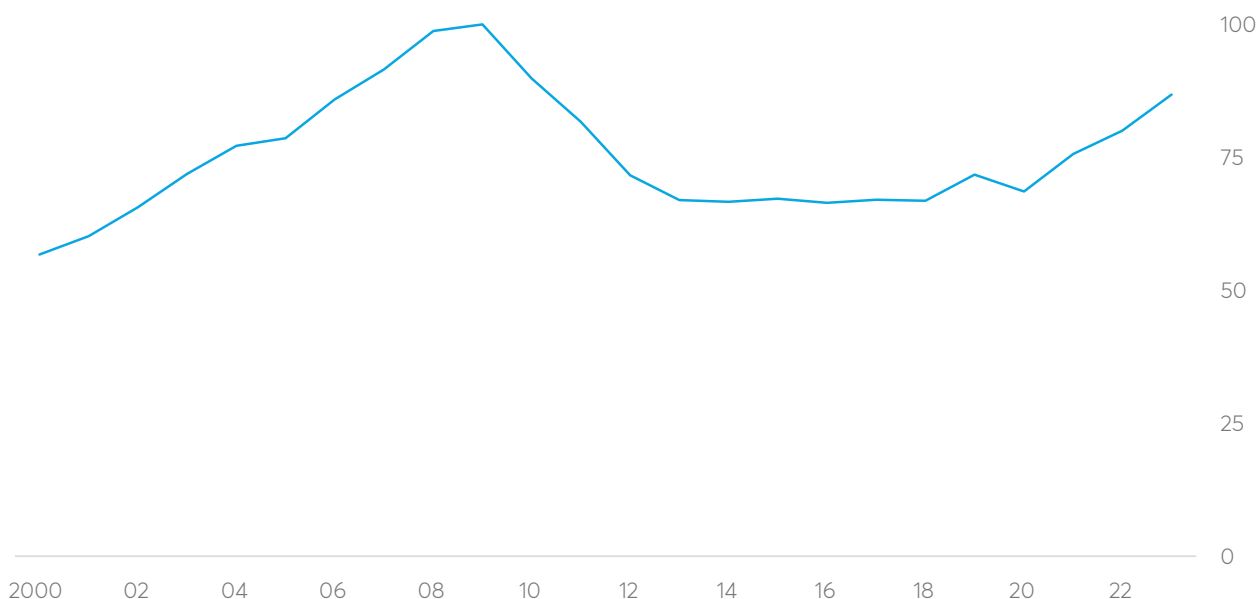
## Αιτίες της ζήτησης

### Εισόδημα νοικοκυριών

Το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών αποτελεί βασικό προσδιοριστικό παράγοντα της ζήτησης κατοικίας. Μετά από μια περίοδο έντονης ανόδου έως το 2009, ακολούθησε απότομη πτώση κατά την κρίση και μια παρατεταμένη φάση στα-

σιμότητας. Από το 2020 και μετά, τα ονομαστικά εισοδήματα ανακάμπτουν με αξιόλογο ρυθμό, χωρίς ωστόσο να έχουν επανέλθει πλήρως στα προ κρίσης επίπεδα. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει τη ζήτηση κατοικίας και συμβάλλει στην άνοδο των τιμών, ιδίως σε περιοχές όπου η προσφορά παραμένει περιορισμένη.

**Γράφημα 14. Ονομαστικό Ακαθάριστο Διαθέσιμο Εισόδημα Νοικοκυριών (2009=100), 2000-2023**



Πηγή: [ΕΛΣΤΑΤ](#)

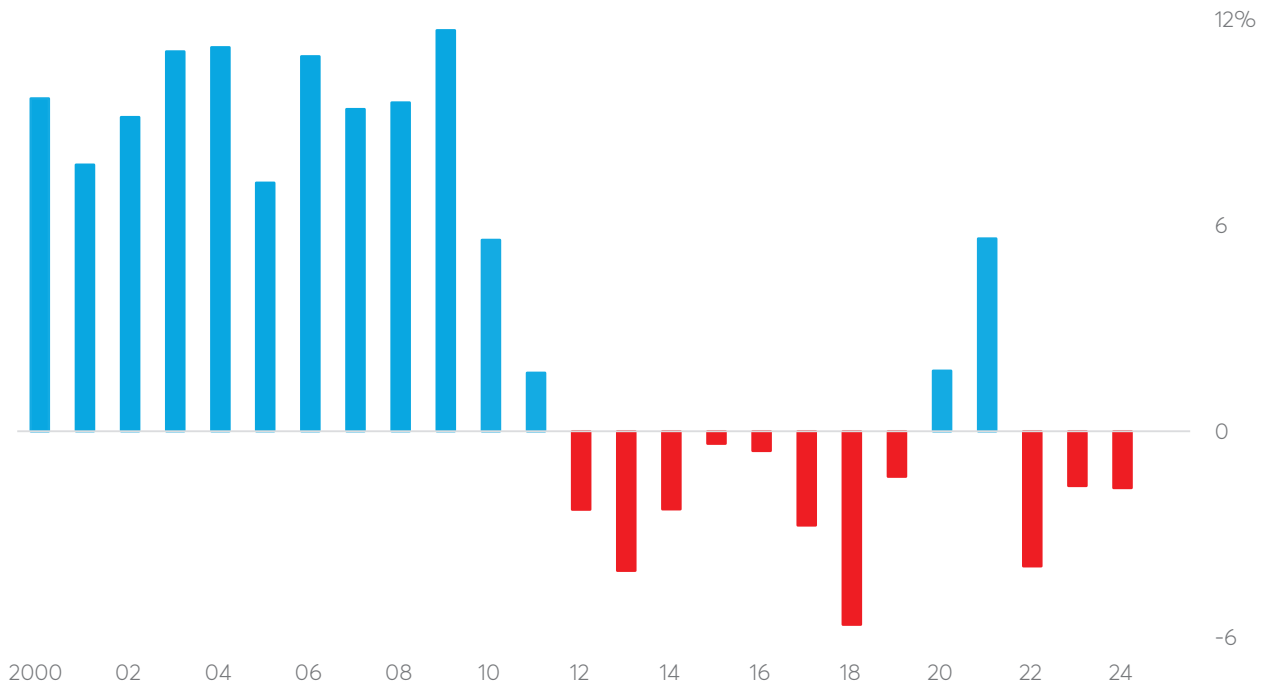
### Αποταμίευση

Η αποταμίευση των ελληνικών νοικοκυριών παραμένει διαχρονικά χαμηλότερη από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, περιορίζοντας την ικανότητά τους να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση ή αναβάθμιση κατοικίας μέσω ιδίων πόρων. Μετά την κρίση, η αποταμίευση διαμορφώθηκε σε αρνητικά επίπεδα για παρατεταμένη περίοδο, με εξαίρεση τα έτη της πανδημίας, όταν η περιορισμένη κατανάλωση

οδήγησε σε προσωρινή αύξησή της.

Η εικόνα αυτή υποδηλώνει ότι, παρά την πρόσφατη ανάκαμψη των εισοδημάτων, τα νοικοκυριά δεν διαθέτουν επαρκή αποθεματικά για να στηρίξουν τη ζήτηση κατοικίας σε μακροχρόνια βάση. Ως αποτέλεσμα, η ζήτηση εξαρτάται σε μεγαλύτερο βαθμό είτε από υφιστάμενη περιουσία είτε από άλλες πηγές χρηματοδότησης.

**Γράφημα 15. Ακαθάριστη Αποταμίευση νοικοκυριών ως Ποσοστό του Διαθέσιμου Εισοδήματος 2000-2024**



Πηγή: [ΕΛΣΤΑΤ](#)

### Στεγαστικά δάνεια

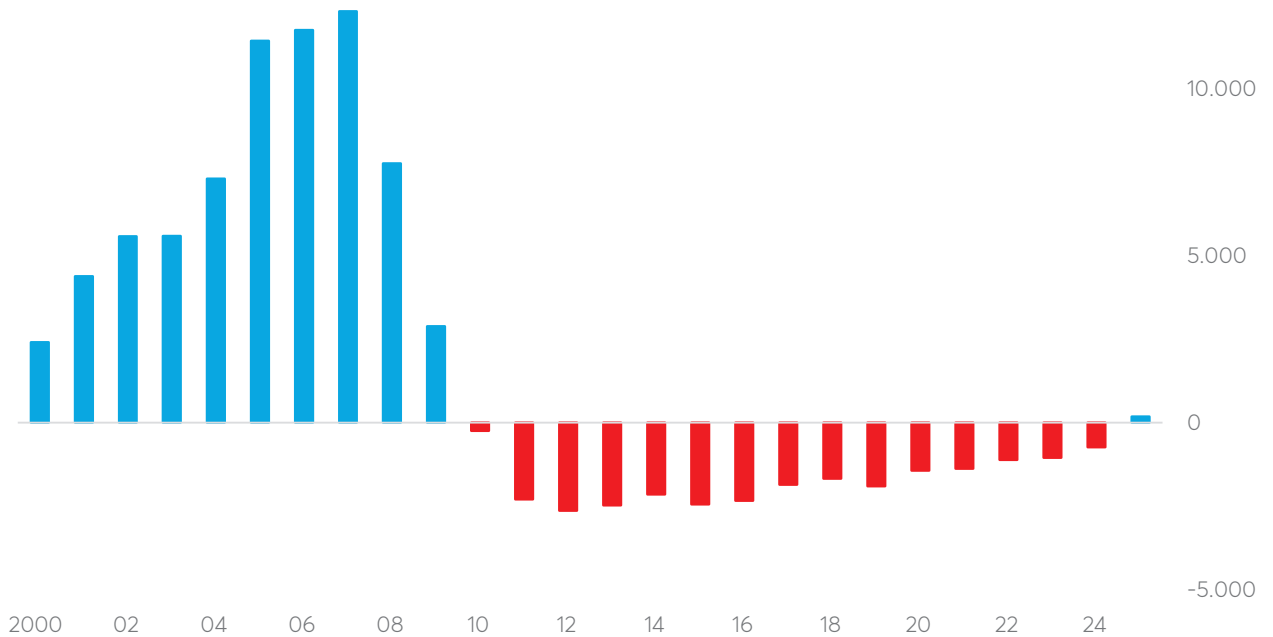
Η εξέλιξη των στεγαστικών δανείων καθόρισε, περισσότερο από κάθε άλλο παράγοντα, την πορεία της ελληνικής αγοράς κατοικίας τα τελευταία 25 χρόνια: η έκρηξη των χορηγήσεων τροφοδότησε την προσφορά αλλά και τη ζήτηση της δεκαετίας του 2000, η κατάρρευσή τους εξηγεί την απότομη πώση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά την κρίση, ενώ η παρατεταμένη απουσία τους συμβάλλει στο ότι η πρόσφατη ανάκαμψη παραμένει ασύμμετρη και γεωγραφικά συγκεντρωμένη.

Κατά την περίοδο 2000–2007, η καθαρή πιστωτική επέκταση στεγαστικών δανείων κινήθηκε

σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, φτάνοντας τα 12,3 δισ. ευρώ το 2007, σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων μετά την ένταξη στη ζώνη του ευρώ. Η ανατροπή υπήρξε απότομη: μεταξύ 2007 και 2010 η καθαρή ροή κατέρρευσε σε αρνητικά επίπεδα, καθώς οι αποπληρωμές υπερέβησαν τις νέες εκταμιεύσεις.

Για περισσότερο από μία δεκαετία, η στεγαστική πίστη παρέμεινε σε αρνητική καθαρή ροή, με τις αποπληρωμές να υπερβαίνουν σταθερά τις νέες χορηγήσεις. Μόλις το 2025 καταγράφεται οριακή αντιστροφή της τάσης, σηματοδοτώντας πιθανή επιστροφή της τραπεζικής χρηματοδότησης.

**Γράφημα 16. Πιστωτική Επέκταση Στεγαστικών Δανείων (Νέες Εκταμιεύσεις – Αποπληρωμές), σε εκατ. Ευρώ 2000-2025**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Μακροχρόνιες ιστορικές σειρές ([Χρημ. ελ. Οικ 1980-](#))

Η εκρηκτική άνοδος των στεγαστικών δανείων της δεκαετίας του 2000 δεν ήταν ένα αποκλειστικά ελληνικό φαινόμενο. Αντίστοιχη πορεία ακολούθησαν η Ισπανία, η Πορτογαλία και η Ιρλανδία μετά την ένταξή τους στη ζώνη του ευρώ, καθώς η μείωση των επιτοκίων διευρύνει την πρόσβαση των νοικοκυριών σε τραπεζική χρηματοδότηση. Και στις τέσσερις χώρες, το χρέος των νοικοκυριών αυξήθηκε ταχύτατα, με κορύφωση την περίοδο 2009–2012. Ωστόσο, η Ελλάδα ξεκίνησε από σημαντικά χαμηλότερη αφετηρία και κορυφώθηκε σε επίπεδο (66,9% του ΑΕΠ)<sup>17</sup> αισθητά χαμηλότερο από τις άλλες χώρες.

Η εξέλιξη αυτή αντανακλά μια διαδικασία σύγκλισης από χαμηλό σημείο εκκίνησης, σε μια οικονομία όπου η απόκτηση κατοικίας βασιζόταν κυρίως σε ιδίους πόρους. Μέχρι τη χρεοκοπία του 2009, ο δανεισμός των ελληνικών νοικοκυριών παρέμενε κάτω από τον μέσο όρο της ευρωζώνης και κινούνταν σε συνάρτηση με τα εισοδήματά τους. Η άνοδος του δείκτη χρέους μετά το 2010 δεν οφεί-

λεται σε αύξηση δανεισμού, αλλά στην κατάρρευση του ΑΕΠ. Συνεπώς, σε αντίθεση με άλλες χώρες, η κρίση στην Ελλάδα δεν προήλθε από υπερβολικό δανεισμό των νοικοκυριών, αλλά από την κατάρρευση των δημοσιονομικών και την ύφεση που ακολούθησε.

Μετά το 2012, όλες οι χώρες εισήλθαν σε φάση απομόχλευσης, αλλά με διαφορετική ένταση. Η Ελλάδα προχώρησε σε ιδιαίτερα επιθετική μείωση του χρέους, ενώ στην Ιρλανδία η αποκλιμάκωση του δείκτη οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ταχεία αύξηση του ΑΕΠ. Αντίθετα, η Ισπανία και η Πορτογαλία κινήθηκαν πλησιέστερα στον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Στην ελληνική περίπτωση, η απομόχλευση οδήγησε σε επίπεδα δανεισμού σημαντικά χαμηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Σε αυτό το πλαίσιο, η πρόσφατη ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας πραγματοποιείται παρά την περιορισμένη τραπεζική χρηματοδότηση, συνιστώντας μια «creditless recovery»<sup>18</sup>. Οι νέες χορηγήσεις

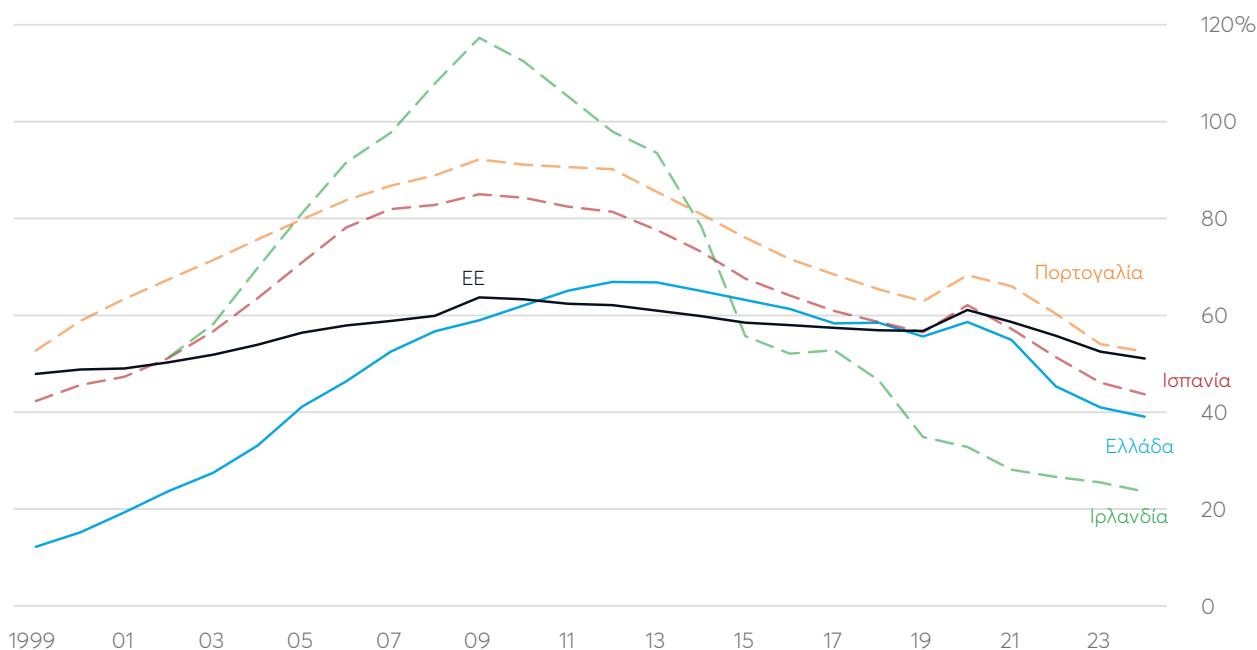
17 Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, (2025). *Households' debt-to-GDP ratio (Ελλάδα)*. Βλ. Γράφημα 20.

18 Kontonikas A., Pyrgiotakis E.G., (2025). *Ο. π.*

στεγαστικών δανείων την περίοδο 2017–2023 παρέμειναν σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα, ενώ το μερίδιό τους στο ενεργητικό των τραπεζών μειώθηκε αισθητά. Το χαμηλό επίπεδο δανεισμού αντανακλά

όχι μόνο τη μείωση των υπολοίπων, αλλά και τη δυσκολία πρόσβασης σε νέα πίστη για σημαντικό μέρος του πληθυσμού, λόγω του επιβαρυσμένου πιστωτικού προφίλ που κληροδότησε η κρίση.

**Γράφημα 17. Χρέος Νοικοκυριών ως % του ΑΕΠ: Ελλάδα, Ισπανία, Πορτογαλία, Ιρλανδία και Ευρωζώνη 1999-2024**



Πηγή: [EKT](#)

Η κρίση άφησε ως βασική κληρονομιά το υψηλό απόθεμα μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, το οποίο περιόρισε δραστικά την ικανότητα των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν την αγορά κατοικίας. Για μεγάλο χρονικό διάστημα, σημαντικό μέρος των δανείων βρισκόταν σε καθυστέρηση, επιβαρύνοντας τους ισολογισμούς των τραπεζών και οδηγώντας σε αυστηροποίηση των πιστωτικών κριτηρίων.

Η σταδιακή εξυγίανση των τραπεζικών χαρτοφυλακίων μέσω τιτλοποιήσεων και πωλήσεων δανείων οδήγησε σε σημαντική μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο, η διαδικασία αυτή δεν συνοδεύτηκε από αντίστοιχη αύξηση των νέων στεγαστικών χορηγήσεων, με αποτέλεσμα η τραπεζική διαμεσολάβηση να παραμένει περιορισμένη.

Επιπλέον, ένα σημαντικό μέρος των νοικοκυρι-

ών που επηρεάστηκαν από την κρίση εξακολουθεί να φέρει επιβαρυσμένο πιστωτικό προφίλ, ακόμη και μετά τη ρύθμιση ή μεταβίβαση των δανείων. Το γεγονός αυτό περιορίζει τη δυνατότητά τους να επανέλθουν στην αγορά στεγαστικής πίστης, συμβάλλοντας στη διατήρηση χαμηλών επιπέδων δανεισμού.

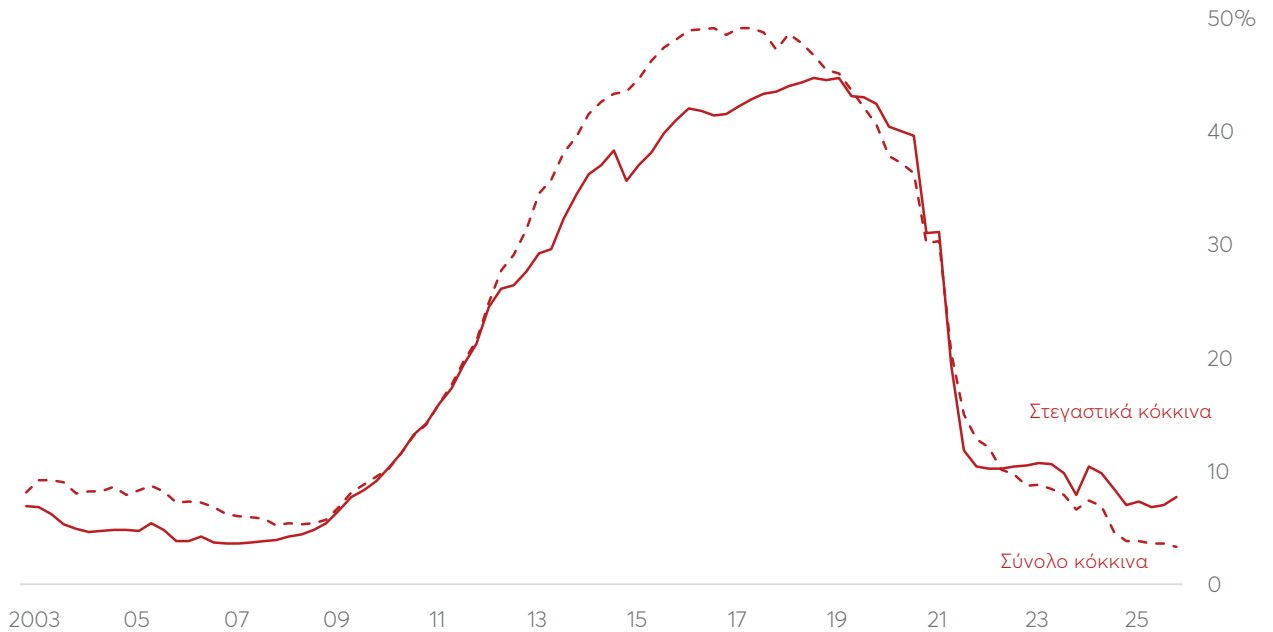
Παρά τη σταδιακή σταθεροποίηση της οικονομίας, η πρόσβαση των νοικοκυριών στη στεγαστική πίστη παραμένει περιορισμένη. Ο πιστωτικός αποκλεισμός επηρεάζει ιδιαίτερα τους νέους και τα νοικοκυριά χωρίς επαρκή ίδια κεφάλαια, περιορίζοντας τη δυνατότητά τους να αποκτήσουν κατοικία. Ως αποτέλεσμα, ένα τμήμα της δυνητικής ζήτησης παραμένει ανενεργό, παρά τη βελτίωση των εισοδημάτων τα τελευταία χρόνια.

Η κατάσταση αυτή υποδηλώνει την ύπαρξη λανθάνουσας ζήτησης, η οποία θα μπορούσε να

ενεργοποιηθεί σε περίπτωση ευρύτερης αποκατάστασης της πρόσβασης στη στεγαστική πίστη. Σε μια αγορά με ήδη περιορισμένη προσφορά, μια τέ-

τοια εξέλιξη ενδέχεται να ενισχύσει περαιτέρω τις πιέσεις στις τιμές.

**Γράφημα 18. Ποσοστό Κόκκινων Στεγαστικών και Κόκκινων Δανείων Συνολικά ως προς το Σύνολο των Δανείων Q4 2002 - Q42025**



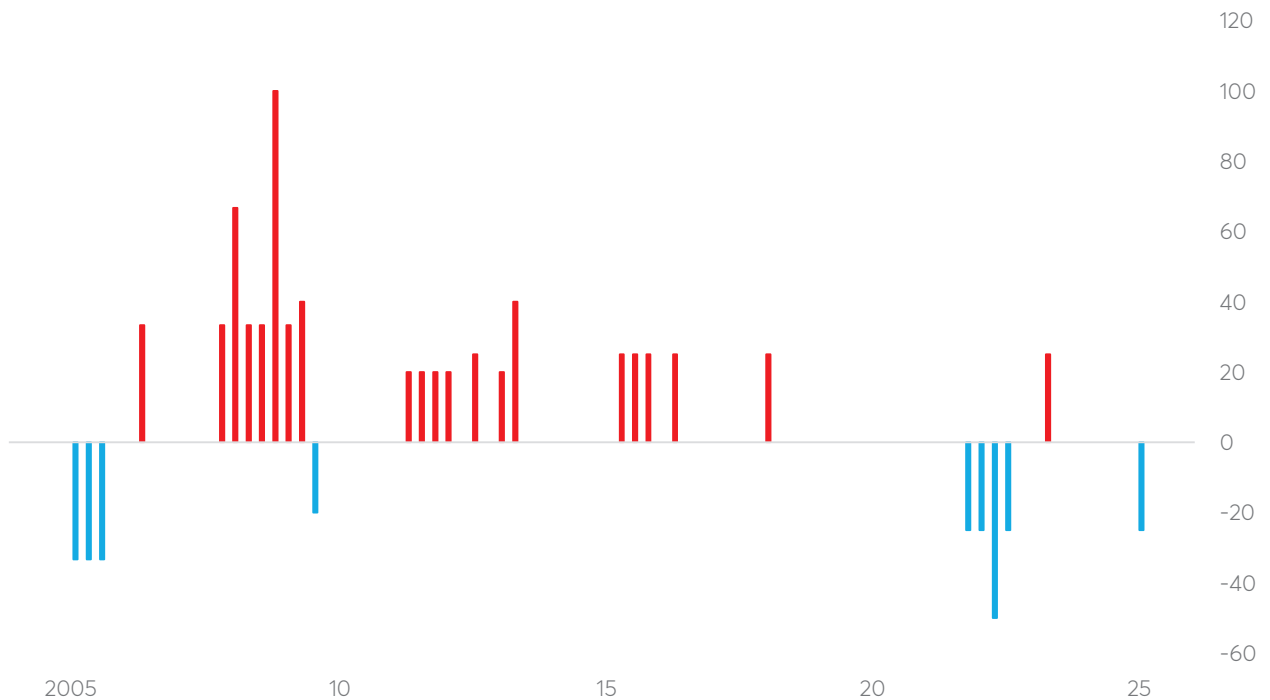
Πηγή: ΤτΕ ([evolution-of-loans-and-non-performing-loans](#))

## Εξέλιξη πιστωτικών κριτηρίων

Η πρόσβαση στη στεγαστική πίστη εξαρτάται όχι μόνο από το πιστωτικό προφίλ των νοικοκυριών, αλλά και από τα κριτήρια χορήγησης των τραπεζών. Ο δείκτης της ECB Bank Lending Survey για τα στεγαστικά δάνεια δείχνει ότι, μετά από μια παρατεταμένη περίοδο αυστηροποίησης κατά τη διάρκεια και μετά την κρίση, οι πιστωτικοί όροι έχουν αρχίσει σταδιακά να χαλαρώνουν.

Η εξέλιξη αυτή, σε συνδυασμό με την ανάκαμψη των εισοδημάτων, μπορεί να διευρύνει την πρόσβαση των νοικοκυριών σε στεγαστικό δανεισμό και να ενεργοποιήσει μέρος της λανθάνουσας ζήτησης. Σε μια αγορά όπου η προσφορά παραμένει περιορισμένη, η σταδιακή επάνοδος της τραπεζικής χρηματοδότησης ενδέχεται να ασκήσει πρόσθετη ανοδική πίεση στις τιμές.

### Γράφημα 19. Τριμηνιαίος Δείκτης Αυστηροποίησης Χορήγησης Στεγαστικών Δανείων Q1 2004 - Q1 2026



Πηγή: EKT (Bank Lending Survey) ([BLS.Q.GR.ALL.Z.H.H.B3.ST.S.FNET](#))

## Ζήτηση από το εξωτερικό

Οι άμεσες ξένες επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων αποτελούν έναν από τους βασικούς παράγοντες ενίσχυσης της ζήτησης τα τελευταία χρόνια. Μετά το 2017 καταγράφεται σημαντική αύξησή τους, σε συνδυασμό με τη βελτίωση των μακροοικονομικών συνθηκών και την αυξανόμενη ελκυστικότητα της χώρας ως επενδυτικού και τουριστικού προορισμού.

Η σημασία τους αναδεικνύεται και σε σύγκριση με τον Ακαθάριστο Σχηματισμό Παγίου Κεφαλαίου σε κατοικίες. Αν και οι άμεσες ξένες επενδύσεις δεν ταυτίζονται με νέες επενδύσεις, καθώς σε μεγάλο βαθμό αφορούν αγορές υφιστάμενων ακινήτων, σε ορισμένα έτη οι σχετικές εισροές έχουν αντίστοιχο ύψος με τις επενδύσεις στον κλάδο. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι η ζήτηση από το

εξωτερικό δεν είναι περιθωριακή, αλλά συνιστά ουσιαστικό συντελεστή διαμόρφωσης της αγοράς.

Κεντρικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή διαδραμάτισε το πρόγραμμα Golden Visa, το οποίο προσέλκυσε επενδύσεις από πολίτες τρίτων χωρών, κυρίως σε ακίνητα υψηλής ζήτησης.<sup>19</sup> Αν και ένα μέρος των επενδύσεων αφορά μη οικιστικά ακίνητα, η συμβολή τους στη ζήτηση κατοικιών είναι σημαντική, ιδίως σε αστικές και τουριστικές περιοχές.

Η επίδραση των ξένων επενδύσεων δεν κατανέμεται ομοιόμορφα στην αγορά κατοικίας, αλλά συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένες γεωγραφικές και ποιοτικές κατηγορίες ακινήτων. Η ζήτηση από το εξωτερικό εστιάζεται κυρίως σε αστικά και τουριστικά κέντρα, καθώς και σε premium κατοικίες

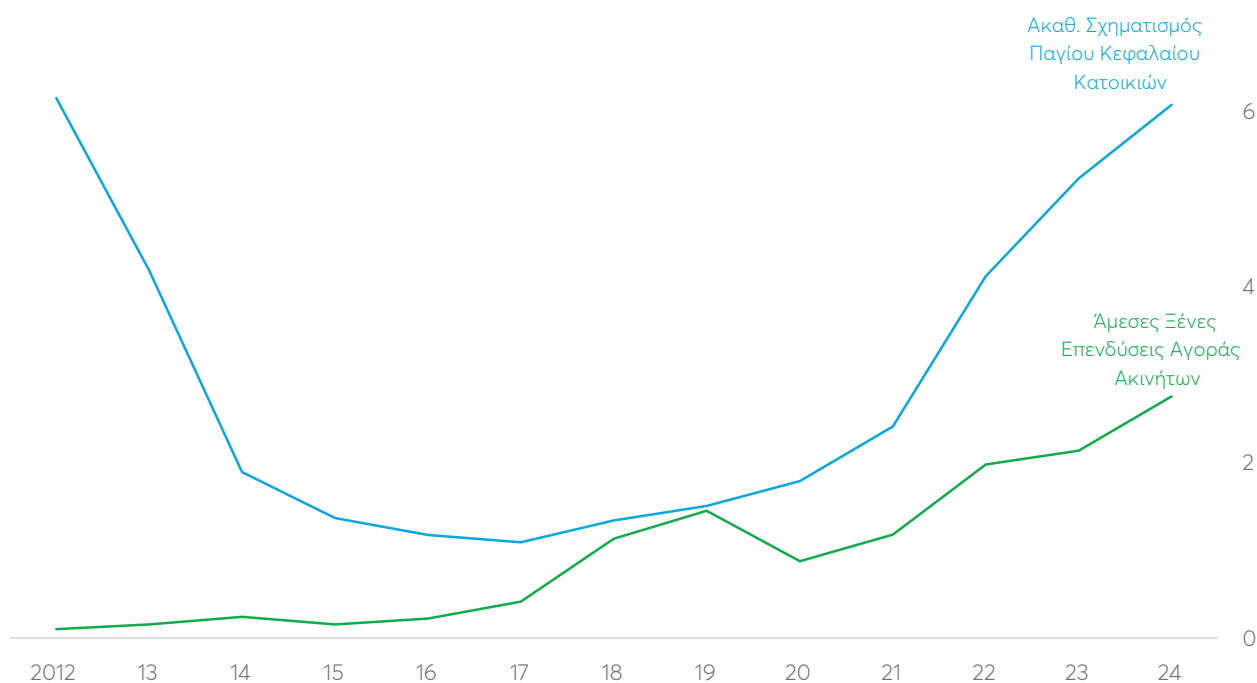
<sup>19</sup> Σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, το 2024 υποβλήθηκαν 9.289 αιτήσεις Golden Visa, που αντιστοιχούν σε επενδύσεις τουλάχιστον €2,32 δισ. σε ακίνητα — ποσό που ισοδυναμεί με το ~84% των €2,75 δισ. καθαρών εισροών ΑΞΕ σε ακίνητα του ίδιου έτους (Τράπεζα της Ελλάδος). Το 2025, οι αιτήσεις υποχώρησαν στις 7.031 (-25,1%) και οι ΑΞΕ σε ακίνητα στα €2,055 δισ. (-25,3%), μετά τη θέσπιση υψηλότερων ορίων επένδυσης (€800.000 για Αττική, Θεσσαλονίκη, Μύκονο, Σαντορίνη και νησιά άνω των 3.100 κατοίκων· €400.000 για την υπόλοιπη χώρα) με τον Ν. 5100/2024 (έναρξη ισχύος 31.3.2024).

μεγαλύτερης επιφάνειας και υψηλών προδιαγραφών. Πρόκειται για το ίδιο τμήμα της αγοράς προς το οποίο κατευθύνεται σε μεγάλο βαθμό και η νέα οικοδομική δραστηριότητα.

Η αλληλεπίδραση αυτή ενισχύει την αναντιστοιχία μεταξύ προσφοράς και εγχώριας ζήτησης,

καθώς η παραγωγική δραστηριότητα μετατοπίζεται προς ακριβότερα ακίνητα, ενώ η ζήτηση των ελληνικών νοικοκυριών συγκεντρώνεται κυρίως σε μικρότερα και πιο προσιτά διαμερίσματα. Ως αποτέλεσμα, οι ξένες επενδύσεις συμβάλλουν κυρίως στην άνοδο των τιμών στα τμήματα της αγοράς που προσελκύουν διεθνή ζήτηση.

### Γράφημα 20. Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου Κατοικιών και Άμεσες Ξένες Επενδύσεις (ΑΞΕ) στον Τομέα Ακινήτων, σε δισ. Ευρώ 2012-2024



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

## Βραχυχρόνια μίσθωση

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελεί έναν ακόμη παράγοντα ενίσχυσης της ζήτησης και ταυτόχρονης μείωσης της διαθέσιμης προσφοράς στη μακροχρόνια αγορά. Όπως επισημαίνουν και οι Kontonikas και Pyrgiotakis<sup>20</sup>, η μετατόπιση κατοικιών προς τουριστική χρήση μπορεί να ενισχύσει τις πιέσεις στις τιμές, ιδίως σε αγορές με περιορισμένη προσφορά. Τα τελευταία χρόνια, ο αριθμός των ακινήτων που διατίθενται μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb έχει αυξηθεί σημαντικά, κυρίως σε αστικές και τουριστικές περιοχές.

Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με τη συνολική δυ-

ναμική του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και συμβάλλει ουσιαστικά στην οικονομική δραστηριότητα, την απασχόληση και τα εισοδήματα. Η ενίσχυση του τουρισμού δημιουργεί πρόσθετη ζήτηση για καταλύματα και επενδύσεις σε ακίνητα, με ευρύτερα θετικά αποτελέσματα για την οικονομία.

Αν και το ποσοστό των κατοικιών που χρησιμοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση παραμένει σχετικά περιορισμένο σε σχέση με το συνολικό οικιστικό απόθεμα, η γεωγραφική συγκέντρωσή τους σε συγκεκριμένες περιοχές ενισχύει την το-

20 Kontonikas A., Pyrgiotakis E.G., (2025). Ο. π.

πική πίεση στις τιμές και τα ενοίκια. Σε αγορές με ήδη περιορισμένη προσφορά, η μετατροπή κατοικιών από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια χρήση μειώνει περαιτέρω τη διαθεσιμότητα.

Η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν είναι ομοιόμορφη, αλλά διαφοροποιείται σημαντικά ανά περιοχή και τύπο αγοράς. Σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης αποτελεί βασικό παράγοντα ενίσχυσης των τιμών, ενώ σε άλλες περιοχές η επίδρασή της είναι περιορισμένη. Συνεπώς, η συμβολή της στην άνοδο των τιμών θα πρέπει

να εξετάζεται κυρίως σε τοπικό επίπεδο και όχι ως γενικευμένη εξήγηση του φαινομένου.

Από τις αρχές του 2025, η κυβέρνηση ανέστειλε την έκδοση νέων Αριθμών Μητρώου Ακινήτου (AMA) στους τρεις πρώτους δημοτικούς τομείς του Δήμου Αθηναίων<sup>21</sup>, μέτρο που αναμένεται να επεκταθεί και σε άλλες περιοχές υψηλής τουριστικής πίεσης. Ωστόσο, μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών πρόλαβε να εξασφαλίσει AMA στα τέλη του 2024, πριν τεθεί σε ισχύ η απαγόρευση, γεγονός που περιορίζει την άμεση αποτελεσματικότητα του μέτρου.

## Το παράδοξο των νοικοκυριών: αύξηση ζήτησης σε συνθήκες μείωσης του πληθυσμού

Πέρα από τους επιμέρους οικονομικούς και χρηματοδοτικούς παράγοντες, η ζήτηση κατοικίας επηρεάζεται και από μια λιγότερο προφανή αλλά διαρθρωτική εξέλιξη: τη μεταβολή του αριθμού και της σύνθεσης των νοικοκυριών. Αν και ο πληθυσμός της χώρας μειώθηκε κατά περίπου 5% μεταξύ 2009 και 2025 (από 11,1 σε 10,4 εκατομμύρια), ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε την ίδια περίοδο κατά περίπου 8% (από 4,2 σε 4,5 εκατομμύρια).

Η απόκλιση αυτή οφείλεται στη διαχρονική μείωση του μέσου μεγέθους νοικοκυριού, ως αποτέλεσμα των διαζυγίων, της αύξησης των μονοπρόσωπων νοικοκυριών, της γήρανσης του πληθυσμού, της υποχώρησης των γεννήσεων και των μεταβολών στα πρότυπα συμβίωσης. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat (EU-SILC), τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά αυξήθηκαν από 19,7% του συνόλου το 2003 σε 32,4% το 2024<sup>22</sup>, ενώ το ποσοστό των νοικοκυριών με εξαρτώμενα παιδιά μειώθηκε αισθητά. Η Ελλάδα συγκλίνει πλέον με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, απομακρυνόμενη από το παραδοσιακό

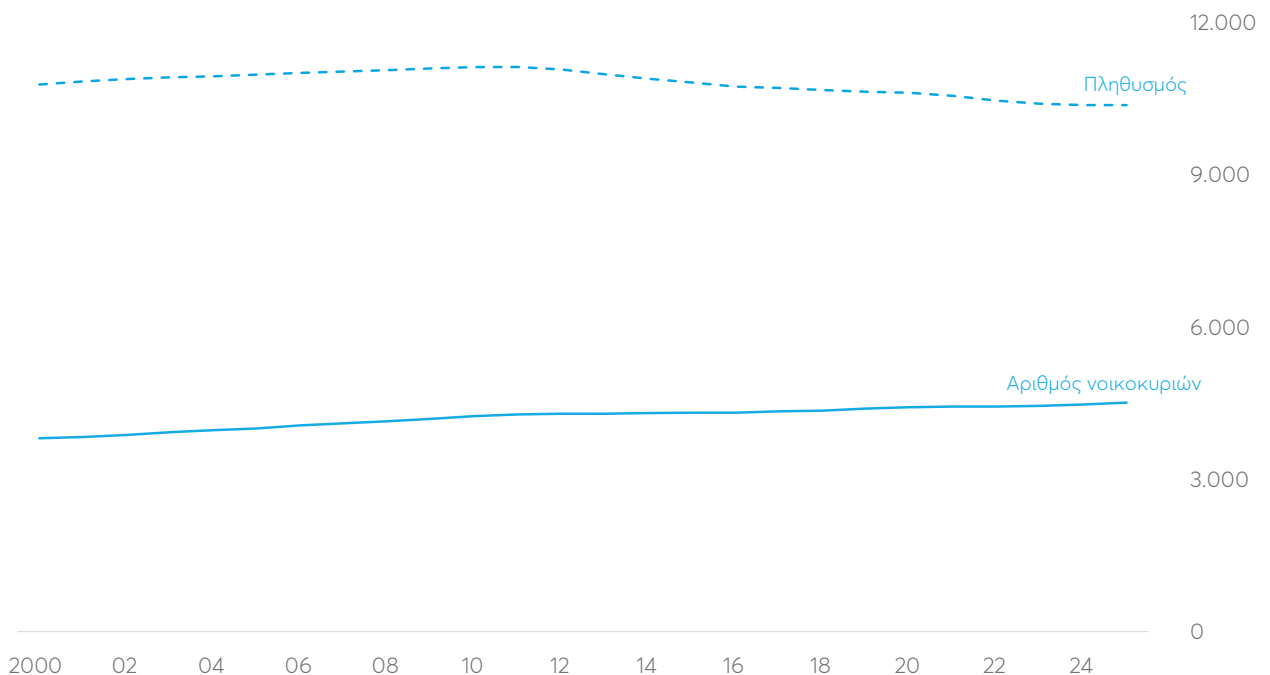
πρότυπο συγκατοίκησης πολλών γενεών.

Η εξέλιξη αυτή έχει άμεσες επιπτώσεις στη ζήτηση κατοικίας: κάθε νοικοκυριό, ανεξαρτήτως μεγέθους, απαιτεί μια αυτόνομη κατοικία. Η δημιουργία πάνω από 300.000 νέων νοικοκυριών μεταξύ 2010 και 2025, σε μια περίοδο κατά την οποία η οικοδομική δραστηριότητα βρισκόταν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, ενίσχυσε περαιτέρω τις πιέσεις στην αγορά. Καθώς ένα σημαντικό μέρος αυτής της αύξησης αφορά μονοπρόσωπα νοικοκυριά, η πίεση εστιάζεται δυσανάλογα σε μικρότερα διαμερίσματα, δηλαδή σε εκείνη ακριβώς την κατηγορία ακινήτων στην οποία η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης είναι πιο έντονη.

Κατά συνέπεια, η ζήτηση κατοικίας δεν μπορεί να ερμηνευθεί αποκλειστικά με βάση τη δημογραφική εξέλιξη του πληθυσμού. Η μεταβολή στη διάρθρωση των νοικοκυριών αποτελεί έναν διαρθρωτικό παράγοντα που ενισχύει τη ζήτηση και συμπληρώνει τους επιμέρους οικονομικούς και θεσμικούς μηχανισμούς που αναλύθηκαν παραπάνω.

21 Ελληνική Δημοκρατία, (2024). Ν. 5162/2024, άρθρο 29: Προσωρινοί περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις (ΦΕΚ Α' 198/2024); ΑΑΔΕ, (2025). Εγκύκλιος Ε.2049/2025: Διευκρινίσεις για τη διαχείριση AMA και την εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Η αναστολή αφορά την «πρώτη εγγραφή» (νέος AMA) στα 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικά Διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων, εφόσον το ακίνητο δεν είχε καταχωριστεί έως 31.12.2024. Επιτρέπονται εξαιρέσεις για ήδη καταχωρισμένα ακίνητα (αλλαγή διαχειριστή, μεταβίβαση, κληρονομιά, επανεγγραφή μετά διακοπή).

22 Eurostat, (2026). EU-SILC: Households by household type (σειρά [ilc\\_luph01](#))

**Γράφημα 21. Αριθμός Νοικοκυριών και Πληθυσμός, Χιλιάδες, 2000-2025**

Πηγές: [Eurostat \(population and demography\)](#) Μέσο μέγεθος νοικοκυριού: εκτίμηση με παρεμβολή μεταξύ απογραφικών ετών (2001: 2,83, 2011: 2,60, 2021: 2,38). Αριθμός νοικοκυριών: υπολογισμός (πληθυσμός / μέσο μέγεθος).

## Συμπεράσματα

Η ανοδική πίεση στις τιμές και τα ενοίκια στην Ελλάδα αντανακλά μια διαρθρωτική ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Από τη μία πλευρά, η προσφορά κατοικιών ανακάμπτει αργά έπειτα από μια μακρά περίοδο αποεπένδυσης και κατάρρευσης της οικοδομικής δραστηριότητας. Από την άλλη, η ζήτηση ενισχύεται ταυτόχρονα από πολλαπλούς εγχώριους και διεθνείς παράγοντες.

Η αγορά λειτουργεί έτσι σε συνθήκες περιορισμένης ελαστικότητας προσφοράς, με αποτέλεσμα ακόμη και σχετικά μικρές αυξήσεις της ζήτησης να μεταφράζονται σε σημαντικές πιέσεις στις τιμές και τα ενοίκια. Η ανισορροπία αυτή δεν κατανέμεται ομοιόμορφα στην αγορά κατοικίας, αλλά εμφανίζεται εντονότερη στα μικρά και πιο οικονομικά προσιτά ακίνητα, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, και ηπιότερη στα μεγαλύτερα και ακριβότερα τμήματα της αγοράς.

Σε αυτό το πλαίσιο, παρεμβάσεις που ενισχύουν τη ζήτηση χωρίς αντίστοιχη αύξηση της προσφο-

ράς ενδέχεται να έχουν περιορισμένη αποτελεσματικότητα ή και αντίθετα αποτελέσματα, καθώς τείνουν να ενσωματώνονται στις τιμές. Η διεθνής εμπειρία αλλά και τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς υποδηλώνουν ότι η επίδραση τέτοιων μέτρων εκδηλώνεται κυρίως μεσοπρόθεσμα, ιδίως όταν η προσφορά παραμένει περιορισμένη.

Η ενίσχυση της προσφοράς αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη σταθεροποίηση της αγοράς κατοικίας, ωστόσο οι περιορισμοί που αντιμετωπίζει είναι πολλαπλοί και διαρθρωτικοί. Ο σημαντικότερος δεν αφορά μόνο τον χρόνο προσαρμογής της αγοράς, αλλά κυρίως τη μεγάλη απόκλιση μεταξύ του κόστους παραγωγής νέων κατοικιών και της αγοραστικής δυνατότητας των περισσότερων νοικοκυριών. Οι υψηλές τιμές γης και το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος καθιστούν συχνά οικονομικά βιώσιμη κυρίως την ανάπτυξη premium ακινήτων που απευθύνονται σε ξένους ή υψηλού εισοδήματος αγοραστές, ενώ η εγχώρια ζήτηση

για μικρά και προσιτά διαμερίσματα παραμένει συγκριτικά υποεξυπηρετούμενη.

Πρόσθετοι περιορισμοί προκύπτουν από το θεσμικό και πολεοδομικό πλαίσιο. Το πάγωμα αδειών μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ για τον ΝΟΚ, ο δραστητικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και οι μακροχρόνιες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού περιορίζουν την ταχύτητα προσαρμογής της προσφοράς. Παράλληλα, η παραγωγική ικανότητα του κατασκευαστικού κλάδου έχει αποδυναμωθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια της κρίσης, ενώ η ίδια η διαδικασία

παραγωγής νέων κατοικιών παραμένει εγγενώς χρονοβόρα. Μέρος της προσαρμογής αναμένεται να προέλθει από τη σταδιακή ενεργοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών, χωρίς όμως αυτή να μπορεί να υποκαταστήσει την ανάγκη για νέα οικοδομική δραστηριότητα.

Η ανάλυση αναδεικνύει τα βασικά αίτια της ανόδου των τιμών κατοικίας και τις μεταξύ τους αλληλεπιδράσεις. Η αξιολόγηση συγκεκριμένων πολιτικών παρεμβάσεων και η διερεύνηση διεθνών βέλτιστων πρακτικών αποτελούν το επόμενο βήμα της έρευνας.



Τζωρτζ 5, 10682, Αθήνα

T: +30 210 5238373

[www.kefim.org](http://www.kefim.org)

[info@kefim.org](mailto:info@kefim.org)

[f facebook.com/kefim.org](https://www.facebook.com/kefim.org)

[x x.com/kefim\\_org](https://x.com/kefim_org)

[in gr.linkedin.com/company/centerforliberalstudies](https://www.linkedin.com/company/centerforliberalstudies)

[yt youtube.com/kefim](https://www.youtube.com/kefim)