

REAL

FOSTAT

A stylized illustration of a city skyline is positioned at the base of the large letters. The skyline includes various buildings of different heights and colors (tan, grey, blue), green trees, and a small blue skyscraper on the right side.



Η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται τα τελευταία χρόνια σε τροχιά δυναμικής ανάπτυξης, προσελκύοντας έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον. Η σταθερή άνοδος των τιμών και η αυξημένη ζήτηση έχουν αναδείξει τον κλάδο σε έναν από τους βασικούς πυλώνες της ελληνικής οικονομίας. Υπάρχει βεβαίως και η «σκοτεινή πλευρά του φεγγαριού», που ακούει στο όνομα «στεγαστική κρίση», η οποία προκαλεί σημαντικές δυσκολίες σε πολλούς συνανθρώπους μας.

Με αφορμή τη διοργάνωση του συνεδρίου της Prodexpo στις 21 και 22 Οκτωβρίου, που έχει ως στόχο την ανάδειξη των προϋποθέσεων για την ανάπτυξη και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας, η *Οικονομική Επιθεώρηση* επιχειρεί για ακόμη μια χρονιά να καταγράψει τη φάση στην οποία βρίσκεται σήμερα η ελληνική κτηματαγορά, τις προοπτικές αλλά και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει, ανοίγοντας, την ίδια στιγμή, ένα παράθυρο προς το μέλλον· ένα παράθυρο για να δούμε τις εξελίξεις που έρχονται στην εποχή της ραγδαίας ανόδου της τεχνολογίας και των νέων καλλιτεχνικών και αρχιτεκτονικών τάσεων.

PRO EXCELLENCE PRO GREEN INVESTMENTS PRODEA INVESTMENTS

Η μεγαλύτερη εταιρεία επενδύσεων
σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα.

ΜΕ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΗΝ ΑΡΙΣΤΕΙΑ.
ΜΕ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΤΗΝ ΑΕΙΦΟΡΙΑ.

prodea.gr

PRODEA
INVESTMENTS



Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΜΕΤΑΒΑΣΗ

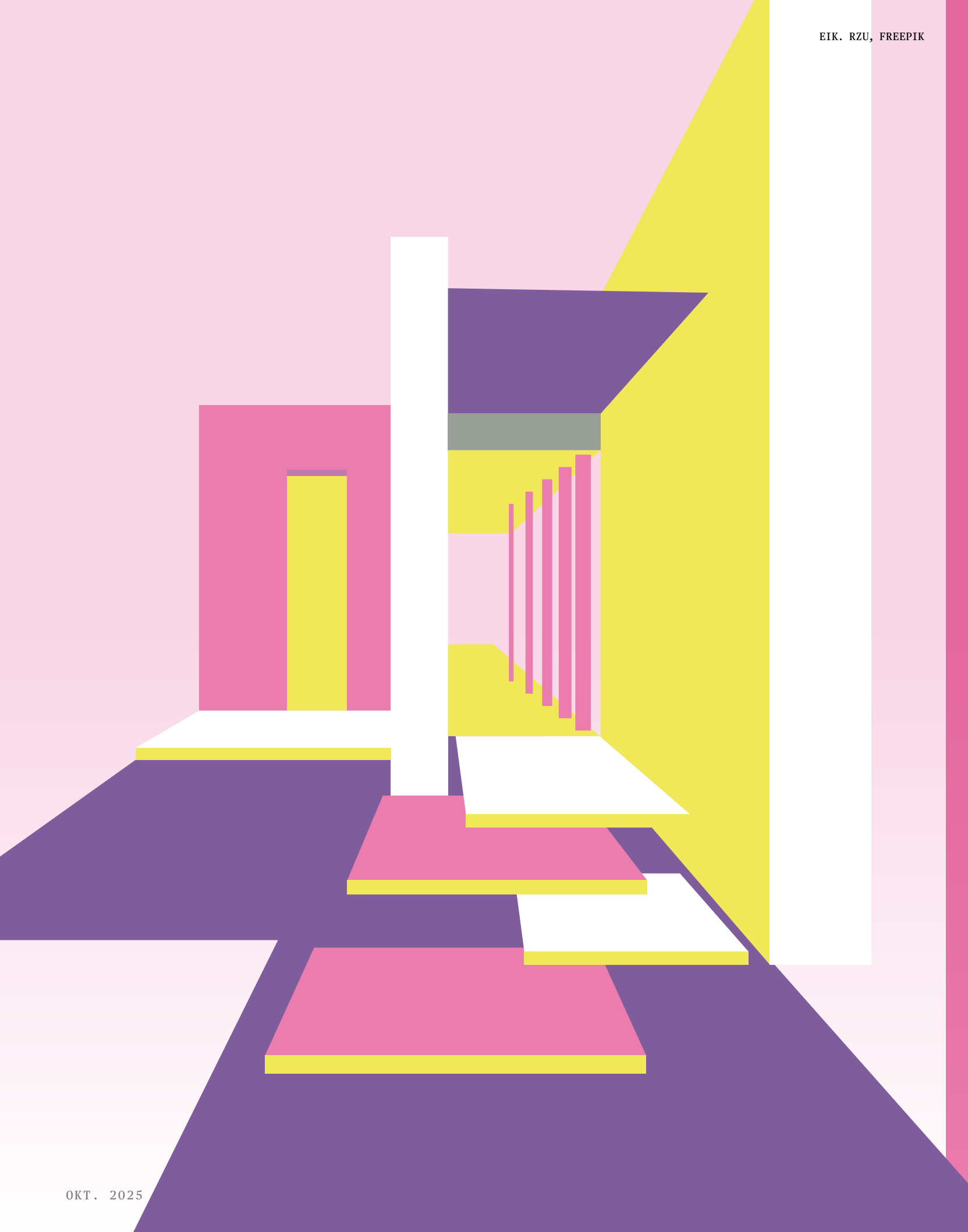
Πώς κινήθηκαν εφέτος οι τιμές των ακινήτων και οι επενδύσεις ξένων επενδυτών στο real estate; Τι σηματοδοτούν οι αλλαγές στο πρόγραμμα «Χρυσή Βίζα» και οι περιορισμοί στη βραχυχρόνια μίσθωση; Γιατί η στεγαστική κρίση εξακολουθεί και επιμένει; Πώς διαμορφώνεται πλέον το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα; Πώς κινείται η ζήτηση στις εξοχικές κατοικίες και ποιες είναι οι προσδοκίες από τις εν εξελίξει αναπλάσεις παλιών βιομηχανιών; Σε ό,τι ακολουθεί, επιχειρείται μια συνοπτική «ακτινογραφία» της ελληνικής αγοράς ακινήτων, καθώς και μια προβολή των προοπτικών της τα επόμενα χρόνια.

Τ Ο Υ

Ν Ι Κ Ο Υ

Χ .

Ρ Ο Υ Σ Α Ν Ο Γ Λ Ο Υ



Σε μια μεταβατική περίοδο αναμένεται να εισέλθει η αγορά ακινήτων το 2026. Μετά από μια ανοδική πορεία οκτώ διαδοχικών ετών, φαίνεται πως οι τιμές πώλησης κατοικιών θα αρχίσουν να σταθεροποιούνται, ενώ και η αγοραστική ζήτηση από το εξωτερικό θα μειωθεί, ως αποτέλεσμα των περιορισμών που τέθηκαν στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και το πρόγραμμα χορήγησης αδειών διαμονής «Χρυσή Βίζα».

Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης σημαίνει ότι υπάρχει ανάγκη για την όσο το δυνατόν ταχύτερη και μαζικότερη αύξηση της προσφοράς, με τις προσπάθειες να στρέφονται πλέον στην επιστροφή των «κλειστών» και αναξιποίητων κατοικιών στην αγορά. Η κοινωνική αντιπαροχή θα αποτελέσει ακόμα ένα «εργαλείο», ώστε να αυξηθεί η προσφορά προσιτών ακινήτων, προς αγορά και ενοικίαση. Το ζητούμενο είναι να αποκατασταθεί η χαμένη ισορροπία της αγοράς, να εξομαλυνθούν οι τιμές και, σε συνδυασμό με την αύξηση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών, να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσης.

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΥ ΕΤΟΥΣ

Συνεχίζεται η ανοδική πορεία των τιμών πώλησης κατοικιών, αν και, όπως φαίνεται από τα σχετικά στοιχεία, είναι ζήτημα χρόνου έως ότου ο ρυθμός της αύξησης αρχίσει να επιβραδύνεται. Ήδη άλλωστε αυτό συνέβη κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024, προτού αντιστραφεί εκ νέου η εικόνα, λόγω της επίδρασης του δεύτερου κύκλου του προγράμματος «Σπίτι Μου» στην αγορά. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) για το δεύτερο τρίμηνο του έτους, στις περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως

η Αττική και τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, καταγράφεται επιτάχυνση του ρυθμού ανόδου των τιμών, εξαιτίας της απότομης ανόδου του αγοραστικού ενδιαφέροντος, χάρις στο πρόγραμμα «Σπίτι Μου», που ξεκίνησε να «τρέχει» από τις αρχές του έτους. Ειδικότερα, σε πανελλαδικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών σημείωσαν αύξηση κατά 7,3% σε ετήσια βάση, έναντι αντίστοιχης ανόδου 7% κατά το πρώτο τρίμηνο. Ανάλογη τάση καταγράφεται και στην Αττική, όπου το δεύτερο τρίμηνο καταγράφεται μέση ετήσια αύξηση κατά 5,9%, από 5,2% που ήταν η άνοδος το φετινό πρώτο τρίμηνο. Στις άλλες μεγάλες πόλεις, επίσης σημειώνεται επιτάχυνση του ρυθμού της ανόδου, ο οποίος ανήλθε σε 8,5% από 7,7%, ενώ εξαίρεση αποτελεί η Θεσσαλονίκη, όπου η αύξηση του 10,1% το φετινό πρώτο τρίμηνο, περιορίστηκε σε 8,8% το δεύτερο τρίμηνο. Παραμένει όμως ιδιαίτερα μεγάλη άνοδος, υψηλότερη του εθνικού μέσου όρου και φυσικά και της Αττικής.

Σύμφωνα με φορείς της αγοράς ακινήτων, όπως ο Σύλλογος Μεσιτών Αθηνών-Αττικής, το πρόγραμμα «Σπίτι Μου» έχει δώσει νέα ώθηση στις τιμές των παλιότερων κατασκευών, που είναι και εκείνες που είναι επιλέξιμες, καθώς χρηματοδοτείται η αγορά ακινήτων ηλικίας τουλάχιστον 20 ετών (με οικοδομική άδεια έως τις 31/12/2005). Μάλιστα, η επίπτωση είναι εμφανής και σε έναν ακόμα δείκτη της ΤτΕ, με τις τιμές των παλιότερων κατοικιών (άνω των πέντε ετών) να καταγράφουν, το δεύτερο τρίμηνο, αύξηση κατά 7,6%, έναντι 6,4% κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους.

Σωρευτικά, από τις αρχές του 2017, όταν και έλαβε τέλος η κρίση στην αγορά ακινήτων, και μέχρι και το φετινό δεύτερο τρίμηνο, η μέση τιμή πώλησης στην Αττική, με βάση τους δείκτες της ΤτΕ, έχει καταγράψει αύξηση κατά

100%. Μάλιστα, πλέον ο σχετικός δείκτης ξεπερνά κατά 10,6% το υψηλότερο σημείο, στο οποίο είχε βρεθεί στο απόγειο της αγοράς κατοικίας, το 2008, πριν από το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης. Αντίστοιχα, στη Θεσσαλονίκη, οι τρέχουσες τιμές είναι ελάχιστα υψηλότερες -2,7%- σε σχέση με το υψηλό του 2008. Σε πανελλαδικό επίπεδο, η διαφορά από το υψηλό του 2008 είναι 5,2%. Η συνολική άνοδος των δεικτών πανελλαδικά διαμορφώνεται στο 82% και στη «συμπρωτεύουσα» στο 95%.

Πάντως, μόλις αρχίσει να περιορίζεται η επίδραση του προγράμματος «Σπίτι Μου» στην αγορά, κι εφόσον αποδώσουν καρπούς τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών (π.χ. κοινωνική αντιπαροχή, φορολογικά κίνητρα για επιστροφή κλειστών ακινήτων στην αγορά, χρηματοδοτήσεις για ανακαινίσεις κλειστών κατοικιών), είναι πιθανό να υπάρξει μια σταδιακή εξομάλυνση των τιμών, ενδεχομένως και κάποιες ήπιες διορθώσεις τους, ειδικά σε περιοχές όπου η ζήτηση δεν είναι πολύ μεγάλη.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΞΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τάσεις εξομάλυνσης μετά από μια «φρενήρη» διετία (2023-2024) αρχίζουν να καταγράφουν οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα. Στο σύνολο του 2024, οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 2,75 δισ. ευρώ, σημειώνοντας νέο ιστορικό υψηλό έτους και αύξηση κατά 30% σε σχέση με το 2023 (2,1 δισ. ευρώ). Μάλιστα, το τέταρτο τρίμηνο έφτασε να ξεπερνά κάθε προηγούμενο, με συνολικές εισροές 824,5 εκατ. ευρώ, ή 68% υψηλότερες από το αντίστοιχο διάστημα του 2023.

ΣΩΡΕΥΤΙΚΑ, ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ 2017, ΟΤΑΝ ΚΑΙ ΕΛΑΒΕ ΤΕΛΟΣ Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΙ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΟ ΦΕΤΙΝΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΤΡΙΜΗΝΟ, Η ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΗΣ ΤτΕ, ΕΧΕΙ ΚΑΤΑΓΡΑΨΕΙ ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΤΑ 100%. ΜΑΛΙΣΤΑ, ΠΛΕΟΝ Ο ΣΧΕΤΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΞΕΠΕΡΝΑ ΚΑΤΑ 10,6% ΤΟ ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ ΣΗΜΕΙΟ, ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΧΕ ΒΡΕΘΕΙ ΣΤΟ ΑΠΟΓΕΙΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΤΟ 2008, ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ ΞΕΣΠΑΣΜΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ. ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ, ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΟΙ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΤΙΜΕΣ ΕΙΝΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ -2,7%- ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΥΨΗΛΟ ΤΟΥ 2008.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων από το εξωτερικό έφτασαν σε πρωτοφανές επίπεδο, καθώς το μερίδιο των ακινήτων ως ποσοστό επί του συνόλου των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ) προσέγγισε το 50%. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα απέσπασαν μερίδιο 45,8% (2,75 δισ. ευρώ), ενώ το συνολικό ποσό των ΑΞΕ στην ελληνική οικονομία διαμορφώθηκε σε σχεδόν 6 δισ. ευρώ.

Ωστόσο, το 2025 αποδεικνύεται ότι η εξέλιξη αυτή έχει αρχίσει να ομαλοποιείται, καθώς η κυβέρνηση αυστηροποίησε το καθεστώς γύρω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, ειδικά στην Αττική, μέσω της απαγόρευσης λειτουργίας νέων καταλυμάτων στο κέντρο της Αθήνας. Επίσης, αναμόρφωσε το πλαίσιο για τη «Χρυσή Βίζα», αυξάνοντας το ελάχιστο όριο στις 800.000 ευρώ, περιορίζοντας έτσι το επενδυτικό ενδιαφέρον. Στο πλαίσιο αυτό, φορείς, όπως ο ΣΑΕΕ (Σύνδεσμος Ανώνυμων Εταιρειών κι Επιχειρηματικών) προβλέπει ότι κατά το πρώτο φετινό εξάμηνο οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την απόκτηση ακινήτων θα μειωθούν κατά 50% σε ετήσια βάση. Ήδη, το πρώτο τρίμηνο, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, καταγράφηκε πτώση κατά 31,4% σε 356,8 εκατ. ευρώ, έναντι 520 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Η εξέλιξη αυτή όχι μόνο θα πλήξει τη ζήτηση στην αγορά κατοικίας από τους ξένους, αλλά και από Έλληνες, καθώς σε μεγάλο ποσοστό, όσοι πουλούσαν τα ακίνητά τους σε ξένους, τα επανεπενδύουν για να αγοράσουν οι ίδιοι καλύτερο σπίτι.

Το 2024, οι αγοραστές από χώρες της ευρωζώνης και της Ε.Ε. συνολικά επένδυσαν σχεδόν 1 δισ. ευρώ (990 εκατ. ευρώ), ποσό που ήταν 52,5% υψηλότερο σε σχέση με το 2023. Αντίστοιχα, από χώρες εκτός ΕΕ εισέρρευσαν

1,75 δισ. ευρώ, μέγεθος που ήταν υψηλότερο κατά 18,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Από τις επιμέρους χώρες, ξεχώρισαν η κατά 126% αύξηση των επενδύσεων από την Κύπρο, σε 320 εκατ. ευρώ συνολικά. Από τις χώρες εκτός ΕΕ, ξεχώρισαν οι επενδύσεις από χώρες που συνδέονται με κινεζικά κεφάλαια και Κινέζους αγοραστές (κυρίως από το Χονγκ Κονγκ), καθώς ανήλθαν σε 371 εκατ. ευρώ.

Μία από τις σημαντικότερες εξελίξεις είναι η εκρηκτική άνοδος των αγορών ακινήτων από Τούρκους επενδυτές. Το 2024 τοποθετήθηκαν κεφάλαια 292 εκατ. ευρώ, αυξημένα κατά 174% σε σχέση με το 2023, ενώ συνολικά από το 2022 η αύξηση αγγίζει το 380%. Πρόκειται για μια σαφή ένδειξη της αναζήτησης επενδυτικού «καταφυγίου» στην ελληνική αγορά ακινήτων, από εύπορους Τούρκους, που επιθυμούν να προστατευθούν απέναντι στην πολιτική και νομισματική πολιτική της γειτονικής χώρας, όπου ο πολύ υψηλός πληθωρισμός μειώνει την αξία των καταθέσεων.

«ΧΡΥΣΗ ΒΙΖΑ»

Τα πρώτα απτά σημάδια σταδιακής επιστροφής... στην κανονικότητα παρουσιάζει τους τελευταίους μήνες η δραστηριότητα του προγράμματος επενδυτικής μετανάστευσης «Χρυσή Βίζα». Μετά από μια «φρενήρη» διετία (2023-2024), οι αιτήσεις έχουν αρχίσει να «προσγειώνονται», καθώς έχει εκλείψει η αίτηση του κατεπείγοντος, που χαρακτήρισε την αγορά τα προηγούμενα χρόνια. Μετά τις διαδοχικές αυξήσεις που έγιναν το 2023, αλλά και το 2024, στα ελάχιστα όρια που απαιτούνται για να επενδύσει κανείς στην απόκτηση ακινήτου και να εξασφαλίσει την πολυπόθητη άδεια διαμονής, πλέον, η αγορά βρίσκει τη νέα της ισορροπία. Υπενθυμίζεται ότι πλέον

το όριο έχει αυξηθεί στις 800.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου (ελάχιστης επιφάνειας 120 τ.μ.) σε Αττική, δήμο Θεσσαλονίκης και όλα τα μεγάλα νησιά, με ελάχιστο μόνιμο πληθυσμό 3.100 κατοίκων. Στην υπόλοιπη χώρα, το ελάχιστο όριο επένδυσης έχει επίσης αυξηθεί στις 400.000 ευρώ (από 250.000 ευρώ).

Τα νέα όρια τέθηκαν σε ισχύ την 1η Σεπτεμβρίου του 2024. Ωστόσο, είχε δοθεί ένα πρόσθετο χρονικό περιθώριο μέχρι και το τέλος Φεβρουαρίου του 2025, για όσους είχαν προβεί σε προσύμφωνα ή ιδιωτικά συμφωνητικά μέχρι την 31η Αυγούστου 2024, προκειμένου να υπογράψουν τα τελικά συμβόλαια αγοραπωλησίας και να διασφαλίσουν τη λήψη άδειας διαμονής με το προηγούμενο -και φθηνότερο- καθεστώς.

Έτσι, από τον φετινό Απρίλιο και μετά έχει αρχίσει να γίνεται ορατή η σταδιακή αποκλιμάκωση του αριθμού των αιτήσεων λήψης άδειας διαμονής. Για παράδειγμα, τον Ιούλιο, υποβλήθηκαν 511 αιτήσεις, ή 23,3% λιγότερες σε σχέση με τον Ιούλιο του 2024. Η σταδιακή υποχώρηση των αιτήσεων έχει δώσει τη δυνατότητα στις αρμόδιες υπηρεσίες να αρχίσουν να μειώνουν την «ουρά» που είχε προκύψει. Τον περσινό Ιούλιο εκκρεμούσαν 22.853 αιτήσεις χορήγησης αδειών διαμονής, ενώ φέτος το σχετικό νούμερο μειώθηκε σε 11.887 αιτήσεις. Ωστόσο, ακόμα εκκρεμούν χιλιάδες αιτήσεις του 2024, ακόμα και του 2023.

Από την άλλη πλευρά, ένα όλο και μεγαλύτερο τμήμα των επενδυτών, αλλά και των κατασκευαστών, έχει αρχίσει να στρέφεται στην αγορά κατοικιών που έχουν προέλθει από αλλαγή χρήσης. Αυτό εξασφαλίζει τη δυνατότητα λήψης άδειας διαμονής έναντι μόλις 250.000 ευρώ, αλλά απαγορεύεται η αξιοποίησή της μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το μέτρο αποσκοπεί στο να δοθούν κίνητρα για την

ΤΑΣΕΙΣ ΕΞΟΜΑΛΥΝΣΗΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΜΙΑ «ΦΡΕΝΗΡΗ» ΔΙΕΤΙΑ (2023-2024) ΑΡΧΙΖΟΥΝ ΝΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΟΥΝ ΟΙ ΞΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ. ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ 2024, ΟΙ ΕΙΣΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΗΛΘΑΝ ΣΕ 2,75 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ, ΣΗΜΕΙΩΝΟΝΤΑΣ ΝΕΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΥΨΗΛΟ ΕΤΟΥΣ. ΕΙΝΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ ΟΤΙ ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΕΦΤΑΣΑΝ ΣΕ ΠΡΩΤΟΦΑΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΘΩΣ ΤΟ ΜΕΡΙΔΙΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΑΜΕΣΩΝ ΞΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΑΞΕ) ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕ ΤΟ 50%. ΩΣΤΟΣΟ, ΤΟ 2025 ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΤΑΙ ΟΤΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΥΤΗ ΕΧΕΙ ΑΡΧΙΣΕΙ ΝΑ ΟΜΑΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ.

αύξηση της προσφοράς νέων κατοικιών στην αγορά, με δεδομένο ότι οι περισσότεροι ξένοι επενδυτές προτιμούν να εκμισθώνουν τα ακίνητα που αγοράζουν. Έτσι, έχουν αρχίσει να διατίθενται όλο και περισσότερα ακίνητα που στο παρελθόν είχαν άλλη χρήση, π.χ. βιομηχανικά ακίνητα, αποθήκες, γραφεία, ακόμα και καταστήματα.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Γεμάτη προκλήσεις είναι η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και της ανάγκης για προσιτή στέγη. Η αδυναμία πρόσβασης σε χρηματοδότηση για μεγάλο μέρος του πληθυσμού, το χρόνιο έλλειμμα προσφοράς και η μειωμένη αγοραστική δύναμη, συντηρούν τις υψηλές τιμές πώλησης κι ενοικίασης, και καθιστούν την επίλυση του προβλήματος «γόρδιο δεσμό». Αυτό αποδεικνύεται από το ότι οι μέχρι σήμερα πρωτοβουλίες, αλλά και τα περίπου 5 δισ. ευρώ που έχουν δαπανηθεί, έχουν ουσιαστικά «πέσει στο κενό».

Οι πιο πρόσφατες παρεμβάσεις αφορούν στη χορήγηση ενός ετήσιου και μόνιμου επιδόματος ενοικίου, έως 800 ευρώ, που θα διανεμηθεί τον Νοέμβριο, ενώ «επί θύραις» βρίσκεται και η θέσπιση ενός νέου φορολογικού συντελεστή για τη φορολογία των εισοδημάτων από ενοίκια. Συγκεκριμένα, για τα ποσά που ξεπερνούν τις 12.000 ευρώ ετησίως και μέχρι τις 24.000 ευρώ, ο φόρος θα μειωθεί σε 25%, από 35% που ήταν μέχρι σήμερα. Παράλληλα, η κυβέρνηση αφήνει ανοικτό το ενδεχόμενο περαιτέρω ελαφρύνσεων για τους ιδιοκτήτες, σε περίπτωση που αυξηθεί η φορολογική συμμόρφωση, καθώς κρίνεται ότι το μέσο δηλωθέν ενοίκιο των 255 ευρώ πανελλαδικά υποκρύπτει μεγαλύτερα αφανή εισοδήματα.

Για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα των εκατοντάδων χιλιάδων κλειστών ακινήτων,

έχουν επίσης θεσπιστεί νέα φορολογικά κίνητρα για τους ιδιοκτήτες. Συγκεκριμένα, εφόσον ένα ακίνητο που ήταν κλειστό για τρία χρόνια, αρχής γενομένης από το 2021 και μετά, επιστρέψει στην αγορά μέσω συμφωνίας μακροχρόνιας μίσθωσης, τότε τα εισοδήματα από τα ενοίκια θα είναι αφορολόγητα για τα πρώτα τρία χρόνια. Ωστόσο, το μέτρο αυτό δεν έχει σταθεί επαρκές για να πυροδοτήσει το «κύμα» επιστροφής κατοικιών που θα περίμενε κανείς.

Σε πρόσφατη ανάλυση της Τράπεζας της Ελλάδας για την προσιτότητα της στέγης, προκύπτει ότι το 2021 το 60% των νοικοκυριών που έμεναν στο ενοίκιο δαπανούσαν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη δαπανών που σχετίζονταν με τη στέγασή τους. Παρότι το ποσοστό αυτό είναι ελάχιστο υψηλότερο από το 2018 (59,2%), εντούτοις είναι υψηλότερο ακόμα και σε σχέση με όσους ιδιοκτήτες εξυπηρετούν στεγαστικό δάνειο. Μεταξύ αυτών, το ποσοστό που καλείται να δαπανήσει άνω του 40% για την κάλυψη δαπανών στέγασης, διαμορφώνεται κάτω του 50% (49%), όντας μάλιστα ελαφρώς χαμηλότερο σε σχέση με το 2018, λόγω και της βελτίωσης που κατέγραψε η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών από το 2018 μέχρι το 2021. Στην καλύτερη θέση βρίσκονται ασφαλώς οι ιδιοκτήτες που δεν έχουν να καλύψουν στεγαστικό δάνειο, καθώς μόλις το 12,5% δαπανά άνω του 40% του διαθέσιμου εισοδήματος για την κάλυψη στεγαστικών εξόδων (π.χ. ρεύμα, ΕΝΦΙΑ κ.τ.λ.).

ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Στον ανασχεδιασμό των υφιστάμενων προγραμμάτων αναβάθμισης/ανακαίνισης υφιστάμενων κατοικιών, και ενδεχομένως την

εισαγωγή νέων, φαίνεται να προσανατολίζονται στο κυβερνητικό επιτελείο, καθώς οι μέχρι σήμερα ενέργειες μάλλον δεν αποδίδουν όσο θα ανέμενε κανείς, ιδίως σε ό,τι αφορά την επιστροφή περισσότερων κλειστών κατοικιών στην αγορά.

Ήδη, η αναβάθμιση του προγράμματος «Ανακαινίζω - Ενοικιάζω», ύψους 50 εκατ. ευρώ, ώστε να καταστεί πιο ελκυστικό για τους ιδιοκτήτες κενών ακινήτων, δεν φαίνεται να έχει την επιθυμητή απορρόφηση, παρότι «τρέχει» επί αρκετούς μήνες. Στόχος του προγράμματος είναι να επιδοτηθούν εργασίες επισκευής, ή ανακαίνισης συνολικά 12.500 κατοικιών, επιφάνειας έως 100 τ.μ., που είναι κενές τα τελευταία τρία χρόνια. Μάλιστα, η μειωμένη απορροφητικότητα διατηρείται παρότι αυξήθηκε το όριο της μέγιστης επιδότησης από τα 4.000 στα 8.000 ευρώ, για εργασίες έως 13.330 ευρώ (από 10.000 ευρώ), με το σχετικό επιδοτούμενο ποσοστό να διαμορφώνεται πλέον σε 60%, αντί για 40%. Οι προϋποθέσεις για την εξασφάλιση της επιδότησης είναι το ετήσιο οικογενειακό εισόδημα να είναι έως 40.000 ευρώ και η ακίνητη περιουσία του ιδιοκτήτη της κενής κατοικίας να είναι έως 300.000 ευρώ. Στη συνέχεια, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να προχωρήσει σε μακροχρόνια μίσθωση του ανακαινισμένου ακινήτου για ελάχιστη περίοδο τριών ετών.

Στην αγορά επισημαίνουν ότι μια ανακαίνιση ενός σπιτιού που έχει μείνει κλειστό για τουλάχιστον τρία χρόνια απαιτεί πολύ περισσότερα από 10.000 - 15.000 ευρώ, ιδίως εφόσον προβλέπεται η αλλαγή κουφωμάτων ή η ανακαίνιση του μπάνιου και της κουζίνας, που είναι και τα δύο πιο σημαντικά τμήματα ενός σπιτιού, για να αυξήσει την αξία του. Παράλληλα, η υποχρέωση των ενδιαφερόμενων να προσκομίζουν ηλεκτρονικά παραστατικά σε μια αγορά που κάτι τέτοιο συχνά λειτουργεί

ΤΑ ΠΡΩΤΑ ΑΠΤΑ ΣΗΜΑΔΙΑ ΣΤΑΔΙΑΚΗΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ... ΣΤΗΝ ΚΑΝΟΝΙΚΟΤΗΤΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ ΤΟΥΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΥΣ ΜΗΝΕΣ Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΣΗΣ «ΧΡΥΣΗ ΒΙΖΑ». ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΜΙΑ «ΦΡΕΝΗΡΗ» ΔΙΕΤΙΑ (2023-2024), ΟΙ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΑΡΧΙΣΕΙ ΝΑ «ΠΡΟΣΓΕΙΩΝΟΝΤΑΙ», ΚΑΘΩΣ ΕΧΕΙ ΕΚΛΕΙΨΕΙ Η ΑΙΣΘΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΕΠΕΙΓΟΝΤΟΣ, ΠΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΕ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΑ ΧΡΟΝΙΑ. ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΔΙΑΔΟΧΙΚΕΣ ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΓΙΝΑΝ ΤΟ 2023, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΤΟ 2024, ΣΤΑ ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΝΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙ ΚΑΝΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΝΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙ ΤΗΝ ΠΟΛΥΠΟΘΗΤΗ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ, ΠΛΕΟΝ, Η ΑΓΟΡΑ ΒΡΙΣΚΕΙ ΤΗ ΝΕΑ ΤΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ.

αποτρεπτικά για επαγγελματίες, ή συνεπάγεται μεγάλη αύξηση του κόστους, επίσης, έχει αρνητική επίδραση.

Όποιος έχει επιχειρήσει, ακόμα και χωρίς επιδότηση, να ανακαινίσει το ακίνητό του, για να το εκμεταλλευτεί, διαπιστώνει ότι το κόστος σε σχέση με τα οφέλη συχνά είναι πολύ υψηλότερο. Ταυτόχρονα, απαιτείται σημαντικός χρόνος και γνώση, μειώνοντας ακόμα περισσότερο τον αριθμό των πιθανών ενδιαφερόμενων.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ : ΠΩΣ ΠΑΜΕ ΣΕ GENERATION RENT

Συνεχίζεται η υποχώρηση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, επιδεινώνοντας τη στεγαστική κρίση, παρότι «τρέχει» ένα ακόμα πρόγραμμα «Σπίτι Μου», που αποσκοπεί στη διευκόλυνση της πρόσβασης στην αγορά κατοικίας. Με βάση τα τελευταία στοιχεία από την Eurostat και την ΕΛΣΤΑΤ, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης στη χώρα μειώθηκε κι άλλο το 2023, και διαμορφώθηκε σε 69,3%, που είναι και το χαμηλότερο διαχρονικά. Το 2021, το ποσοστό βρισκόταν στο 73,3%, ενώ στο απόγειό του, το 2005, είχε φτάσει το 84,6%. Μάλιστα, υπολογίζεται ότι στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι ακόμα χαμηλότερο και κινείται περίρι του 60%-65%. Αυτό εξηγεί και τη σταθερά υψηλή ζήτηση κατοικιών για ενοικίαση, δεδομένης της οικονομικής αδυναμίας της πλειονότητας των νοικοκυριών να προχωρήσουν στην αγορά ακινήτου. Κάπως έτσι εξηγείται η δομική μεταστροφή της αγοράς κατοικίας, όπου τα περισσότερα νέα νοικοκυριά στρέφονται αναγκαστικά στη λύση του ενοικίου και όχι στην αγορά κατοικίας, όπως συνέβαινε την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση.

Στελέχη της αγοράς υπολογίζουν ότι περίπου 300.000 κατοικίες έχουν μεταφερθεί από μεμονωμένους ιδιώτες σε θεσμικά «χαρτοφυλάκια», είτε πρόκειται για τις τράπεζες είτε για τις εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεις, αλλά και στο ίδιο το Δημόσιο. Αυτή ακριβώς η συγκέντρωση ακινήτων σε λιγότερα «χέρια» είναι που εξηγεί και ευνοεί τη μείωση του ποσοστού της ιδιοκατοίκησης.

Κάπως έτσι, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, η Ελλάδα έχει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά νέων ανθρώπων, ηλικίας 18-34 ετών, που μένουν μαζί με τους γονείς τους. Το 2008, το σχετικό ποσοστό ήταν 58,4% στη συγκεκριμένη ηλικιακή ομάδα. Το 2019 είχε εκτιναχθεί στο 69,4%, και εξακολουθεί να διατηρείται σε πολύ υψηλό ποσοστό και σήμερα (68%). Αντίστοιχα, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης των νέων, ηλικίας από 25-34 ετών, έχει συρρικνωθεί από σχεδόν 25% που ήταν το 2005 σε μόλις 11% το 2018 (Eurostat).

Παράλληλα, στην Ελλάδα, το ποσοστό των ενοικιαστών έχει αυξηθεί από το 25%, που ήταν το 2015, σε 30,3%, στο τέλος του 2024. Στο μεταξύ, ακόμα και όσοι νοικιάζουν καλούνται να αντεπεξέλθουν σε συνεχώς επιδεινούμενες συνθήκες διαβίωσης, που αποτελεί μια ακόμα ένδειξη επιδείνωσης και της στεγαστικής κρίσης. Αυτό προκύπτει εξετάζοντας τον δείκτη συνωστισμού (overcrowding rate) μεταξύ όσων νοικιάζουν το ακίνητο στο οποίο μένουν. Με βάση την ορολογία της Eurostat, σε αυτήν την κατηγορία εντάσσονται όσοι άνθρωποι μένουν σε σπίτι όπου αντιστοιχεί λιγότερο από ένα δωμάτιο για κάθε ενήλικα ή ζευγάρι, κι ένα δωμάτιο για κάθε ζευγάρι παιδιών, ηλικίας έως 12 ετών.

Στην Ελλάδα, το συγκεκριμένο ποσοστό ενοικιαστών ανέρχεται σήμερα σε 33%, δηλαδή ένας στους τρεις ενοικιαστές υποχρεούται να μένει σε σπίτι που θεωρείται μι-

κρότερο από τις πραγματικές του ανάγκες. Το σχετικό μέγεθος είναι πρακτικά αμετάβλητο από το 2014, κάτι όμως που δεν μπορεί να είναι θετική εξέλιξη, με δεδομένη την οικονομική ανάπτυξη που έχει μεσολαβήσει και την έξοδο της οικονομίας από τη βαθιά κρίση. Το συμπέρασμα που προκύπτει από τα σχετικά στοιχεία είναι πως η αύξηση των μισθολογικών απολαβών τα τελευταία χρόνια έχει αντισταθμιστεί πλήρως από την αύξηση των ενοικίων, χωρίς να έχει καταστεί εφικτή η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υπό «διωγμό» φαίνεται να τίθεται η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που έχει στοχοποιηθεί για την έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας και συνολικά στο λεκανοπέδιο της Αττικής, καθώς και επιλεγμένες περιοχές της χώρας με υψηλή τουριστική κίνηση. Η απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων στο κέντρο της Αθήνας για το 2025 επεκτείνεται και για το 2026 κι ενώ, όπως φαίνεται, το συγκεκριμένο μέτρο ενδέχεται να εφαρμοστεί από το νέο έτος και σε άλλες περιοχές, όπως η Θεσσαλονίκη και τα Χανιά, χωρίς όμως να έχουν ληφθεί οι τελικές αποφάσεις.

Πανευρωπαϊκή πρωτοβουλία για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ετοιμάζει και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στο πλαίσιο των μέτρων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, αν και, όπως τονίζουν πηγές της αγοράς, οι βασικότερες παρεμβάσεις έχουν υιοθετηθεί ήδη στην ελληνική αγορά (π.χ. ο διαχωρισμός ανάμεσα σε ιδιώτες και επαγγελματίες διαχειριστές και η υποχρεωτική σύσταση εταιρείας για όσους εκμεταλλεύονται από τρία ακίνητα και πάνω).

ΓΕΜΑΤΗ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΕΙΝΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΙΤΗ ΣΤΕΓΗ. Η ΑΔΥΝΑΜΙΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΓΙΑ ΜΕΓΑΛΟ ΜΕΡΟΣ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ, ΤΟ ΧΡΟΝΙΟ ΕΛΛΕΙΜΜΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ Η ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΣΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ, ΣΥΝΤΗΡΟΥΝ ΤΙΣ ΥΨΗΛΕΣ ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ, ΚΑΙ ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΤΗΝ ΕΠΙΛΥΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ «ΓΟΡΔΙΟ ΔΕΣΜΟ». ΑΥΤΟ ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΟΤΙ ΟΙ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΤΑ ΠΕΡΙΠΟΥ 5 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΑΠΑΝΗΘΕΙ, ΕΧΟΥΝ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ «ΠΕΣΕΙ ΣΤΟ ΚΕΝΟ».

Σε πρόσφατη έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΟΠΑ) επισημαίνεται ότι η βασική αιτία των υψηλών ενοικίων είναι ο τεράστιος όγκος των κλειστών και αδρανών κατοικιών και όχι η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η οποία τελικά δεσμεύει μόλις το 3% του συνολικού οικιστικού αποθέματος. Όπως αναφέρεται στην έρευνα, ένα στα τρία σπίτια στην Ελλάδα είναι άδειο (34,5%), ποσοστό που είναι το τρίτο υψηλότερο στην Ευρώπη, μετά την Κροατία και τη Βουλγαρία.

Ειδικά σε ό,τι αφορά το κέντρο της Αθήνας, καταγράφονται 12.488 αγγελίες καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όταν το συνολικό απόθεμα ανέρχεται σε 437.188 κατοικίες. Από αυτές, 117.317 είναι κενές, δηλαδή σχεδόν το 26,8%, κάτι που σημαίνει ότι η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας έχει «στερήσει» από την αγορά μόλις το 2,86% του συνολικού οικιστικού αποθέματος και αντιστοιχεί σε μόλις 10,66% των κενών κατοικιών, χωρίς μάλιστα να υπολογίζεται και το γεγονός ότι αρκετά καταλύματα ήταν στο παρελθόν αναξιποίητα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας του ΟΠΑ, περίπου 200.000 ακίνητα αποτελούν προϊόν εκμετάλλευσης μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων. Εξ αυτών, μόλις το 31% των ακινήτων αυτών χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως καταλύματα. Στα υπόλοιπα γίνεται περιστασιακή χρήση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς το 50% των ιδιοκτητών τα χρησιμοποιούν και οι ίδιοι για ένα διάστημα του χρόνου. Αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές στην περιφέρεια της χώρας, όπου ο τουριστικός χαρακτήρας είναι ακόμα εντονότερος. Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ στο σύνολο της χώρας, το 81,4% των ακινήτων ανήκει σε ιδιώτες (1-2 ακίνητα) και το υπόλοιπο σε επενδυ-

τές και διαχειριστές, στην Αττική το ποσοστό αυτό υποχωρεί στο 61,9%, με το υπόλοιπο 38,1% να αποτελεί προϊόν επενδυτικής διαχείρισης. Αντίστοιχα, εκτός Αττικής, το 87,6% των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά σε ιδιώτες.

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

«Κατά πόδας» έχουν ακολουθήσει και οι εξοχικές κατοικίες την πορεία των τιμών των κύριων κατοικιών, κυρίως λόγω της ζήτησης από ξένους αγοραστές. Σύμφωνα με σχετική ανάλυση του Spitogatos Insights για την περίοδο 2019-2025, το ισχυρότερο αγοραστικό ενδιαφέρον (με βάση τις αναζητήσεις εξοχικών), παρατηρείται, κατά σειρά, από τις ΗΠΑ, το Ηνωμένο Βασίλειο, τη Γερμανία, την Ολλανδία και τη Γαλλία.

Με βάση την ανάλυση, σε ό,τι αφορά τις ζητούμενες τιμές πώλησης εξοχικών κατοικιών, οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρούνται στα νησιά του Ιονίου, με τη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης να ανέρχεται σε 2.390 ευρώ/τ.μ., από 1.600 ευρώ/τ.μ. το 2019, μια άνοδος κατά 49,3%. Στα νησιά του Αιγαίου, η μέση τιμή αγγίζει πλέον τα 2.778 ευρώ/τ.μ., από 2.000 ευρώ/τ.μ. το 2019, έχοντας αυξηθεί κατά 39% την εξαετία 2019-2025. Μεγάλη αύξηση κατά 40,4% παρατηρείται επίσης και στην Κρήτη, με τη μέση ζητούμενη τιμή να διαμορφώνεται σε 2.105 ευρώ/τ.μ., από 1.500 ευρώ/τ.μ.

Ανάλογο συμπέρασμα καταγράφει και πρόσφατη έρευνα της Elxis-At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται στις πωλήσεις εξοχικών κατοικιών σε ξένους αγοραστές. Σύμφωνα με την εταιρεία, κατά το τελευταίο 12μηνο η μέση τιμή μιας νεόδμητης βίλας με

κήπο και πισίνα έχει σημειώσει άνοδο κατά 10,2%, αγγίζοντας τα 4.675 ευρώ/τ.μ., έναντι 4.343 ευρώ/τ.μ. πριν από ένα χρόνο και 3.675 ευρώ/τ.μ. το 2023, αλλά και 3.458 ευρώ/τ.μ. το 2022. Επομένως, συνολικά κατά την περίοδο 2022-2025 οι τιμές έχουν αυξηθεί κατά 35%, μια απόδοση που έχει λειτουργήσει ως «μαγνήτης» για όλο και περισσότερους ξένους αγοραστές.

Παράλληλα, σύμφωνα και με την ανάλυση της Elxis, τα Ιόνια Νησιά ξεχωρίζουν πλέον με βάση το ύψος των τιμών, καθώς σήμερα η μέση τιμή μιας νεόδμητης βίλας αγγίζει τα 4.865 ευρώ/τ.μ., αντανakλώντας την προσφορά νέων πολυτελών συγκροτημάτων σε παραθαλάσσια σημεία. Μεγάλες αυξήσεις τιμών παρατηρούνται και στη Δυτική Ελλάδα, όπου πλέον η μέση τιμή πώλησης ανέρχεται σε 3.770 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας αύξηση κατά 17% από το 2022, λόγω της ανάπτυξης νέων έργων υψηλών προδιαγραφών.

Αναλύοντας τις τάσεις στην αγορά εξοχικών κατοικιών, έρευνα του δικτύου μεσιτικών γραφείων Engel & Völkers Ελλάδος, σημειώνει ότι το 85% των συναλλαγών πραγματοποιείται από ξένους αγοραστές, καθώς οι τιμές πώλησης στα ελληνικά νησιά παραμένουν ανταγωνιστικές σε σχέση με άλλες αγορές εξοχικής κατοικίας στη Μεσόγειο. Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της εταιρείας, κ. Γιώργο Πέτρα, «οι αγοραστικές ομάδες διαφέρουν ανά περιοχή και προέρχονται κυρίως από την Κεντρική Ευρώπη (Γερμανία, Αυστρία κι Ελβετία), τις ΗΠΑ, τον Λίβανο, το Ισραήλ, τα Βαλκάνια και την Τουρκία. Η ζήτηση εστιάζει κυρίως σε βίλες με πισίνα και θέα στη θάλασσα, ενώ στα πιο πολυτελή ακίνητα η άμεση πρόσβαση σε παραλία αποτελεί βασικό ζητούμενο».

ΣΥΝΕΧΙΖΕΤΑΙ Η ΥΠΟΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΠΑΡΟΤΙ «ΤΡΕΧΕΙ» ΕΝΑ ΑΚΟΜΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ», ΠΟΥ ΑΠΟΣΚΟΠΕΙ ΣΤΗ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ EUROSTAT ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΛΣΤΑΤ, ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΕΙΩΘΗΚΕ ΚΙ ΑΛΛΟ ΤΟ 2023, ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΗΚΕ ΣΕ 69,3%, ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΚΑΙ ΤΟ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ. ΣΤΕΛΕΧΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΥΝ ΟΤΙ ΠΕΡΙΠΟΥ 300.000 ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΕΧΟΥΝ ΜΕΤΑΦΕΡΘΕΙ ΑΠΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΥΣ ΙΔΙΩΤΕΣ ΣΕ ΘΕΣΜΙΚΑ «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΑ», ΕΙΤΕ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΕΙΤΕ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΣΤΟ ΙΔΙΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ.

Σύμφωνα με την Engel, οι προορισμοί εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα επωφελούνται από το ευνοϊκό επενδυτικό περιβάλλον και από τη δυναμική των μακροχρόνιων αποδόσεων μέσω μίσθωσης, με τη ζήτηση να είναι συνεχώς μεγαλύτερη της προσφοράς στις κατοικίες υψηλών προδιαγραφών. Αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο η εταιρεία προβλέπει σταθερά υψηλή ζήτηση και ήπια αύξηση των τιμών σε προνομιακές τοποθεσίες μέχρι το τέλος του έτους.

ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΠΑΛΙΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ

Σε μέρος της λύσης του στεγαστικού ζητήματος, αλλά και άξονες ανάπτυξης και δημιουργίας νέων πόλων έλξης επισκεπτών, σε περιοχές υποβαθμισμένες, εντός του αστικού ιστού, εξελίσσονται τα παλιά βιομηχανικά ακίνητα. Κατοικίες, καταστήματα, ξενοδοχεία, γραφεία, χώροι πρασίνου, πολιτισμός και αναψυχή, είναι μερικές από τις νέες χρήσεις που δημιουργούνται σε μια σειρά ακινήτων, σε περιοχές όπως η πρώην βιομηχανική ζώνη του Φαλήρου, στον άξονα της Λ. Κηφισού, στο ύψος του Αιγάλεω και σε άλλα σημεία της Αττικής, αλλά και της Θεσσαλονίκης.

Η Dimand υλοποιεί ήδη την ανάπλαση της παλιάς Αθηναϊκής Χαρτοποιίας, στην Ιερά Οδό, την οποία μετατρέπει σε ένα σύγχρονο επιχειρηματικό πάρκο γραφείων, ακολουθώντας το επιτυχημένο μοντέλο που λάνσαρε με την ανάπλαση της πρώην καπνοβιομηχανίας ΠΑΠΑΣΤΡΑΤΟΣ στον Πειραιά. Το έργο των 50.000 τ.μ. και των 150 εκατ. ευρώ θα ολοκληρωθεί προς το τέλος του 2026.

Αντίστοιχα, στο Φάληρο, η Dimand σχεδιάζει, ως μέρος κοινοπραξίας με την Άβαξ και

μέλη της οικογένειας Ιωάννου, την ανάπλαση του βιομηχανικού ακινήτου της πρώην ΒΕΛ-ΚΑ. Εκεί, σχεδιάζονται γραφεία, κατοικίες και πολιτιστικό κέντρο. Στην ίδια περιοχή, η εταιρεία ανάπτυξης DKG Development επιχειρεί την πολεοδόμηση της παλιάς ΑΖΕΛ. Πρόκειται για ένα ιστορικό συγκρότημα, που αποτελείται από τέσσερα επιμέρους κτίρια, συνολικής επιφάνειας 12.606 τ.μ. Βρίσκεται σε οικόπεδο 7,8 στρεμμάτων, που περικλείεται από τις οδούς Γρηγορίου Λαμπράκη, Ομηρίδου Σκυλίτση και Αθανασίου Διάκου στον Πειραιά, πολύ κοντά στις γραμμές του ΗΣΑΠ. Το σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία 367 διαμερισμάτων, συνολικής επιφάνειας 40.000 τ.μ. Ορίζοντας ολοκλήρωσης του συγκεκριμένου έργου είναι το τέλος του 2028.

Το επόμενο διάστημα αναμένεται να υπάρξει εξέλιξη και σε ό,τι αφορά την αξιοποίηση της παλιάς ΧΡΩΠΕΙ, που ανήκει στο Υπουργείο Ανάπτυξης και βρίσκεται επίσης πολύ κοντά στο ακίνητο της ΑΖΕΛ. Το νέο σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία ενός συγκροτήματος κοινωνικών κατοικιών, αξιοποιώντας τον νέο θεσμό της κοινωνικής αντιπαροχής. Στο ακίνητο σχεδιάζονται γραφεία, κατοικίες και πολιτιστικό κέντρο.

Με τη σειρά της, η Noval Property του ομίλου Viohalco ωριμάζει επί χρόνια την παλιά ΧΑΛΚΟΡ, επί της Πειραιώς 252. Πρόκειται για ένα έργο που θα απαιτήσει κεφάλαια άνω των 200 εκατ. ευρώ. Προβλέπει την ανάπτυξη δομήσιμης επιφάνειας άνω 50.000 τ.μ., στην οποία θα δημιουργηθούν κατοικίες, ξενοδοχείο, γραφεία και καταστήματα, παράλληλα με χώρους πολιτισμού κι ένα σημαντικής έκτασης πάρκο. Ειδικά όσον αφορά τις κατοικίες, αυτές προβλέπεται να διατεθούν προς εκμίσθωση, με τον προσανατολισμό να αφορά

προσιτές λύσεις για νέα νοικοκυριά. Η διοίκηση της εισηγμένης εκτιμά ότι το Προεδρικό Διάταγμα για την πολεοδόμηση του ακινήτου θα εγκριθεί στις αρχές του 2026, ώστε να ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών. Ο όμιλος Σκλαβενίτη επενδύει στη Λ. Κηφισού, καθώς εξαγόρασε το πρώην εργοστάσιο του ομίλου BSC (Bosch, Pitsos κ.τ.λ.), το οποίο μετατρέπεται ήδη σε υπεραγορά, με σημαντικό όγκο προϊόντων και σημεία εστίασης.

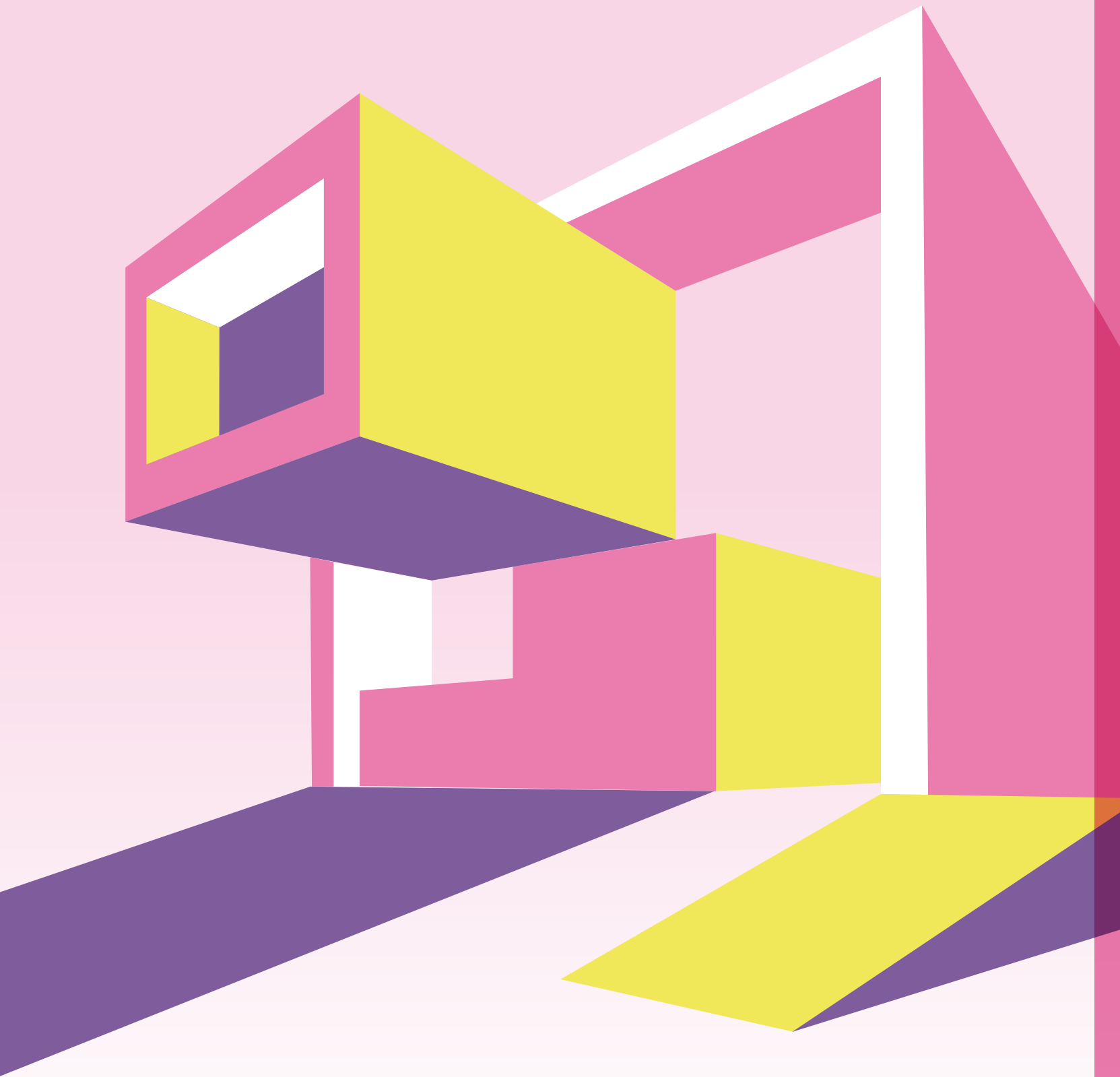
Στη Θεσσαλονίκη, η Dimand Real Estate αναμένεται να εκδώσει εντός του επόμενου διαστήματος τις οικοδομικές άδειες για τη μεταμόρφωση του παλιού εργοστασίου της ζυθοποιίας «ΦΙΞ», που βρίσκεται σε έκταση 25 στρεμμάτων στη Δυτική Θεσσαλονίκη, σε έναν πολυώροο διαμονής, φιλοξενίας και αναψυχής. Με βάση το σχέδιο που έχει εκπονήσει η Dimand, προωθείται η δημιουργία ενός χώρου συνολικής επιφάνειας 46.500 τ.μ., εκ των οποίων τα 15.500 τ.μ. θα αφορούν στην αξιοποίηση των υφιστάμενων διατηρητέων κτισμάτων του ακινήτου. Σε αυτά, θα αναπτυχθούν χρήσεις κατοικίας κι εστίασης, ενώ θα δημιουργηθεί επίσης ένα ξενοδοχείο και μερικά εμπορικά καταστήματα, κυρίως με είδη πρώτης ανάγκης. Παράλληλα, θα κατασκευαστούν και δύο νέα «πράσινα» κτίρια κατοικιών (πιστοποιημένα κατά το πρότυπο LEED Gold), με συνολική επιφάνεια 30.000 τ.μ. Σε αυτά θα στεγάζονται επίσης διαμερίσματα (υπολογίζεται ότι θα δημιουργηθούν περίπου 200 κατοικίες), όπως επίσης κι ένα ακόμα ξενοδοχείο. Το συνολικό ύψος της επένδυσης εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τα 150 εκατ. ευρώ.

ΣΕ ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ (ΟΠΑ) ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΤΑΙ ΟΤΙ Η ΒΑΣΙΚΗ ΑΙΤΙΑ ΤΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΕΙΝΑΙ Ο ΤΕΡΑΣΤΙΟΣ ΟΓΚΟΣ ΤΩΝ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΑΔΡΑΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΟΧΙ Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, Η ΟΠΟΙΑ ΤΕΛΙΚΑ ΔΕΣΜΕΥΕΙ ΜΟΛΙΣ ΤΟ 3% ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ. ΟΠΩΣ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ, ΕΝΑ ΣΤΑ ΤΡΙΑ ΣΠΙΤΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΙΝΑΙ ΑΔΕΙΟ (34,5%), ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΤΡΙΤΟ ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΡΟΑΤΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ.

ΜΙΑ ΠΑΡΑΔΟΞΗ ΔΥΑΔΙΚΟΤΗΤΑ

«Το στεγαστικό τοπίο στην Ελλάδα παρουσιάζει μια παράδοξη δυαδικότητα: μια ακμάζουσα αγορά ακινήτων, που ενισχύεται σημαντικά από τις ξένες επενδύσεις και τον τουρισμό, συνυπάρχει με κλιμακούμενες κρίσεις οικονομικής προσιτότητας και εμφάνιση κοινωνικών ανισοτήτων», υποστηρίζουν οι μελετητές του IOBE στην ανάλυσή τους, τονίζοντας την ανάγκη επιτάχυνσης του σχεδιασμού και της θεσμοθέτησης στοχευμένων πολιτικών.

ΤΩΝ ΝΙΚΟΥ ΒΕΤΤΑ, ΓΙΩΡΓΟΥ ΜΑΝΙΑΤΗ ΚΑΙ ΑΝΤΩΝΗ ΜΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ*



Ο στεγαστικός τομέας στην Ελλάδα διέρχεται μια αξιοσημείωτη μεταμόρφωση, που χαρακτηρίζεται από μεταβαλλόμενες δυναμικές της αγοράς, εξελισσόμενα πρότυπα ιδιοκτησίας και αυξημένη στεγαστική επισφάλεια. Μετά από μια παρατεταμένη περίοδο υποχώρησης των τιμών, που ξεκίνησε με τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 και συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια της κρίσης χρέους έως το 2017, οι αξίες των οικιστικών ακινήτων ακολουθούν μια σταθερά ανοδική πορεία. Η άνοδος αυτή παρέμεινε ανθεκτική και κατά την πανδημία, επηρεασμένη άμεσα από την επέκταση των άμεσων ξένων επενδύσεων στη στέγαση και την ανάπτυξη της ζήτησης για βραχυχρόνιες μισθώσεις, οι οποίες μείωσαν το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα. Αντίθετα, η προσφορά νέων κατοικιών, που συρρικνώθηκε κατά την κρίση χρέους, φαίνεται να υστερεί συνολικά έναντι της ζήτησης. Αυτό το στοιχείο καθιστά την τόνωση της προσφοράς καίριας σημασίας, όχι μόνο για την επέκταση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αλλά και για τη δημιουργία μιας ανθεκτικότερης αγοράς, ιδιαιτέρως εν μέσω του ζητήματος της προσιτότητας στην στέγαση για τα ελληνικά νοικοκυριά.

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σήμερα, οι τιμές των ακινήτων, όπως καταγράφονται από τον δείκτη που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος, βρίσκονται σε ιστορικά υψηλά (Γράφημα 1). Ταυτόχρονα, ο δείκτης τιμών πώλησεως ως προς τις τιμές ενοικίασης (Price-to-Rent ratio), ο οποίος χρησιμοποιείται συχνά στη βιβλιογραφία ως ένδειξη θέρμανσης της αγοράς (García, 2024), καταγράφει και αυτός υψηλότερες τιμές από το προηγούμενο υψηλό του 2007. Ωστόσο, δεν είναι σαφές αν η παρατηρούμενη άνοδος των τιμών αντικατοπτρίζει τις θεμελιώδεις συνθήκες της αγοράς ή αν ενσωματώνει προσδοκίες που υπερβαίνουν τις μακροοικονομικές προοπτικές. Η αγορά εμφανίζει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά την αύξηση του κόστους των κατασκευών, τις αβεβαιότητες που απορρέουν από το διεθνές περιβάλλον και τις διακυμάνσεις στη νομισματική πολιτική, περιορίζοντας, φαινομενικά προς το παρόν, τις ενδείξεις άμεσης διορθωτικής προσαρμογής των τιμών.

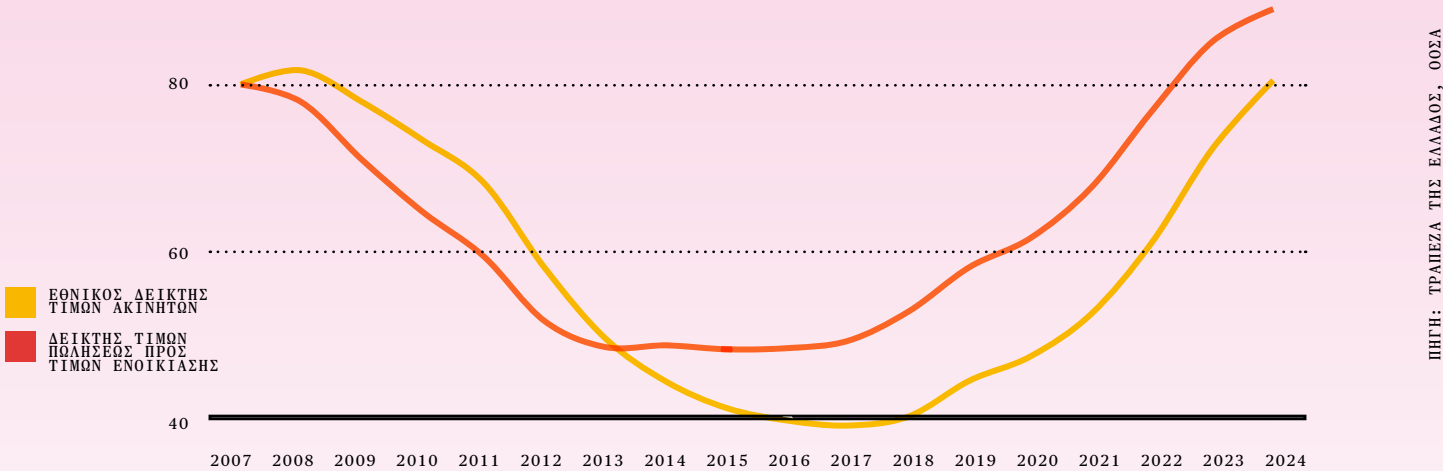
ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ

Σε αυτήν την εικόνα της αγοράς ακινήτων έχουν συμβάλει διάφοροι παράγοντες από τα κανάλια ζήτησης και προσφοράς. Η εγχώρια

ζήτηση για στέγαση στην Ελλάδα φαίνεται ότι αποτελεί σχετικά λιγότερο σημαντικό μοχλό αύξησης των τιμών, με τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης να μειώνονται, τον λόγο χρέους προς εισόδημα των νοικοκυριών να φθίνει ανά τα έτη, και τον στεγαστικό δανεισμό να βρίσκεται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα από εκείνα της προ-κρίσης εποχής. Παρά τη χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής το 2025, που βελτιώνει τις συνθήκες δανεισμού, τα εγχώρια νοικοκυριά δεν φαίνεται να επεκτείνουν τη ζήτηση για νέο δανεισμό, με τις εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων να παραμένουν πολύ χαμηλές στο 1,4 δισ. ευρώ για το 2024, σε σύγκριση με περίπου 15 δισ. ευρώ για το 2007. Στον αντίποδα, η εξωτερική ζήτηση έχει αναδειχθεί ως ισχυρός παράγοντας, με τις άμεσες ξένες επενδύσεις στον τομέα του Real Estate να φθάνουν τα περίπου 2 δισ. ευρώ το 2024, οδηγούμενες και από το πρόγραμμα «Χρυσή Βίλα», που έχει εντείνει τη ζήτηση για στεγαστικά και εμπορικά ακίνητα, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και τη νησιωτική Ελλάδα.

Από την πλευρά της προσφοράς, σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του IOBE (2025), η ελληνική αγορά κατοικίας δεν κατόρθωσε να ανταποκριθεί επαρκώς στην επιταχυνόμενη ζήτηση που παρατηρείται από το 2018 και μετά (Γράφημα 2). Η δραστητική υποχώρηση των

ΓΡΑΦΗΜΑ 1: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ



ΣΗΜΕΡΑ, ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΟΠΩΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΕΙΚΤΗ ΠΟΥ ΚΑΤΑΡΤΙΖΕΙ Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΥΨΗΛΑ. ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ, Ο ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ (PRICE-TO-RENT RATIO), Ο ΟΠΟΙΟΣ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΣΥΧΝΑ ΣΤΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΩΣ ΕΝΔΕΙΞΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ, ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΚΑΙ ΑΥΤΟΣ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟ ΥΨΗΛΟ ΤΟΥ 2007. ΩΣΤΟΣΟ, ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΣΑΦΕΣ ΑΝ Η ΠΑΡΑΤΗΡΟΥΜΕΝΗ ΑΝΟΔΟΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΑΝΤΙΚΑΤΟΠΤΡΙΖΕΙ ΤΙΣ ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ Ή ΑΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝΕΙ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΠΟΥ ΥΠΕΡΒΑΙΝΟΥΝ ΤΙΣ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.

επενδύσεων σε κατοικίες μετά το 2008 αποτελεί τον βασικότερο παράγοντα αυτής της εξέλιξης. Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις στον τομέα των κατοικιών μειώθηκαν από 11% του ΑΕΠ το 2007 σε μόλις 0,6% το 2017, ενώ, παρά την εν μέρει ανάκαμψη των τελευταίων ετών (η δραστηριότητα για νέες οικοδομές παρουσίασε σταδιακή ανάκαμψη μετά το 2019, με τις οικοδομικές άδειες για κατοικίες να αντιπροσωπεύουν περίπου το 70% του συνόλου το 2024), ανήλθαν το 2024 μόλις στο 2,3% του ΑΕΠ, έναντι 5,4% κατά μέσο όρο στην ΕΕ-27.

Εντούτοις, το κόστος κατασκευής, το οποίο εκτιμάται ότι αυξήθηκε κατά περίπου 13% την περίοδο 2022-2025, κυρίως λόγω των ανατιμήσεων σε ενέργεια, υλικά και κόστος εργασίας, συνέβαλε στον περιορισμό του ρυθμού ανάπτυξης της νέας δόμησης. Επιπλέον, η περιορισμένη ζήτηση για νέο στεγαστικό δανεισμό, ο μεγάλος αριθμός κενών κατοικιών (εκτιμάται σε περίπου 2,27 εκατ., δηλαδή το 35% του συνολικού αποθέματος, σύμφωνα με την απογραφή κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021), σε συνδυασμό με τη δέσμευση σημαντικού μέρους του υφιστάμενου αποθέματος σε βραχυρόνιες μισθώσεις και σε χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων δανείων, επιδρούν ανασταλτικά στη διεύρυνση της προσφοράς. Το γεγονός αυτό εντείνει τις πιέσεις ανόδου

των τιμών, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η διεύρυνση της προσφοράς, τόσο μέσω αξιοποίησης των κενών κατοικιών, όσο και μέσω νέας κατασκευαστικής δραστηριότητας, αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την ενίσχυση της σταθερότητας της αγοράς. Ωστόσο, αξίζει να επισημανθεί ότι, υπό το πρίσμα των ήδη υψηλών τιμών ακινήτων, η αύξηση της προσφοράς θα πρέπει να συνοδεύεται από στοχευμένες κοινωνικές και ρυθμιστικές παρεμβάσεις, προκειμένου να συμβάλει ουσιαστικά στη βελτίωση της προσιτότητας στη στέγαση, αλλά και στην οικονομική ανθεκτικότητα των νοικοκυριών.

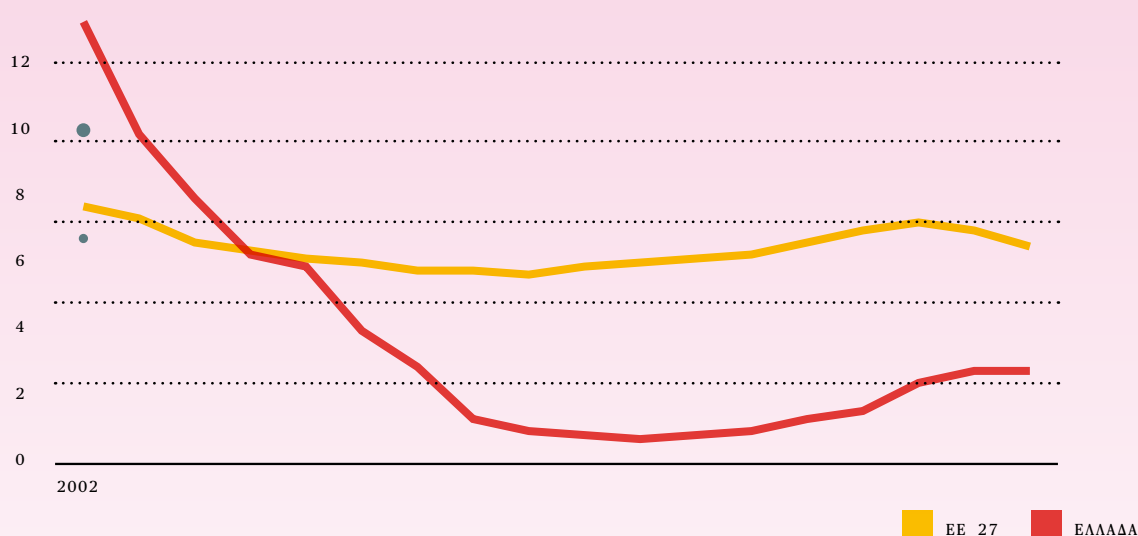
ΤΟ ΝΕΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

Η ανάκαμψη της αγοράς έχει πλέον αναδιαμορφώσει το στεγαστικό τοπίο. Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, αν και εξακολουθούν να είναι σχετικά υψηλά σε σύγκριση με τα ευρωπαϊκά πρότυπα, έχουν μειωθεί σταδιακά από το υψηλό τους σημείο το 2010, αντικατοπτρίζοντας ευρύτερες αλλαγές στις προτιμήσεις των νοικοκυριών. Η μείωση της ιδιοκατοίκησης, σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών των κατοικιών αλλά και του ενεργειακού κόστους, έχει καταστήσει τα νοικοκυριά πιο ευάλωτα ως προς την πρόσβαση

τους σε προσιτή στέγαση. Καθώς οι δαπάνες των νοικοκυριών για στέγαση σε σχέση με το εισόδημα αυξάνονται, οι επιδράσεις αυτές δεν περιορίζονται μόνο στη στέγαση. Τα νοικοκυριά αναπροσαρμόζουν τις καταναλωτικές τους συνήθειες, αποταμιεύουν, δανείζονται και επενδύουν λιγότερο. Αυτές οι οικονομικές προεκτάσεις της στέγασης υπογραμμίζουν τη σημασία παρεμβάσεων, συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης της προσφοράς μέσω νέων κατασκευών, για την υποστήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης του στεγαστικού τομέα και τη διασφάλιση ότι συνεχίζει να συμβάλει στην κοινωνική ευημερία.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της Eurostat, η Ελλάδα βρίσκεται στη δυσχερέστερη θέση μεταξύ των κρατών-μελών της ΕΕ όσον αφορά την προσιτότητα της στέγασης, με σχεδόν το ένα στα τρία νοικοκυριά σε αστικές περιοχές να δαπανά πάνω από 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για την κάλυψη των αναγκών στέγασης. Περαιτέρω, μελέτη του IOBE για την Τράπεζα της Ελλάδος (Gatoropoulos et al., 2025), η οποία κατασκευάζει εκ νέου έναν δείκτη οικονομικής προσιτότητας για τα ελληνικά νοικοκυριά, αναδεικνύει σημαντικές γεωγραφικές ετερογένειες, με τα αστικά κέντρα να παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά επιβάρυνσης σε σχέση με ημι-αστικές και αγροτικές

ΓΡΑΦΗΜΑ 2: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΑΕΠ



ΠΗΓΗ: EUROSTAT

ΠΑΡΑ ΤΗ ΧΑΛΑΡΩΣΗ ΤΗΣ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΟ 2025, ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΔΕΝ ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΕΚΤΕΙΝΟΥΝ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΝΕΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟ, ΜΕ ΤΙΣ ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΝΑ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΣΤΟ 1,4 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ 2024, ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΠΕΡΙΠΟΥ 15 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΤΟ 2007. ΣΤΟΝ ΑΝΤΙΠΟΔΑ, Η ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ ΕΧΕΙ ΑΝΑΔΕΙΧΘΕΙ ΩΣ ΙΣΧΥΡΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ, ΜΕ ΤΙΣ ΑΜΕΣΕΣ ΞΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΟ REAL ESTATE ΝΑ ΦΘΑΝΟΥΝ ΤΑ ΠΕΡΙΠΟΥ 2 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΤΟ 2024, ΟΔΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΧΡΥΣΗ ΒΙΖΑ» ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΕΝΤΕΙΝΕΙ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.

περιοχές, και περιοχές όπως το Νότιο Αιγαίο, η Ήπειρος, η Αττική, η Θεσσαλονίκη και η Κεντρική Μακεδονία να καταγράφουν τα υψηλότερα ποσοστά νοικοκυριών χωρίς πρόσβαση σε προσιτή στέγαση. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αναδεικνύεται ως ο σημαντικότερος παράγοντας, με περίπου το 60% των ενοικιαστών να δαπανά πάνω από 40% του εισοδήματός του για στέγαση, ενώ και οι ιδιοκτήτες με πληρωμές στεγαστικού δανείου αντιμετωπίζουν πολύ υψηλότερες πιθανότητες μη προσιτής στέγασης σε σύγκριση με τα νοικοκυριά που ιδιοκατοικούν. Επιπλέον, νεαρότερα νοικοκυριά, άνεργοι και συγκεκριμένες οικογενειακές συνθήκες εντείνουν το πρόβλημα, ενώ το επίπεδο των τιμών των ακινήτων έχει άμεση αρνητική επίδραση στην προσιτότητα. Τα ευρήματα αυτά υπογραμμίζουν την ανάγκη για στοχευμένες πολιτικές που θα εστιάζουν στις ευάλωτες ομάδες, ιδίως τους ενοικιαστές, τα νεαρότερα νοικοκυριά και τις υψηλής ζήτησης αστικές περιοχές.

Η ΑΝΑΓΚΗ ΣΤΟΧΕΥΜΕΝΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

Συμπερασματικά, το στεγαστικό τοπίο στην Ελλάδα παρουσιάζει μια παράδοξη δυαδικότητα: μια ακμάζουσα αγορά ακινήτων, που ενισχύεται σημαντικά από τις ξένες επεν-

δύσεις και τον τουρισμό, συνυπάρχει με κλιμακούμενες κρίσεις οικονομικής προσιτότητας και εμβάθυνση κοινωνικών ανισοτήτων. Η αυξημένη ζήτηση για κατοικίες, μεγάλο μέρος της οποίας προέρχεται από το εξωτερικό, σε συνδυασμό με τη βραδύτερη ανάκαμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, έχουν μεγάλο μερίδιο ευθύνης για την άνοδο των τιμών των ακινήτων, που πλέον σχηματίζουν δυσμενείς συνθήκες για τη στέγη των ελληνικών νοικοκυριών. Ως αποτέλεσμα, η κοινωνική στεγαστική πολιτική, πέραν των επιδοματικών μέτρων, αλλά και εκείνων που σκοπεύουν να μειώσουν τις κενές και ανεκμετάλλευτες κατοικίες, θα πρέπει να έχει ως μέριμνα και την επέκταση του στεγαστικού αποθέματος με κατασκευή νέων κατοικιών. Με δεδομένο ότι η ανάπτυξη νέων κατοικιών αποτελεί διαδικασία με μακροχρόνιο ορίζοντα υλοποίησης, είναι αναγκαία η επιτάχυνση του σχεδιασμού και της θεσμοθέτησης στοχευμένων πολιτικών, όπως η κοινωνική αντιπαροχή. Η ενεργοποίηση τέτοιων εργαλείων αναμένεται να λειτουργήσει ως καταλύτης για την ενίσχυση της προσφοράς, συμβάλλοντας παράλληλα στη διαμόρφωση ενός πλαισίου παραγωγής ποιοτικών και οικονομικά προσιτών κατοικιών, με έμφαση στην κοινωνική συνοχή και τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

García, E. M. (2024, Δεκέμβριος), «How to spot housing bubbles», *Finance & Development*, 61(4), 44.

Gatopoulos, G., Louka, A., Mavropoulos, A., Saperas, S., & Vettas, N. (2025, Ιούλιος), «Housing affordability for Greek households», *Economic Bulletin*, τχ., 61, Τράπεζα της Ελλάδος.

IOBE, (2025), «Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα - 2025», ΤΜΕΔΕ.

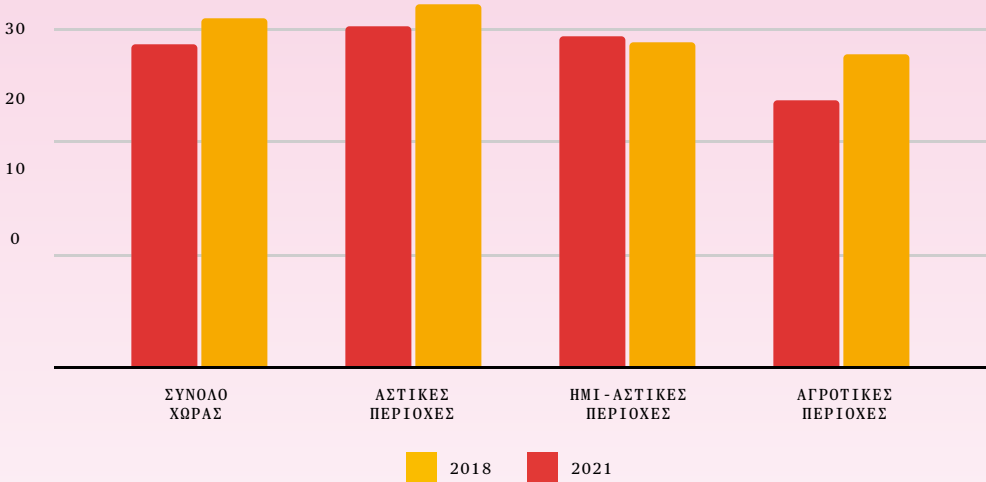
*Ο Νίκος Βέττας είναι γενικός διευθυντής IOBE και καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Ο Γιώργος Μανιάτης είναι υπεύθυνος Τμήματος Κλαδικών Μελετών του IOBE.

Ο Αντώνης Μαυρόπουλος είναι ερευνητικός συνεργάτης του IOBE.

ΓΡΑΦΗΜΑ 3: ΔΕΙΚΤΗΣ ΥΠΕΡΜΕΤΡΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΒΑΘΜΟ ΑΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Σημείωση:
Ο δείκτης υπερμέτρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν ίσο και πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του στεγαστικού τους κόστους, ως στεγαστικό κόστος ορίζονται οι πληρωμές για ενοίκια, οι πληρωμές στεγαστικών δανείων, τα δημοσιονομικά τέλη στέγασης (ΕΝΦΙΑ) και οι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας.



ΠΗΓΗ: HOUSEHOLD FINANCE AND CONSUMPTION SURVEY, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ IOBE.

Η ΑΥΞΗΜΕΝΗ ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ, ΜΕΓΑΛΟ ΜΕΡΟΣ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΠΡΟΕΡΧΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ, ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΗ ΒΡΑΔΥΤΕΡΗ ΑΝΑΚΑΜΨΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΧΟΥΝ ΜΕΓΑΛΟ ΜΕΡΙΔΙΟ ΕΥΘΥΝΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΟΔΟ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΠΛΕΟΝ ΣΧΗΜΑΤΙΖΟΥΝ ΔΥΣΜΕΝΕΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ. ΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ, Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, ΠΕΡΑΝ ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΕΚΕΙΝΩΝ ΠΟΥ ΣΚΟΠΕΥΟΥΝ ΝΑ ΜΕΙΩΣΟΥΝ ΤΙΣ ΚΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΝΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ, ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΧΕΙ ΩΣ ΜΕΡΙΜΝΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΜΕ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.



Η πιο ολοκληρωμένη εμπειρία real estate!

Αποκλειστική πρόσβαση
σε **off-market** επιλεγμένες
επενδυτικές ευκαιρίες
στην Ελλάδα.

> **€700εκ.**
χαρτοφυλάκιο



Ξενοδοχεία

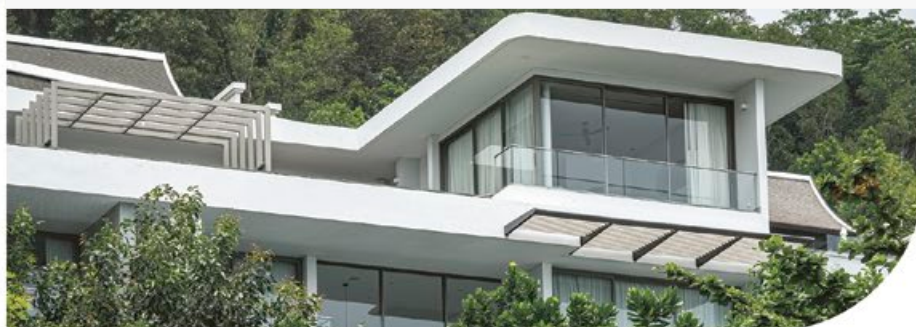
Εμπορικά ακίνητα
με απόδοση

Οικόπεδα
ανάπτυξης

Κτίρια για
Golden Visa

Logistics centers
& αποθήκες

Residential
projects & βίλες



700 εκ. χαρτοφυλάκιο κορυφαίων επενδυτικών
ακινήτων σε όλη την Ελλάδα.

Σχεδιασμένο για στρατηγικούς επενδυτές με όραμα

Επενδυτές υψηλής
καθαρής θέσης που
αναζητούν διαφοροποίηση

Κατασκευαστές που
αναζητούν κτίρια
έτοιμα προς ανάπτυξη

Επενδυτές που στοχεύουν
σε ακίνητα επιλέξιμα
για Golden Visa

Επενδυτικά funds &
Θεσμικοί αγοραστές



Σκανάρετε εδώ
για περισσότερες
επενδυτικές ευκαιρίες

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ : Η ΠΟΛΗ ΕΙΝΑΙ ΠΑΝΩ ΑΠ' ΟΛΑ ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΤΗΣ

Με αφορμή τη συμπλήρωση 20 ετών λειτουργίας της DIMAND, ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας αναστοχάζεται την πορεία της μέχρι σήμερα και αναλύει τις βασικές πτυχές του οράματός του για «την πόλη στην οποία θέλουμε να ζούμε». «Η αλλαγή», όπως λέει, «είναι εφικτή», αρκεί να καλλιεργήσουμε την πίστη και την εμπιστοσύνη στη δυνατότητα μιας σύγχρονης, βιώσιμης ελληνικής πόλης.

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΣΤΟΝ ΑΝΤΩΝΗ Δ. ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΙΔΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ ΤΣΑΛΑΚΟ



20 ΧΡΟΝΙΑ DIMAND

Η ανάπτυξη του Real Estate και η συζήτηση γύρω από αυτήν έχει καταλάβει το προσκήνιο το τελευταία δέκα χρόνια. Η Dimand είναι ένας από τους μεγαλύτερους παίκτες της αγοράς, συμπληρώνοντας εφέτος 20 χρόνια αδιάλειπτης λειτουργίας. Πώς έζησε η εταιρεία και εσείς την ακμή, την καταβύθιση και την ολική επαναφορά της κτηματαγοράς στην Ελλάδα; Ποιο ήταν το ναδίρ και ποιο το ζενίθ αυτής της πορείας; Και πώς ανοίγεται για εσάς η επόμενη πενταετία;

Τα 20 χρόνια λειτουργίας της DIMAND συμπληρώνονται τώρα που η ελληνική οικονομία ολοκληρώνει μια πλήρη αναστροφή πορείας και εισέρχεται σε φάση σταθερής ανάπτυξης. Ξεκινήσαμε σε ένα θετικό περιβάλλον, περάσαμε μέσα από την κρίση, ζήσαμε την πανδημία ακριβώς τη στιγμή που η Ελλάδα άρχιζε να βγάξει το κεφάλι έξω από το νερό, και πλέον μπορούμε να πούμε πως είμαστε σε μια νέα εποχή θετικών προοπτικών. Από τα πρώτα μας βήματα είχαμε τη νηφαλιότητα να αναγνωρίσουμε λάθη του κλάδου και να τα αποφύγουμε. Έτσι καταφέραμε να αντέξουμε μέσα στην κρίση. Επενδύσαμε από την αρχή στη βιωσιμότητα, όχι επειδή ήταν τάση, αλλά επειδή προβλέπαμε ότι στο μέλλον θα αποτελέσει αναγκαιότητα. Το μέλλον... έφτασε και όταν πια η αγορά άρχισε να ζητάει βιοκλιματικά ακίνητα, εμείς ήμασταν ήδη εκεί. Το να ορίσει κανείς ζενίθ και ναδίρ σε μια πορεία

που διαπερνάει τη μεγαλύτερη ύφεση της ιστορίας σε καιρό ειρήνης και μια παγκόσμια πανδημία, είναι ανώφελο. Προτιμώ να πω ότι προσδοκούμε να διευρύνουμε καθημερινά τα όρια του ζενίθ, υπολογίζοντας προσεκτικά τους κινδύνους, ώστε να μη βιώσουμε ξανά ναδίρ. Κοιτάζουμε την επόμενη πενταετία με αισιοδοξία. Η ελληνική οικονομία έχει σταθεροποιηθεί, αναπτύσσεται με ένα ρυθμό πάνω από 2% και ο πληθωρισμός αποκλιμακώνεται, επιτρέποντας στις κεντρικές τράπεζες να μπορούν να μειώσουν το κόστος του χρήματος, κάτι που είναι κρίσιμο για την ανάπτυξη. Παρακολουθούμε τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις διακυμάνσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα, ωστόσο η προοπτική της ελληνικής οικονομίας παραμένει θετική. Σε αυτό το περιβάλλον, μπορούμε και εμείς να αναπτύξουμε τα σχέδιά μας, χωρίς τους εξωγενείς κινδύνους που αντιμετωπίσαμε στο παρελθόν.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ

Έχουμε συνηθίσει να μιλάμε για την ελληνική πόλη σαν μια μη βιώσιμη πόλη. Πόσο θεωρείτε ότι οι αναπλάσεις και οι αποκαταστάσεις κτιρίων έχουν συνεισφέρει προς την αντίθετη κατεύθυνση μέχρι σήμερα; Μπορούν να μας αλλάξουν τη γνώμη στο μέλλον;

Η ελληνική πόλη πράγματι δεν έχει καλή φήμη και, εν πολλοίς, όχι άδικα. Έχει όμως τεράστιες δυνατότητες, τις οποίες εμείς επιλέγουμε να βλέπουμε και να αξιοποιούμε.

Επενδύουμε στη μεταμόρφωσή της σε ένα περιβάλλον βιώσιμο, σύγχρονο και λειτουργικό, όπου η ποιότητα ζωής θα αποτελεί βασικό ζητούμενο. Έχουμε αποδείξει στην πράξη πως, όταν υπάρχει όραμα και σχέδιο, η αλλαγή μπορεί να έρθει και να ανατρέψει τις κατεστημένες αντιλήψεις. Για αυτόν τον λόγο, επιδιώκουμε τα έργα μας να μην περιορίζονται στα όριά τους, αλλά να λειτουργούν ως καταλύτες ευρύτερων αστικών αναπλάσεων και θετικών μετασχηματισμών.

Το σλόγκαν σας είναι «Δημιουργούμε τις πόλεις που θέλουμε να ζούμε». Τι ακριβώς περιλαμβάνει αυτή η δημιουργία; Πώς φαντάζεστε την πόλη του μέλλοντος; Και πώς όλη αυτή η συζήτηση σχετίζεται με απαιτητικούς μετασχηματισμούς όπως η ανάγκη προσβασιμότητας, η πράσινη ανάπτυξη, ο χωροταξικός σχεδιασμός και ούτω καθεξής;

Η πόλη είναι πάνω απ' όλα οι άνθρωποί της, η δραστηριότητα και η διάδραση. Συνεπώς, οι πόλεις που οραματιζόμαστε είναι αυτές που εξασφαλίζουν άνεση, ασφάλεια και ποιότητα ζωής στους κατοίκους τους. Είναι πόλεις ανθεκτικές, βιώσιμες και λειτουργικές, πόλεις που δεν ταλαιπωρούν τον άνθρωπο και δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον. Σαφώς και όλοι αυτοί οι μετασχηματισμοί που αναφέρουμε απαιτούν βελτίωση στις υποδομές, αλλαγή νοοτροπίας και σχέδιο, μια ολιστική προσέγγιση της αστικής ζωής από την προσβασιμότητα και την πράσινη ανάπτυξη, μέχρι τον έξυπνο

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΚΑΛΗ ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΕΝ ΠΟΛΛΟΙΣ ΟΧΙ ΑΔΙΚΑ. ΕΧΕΙ ΟΜΩΣ ΤΕΡΑΣΤΙΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ, ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΕΜΕΙΣ ΕΠΙΛΕΓΟΥΜΕ ΝΑ ΒΛΕΠΟΥΜΕ ΚΑΙ ΝΑ ΑΞΙΟΠΟΙΟΥΜΕ. ΕΠΕΝΔΥΟΥΜΕ ΣΤΗ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΣΕ ΕΝΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΒΙΩΣΙΜΟ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ, ΟΠΟΥ Η ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ ΘΑ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΒΑΣΙΚΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ. ΕΧΟΥΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΕΙ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΠΩΣ ΟΤΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΟΡΑΜΑ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΟ, Η ΑΛΛΑΓΗ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΕΡΘΕΙ ΚΑΙ ΝΑ ΑΝΑΤΡΕΨΕΙ ΤΙΣ ΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΕΣ ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ.

χωροταξικό σχεδιασμό και τη βιώσιμη κινητικότητα. Ο ρόλος μας στη DIMAND είναι να δημιουργούμε τα θετικά παραδείγματα, που αποδεικνύουν στην πράξη ότι η αλλαγή είναι εφικτή και καλλιεργούν πίστη και εμπιστοσύνη στο όραμα μιας σύγχρονης, βιώσιμης ελληνικής πόλης. Και νομίζω ότι το έχουμε αποδείξει. Σήμερα, η συζήτηση για το πώς ζούμε και κινούμαστε στην πόλη έχει αλλάξει σε σχέση με το παρελθόν και χαίρομαι που έχουμε συμβάλει, έστω και λίγο, σε αυτή την εξέλιξη.

REAL ESTATE, ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΣΤΕΓΑΣΗ

Το Real Estate έχει κατακριθεί από πολλούς ότι δημιουργεί συνθήκες φούσκας. Γιατί πιστεύετε ότι εν προκειμένω τούτο δεν θα είναι αλήθεια; Πόσο ο τομέας του Real Estate λειτουργεί αναπτυξιακά και πόσο ως διέξοδος για εγχώρια αποταμίευση; Τι ρόλο έχει παίξει στην εισροή ξένων κεφαλαίων;

Είναι αλήθεια πως ο κλάδος μας έχει χαρακτηριστεί από τα λάθη του παρελθόντος. Στην οικονομία όμως δεν χωρούν δογματισμοί, παρά δεδομένα και αποτελέσματα. Το Real Estate κινητοποιεί πόρους που λειτουργούν πολλαπλασιαστικά προς όφελος της κοινωνίας και της ανάπτυξης. Ενδεικτικά, το 2024, κάθε 1 ευρώ αξίας που δημιούργησε η DIMAND, συνεπάγεται επιπλέον 1,6 ευρώ προστιθέμενης αξίας για την ελληνική οικονομία. Αντίστοιχα, για κάθε 1 θέση εργασίας,

προέκυψαν άλλες 35 θέσεις μέσω της αλυσίδας αξίας. Αυτά τα στοιχεία δείχνουν καθαρά τον αναπτυξιακό ρόλο του Real Estate και τη συμβολή του στην ελληνική οικονομία και την απασχόληση. Παράλληλα, ο τομέας λειτουργεί ως ασφαλής και παραγωγική διέξοδος για την εγχώρια αποταμίευση, αλλά και ως ελκυστικός προορισμός για ξένα κεφάλαια που αναζητούν σταθερότητα, διαφάνεια και απόδοση. Η εισροή διεθνών επενδύσεων τα τελευταία χρόνια είναι σαφής απόδειξη αυτής της εμπιστοσύνης. Τέλος, υπάρχει και η «πράσινη» διάσταση. Διαθέτουμε μετρήσιμα στοιχεία που δείχνουν ότι τα κτίρια που αναπτύσσουμε καταναλώνουν σημαντικά λιγότερη ενέργεια σε σχέση με τα παραδοσιακά. Έτσι, μειώνεται σημαντικά το κόστος λειτουργίας και, πέρα από την επίτευξη περιβαλλοντικών στόχων, ενισχύεται και η ανταγωνιστικότητα της κάθε επιχείρησης που λειτουργεί μέσα σε αυτά. Έτσι, το βιώσιμο Real Estate είναι μεν πρωτίστως περιβαλλοντική επιλογή, αλλά και οικονομικά ωφέλιμη στρατηγική για τη χώρα συνολικά.

Στο πρόσφατο Οικονομικό Φόρουμ των Δελφών υποστηρίξατε ότι το πρόβλημα της στέγης χρειάζεται 10 χρόνια να λυθεί. Τι θα πρέπει να περιλαμβάνει αυτή η λύση κατά τη γνώμη σας; Και ποιος ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα;

Πρώτα και κύρια, η λύση πρέπει να διαθέτει τον χρονικό ορίζοντα που ανέφερα και στους Δελφούς, περίπου μια 10ετία. Δεν είναι

εύκολο, γιατί αντιστοιχεί σε 2,5 εκλογικούς κύκλους. Αν όμως δεν υπερβούμε τη λογική του άμεσου πολιτικού αποτελέσματος και δεν έχουμε μακροπρόθεσμο σχεδιασμό, δεν θα υπάρξει ουσιαστική λύση. Το ζήτημα της στέγης απαιτεί επιπλέον σταθερή συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Ο καθένας έχει τον ρόλο του: ο δημόσιος στη χάραξη πολιτικής, τη θεσμική σταθερότητα και τη διασφάλιση κοινωνικών ισορροπιών, και ο ιδιωτικός τομέας στην τεχνογνωσία, την ταχύτητα και την αποτελεσματικότητα της υλοποίησης. Όπως έχω ξαναπεί, δεν έχουμε περιθώριο να αποτύχουμε, γιατί θα κάνουμε πίσω βήματα, τη στιγμή που η χώρα χρειάζεται να συνεχίσει με θετικά παραδείγματα επιτυχίας. Παραδείγματα που θα κινητοποιούν πόρους, επενδύσεις και εμπιστοσύνη προς την κατεύθυνση της επίλυσης ενός τόσο κρίσιμου κοινωνικού ζητήματος. Ο ιδιωτικός τομέας, πάλι, θεωρώ πως έχει να παίξει καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη διαδικασία, όχι μόνο με επενδύσεις, αλλά συνεισφέροντας με τεχνογνωσία, ευελιξία και συνέπεια. Το στοίχημα είναι κοινό: να εξασφαλίσουμε αξιοπρεπή, σύγχρονη και προσιτή στέγη για όλους.

ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΑΠΑΙΤΕΙ ΣΤΑΘΕΡΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ. Ο ΚΑΘΕΝΑΣ ΕΧΕΙ ΤΟΝ ΡΟΛΟ ΤΟΥ: Ο ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΣΤΗ ΧΑΡΑΞΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΤΗ ΘΕΣΜΙΚΗ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΙΣΟΡΡΟΠΙΩΝ, ΚΑΙ Ο ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΣΤΗΝ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑ, ΤΗΝ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ. ΟΠΩΣ ΕΧΩ ΞΑΝΑΠΕΙ, ΔΕΝ ΕΧΟΥΜΕ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΝΑ ΑΠΟΤΥΧΟΥΜΕ, ΓΙΑΤΙ ΘΑ ΚΑΝΟΥΜΕ ΠΙΣΩ ΒΗΜΑΤΑ, ΤΗ ΣΤΙΓΜΗ ΠΟΥ Η ΧΩΡΑ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΝΑ ΣΥΝΕΧΙΣΕΙ ΜΕ ΘΕΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΠΙΤΥΧΙΑΣ.



CREATING THE CITIES WE WANT TO LIVE IN



DIMAND
REAL ESTATE DEVELOPMENT



ΟΚΤ. 2025

dimand.gr Νερατζιωτίσσης 115, 151 24 Μαρούσι | Τ: 210 8774200 | Ε: info@dimand.gr

0Ε

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΤΑΥΡΟΛΕΞΟ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ REAL ESTATE

Από την πολυνομία και την απουσία κτηματογράφησης μέχρι την καθυστέρηση των διαδικασιών και την έλλειψη ψηφιοποίησης, οι νομικές πτυχές που αφορούν τη διαχείριση, την οικοδόμηση και τη μεταβίβαση ακινήτων στη χώρα μας είναι κομβικές. Σήμερα καλούμαστε να καλύψουμε το χαμένο έδαφος και να εναρμονιστούμε με τις καλές πρακτικές διεθνώς. Πόσο εύκολα, όμως, μπορούμε να τα καταφέρουμε;

Τ Η Σ

Σ Τ Ε Φ Α Ν Ι Α Σ

Σ Ο Υ Κ Η

Η πραγματικότητα σε ό,τι έχει να κάνει με τη δικαιοσύνη και το real estate είναι μάλλον ...οδυνηρή. Ακόμη και 8 μήνες μπορεί να χρειάζονται για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου στην Ελλάδα πέραν της πολυνομίας, της ασάφειας και του ελλείμματος εμπιστοσύνης – μερικά μόνο από τα «αγκάθια» που θα πρέπει να επιλυθούν μέχρι η ελληνική αγορά ακινήτων να καλύψει τις διαχρονικές της αδυναμίες σε νομικά ζητήματα που συχνά καθυστερούν ακόμη και για χρόνια τις διαδικασίες είτε πρόκειται για μεγαλύτερα είτε ακόμη και για μικρότερα ακίνητα. Κι αυτό παρά το γεγονός ότι η ψηφιοποίηση κάποιων υπηρεσιών τα τελευταία έτη έχει επιφέρει πράγματι βελτιώσεις (και) στις νομικές διαδικασίες που διέπουν τα ακίνητα στη χώρα μας.

Ακριβώς αυτές τις διαχρονικές αδυναμίες, τις βελτιώσεις αλλά και συνολικά το μέλλον της αγοράς ακινήτων, σε ό,τι έχει να κάνει ειδικά με το νομικό πλαίσιο, αποτυπώνουν οι κ.κ. Χριστίνα Ζακοπούλου, δικηγόρος (Counsel) και η κ. Έλενα Χατζηιωαννίδου, δικηγόρος (Associate) της «Μπερνίτσας Δικηγορική Εταιρεία», και ο κ. Γεώργιος Ρέκας, δικηγόρος και προϊστάμενος Νομικών Υπηρεσιών της «Σιούφας και Συνεργάτες Δικηγορική Εταιρεία».

ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ

«Οι μεταβιβάσεις ακινήτων ενδιαφέρουν τους συναλλασσόμενους, δηλαδή τους πωλητές και τους αγοραστές, αλλά επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα όλους τους τομείς της αγοράς των ακινήτων και την εθνική οικονο-

μία», επισημαίνει ο κ. Ρέκας. «Γι' αυτόν τον λόγο τελικά προσελκύουν το ενδιαφέρον όχι μόνο ενός στενού κύκλου συναλλασσομένων, αλλά όλης της αγοράς. Τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σημαντικά βήματα προς την κατεύθυνση της απλούστευσης των διαδικασιών της μεταβίβασης ενός ακινήτου. Η ψηφιοποίηση πολλών υπηρεσιών, η χρήση ηλεκτρονικών πλατφορμών, όπως το myProperty, καθώς και η κατάργηση ορισμένων δικαιολογητικών, όπως το πιστοποιητικό ΤΑΠ, έχουν μειώσει σημαντικά τον χρόνο ολοκλήρωσης μιας μεταβίβασης. Επιπλέον, με τον πιο πρόσφατο νόμο που ψηφίστηκε για το Κτηματολόγιο (ν. 5142/2024), δίνεται πλέον η δυνατότητα να διορθώνονται ευκολότερα αποκλίσεις τετραγωνικών, οι οποίες στο παρελθόν μπορούσαν να καθυστερήσουν ή να ματαιώσουν μια συναλλαγή. Ωστόσο, δεν μπορούμε να πούμε ότι λύθηκαν όλα τα προβλήματα. Σε περιοχές χωρίς ολοκληρωμένη κτηματογράφηση ή σε περιπτώσεις με παλαιούς τίτλους εξακολουθούν να υπάρχουν καθυστερήσεις, ενώ οι πολεοδομικές τακτοποιήσεις και τα ζητούμενα πιστοποιητικά συνεχίζουν να καθυστερούν τις συναλλαγές».

Πέραν των καθυστερήσεων, η υπόθεση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού έφερε μεγάλη αναστάτωση στην αγορά: «Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ), οι σχετικές προσφυγές και η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας απασχόλησαν για πολύ καιρό τον νομικό κόσμο και όσους ασχολούνται με την αγορά του ακινήτου. Υπάρχουν σαφώς δύο κύριες και πολλές επιμέρους αναγνώσεις του προβλήματος. Συγκεκριμένα, από τη μία

θα πρέπει να διευκολύνονται οι επενδύσεις και απ' την άλλη θα πρέπει να υπηρετείται η αρχή του σεβασμού και της προστασίας του περιβάλλοντος. Σε κάθε περίπτωση, σημαντικοί νόμοι όπως ο ΝΟΚ θα πρέπει να αποτελούν προϊόν διαβούλευσης και ευρύτερης αποδοχής. Επίσης, αναφέρονται και άλλα ζητήματα, όπως η πολυδιάσπαση των νόμων, (να σημειωθεί ότι ο ΝΟΚ τροποποιήθηκε 102 φορές από την ψήφισή του μέχρι σήμερα), η ανάγκη υιοθέτησης θεσμικού πλαισίου που να διευκολύνει την ταχύτατη εκδίκαση των συγκεκριμένων προσφυγών, και η εν γένει καθυστέρηση της απονομής της δικαιοσύνης. Τα ζητήματα αυτά επηρεάζουν αρνητικά την αγορά και τους ενδιαφερόμενους επενδυτές. Διότι η αγορά επιθυμεί σταθερότητα, ασφάλεια δικαίου και υγιή ανταγωνισμό. Αντίθετα, ο νέος ΝΟΚ και όσα ακολούθησαν δημιούργησαν την αίσθηση ότι το πολεοδομικό πλαίσιο δεν είναι σαφές, και ότι το πλαίσιο των συναλλαγών μπορεί να μεταβληθεί και μετά την πάροδο πολλών ετών», αναφέρει ο κ. Ρέκας.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ

Στη μεγάλη εικόνα, ο ίδιος εντοπίζει ένα σημαντικό ζήτημα σε ό,τι έχει να κάνει με το νομικό πλαίσιο που διέπει τις συναλλαγές των ακινήτων, μεταξύ άλλων, στην πολυνομία που δημιουργεί συχνά ασάφεια και έλλειψη εμπιστοσύνης: «Πολύ συχνά, μια κακή ή ελλιπής διάταξη συμπληρώνεται από μία αποσπασματική προσπάθεια επίλυσης των προβλημάτων, με συνέπεια να δημιουργούνται νέα προβλήματα ή δυσερμηνείες. Επίσης, η επιθυμία του

«Ο ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΝΟΚ), ΟΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ ΚΑΙ Η ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΑΝ ΓΙΑ ΠΟΛΥ ΚΑΙΡΟ ΤΟΝ ΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΜΟ ΚΑΙ ΟΣΟΥΣ ΑΣΧΟΛΟΥΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΣΑΦΩΣ ΔΥΟ ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΛΕΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΑΝΑΓΝΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ. ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ, ΑΠΟ ΤΗ ΜΙΑ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠ' ΤΗΝ ΑΛΛΗ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΥΠΗΡΕΤΕΙΤΑΙ Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΣΕΒΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ. ΣΕ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΟΠΩΣ Ο ΝΟΚ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΠΡΟΪΟΝ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ», ΑΝΑΦΕΡΕΙ Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΣ «ΣΙΟΥΦΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΕΚΑΣ.

κράτους να χρησιμοποιήσει τις συναλλαγές των ακινήτων προκειμένου να εισπράξει τις απαιτήσεις του αποτελεσμάτων στην απελευθέρωση της διαδικασίας της μεταβίβασης, αφού ο πολίτης οφείλει να αποδείξει, εκδίδοντας και προσκομίζοντας διάφορα πιστοποιητικά, ότι δεν οφείλει, ενώ το κράτος θα έπρεπε να είχε αυτοτελείς μηχανισμούς ελέγχου και όχι να καθυστερεί τις συναλλαγές. Η γραφειοκρατία και η έλλειψη προσωπικού είναι άλλος ένας σημαντικός παράγοντας, που συνδέεται αρχικά με τον μετασχηματισμό όλων των υποθηκοφυλακείων σε έμμοιθα και ακολουθώντας με τη μετάβαση των υποθηκοφυλακείων στα Κτηματολόγια, την απομάκρυνση έμπειρων στελεχών και τη μη αντικατάστασή τους. Τέλος, παρά την πολιτική βούληση και τα τεράστια βήματα που έγιναν το τελευταίο διάστημα, δεν μπορούμε παρά να σημειώσουμε ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα αποτέλεσε και αποτελεί η αργή πρόοδος της ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου που ξεκίνησε πριν από 30 χρόνια και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του τρέχοντος έτους. Ένα οργανωμένο Εθνικό Κτηματολόγιο σε πλήρη λειτουργία αποτελεί τη λύση για την επίλυση των περισσότερων προβλημάτων και τη μετάβαση στη νέα εποχή».

Από την άλλη έχουν συντελεστεί σημαντικές βελτιώσεις, «κάποιες από τις οποίες θα έλεγε κανείς ότι συνιστούν επανάσταση στον χώρο των ακινήτων. Η μεγαλύτερη ίσως πρόοδος είναι η ψηφιοποίηση πολλών διαδικασιών. Πλατφόρμες, όπως το myProperty, επιτρέπουν πλέον να ολοκληρώνονται μεταβιβάσεις με πολύ λιγότερα δικαιολογητικά και

χωρίς ατέρμονες επισκέψεις σε υπηρεσίες. Με την προϋπόθεση ότι λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο και ολοκληρώνεται η ψηφιοποίηση των υποθηκοφυλακείων, ο δικηγόρος πλέον μπορεί να διενεργεί έλεγχο τίτλων από το γραφείο του. Επίσης, φαίνεται ότι εξετάζεται το θέμα της κατάργησης των περιττών εγγράφων όπως το ΤΑΠ, όμως εξακολουθούν να ζητούνται ασφαλιστικές και φορολογικές ενημερότητες, πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ και άλλα έγγραφα που δεν έχουν καμία σχέση με τη μετάβαση του ακινήτου. Σημαντικό είναι ότι με τον πιο πρόσφατο νόμο για το Κτηματολόγιο δίνεται η δυνατότητα να διορθώνονται ευκολότερα μικρές αποκλίσεις στο Κτηματολόγιο, κάτι που στο παρελθόν μπορούσε να ματαιωθεί τη συναλλαγή».

Ο κ. Ρέκας εκτιμά ότι η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται σε μια καμπή, όπου συνδυάζονται μεγάλες προκλήσεις, αλλά και σημαντικές ευκαιρίες. Στο υπάρχον επενδυτικό ενδιαφέρον έρχονται να προστεθούν τα προγράμματα προσέλκυσης ξένων επενδυτών μέσω της «Golden Visa», εγχώρια προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» που απευθύνονται σε συγκεκριμένα ακροατήρια, τα κίνητρα για να διατεθούν ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται, καθώς και κάθε προσπάθεια παροχής κινήτρων προς την κατεύθυνση ανάπτυξης της αγοράς. «Από τη μία πλευρά, η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου, η περαιτέρω ψηφιοποίηση των διαδικασιών και η εναρμόνιση με τα ευρωπαϊκά πρότυπα θα δώσουν το απαραίτητο θεσμικό υπόβαθρο για περισσότερη ασφάλεια στις συναλλαγές. Από την άλλη, οι νέες τάσεις –όπως η πράσινη ανάπτυξη,

τα ενεργειακά αποδοτικά κτίρια και οι επενδύσεις σε ακίνητα με τουριστικό ή επαγγελματικό χαρακτήρα– ανοίγουν δρόμους που μέχρι πριν από λίγα χρόνια δεν υπήρχαν. Αν διασφαλίσουμε σταθερότητα και ξεκάθαρους κανόνες, η Ελλάδα μπορεί να παραμείνει ελκυστικός προορισμός, τόσο για εγχώριους όσο και για ξένους επενδυτές. Το μέλλον της αγοράς ακινήτων μπορεί να είναι ιδιαίτερα δυναμικό και βιώσιμο, εφόσον στηριχθεί σε ένα πλαίσιο που συνδυάζει διαφάνεια, ταχύτητα και νομική ασφάλεια. Η εμπειρία μας διδάσκει ότι όταν υπάρχει ασφάλεια των συναλλαγών διευκολύνονται οι συναλλαγές των ακινήτων και ευνοείται όλη η αγορά. Αυτό σημαίνει κωδικοποίηση της νομοθεσίας, διαβούλευση των ενδιαφερομένων όταν λαμβάνονται σημαντικές αποφάσεις, απλοποίηση των διαδικασιών, αξιοποίηση των σύγχρονων μέσων και της τεχνολογίας, διαλειτουργικότητα των υπηρεσιών του Δημοσίου ώστε τα απαραίτητα πιστοποιητικά να λαμβάνονται αυτόματα, οριστικοποίηση των δασικών χαρτών και φυσικά ολοκλήρωση του Κτηματολογίου».

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Στο ίδιο μήκος κύματος και οι κ.κ. Χρίστina Ζακοπούλου και Έλενα Χατζηγιαννίδου από την «Μπερνίτσας Δικηγορική Εταιρεία»: «Η διαδικασία της Κτηματογράφησης, που ταλαιπωρεί τη χώρα εδώ και τρεις δεκαετίες, φαίνεται να βρίσκεται πλέον στην τελική ευθεία, με την πλήρη ολοκλήρωση να έχει δρομολογηθεί για το τέλος του 2025. Έτσι σταδιακά μεταβαίνουμε από τις πολύχρονες καθυστερήσεις

«Η ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΜΑΣ ΔΙΔΑΣΚΕΙ ΟΤΙ ΟΤΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΥΝΟΕΙΤΑΙ ΟΛΗ Η ΑΓΟΡΑ. ΑΥΤΟ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΟΤΑΝ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ, ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ, ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΜΕΣΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΔΙΑΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΩΣΤΕ ΤΑ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΝΑ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΑΥΤΟΜΑΤΑ, ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΧΑΡΤΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ», ΣΗΜΕΙΩΝΕΙ Ο Κ. ΡΕΚΑΣ.

και τη γραφειοκρατία των υποθηκοφυλακείων, σε ένα σύγχρονο και αποτελεσματικό μοντέλο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, στο Εθνικό Κτηματολόγιο», όπως αναφέρουν χαρακτηριστικά. «Σημαντική είναι η προσπάθεια του κράτους να ψηφιοποιήσει τις διαδικασίες ελέγχου και καταχώρισης, να μειώσει τα γραφειοκρατικά εμπόδια και να επιταχύνει τις διαδικασίες αγοραπωλησίας ακινήτων, αξιοποιώντας τις δυνατότητες της ψηφιακής τεχνολογίας και δίνοντας έμφαση στην ταχύτερη και ασφαλέστερη εξυπηρέτηση πολιτών και επαγγελματιών του χώρου. Οι Ν. 5076/2023 και Ν.5142/2024 έφεραν ουσιαστικές αλλαγές στη λειτουργία του Ελληνικού Κτηματολογίου, περιλαμβάνοντας, μεταξύ άλλων, ρυθμίσεις με σκοπό τη διευκόλυνση, απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων, καταχώρισης εγγραπτών πράξεων και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών, σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, κάνοντας το σύστημα πιο απλό, γρήγορο και φιλικό προς τους πολίτες και τους επαγγελματίες του χώρου (δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους). Με έμφαση στην ψηφιοποίηση των διαδικασιών και υπηρεσιών και τη διαφάνεια, εισήχθησαν διατάξεις με τις οποίες διευκολύνθηκε η διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων, επιταχύνθηκαν οι διαδικασίες καταχώρισης εγγραπτών πράξεων, με αρκετές συναλλαγές να γίνονται πλέον ψηφιακά, χωρίς την ανάγκη φυσικής παρουσίας. Παράλληλα, η χρήση της ενιαίας ηλεκτρονικής πλατφόρμας του Ελληνικού Κτηματολογίου επιτρέπει στα Κτηματολογικά Γραφεία να διαχειρίζονται μεγαλύτερο όγκο αιτήσεων πιο αποτελεσματικά, διασφαλίζοντας την ορθή καταχώριση και την προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών».

Όπως αναφέρεται, οι βασικότερες ρυθμίσεις του Ν. 5076/2023 αφορούν μια σειρά από παρεμβάσεις που μειώνουν τη γραφειοκρατία, όπως: α) κατάργηση της υποχρέωσης προσκόμισης βεβαίωσης περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), β) κατάργηση της πολλαπλής προσκόμισης αποσπασματος κτηματολογικού διαγράμματος σε περίπτωση διηρημένων ιδιοκτησιών κειμένων εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, γ) υποβολή αποκλειστικά ψηφιακών αντιγράφων συμβολαιογραφικών πράξεων, χωρίς χειρόγραφες παραπομπές, δ) απλοποίηση των διαδικασιών διόρθωσης προδηλών σφαλμάτων μέσω των Κτηματολογικών Γραφείων και ε) επίλυση του ζητήματος της μη καταχώρισης υπέρβασης χιλιοστών. «Ο Ν. 5142/2024 εισήγαγε ρυθμίσεις όπως: α) δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ως προς την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση, β) δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτου με απόκλιση εμβαδού έως 2% χωρίς να απαιτείται διόρθωση του τίτλου, γ) δυνατότητα μονομερούς μεταφοράς με συμβολαιογραφικό έγγραφο του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης μίας ιδιοκτησίας σε άλλη του αυτού ιδιοκτήτη, επί της ίδιας οικοδομής, δ) δυνατότητα άρσης ακυρότητας μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1.5.2024 μέσω μεταγενέστερης υπαγωγής των αυθαιρεσιών ή των πολεοδομικών παραβάσεων, εφόσον επιτρέπεται, και εφόσον συνταχθεί η σχετική Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, και ε) παράταση της δυνατότητας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για ένα έτος από τη δημοσίευση σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Ελληνικού Κτη-

ματολογίου, η οποία θα σημάνει την πλήρη εφαρμογή του συστήματος Κτηματολογίου σε όλη την Ελλάδα. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις τα προβλήματα παραμένουν και επικεντρώνονται κυρίως στην υπερβολική πολυπλοκότητα του νομικού πλαισίου, την έλλειψη συνεννόησης μεταξύ των διάφορων κρατικών φορέων, αλλά και την έλλειψη προσωπικού για την επεξεργασία των χιλιάδων αιτήσεων πολιτών και επαγγελματιών του χώρου, που οδηγεί σε αύξηση των απορρίψεων των προς καταχώριση πράξεων συχνά χωρίς επαρκή αιτιολόγηση ή για «σφάλματα» τα οποία θα μπορούσαν να είχαν διορθωθεί κατόπιν προηγούμενης επικοινωνίας με τον αιτούντα και προσκόμισης συμπληρωματικών εγγράφων από αυτόν».

ΕΝΙΑΙΟ ΜΗΤΡΩΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Την ίδια στιγμή, μέχρι το καλοκαίρι του 2026 αναμένεται να τεθεί σε πλήρη λειτουργία το Ενιαίο Μητρώο Ακινήτων (Ε.Μ.Α.), η νέα ψηφιακή δημόσια υπηρεσία που υλοποιείται από το Ελληνικό Κτηματολόγιο, μία ακόμη σημαντική εξέλιξη για την αγορά. «Στην πλατφόρμα θα συγκεντρώνονται όλα τα κρίσιμα δεδομένα που αφορούν την ακίνητη περιουσία: νομικά, πολεοδομικά, δασικά, φορολογικά, ενεργειακά και διοικητικά. Το Ε.Μ.Α. θα λειτουργεί ως διαλειτουργικό σύστημα, αντλώντας πληροφορίες από όλα τα συναφή μητρώα και βάσεις δεδομένων του Δημοσίου, συνθέτοντας ένα ενιαίο ψηφιακό οικοσύστημα που στοχεύει να απλοποιήσει τις συναλλαγές, να μειώσει τη γραφειοκρατία και να ενισχύσει τη φορολογική δικαιοσύνη. Η πλατφόρμα θα είναι προσβάσιμη σε πολίτες

«Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ, ΠΟΥ ΤΑΛΑΙΠΩΡΕΙ ΤΗ ΧΩΡΑ ΕΔΩ ΚΑΙ ΤΡΕΙΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ, ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΝΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΠΛΕΟΝ ΣΤΗΝ ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΘΕΙΑ, ΜΕ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΝΑ ΕΧΕΙ ΔΡΟΜΟΛΟΓΗΘΕΙ ΓΙΑ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ 2025. ΕΤΣΙ ΣΤΑΔΙΑΚΑ ΜΕΤΑΒΑΙΝΟΥΜΕ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΟΛΥΧΡΟΝΕΣ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΗ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ, ΣΕ ΕΝΑ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», ΥΠΟΓΡΑΜΜΙΖΟΥΝ ΟΙ ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΖΑΚΟΠΟΥΛΟΥ, ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (COUNSEL) ΚΑΙ Η Κ. ΕΛΕΝΑ ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΙΔΟΥ, ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (ASSOCIATE) ΤΗΣ «ΜΠΕΡΝΙΤΣΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

BERNITSAS

A Top Tier Law Firm
at the Forefront of the Market

Proactive,
innovative
and socially
conscious
representation

www.bernitsaslaw.com

και ιδιοκτήτες ακινήτων, υπό την προϋπόθεση ύπαρξης εμπράγματου ή άλλου εγγραπτέου δικαιώματος. Παράλληλα, οι επαγγελματίες του χώρου (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και μηχανικοί) θα μπορούν να αντλούν επίσημα και αξιόπιστα δεδομένα για τις ανάγκες των καθηκόντων τους. Αναμένουμε ότι η ενοποίηση των πληροφοριών θα μειώσει σημαντικά τον κατακερματισμό που υπήρχε έως σήμερα σε πολλούς φορείς. Η χρήση εργαλείων Business Intelligence θα επιτρέπει την αυτοματοποιημένη συλλογή και ανάλυση δεδομένων, αυξάνοντας την αποτελεσματικότητα της δημόσιας διοίκησης και ενισχύοντας την ασφάλεια των συναλλαγών».

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΣτΕ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Όπως επισημαίνεται από την «Μπερνίτσας Δικηγορική Εταιρεία», το ζήτημα που προέκυψε γύρω από την εφαρμογή των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) και τις σχετικές αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) (146/2025-149/2025) είχε σοβαρές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων τόσο αναφορικά με τους ξένους, όσο και με τους μεγάλους εγχώριους επενδυτές και υποψήφιους αγοραστές, δημιουργώντας ασάφειες και καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση μεγάλων real estate projects, αβεβαιότητα και αποθαρρύνοντας πολλές φορές την επένδυση στην Ελλάδα. «Συγκεκριμένα, με τις αποφάσεις 146/2025 και 149/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ κρίθηκε ότι το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ (υπό τη μορφή προσαύξησης του συντελεστή δόμησης ή/και του ύψους κτιρίου με σκοπό την εισαγωγή φιλοπεριβαλλοντικών χαρακτηριστικών κατά

τη δόμηση) αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Τούτο για τον λόγο ότι παρέχεται, με τις διατάξεις αυτές, απευθείας στις υπηρεσίες δόμησης η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση, και μάλιστα ουσιώδη, από τους ισχύοντες με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης. Σύμφωνα με το ΣτΕ, το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ δεν μπορεί να αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης σε γενικό και αφηρημένο επίπεδο, αλλά πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, οπότε δεν αποκλείεται η θέσπιση και όρων δόμησης που αποκλίνουν από αυτούς που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, ακόμα και προς την κατεύθυνση της αύξησης ορισμένων από τα επιτρεπόμενα με αυτούς μεγέθη. Επομένως, στον πολεοδομικό νομοθέτη εναπόκειται να συμπεριλάβει τα κίνητρα στον τοπικό σχεδιασμό, κατόπιν στάθμισης των συνεπειών τους στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής. Σε συμμόρφωση με τις ανωτέρω αποφάσεις του ΣτΕ, εκδόθηκε ο Ν. 5197/2025. Με τον Ν. 5197/2025 (άρθρα 66 επόμενα) έγινε ένα σημαντικό βήμα προς την αποσαφήνιση και σταθεροποίηση του θεσμικού πλαισίου που αφορά τη δόμηση και την αγορά ακινήτων, ιδίως σε σχέση με τις αβεβαιότητες που είχαν δημιουργηθεί λόγω των αποφάσεων του ΣτΕ. Με στόχο την αντιμετώπιση των πολεοδομικών ασαφειών, ο νέος νόμος ορίζει ότι τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις των άρθρων 10, 15 (περ. γ και δ της παρ. 8) και 25 (παρ. 1 και 2) δύνανται να εφαρμόζονται εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων, απλοποιεί διαδικασίες, ενισχύει τη νομική ασφάλεια και

αναμένεται να συμβάλει στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνης των επενδυτών, τόσο εγχώριων όσο και ξένων, δημιουργώντας προϋποθέσεις για την εγκαθίδρυση ενός περισσότερο σταθερού και ασφαλούς περιβάλλοντος επένδυσης και ανάπτυξης στην αγορά ακινήτων».

ΝΕΕΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ

Οι κ.κ. Ζακοπούλου και Χατζηιωαννίδου επισημαίνουν ότι ριζικές αλλαγές στον τομέα της αγοραπωλησίας ακινήτων αναμένεται να φέρει η ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών (π.χ. AI) στη διαδικασία ελέγχου και καταχώρισης των εγγραπτών πράξεων από το Κτηματολόγιο μειώνοντας τα σχετικά κόστη και τη γραφειοκρατία, ενισχύοντας την ευελιξία των συναλλαγών και συμβάλλοντας στην ταχύτερη και ασφαλέστερη υλοποίηση αυτών. «Επιπλέον, η περαιτέρω απλοποίηση και ενοποίηση των διαδικασιών που αφορούν το Κτηματολόγιο, η δημιουργία ενός ενιαίου και διαλειτουργικού πληροφοριακού συστήματος που θα συγκεντρώνει όλα τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας, καθώς και η εκπαίδευση και ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού, μπορούν να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο στην αποτελεσματικότερη και ταχύτερη διαχείριση και διεκπεραίωση των εκκρεμών αιτήσεων και διαδικασιών του Κτηματολογίου. Τέλος, η θέσπιση σαφών και σταθερών νομικών διατάξεων, ιδίως σε σχέση με την εφαρμογή του ΝΟΚ, αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου και την προσέλκυση επενδύσεων στον χώρο των ακινήτων».

ΟΠΩΣ ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ «ΜΠΕΡΝΙΤΣΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΠΟΥ ΠΡΟΕΚΥΨΕ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΝΟΚ) ΚΑΙ ΤΙΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ (ΣτΕ) (146/2025– 149/2025) ΕΙΧΕ ΣΟΒΑΡΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΣΟ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΞΕΝΟΥΣ, ΟΣΟ ΚΑΙ ΜΕ ΤΟΥΣ ΜΕΓΑΛΟΥΣ ΕΓΧΩΡΙΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΥΣ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ, ΔΗΜΙΟΥΡΓΩΝΤΑΣ ΑΣΑΦΕΙΕΣ ΚΑΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΓΑΛΩΝ REAL ESTATE PROJECTS, ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΑΡΡΥΝΟΝΤΑΣ ΠΟΛΛΕΣ ΦΟΡΕΣ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.



Sioufas & Associates
Law Firm

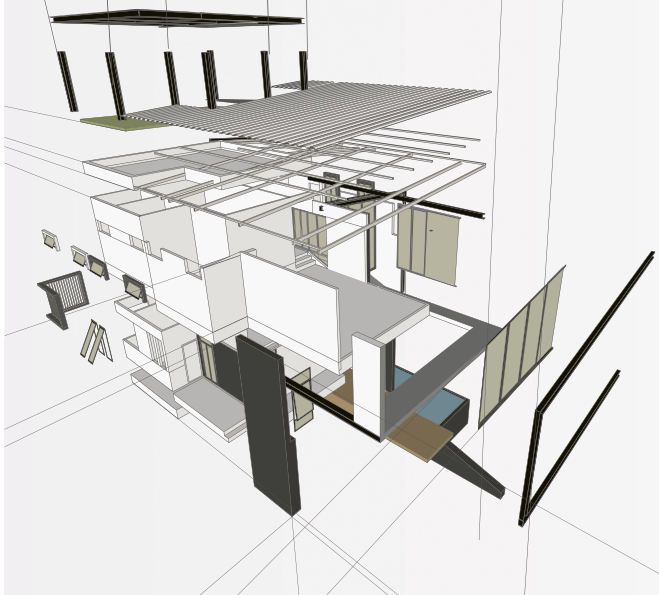


YOUR LEGAL SPECIALIST IN REAL ESTATE & INVESTMENTS

**Legal Excellence
Client Growth**



www.sioufaslaw.gr



ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ : ΤΑ ΥΛΙΚΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ, ΕΙΝΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο διευθυντής σκυροδέματος της INTERBETON μιλά για την έννοια της «Αναγεννητικής Πόλης» και της ανθεκτικότητας, τη σχεδόν πολιτισμική αλλαγή που πρέπει να επιτύχουμε για να εκπληρώσουμε τους στόχους που θέτουν οι κανονισμοί της ΕΕ για το ανθρακικό αποτύπωμα, και το πώς τα υλικά βρίσκονται πλέον στο επίκεντρο κάθε κατασκευαστικού εγχειρήματος.



REGENERATIVE CITY

Τι σημαίνει για εσάς «Αναγεννητική Πόλη» και γιατί αφορά τόσο άμεσα το Real Estate;

Η Regenerative City είναι η φυσική εξέλιξη της συζήτησης για τις «βιώσιμες» και «πράσινες» πόλεις. Δεν μιλάμε πια για πόλεις που απλώς μειώνουν το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα, αλλά για πόλεις που έχουν την ικανότητα να αναπνέουν και να ανακάμπτουν. Πόλεις που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής και ταυτόχρονα παραμένουν ελκυστικές για επενδύσεις. Στο Real Estate αυτό μεταφράζεται σε μια διαφορετική εξίσωση αξίας: η τοποθεσία και ο σχεδιασμός δεν αρκούν. Χρειάζεται ανθεκτικότητα απέναντι στην κλιματική κρίση, χαμηλό ανθρακικό αποτύπωμα και κοινωνική ανταποδοτικότητα. Και αυτό το νέο πλαίσιο αξίας οδηγεί φυσικά στη συζήτηση για τους κανονισμούς που έρχονται από την Ευρώπη.

Από το 2028 και το 2030 οι κανονισμοί της ΕΕ για το ενσωματωμένο ανθρακικό αποτύπωμα στα κτίρια θα είναι υποχρεωτικοί. Πόσο έτοιμη είναι η ελληνική αγορά να ανταποκριθεί σε αυτήν την πρόκληση;

Η ελληνική αγορά βρίσκεται ακόμη στην αρχή αυτού του ταξιδιού. Όμως οι κανονισμοί της ΕΕ είναι ξεκάθαροι και δεν αφήνουν περιθώρια αναβολών. Από το 2028 όλα τα νέα κτίρια άνω των 1.000 τ.μ. θα πρέπει να δηλώνουν το ενσωματωμένο ανθρακικό τους αποτύπωμα και από το 2030 αυτό θα ισχύει για όλα ανεξαιρέτως. Η μεγάλη αλλαγή που απαιτείται είναι σχεδόν πολιτισμική: πρέπει να μάθουμε να μετράμε και να τεκμηριώνουμε. Εργαλεία όπως το Life Cycle Assessment (LCA) και τα Environmental Product Declarations (EPDs) θα γίνουν αναπόσπαστο μέρος κάθε επενδυτικής πρότασης. Στην Ευρώπη βλέπουμε ήδη funds να απορρίπτουν έργα χωρίς διαφάνεια στο ενσωματωμένο ανθρακικό αποτύπωμα. Αυτό θα φτάσει πολύ σύντομα και στην Ελλάδα. Για την INTERBETON, το ζητούμενο είναι να προσφέρουμε λύσεις που μετατρέπουν τη συμμόρφωση σε ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Και αυτό σημαίνει όχι μόνο χαμηλό αποτύπωμα άνθρακα, αλλά και ανθεκτικότητα.

ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΥΛΙΚΑ

Η λέξη resilience ακούγεται όλο και συχνότερα. Στην πράξη, τι σημαίνει για έναν developer ή έναν επενδυτή;

Resilience σημαίνει ικανότητα αντοχής και γρήγορης ανάκαμψης απέναντι στις κρίσεις. Δεν είναι αφηρημένη έννοια· είναι η πραγματική ασφάλιση της αξίας μιας επένδυσης Real Estate. Ένα κτίριο που αντέχει σε καύσωνες χωρίς τεράστιες ενεργειακές δαπάνες, που παραμένει λειτουργικό μετά από πλημμύρα ή που έχει ενισχυμένη σεισμική συμπεριφορά, προστατεύει τόσο ζωές όσο και επενδύσεις. Για έναν developer, resilience σημαίνει χαμηλότερο λειτουργικό κόστος και μεγαλύτερη διάρκεια ζωής του έργου. Για έναν επενδυτή, σημαίνει μειωμένο ρίσκο, σταθερές αποδόσεις και μεγαλύτερη εμπιστοσύνη από τις τράπεζες και τα funds. Σήμερα βλέπουμε ήδη ασφαλιστικές εταιρείες να αξιολογούν με άλλα κριτήρια τις επενδύσεις ανάλογα με την ανθεκτικότητά τους.

Για την INTERBETON, η ανθεκτικότητα είναι απτή: μέσα από λύσεις σκυροδέματος υψηλής ανθεκτικότητας σε διάβρωση, στην υγρασία και στις θερμικές καταπονήσεις,

ΣΕ ΠΕΝΤΕ ΧΡΟΝΙΑ, Η REGENERATIVE CITY ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΧΕΙ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΑΠΟ ΟΡΑΜΑ ΣΕ ΠΡΑΞΗ. ΑΥΤΟ ΣΗΜΑΙΝΕΙ RESILIENT ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΥΝ ΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΕΣ ΚΑΙ ΚΑΥΣΩΝΕΣ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΥΛΙΚΩΝ ΧΑΜΗΛΟΥ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑΤΟΣ ΑΝΘΡΑΚΑ, ΚΑΙ ΠΛΗΡΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΟΛΑ ΤΑ ΝΕΑ ΕΡΓΑ ΜΕΣΩ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΥΚΛΟΥ ΖΩΗΣ. ΤΟ ΕΠΟΜΕΝΟ ΒΗΜΑ ΕΙΝΑΙ ΝΑ ΔΟΥΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΟΧΙ ΜΟΝΟ ΩΣ ΤΟΠΟ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ Ή ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ, ΑΛΛΑ ΩΣ ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑ ΑΞΙΑΣ ΠΟΥ ΣΤΗΡΙΖΕΙ ΠΟΛΙΤΕΣ, ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ. ΑΥΤΟ ΑΠΑΙΤΕΙ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΓΙΑ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟ ΟΦΕΛΟΣ.

με λύσεις χαμηλού αποτυπώματος άνθρακα αλλά υψηλής αντοχής, δίνουμε στους συνεργάτες μας τη δυνατότητα να χτίζουν έργα που προστατεύουν το κεφάλαιο και τις αποδόσεις τους.

Άρα, τα υλικά βρίσκονται πλέον στο επίκεντρο; Πόσο αληθινό είναι το ενδιαφέρον των κατασκευαστών για τις λύσεις νέας εποχής;

Αναμφίβολα, ζούμε σε μια εποχή όπου τα υλικά δεν είναι πια τεχνική λεπτομέρεια· είναι στρατηγική απόφαση. Η επιλογή υλικών χαμηλού αποτυπώματος CO2 καθορίζει την πρόσβαση σε κεφάλαια, την ελκυστικότητα ενός έργου και τη δυνατότητα ενός ακινήτου να είναι ανταγωνιστικό με διεθνείς όρους, συμβάλλοντας έτσι και στη διαμόρφωση προορισμών που γίνονται διεθνώς ανταγωνιστικοί. Στην INTERBETON βλέπουμε ήδη developers να ζητούν σκυρόδεμα χαμηλού αποτυπώματος άνθρακα, υλικά και λύσεις κυκλικής διαχείρισης με διαφάνεια μέσω EPDs. Δεν είναι τυχαίο ότι όλο και περισσότερα έργα στοχεύουν σε πιστοποιήσεις LEED, BREEAM ή WELL.

Εδώ είναι που η INTERBETON διαφοροποιείται: φέρνουμε στην αγορά σκυροδέματα πολύ χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος, λύσεις για ψυχρές επιφάνειες και διαπερατά δάπεδα που συμβάλλουν στην περιβαλλοντική ισορροπία, πάντα χωρίς συμβιβασμούς στις τεχνικές επιδόσεις. Και η πρόσφατη CSC Bronze πιστοποίηση της μονάδας μας στο The Ellinikon αποδεικνύει ότι η δέσμευσή μας στη βιώσιμη αλυσίδα εφοδιασμού αναγνωρίζεται διεθνώς. Αυτό δείχνει πως η αλλαγή έχει ήδη ξεκινήσει - και το στοίχημα είναι να επιταχύνουμε ώστε ο ελληνικός κατασκευαστικός κλάδος να βρεθεί μπροστά από τις εξελίξεις.

ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

Σε πενταετή ορίζοντα, ποια βήματα πρέπει να έχουν γίνει για να μιλάμε στην πράξη για την Αναγεννητική Πόλη;

Σε πέντε χρόνια, η Regenerative City θα πρέπει να έχει μετατραπεί από όραμα σε πράξη. Αυτό σημαίνει resilient υποδομές που προστατεύουν τις πόλεις από πλημμύρες και καύσωνες, συστηματική χρήση υλικών χαμηλού αποτυπώματος άνθρακα, και πλήρη διαφάνεια σε όλα τα νέα έργα μέσω μετρήσεων κύκλου ζωής. Το επόμενο βήμα είναι να δούμε την πόλη όχι μόνο ως τόπο κατοίκησης ή επένδυσης, αλλά ως οικοσύστημα αξίας που στηρίζει πολίτες, επενδυτές και περιβάλλον. Αυτό απαιτεί συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καινοτομία στη χρηματοδότηση και δέσμευση για μακροπρόθεσμο όφελος. Γιατί, τελικά, αν θέλουμε αυτή την πόλη αύριο, πρέπει να την αρχίσουμε να τη χτίζουμε σήμερα.

RESILIENCE ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΑΝΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΣΤΙΣ ΚΡΙΣΕΙΣ. ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΦΗΡΜΕΝΗ ΕΝΝΟΙΑ· ΕΙΝΑΙ Η ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ REAL ESTATE. ΕΝΑ ΚΤΙΡΙΟ ΠΟΥ ΑΝΤΕΧΕΙ ΣΕ ΚΑΥΣΩΝΕΣ ΧΩΡΙΣ ΤΕΡΑΣΤΙΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ, ΠΟΥ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΠΛΗΜΜΥΡΑ Ή ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΕΝΙΣΧΥΜΕΝΗ ΣΕΙΣΜΙΚΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ, ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΕΙ ΤΟΣΟ ΖΩΕΣ ΟΣΟ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ. ΓΙΑ ΕΝΑΝ DEVELOPER, RESILIENCE ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΖΩΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ. ΓΙΑ ΕΝΑΝ ΕΠΕΝΔΥΤΗ, ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΜΕΙΩΜΕΝΟ ΡΙΣΚΟ, ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗ ΑΠΟ ΤΙΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΚΑΙ ΤΑ FUNDS. ΣΗΜΕΡΑ ΒΛΕΠΟΥΜΕ ΗΔΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΝΑ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΝ ΜΕ ΑΛΛΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥΣ.

Βιώσιμες κατασκευές με σκυροδέματα VELTER™

Στις σύγχρονες κατασκευές, οι εκπομπές αερίων θερμοκηπίου αφορούν όχι μόνο τη λειτουργία των κτιρίων, αλλά και τη φάση της κατασκευής τους. Παρά την εστίαση της Ευρωπαϊκής Ένωσης στη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα κατά τη διάρκεια ζωής ενός κτιρίου (operational carbon), οι «ενσωματωμένες» εκπομπές που προκύπτουν από την παραγωγή και τη μεταφορά δομικών υλικών παραμένουν σημαντικές, αποτελώντας το 11% των παγκόσμιων εκπομπών CO₂ και ξεπερνώντας το 50% των συνολικών εκπομπών σε νέα κτίρια μέχρι το 2050.

Σημασία των Ενσωματωμένων Εκπομπών στη Βιωσιμότητα

Οι ενσωματωμένες εκπομπές συγκεντρώνονται κυρίως στη φάση κατασκευής και είναι «προκαταβολικές», καθώς επιβαρύνουν το περιβάλλον από την αρχή του έργου, χωρίς δυνατότητα μείωσης εκ των υστέρων. Η νέα προσέγγιση για βιώσιμες κατασκευές απαιτεί ιδιαίτερη έμφαση στις ενσωματωμένες εκπομπές, όπου οι δυνατότητες για βελτίωση είναι μεγάλες.

Η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2024/1275 για Ενσωματωμένο Άνθρακα

Η αναθεωρημένη Ευρωπαϊκή Οδηγία 2024/1275 (Energy Performance of Buildings Directive) στοχεύει στην αποτελεσματική διαχείριση του ενσωματωμένου άνθρακα. Από το 2028, οι χώρες-μέλη της Ε.Ε. θα θεσπίσουν εθνικά όρια ενσωματωμένου CO₂ για κτίρια άνω των 1,000 τ.μ., ενώ από το 2030, τα όρια θα ισχύουν για κάθε νέα κατασκευή, μειούμενα σταδιακά έως το 2050.

VELTER™ – Μια Καινοτόμος Λύση με Χαμηλό Ανθρακικό Αποτύπωμα

Η νέα γενιά σκυροδεμάτων VELTER™ της INTERBETON προσφέρει έως και 30% χαμηλότερο ανθρακικό αποτύπωμα συγκριτικά με τα συμβατικά προϊόντα στην ελληνική αγορά, εξασφαλίζοντας μειωμένο ενσωματωμένο περιβαλλοντικό αποτύπωμα σε βιώσιμες κατασκευές. Τα VELTER™ προσφέρουν επιπλέον τεχνικά πλεονεκτήματα, όπως χαμηλή θερμότητα ενυδάτωσης, αυξημένη αντοχή σε χημικές προσβολές και αντίσταση στα χλωριόντα, καθιστώντας τα ιδανικά για παραθαλάσσιες κατασκευές.

A VELTER™ World!

Η σειρά VELTER™ στοχεύει στην παροχή καινοτόμων λύσεων, επιτρέποντας στους πελάτες να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις ενός βιώσιμου και ανθεκτικού κόσμου. Οι κατασκευές με VELTER™ πετυχαίνουν υψηλές αξιολογήσεις σε συστήματα πιστοποίησης LEED, BREEAM και LEVEL(s), ενισχύοντας την περιβαλλοντική αξία κάθε έργου.

TITAN Edge – Καινοτομία και Βιωσιμότητα από τον Όμιλο TITAN

Η σειρά VELTER™ ανήκει στην οικογένεια προϊόντων TITANEDGE του Ομίλου TITAN, με άριστες τεχνικές επιδόσεις και συμβολή στη μείωση του αποτυπώματος άνθρακα στις κατασκευές. Ευθυγραμμισμένα με τη Στρατηγική Πράσινης Ανάπτυξης του TITAN για το 2026, τα VELTER™ ενισχύουν τη δέσμευση του Ομίλου για ποιότητα, βιωσιμότητα και εξυπηρέτηση πελατών.



Greener future now.

Higher durability. Less carbon.

schema.gr

	VELTER C12/15, X0	VELTER C16/20, X0	VELTER C20/25, XC1	VELTER C25/30, XC3	VELTER C30/37, XS1, XS2
S3 Μέγιστος κόκκος χαλίκι	●	●	●	●	●
S4 Μέγιστος κόκκος χαλίκι	●	●	●	●	●
Με κανονική ή γρήγορη πήξη και επιλογή για κρυσταλλικό πρόσθετο				●	●

Όλες οι μελέτες σύνθεσης VELTER™ συνοδεύονται από πιστοποιητικά περιβαλλοντικών επιδόσεων, διαθέσιμα στην ιστοσελίδα interbeton.gr

Για περισσότερες πληροφορίες και για το πώς τα προϊόντα VELTER™ μπορούν να υποστηρίξουν τις βιώσιμες κατασκευές σας, επικοινωνήστε με τους ειδικούς της INTERBETON.



ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΤΟ ΜΕΤΑVERSE

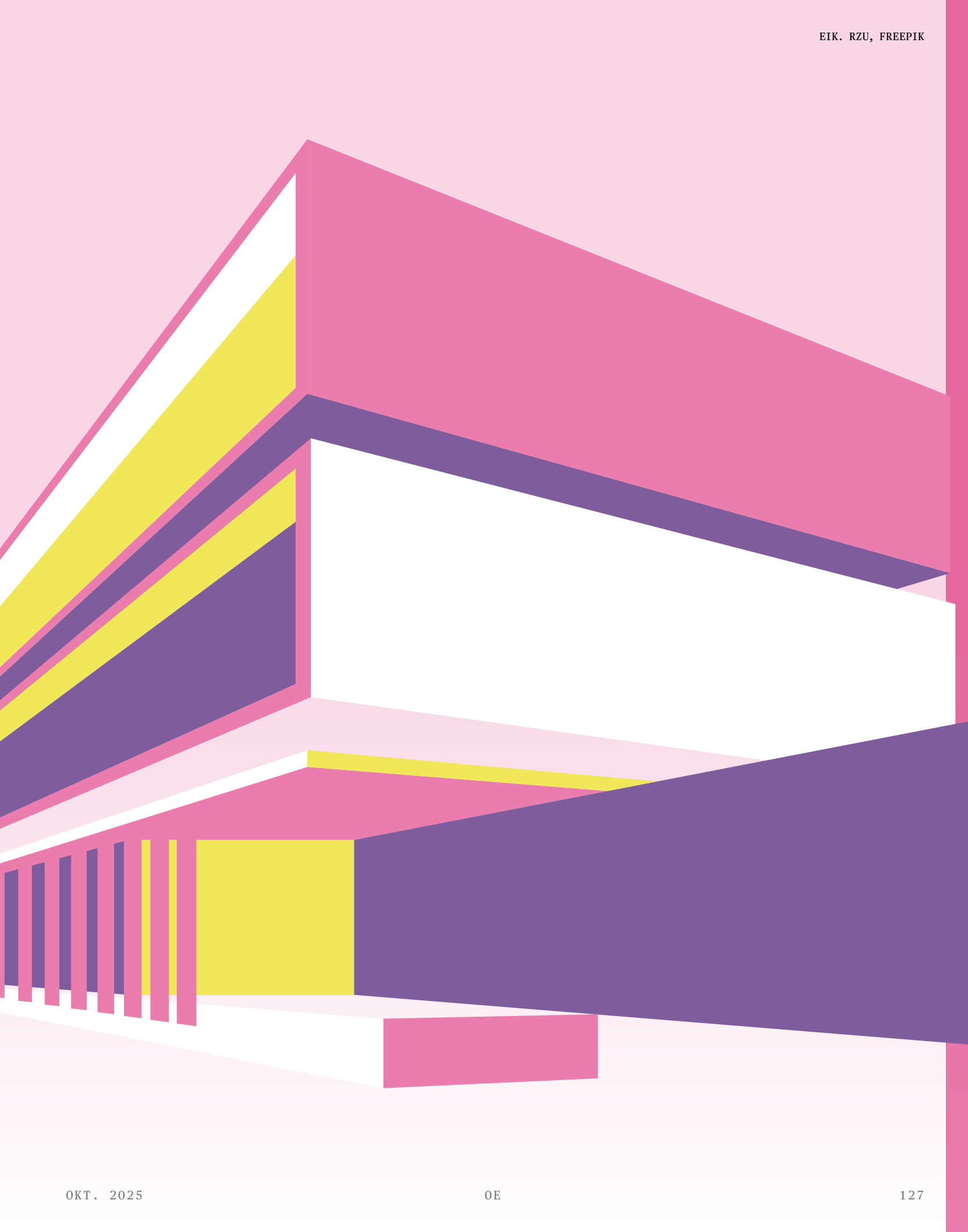
Είναι το αποκαλούμενο «μετασύμπαν» η επόμενη μεγάλη επενδυτική ευκαιρία για τον κλάδο του Real Estate; Η ιδέα της δημιουργίας ενός παράλληλου ψηφιακού μέλλοντος στο οποίο θα αλληλεπιδρούμε καθισμένοι κατά τα άλλα στον αναπαυτικό καναπέ μας, χρειάζεται άλλωστε κτίρια, σπίτια, γραφεία. Ή μήπως το σχετικό «hype» του Metaverse αρχίζει να χάνει την αίγλη και την πειστικότητά του;

T O Y

Π A N O Y

Σ A K K A





«Διακτίνισέ μας, Σκότι». Το 1966, η σειρά του *Star Trek* έκανε πρεμιέρα στις αμερικανικές τηλεοράσεις, οπτικοποιώντας τα επικά ταξίδια του διαστημόπλοιου Εντερπράιζ για την «πενταετή αποστολή του να ανακαλύψει παράξενους νέους κόσμους, να αναζητήσει νέα ζωή και νέους πολιτισμούς και να φτάσει θαρραλέα εκεί που κανείς δεν έχει φτάσει ποτέ». Σε μία από τις πρώτες σκηνές, ο κυβερνήτης Τζέιμς Τ. Κερκ ζητά από τον μηχανικό του σκάφους, Σκότι Μοντγκόμερι, να τηλεμεταφέρει αυτόν και την ομάδα του στην επιφάνεια ενός ανεξερευνήτου πλανήτη. Οι ήρωες στέκονται ακίνητοι σε ένα κυκλικό δωμάτιο και, σε μια στιγμή, λες και βγάζουν ακτινογραφία, δέσμες φωτός λούζουν τα κεφάλια τους από το ταβάνι και εκείνοι σταδιακά εξαφανίζονται από το εσωτερικό του σκάφους για να εμφανιστούν αμέσως μετά στην άγνωστη γη, ακριβώς στην ίδια στάση, πανέτοιμοι για περιπέτεια.

Η ιδέα έκανε τρομερή εντύπωση στο κοινό και η σκηνή έμελλε να επαναληφθεί με αμέτρητες παραλλαγές σχεδόν σε όλα τα επόμενα επεισόδια, εισάγοντας στο πάνθεον της ποπ κουλτούρας την ιδέα της τηλεμεταφο-

ράς. Η συζήτηση για αυτή τη φουτουριστική εκμηδένιση των αποστάσεων πέρασε σύντομα από τα σαλόνια της αγίας αμερικανικής οικογένειας στα έδρανα των πανεπιστημιακών αμφιθεάτρων, με διακεκριμένους φυσικούς να εξηγούν πως, ακόμα και αν υπήρχε τρόπος να «διακτινιστούμε», η διαδικασία θα προϋπέθετε δυστυχώς τον θάνατο κάθε «πρωτότυπου οργανισμού» κατά τη σάρωση και διάλυσή του σε κβαντικό επίπεδο, για τη δημιουργία ενός πανομοιότυπου αντιγράφου του κάπου μακριά. Χωρίς να το γνωρίζουν, ο Κερκ και η παρέα του σκοτώνονταν κάθε φορά που έβγαιναν από την πόρτα του Εντερπράιζ και η ανθρωπότητα θα έπρεπε να συμφιλιωθεί με την πρωινή κίνηση στους δρόμους. Μέχρι που ήρθε η πανδημία.

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΣΤΟ ΜΕΤΑΣΥΜΠΑΝ

Οκτώβριος 2021. Ο πλανήτης έχει συνηθίσει στα lockdown, τα τεστ και τις μάσκες, η τηλεργασία παραμένει επιβεβλημένη σε πολλά δυτικά κράτη και ο Μαρκ Ζάκερμπεργκ αποφασίζει να τρομοκρατήσει τους επεν-

δυτές του, ανακοινώνοντας ότι το Facebook θα δαπανήσει έως το τέλος της χρονιάς τουλάχιστον 10 δις. δολ. στο νέο όραμά του, το Metaverse/Reality Labs, έναν ψηφιακό κόσμο που φιλοδοξούσε να αντικαταστήσει τον πραγματικό σε επίπεδο εταιρικής δραστηριότητας και εμπορικών συναλλαγών.

Φορώντας τα γυαλιά επαυξημένης πραγματικότητας της Oculus, που είχε προηγουμένως εξαγοράσει, ο Ζάκερμπεργκ τηλεμεταφέρεται σε ένα εικονικό σύμπαν με γραφικά που θυμίζουν SIMS. Το άβαταρ του δισεκατομμυριούχου περιφέρεται χαμογελαστό σε 3D γραφεία και αλληλεπιδρά με συναδέλφους του συζητώντας και ανταλλάσσοντας αρχεία σε πραγματικό χρόνο. Στην παρουσίαση του Metaverse, ο Ζάκερμπεργκ προφητεύει το μέλλον της τηλεργασίας σε περιβάλλον RPG παιχνιδιών: θα δουλεύουμε στα γραφεία μας από την άνεση του σπιτιού μας, θα κυκλοφορούμε «φορώντας» άβαταρ στο Διαδίκτυο και θα κάνουμε τα ψώνια μας στα μεγαλειώδη εμπορικά κέντρα ηλεκτρονικών λεωφόρων από άσσους και μηδενικά. «Το μέλλον ήταν ήδη παρόν» και τα λοιπά, και τα λοιπά...

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2021. Ο ΠΛΑΝΗΤΗΣ ΕΧΕΙ ΣΥΝΗΘΙΣΕΙ ΣΤΑ LOCKDOWN, ΤΑ ΤΕΣΤ ΚΑΙ ΤΙΣ ΜΑΣΚΕΣ, Η ΤΗΛΕΡΓΑΣΙΑ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΕΠΙΒΕΒΛΗΜΕΝΗ ΣΕ ΠΟΛΛΑ ΔΥΤΙΚΑ ΚΡΑΤΗ, ΚΑΙ Ο ΜΑΡΚ ΖΑΚΕΡΜΠΕΡΓΚ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΝΑ ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΗΣΕΙ ΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΤΟΥ, ΑΝΑΚΟΙΝΩΝΟΝΤΑΣ ΟΤΙ ΤΟ FACEBOOK ΘΑ ΔΑΠΑΝΗΣΕΙ ΕΩΣ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΙΑΣ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ 10 ΔΙΣ. ΔΟΛ. ΣΤΟ ΝΕΟ ΟΡΑΜΑ ΤΟΥ, ΤΟ METaverse/REALITY LABS, ΕΝΑΝ ΨΗΦΙΑΚΟ ΚΟΣΜΟ ΠΟΥ ΦΙΛΟΔΟΞΟΥΣΕ ΝΑ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΗΣΕΙ ΤΟΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ.

Για λίγο, το hype ήταν μεγάλο και ενδεικτικό της «πίστης» στο παράλληλο ψηφιακό μέλλον ήταν πως το αρχιτεκτονικό γραφείο της Zaha Hadid ανέλαβε τον σχεδιασμό μιας ολόκληρης πόλης με cyber urban τοπία, προβλέποντας την ανέγερση φουτουριστικών headquarters, αλλά και ψηφιακού δημαρχείου. Οι αρχιτέκτονες μάλιστα επέμεναν πως τον σχεδιασμό αυτών των υπερ-χώρων θα έπρεπε να τον αναλάβουν επαγγελματίες του κλάδου και όχι ανίδεοι προγραμματιστές. Οι πρώτες πολυεθνικές άρχιζαν να επενδύουν αγοράζοντας «γη» στο metaverse, η PwC του Χονγκ Κονγκ πήρε οικόπεδα στο εικονικό Sandbox, και ακολούθησαν η Adidas και η Gucci. Η Samsung άνοιξε για λίγο ένα κατάστημα στο Decentraland σε μικρή... απόσταση από το εικονικό lounge της JP Morgan και την ψηφιακή γκαλερί του Sotheby's. Αν και οι τιμές δεν ανακοινώθηκαν ποτέ, είναι γνωστό πως η μεγαλύτερη πώληση στο Sandbox άγγιξε τα 4,3 εκατ. δολάρια. Κατά μέσο όρο πάντως, η τιμή ανά ολोट γης (το αντίστοιχο μιας διεύθυνσης στο www) διακυμάνθηκαν από 6.000 έως 12.000 δολάρια μέσα σε ένα εξά-

μηνο. Ο κόσμος όμως δεν ακολούθησε και το 2024 το Metaverse κατέγραψε ως κλάδος NFT δραματική πτώση, περίπου 80% στον τζίρο και «βουτιά» 71% στις πωλήσεις έναντι του 2023.

ΒΙΑΣΥΝΗ

Τα χρόνια που ακολούθησαν απέδειξαν πως ο Ζάκερμπεργκ είχε μάλλον βιαστεί. Τα γυαλιά επαυξημένης πραγματικότητας ήταν πολύ ακριβά για τον μέσο χρήστη και πολύ βαριά για πολύωρη χρήση, με αποτέλεσμα να μην καταφέρουν να μπουν σε κάθε σπίτι – ακόμα και οι gamers εξακολουθούσαν να προτιμούν την παλιά καλή και άνετη οθόνη. Και καθώς η πανδημία υποχωρούσε, ολοένα και περισσότερες επιχειρήσεις απαιτούσαν από τους υπαλλήλους τους την επιστροφή τους στο γραφείο – ανάμεσά τους και η Tesla του Ίλον Μασκ, που αν μη τι άλλο αυτοκίνητα πουλούσε!

Η μεγάλη επένδυση της Meta κινδύνευε να ναυαγήσει και σχεδόν κανείς δεν δούλευε στα εικονικά γραφεία του Metaverse όπου οι «οικοδομές» είχαν παγώσει. Χωρίς να υπερ-

βάλλουμε, θα μπορούσαμε να πούμε πως η σχεδόν μηδαμινή κίνηση στον ψηφιακό κόσμο του Ζάκερμπεργκ παρέπεμπε περισσότερο στην... Κηφισιά του 19ου αιώνα, προτού ανέβει ο σιδηρόδρομος και τη μετατρέψει σε θερινό θέρετρο της αθηναϊκής αστικής τάξης, δίνοντας αξία στα αγροτεμάχια. Βοσκοτόπια. Από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2023, τα Meta Reality Labs είχαν καταγράψει έσοδα που μετά βίας ξεπερνούσαν τα 2 δισ. δολάρια – όσα έβγαζε κατά τα άλλα η Meta κάθε πέντε 24ωρα.

Δεν ήταν ότι το κόνσεπτ ήταν ξένο: καθημερινά εκατομμύρια gamers συνδέονται και παίζουν σε κοινούς «χώρους» από το Minecraft έως το Grand Theft Auto, απλώς κανείς δεν ενδιαφέρεται να αγοράσει επιπλέον εξοπλισμό, βαρύ και δυσάρεστο για τα μάτια και τον αυχένα μετά από λίγη ώρα χρήσης. Παρά τις απώλειες, όμως, η Meta συνέχισε να ωθεί συνεργάτες της στις εικονικές πολιτείες της, αλλά με μεγάλες ζημιές για τη Reality Labs: 17,7 δισ. δολάρια το 2024 και περίπου 4,2 με 4,5 δισ. δολ. ανά τρίμηνο το 2025.

ΓΙΑ ΛΙΓΟ, ΤΟ HYPE ΗΤΑΝ ΜΕΓΑΛΟ, ΚΑΙ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΤΗΣ «ΠΙΣΤΗΣ» ΣΤΟ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΨΗΦΙΑΚΟ ΜΕΛΛΟΝ ΗΤΑΝ ΠΩΣ ΤΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΗΣ ΖΑΧΑ HADID ΑΝΕΛΑΒΕ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΜΙΑΣ ΟΛΟΚΛΗΡΗΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕ CYBER URBAN ΤΟΠΙΑ, ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΦΟΥΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ HEADQUARTERS, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΟΥ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ. ΟΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΜΑΛΙΣΤΑ ΕΠΕΜΕΝΑΝ ΠΩΣ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΑΥΤΩΝ ΤΩΝ ΥΠΕΡ-ΧΩΡΩΝ ΘΑ ΕΠΡΕΠΕ ΝΑ ΤΟΝ ΑΝΑΛΑΒΟΥΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΙ ΟΧΙ ΑΝΙΔΕΟΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΤΕΣ. ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΠΟΛΥΕΘΝΙΚΕΣ ΑΡΧΙΖΑΝ ΝΑ ΕΠΕΝΔΥΟΥΝ ΑΓΟΡΑΖΟΝΤΑΣ «ΓΗ» ΣΤΟ METAVERSE, Η PWC ΤΟΥ ΧΟΝΓΚ ΚΟΝΓΚ ΠΗΡΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΟ ΕΙΚΟΝΙΚΟ SANDBOX ΚΑΙ ΑΚΟΛΟΥΘΗΣΑΝ Η ADIDAS ΚΑΙ Η GUCCI.

ΔΕΙΛΗ «ΣΤΡΟΦΗ»

Το γεγονός ότι τα headsets παραμένουν ακριβά και απηχούν μόνο σε ένα niche κοινό δεν βοηθά και η διείσδυση του εικονικού κόσμου στην αγορά εργασίας είναι ισχνή. Όμως η συνθήκη αρχίζει σταδιακά να αλλάζει, καθώς η Rayban μάλλον κατάφερε να δώσει μια ρεαλιστική εναλλακτική λύση hardware στη Meta: γυαλιά οράσεως με εσωτερική οθόνη που ζυγίζουν σχεδόν όσο και τα «κανονικά» γυαλιά, φορτίζουν γρήγορα και είναι «κοινωνικά», ενσωματώνοντας τον εικονικό κόσμο σε ένα τμήμα του οπτικού πεδίου του χρήστη, χωρίς να τον αποκλείουν από τον πραγματικό κόσμο γύρω του ή να τον «δένουν» με καλώδια σε ένα δωμάτιο. Το «καλύτερο», δε, για τον Μαρκ Ζάκερμπεργκ είναι πως τα νέα γυαλιά φαίνεται να διεισδύουν ως μόδα στη γενιά του TikTok, την επόμενη γενιά υπαλλήλων.

Η Disney αφουγκράζεται επίσης την πιθανή προοπτική μέσα από το gaming των μικρότερων ηλικιών και επενδύει 1,5 δισ. δολάρια στην Epic για ένα ψηφιακό σύμπαν που θα είναι μονίμως συνδεδεμένο με τον κόσμο του Fortnite, προσκαλώντας τους gamers να βολτάρουν και να ψυχαγωγηθούν στο οικοσύστημα του Disney World. Ένα Multiplex στα πρότυπα των εμπορικών κέντρων που ονειρευόταν ο ιδρυτής του Facebook.

Το βιομηχανικό metaverse επίσης καταγράφει «παλμό» με πειράματα όπως το NVIDIA Omniverse, με δυνατότητες AI και συνεργασίες με κολοσσούς του βεληνεκού της Siemens, που βλέπουν θετικά την προοπτική ελέγχου των εργοστασίων και των ρομπότ τους μέσα από ψηφιακούς κόσμους. Οι μηχανικοί της στο μέλλον είναι πολύ πιθανό να φορούν ένα ζευγάρι Rayban, ανοίγοντας την «πόρτα» και στους επόμενους.

Δευτέρα πρωί του 2030. Ξυπνάς χωρίς άγχος για την κίνηση στους δρόμους ή τον καιρό. Δεν άκουσες το ξυπνητήρι και πρέπει να βιαστείς, αλλά ούτως ή άλλως θα σου πάρει μόνο μισό λεπτό. Φοράς τα γυαλιά σου και, στην κάτω δεξιά γωνία, το κουστουμαρισμένο άβατάρ σου μπαίνει σε ένα εντυπωσιακό, ανύπαρκτο κτίριο, ενώ εσύ ετοιμάζεις τον καφέ στην κουζίνα με το μποξεράκι. Πριν προλάβεις να κάτσεις στον καναπέ σου, έχεις ήδη διακτινιστεί στο γραφείο σου χωρίς καν να χρειαστεί να πεθάνεις.

Η ΜΕΓΑΛΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑ ΚΙΝΔΥΝΕΥΕ ΝΑ ΝΑΥΑΓΗΣΕΙ. ΣΧΕΔΟΝ ΚΑΝΕΙΣ ΔΕΝ ΔΟΥΛΕΥΕ ΣΤΑ ΕΙΚΟΝΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑVERSE ΟΠΟΥ ΟΙ «ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ» ΕΙΧΑΝ ΠΑΓΩΣΕΙ. Η ΣΧΕΔΟΝ ΜΗΔΑΜΙΝΗ ΚΙΝΗΣΗ ΣΤΟΝ ΨΗΦΙΑΚΟ ΚΟΣΜΟ ΤΟΥ ΖΑΚΕΡΜΠΕΡΓΚ ΘΥΜΙΖΕ ΤΗΝ... ΚΗΦΙΣΙΑ ΤΟΥ 19ΟΥ ΑΙΩΝΑ ΠΡΙΝ ΑΝΕΒΕΙ Ο ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΤΑΤΡΕΨΕΙ ΣΕ ΘΕΡΙΝΟ ΘΕΡΕΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΪΚΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΤΑΞΗΣ ΔΙΝΟΝΤΑΣ ΑΞΙΑ ΣΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ. ΒΟΣΚΟΤΟΠΙΑ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΟΥΛΙΟ ΤΟΥ 2022 ΕΩΣ ΤΟΝ ΙΟΥΝΙΟ ΤΟΥ 2023, ΤΑ ΜΕΤΑ REALITY LABS ΕΙΧΑΝ ΕΣΟΔΑ 2 ΔΙΣ. ΔΟΛΑΡΙΑ – ΟΣΑ ΕΒΓΑΖΕ ΚΑΤΑ ΤΑ ΑΛΛΑ Η ΜΕΤΑ ΚΑΘΕ ΠΕΝΤΕ 24ΩΡΑ.

This was supposed to be a shiny ad about our company in a glossy magazine featuring many other shiny ads of real estate companies. Sure, we could have shown a CGI of our new



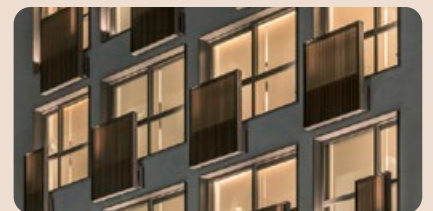
in

Kifissia or tell you how good we are at



developing forward-thinking spaces. Instead, what we

decided to do is to spend our



entire ad space in just saying this:

Greece needs better buildings.

ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΑΠΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΣΕ ΜΟΧΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΤΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ ΠΗΓΑ, PRINCIPAL, REAL ESTATE ADVISORY, DELOITTE



Deloitte.

Τις τελευταίες δεκαετίες, η ισορροπία μεταξύ κερδοφορίας και πιέσεων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή έχει αποδειχθεί σημαντική πρόκληση για τις επιχειρήσεις. Μετά από χρόνια προσαρμογής και συνεχών διαπραγματεύσεων, οι χώρες και οι αγορές τους έμοιαζαν να έχουν χαράξει μία κοινή πορεία. Ωστόσο, το πρώτο τρίμηνο του 2025, το παγκόσμιο πολιτικό τοπίο γνώρισε ραγδαίες αλλαγές, κάτι που οδήγησε τους διεθνείς παίκτες στην επανεξέταση των στρατηγικών τους.

Με τις ΗΠΑ να αποχωρούν επίσημα από τη Συμφωνία του Παρισιού, και την Κίνα να ενισχύει την κυριαρχία της στην παγκόσμια βιομηχανία, η Ευρώπη βρέθηκε σε σταυροδρόμι. Συγκεκριμένα, τον Φεβρουάριο του 2025, και με σκοπό τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας της, ανακοίνωσε νέες πρωτοβουλίες σχετικές με τη βιωσιμότητα, όπως το Simplification Omnibus και το Clean Industrial Deal. Οι δράσεις αυτές αποσκοπούσαν στην ενίσχυση της θέσης των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων, προσφέροντάς τους περισσότερο χρόνο προσαρμογής στις ESG-υποχρεώσεις, σε ευθυγράμμιση με τους μακροπρόθεσμους στόχους αποανθρακοποίησης.

Μέσα σε αυτό το εξελισσόμενο ρυθμιστικό και γεωπολιτικό πλαίσιο, ο κλάδος των ακινήτων διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο, τόσο ως σημαντικός παράγοντας ενεργειακής κατανάλωσης, όσο και ως κινητήριος δύναμη για την αλλαγή. Με το μερίδιό του να αντιστοιχεί σε περίπου 34% των παγκόσμιων εκπομπών CO₂ και στο 32% της παγκόσμιας ζήτησης ενέργειας (2023), γίνεται σαφές ότι ο κλάδος, ως ενεργοβόρος, έχει μια μοναδική ευκαιρία να ηγηθεί της μετάβασης προς την κλιματική βιωσιμότητα. Πέρα από τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο, η υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών θα συμβάλει επίσης στη μείωση των λειτουργικών εξόδων, στην περιορισμένη έκθεση σε ρυθμιστικούς και κλιματικούς κινδύνους και στην ενίσχυση της αξίας των ακινήτων.

Συνεπώς, αναδύονται και οι αντίστοιχες τάσεις, όπως για παράδειγμα, οι πιστοποιήσεις κτιρίων γραφείων –και όχι μόνο– (π.χ. LEED και BREEAM) ως ένα εξειδικευμένο και ανταγωνιστικό πεδίο. Πλέον οι πιστοποιήσεις αυτές γίνονται προαπαιτούμενο για τους ενοικιαστές που συνδέουν την ποιότητα του χώρου εργασίας με την παραγωγικότητα, και για τους επενδυτές που θεωρούν τη βιωσιμότητα παράγοντα μακροπρόθεσμης αξίας. Επιπλέον, νέες εγκαταστάσεις logistics κατασκευάζονται με γνώμονα τη βιωσιμότητα, ενσωματώνοντας ενεργειακά αποδοτικά σχέδια και λύσεις ανανεώσιμης ενέργειας. Επιπρόσθετα, ξενοδοχεία και κατοικίες ανασχεδιάζονται με άξονα τη μείωση κατανάλωσης πόρων και περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ικανοποιώντας τόσο τους επισκέπτες όσο και τους χρήστες. Τέλος, εξειδικευμένα ψηφιακά εργαλεία ενισχύουν την ενσωμάτωση και τη δημοσιοποίηση στοιχείων βιωσιμότητας.

Αυτές οι εξελίξεις καταδεικνύουν τη σημασία της ενσωμάτωσης και εφαρμογής στρατηγικών ESG, οι οποίες δεν αποτελούν μόνο μια γραμμική διαδικασία με τυποποιημένες λύσεις. Αντίθετα, οι φορείς και τα στελέχη του τομέα ακινήτων καλούνται να εμπλέκονται ενεργά, να κατανοούν νέες τάσεις και κανονισμούς, και να σχεδιάζουν εξατομικευμένες στρατηγικές που ισορροπούν την ανθεκτικότητα με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας.

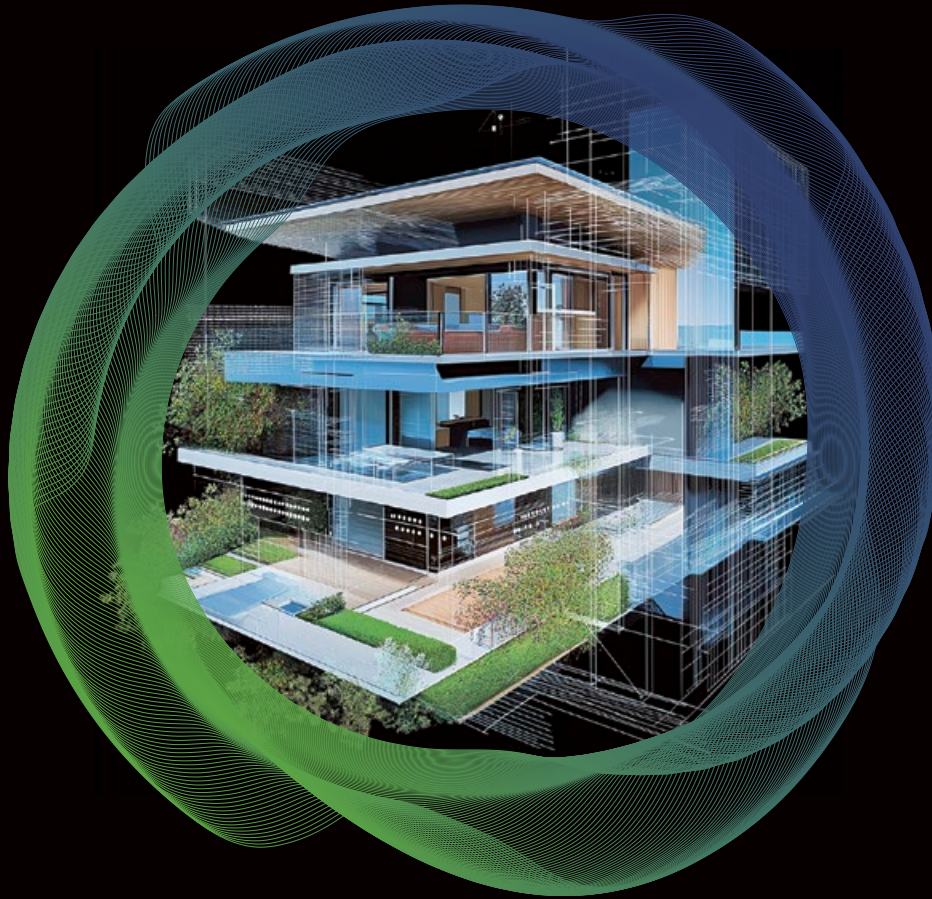
Οι διαδικασίες αυτές είναι ακόμη πιο σημαντικές για τους ιδιοκτήτες χαρτοφυλακίων, που διαχειρίζονται διάφορους τύπους ακινήτων, το καθένα με τις δικές του ιδιαιτερότητες. Η αντιμετώπιση αυτών των προκλήσεων απαιτεί μια προνοητική και δομημένη στρατηγική. Αρχικά, χρειάζεται αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης (as-is), ώστε να δημιουργηθεί μια βάση για την ανάλυση της μελλοντικής ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου. Στη συνέχεια, διαμορφώνεται μια ολοκληρωμένη εταιρική στρατηγική, λαμβάνοντας υπόψη τα προβλεπόμενα έσοδα και τη δημιουργία αξίας, συμπεριλαμβανομένων εξατομικευμένων σχεδίων δράσης για κάθε ακίνητο. Η στρατηγική αυτή περιγράφει συγκεκριμένες εργασίες με σαφείς αρμοδιότητες, απαιτήσεις κεφαλαιουχικών δαπανών, χρονοδιαγράμματα, και δείκτες απόδοσης (KPIs) για την παρακολούθηση της προόδου. Δεδομένων των απρόβλεπτων και ραγδαίων εξελίξεων, η χάραξη στρατηγικής πρέπει να θεωρείται ως μια δυναμική διαδικασία που θα διασφαλίζει τη συνεχή ρυθμιστική συμμόρφωση και την ανταγωνιστικότητα με στόχο την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Η ΕΕ, παρά την ηπιότερη στάση της σχετικά με τη δημοσιοποίηση στοιχείων βιωσιμότητας, παραμένει δεσμευμένη σε μια κλιματικά ανθεκτική οικονομία που βασίζεται σε μελλοντικά βιώσιμες και εξατομικευμένες στρατηγικές. Ο κλάδος των ακινήτων, δεδομένης της ρυπογόνας και ενεργοβόρας κατάστασής του, θα πρέπει να θεωρεί τη βιωσιμότητα υποχρέωση συμμόρφωσης, αλλά και στρατηγικό μοχλό για ανθεκτικότητα, αποδοτικότητα και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας.





Deloitte.



Together we can build the future and break new ground

We guide you through every step of your real estate journey, shaping a new era and forging a path to growth and positive impact - for your business, your customers, and society.



www.deloitte.gr

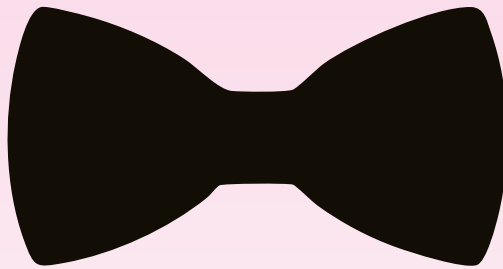
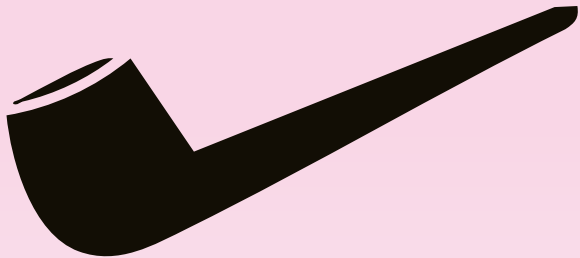
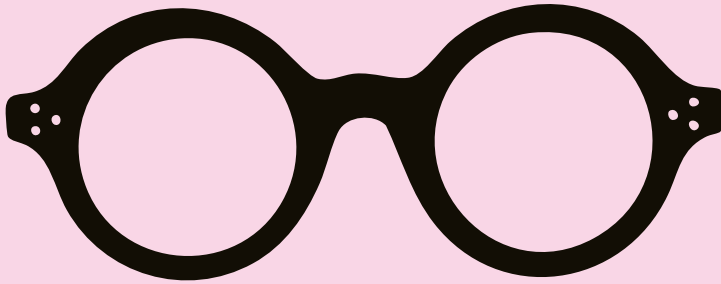
(Γ Ι Α Τ Ι) Ο Λ Ε Κ Ο Ρ Μ Π Υ Ζ Ι Ε Ε Ι Ν Α Ι Α Κ Ο Μ Η Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Ο Σ ;

Ο Λε Κορμπυζιέ υπήρξε αρχιτέκτονας, διανοούμενος, καλλιτέχνης και ποιητής μαζί. Ο συνδυασμός αυτός υπήρξε καθοριστικός για την ανάπτυξη μιας ιδιωματικής αρχιτεκτονικής γλώσσας που έμελλε να ασκήσει καθοριστική επίδραση στους κατοπινούς του.

Τ Ο Υ

Α Ν Δ Ρ Ε Α

Γ Ι Α Κ Ο Υ Μ Α Κ Α Τ Ο Υ *



Le Colbroni

Όταν μιλάμε για την αρχιτεκτονική, αναφερόμαστε συχνά στον Λε Κορμπυζιέ. Τον θεωρούμε την πιο αντιπροσωπευτική μορφή, επιτομή και σύνοψη της ιδέας της αρχιτεκτονικής στον 20ό αιώνα. Ο Λε Κορμπυζιέ είναι κάτι σαν τον Αϊνστάιν, την Κάλλας ή τον Κάραγιαν: το πεδίο δημιουργικής δράσης τους ταυτίζεται tout court με το όνομά τους. Δικαιολογείται τούτο για τον Λε Κορμπυζιέ ή η αναφορά σ' αυτόν αποτελεί εκλαϊκευμένη κοινοτοπία; Η απάντηση είναι ασφαλώς ναι, δικαιολογείται απόλυτα.

Ο αρχιτέκτονας με το ψευδώνυμο «Le Corbusier» γεννιέται στη γαλλική Ελβετία το 1887 (το πραγματικό του όνομα είναι Charles-Édouard Jeanneret-Gris). Δεν σπουδάζει αρχιτεκτονική, φοιτά μόνο σε μια σχολή βιομηχανικού σχεδίου με ειδίκευση στον σχεδιασμό ρολογιών. Διαβάζει όμως πολύ, σκισάρει, φωτογραφίζει και ταξιδεύει, για παράδειγμα το 1911 «στην Ανατολή» δηλαδή στα Βαλκάνια, την Τουρκία και την Ελλάδα. Είναι 24 ετών και μαγεύεται απεριόριστα από την Αγία Σοφία, το Άγιο Όρος και φυσικά τον Παρθενώνα, κάτι που θα σφραγίσει την υπόλοιπη ζωή του. Δεν θαυμάζει κανέναν σύγχρονό του αρχιτέκτονα, αλλά μελετά τις δημιουργίες του

παρελθόντος, έντεχνες και ανώνυμες. Σχεδιάζει επίσης στην Ελβετία λίγα σπίτια, αλλά τίποτα δεν προΐδεάζει για τη μετέπειτα δημιουργική έκρηξη εντός του.

ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΙΑΣ ΜΟΝΑΔΙΚΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ

Όλα ξεκινούν ουσιαστικά το 1917, όταν μετακινείται στο Παρίσι, με ανεξάντλητη δημιουργική φόρτιση. Ιδρύει το κίνημα του πουρισμού και το περιοδικό «L'Esprit Nouveau» ως αντίπαλον δέος στον απορριπτικό για εκείνον κυβισμό του Πικάσο και του Μπρακ. Αναζητά την αχρονική τάξη της φόρμας, μια *retour à l'ordre* απέναντι στη ρήξη του κυβιστικού χάους. Γράφει ασταμάτητα και δημοσιεύει κείμενα αρχών για την αρχιτεκτονική και την πόλη, με επιδόσεις δοκιμασμένου δημοσιογράφου: ένα είδος *influence* της εποχής του. Αρχίζει να σχεδιάζει πειραματικές κατοικίες, αλλά και να υλοποιεί κάποιες από αυτές, από το 1921 και μετά. Βρισκόμαστε στην εποχή της Σχολής του Μπάουχαους, που είχε ιδρυθεί το 1919, και των πρώτων έργων, καταρχήν στη Γερμανία, αυτού που θα αποκληθεί «Μοντέρνο Κίνημα»

στην αρχιτεκτονική. Οι «εργαστηριακοί» Γερμανοί όμως δεν θέλουν να ξέρουν για την «αρχιτεκτονική ως τέχνη»: αποκαλούν το μοντέρνο κίνημα «Neues Bauen», δηλαδή Νέο Οικοδομείν, βγάζοντας από το λεξιλόγιο τον όρο «αρχιτεκτονική» που μπορεί να αποσπά στις περιπέτειες της τέχνης. Αυτή είναι η κατεύθυνση της αρχιτεκτονικής Αντικειμενικότητας (*Sachlichkeit*) και του φονξιοναλισμού ή λειτουργισμού, που θα χαρακτηρίσει ως επί το πλείστον τη μοντέρνα αρχιτεκτονική του βόρειου τόξου (Ελβετία, Ολλανδία, Γερμανία, Αυστρία, Τσεχοσλοβακία). Ο Λε Κορμπυζιέ κινείται με τελειώς διαφορετικό τρόπο και αρχές, και αυτή είναι η δύναμη της ισχυρής επιρροής του.

Εμπνέεται από τις τέχνες και με αυτές διαμορφώνει τη δημιουργική του κοσμοθεωρία· ο ίδιος είναι ταυτόχρονα και γλύπτης και ζωγράφος. Θα χρησιμοποιήσει αδιακρίτως και τις τρεις αυτές ιδιότητες σε όλη τη ζωή του και θα τις αποτυπώσει στο έργο του. Στη δεκαετία του 1920 ωριμάζει η πρώτη διάσημη ενότητα κτιρίων: οι «λευκές βίλες» στο Παρίσι και πέριξ αυτού, που κορυφώνονται με τη βίλα Σαβουά στο Πουασύ (1929), αυτόν τον παρθενώνα του 20ού αιώνα. Το πρωτοφανές μορφο-

ΤΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟ ΔΕΝ ΘΑ ΕΙΧΕ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΕΙ ΜΕ ΑΥΤΟΝ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΑΝ ΔΕΝ ΣΥΝΔΙΑΛΕΓΟΤΑΝ ΕΝΕΡΓΑ ΜΕ ΤΗ ΖΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗ ΓΛΥΠΤΙΚΗ (Ο ΛΕ ΚΟΡΜΠΥΖΙΕ ΜΑΣ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΣΕ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΖΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΚΑΙ ΓΛΥΠΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ, ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΑΝΙΧΝΕΥΕΤΑΙ ΕΥΚΟΛΑ ΣΤΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟ). Η ΔΙΑΔΡΑΣΗ ΑΥΤΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΙΣ ΤΕΧΝΕΣ ΑΣΚΗΣΕ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΓΟΗΤΕΙΑ ΣΕ ΜΑΘΗΤΕΣ ΚΑΙ ΟΠΑΔΟΥΣ ΚΑΘΩΣ ΕΔΙΝΕ ΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ, ΣΕ ΑΝΤΙΘΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΚΑΛΒΙΝΙΣΤΙΚΗ ΦΟΝΞΙΟΝΑΛΙΣΤΙΚΗ ΟΡΘΟΔΟΞΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ ΑΥΣΤΗΡΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ.

πλαστικό του λεξιλόγιο ρυθμίζεται από πέντε μεθοδικά διατυπωμένες αρχές. Η κατοικία, αυτή η *machine à habiter*, πρέπει να διαθέτει: ελεύθερη κάτοψη, ελεύθερη όψη, παράθυρα εν σειρά, ταράτσα-κήπο και επίσης *pilotis* για την απελευθέρωση του εδάφους από το ανυψωμένο πλέον κτίριο (πρόκειται για την πάνδημη «πυλωτή», όπου σταθμεύουμε συνήθως τα αυτοκίνητά μας). Στη γοητεία της αρχιτεκτονικής του γλώσσας δεν μπορεί κανείς να αντισταθεί. Γίνεται διάσημος σε λίγα μόλις χρόνια και πόλος έλξης κυρίως για τη νέα –δηλαδή μοντέρνα– αρχιτεκτονική που αναπτύσσεται ιδιαιτέρως στις χώρες της ευρωπαϊκής Μεσογείου, δηλαδή στην Ιταλία, στην Ισπανία και βεβαίως στην Ελλάδα, την οποία ο Ελβετογάλλος δάσκαλος επισκέπτεται για δεύτερη και τελευταία φορά το 1933, με την ευκαιρία του περίφημου αθηναϊκού 4ου Διεθνούς Συνεδρίου Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής, στο πλαίσιο του οποίου πιστοποιείται και η αξία της νεαρής τότε ελληνικής μοντέρνας αρχιτεκτονικής.

Μεταπολεμικά, ο Λε Κορμπυζιέ αλλάζει κατεύθυνση ριζικά και απροσδόκητα. «Εγώκεντρικός, συγκρουσιακός, σαρκαστικός και λυρικός μαζί» (Μπρούνο Τζέβι)

σχεδιάζει αξεπέραστα –ή και ανεξήγητα– έργα, όπως μεταξύ άλλων η εκκλησία στη Ρονσάν και το μοναστήρι στην Τουρέτ (δεκαετία του 1950, το δεύτερο σε συνεργασία με τον Ιάννη Ξενάκη). Σχεδιάζει και μια πόλη, την Τσαντιγκάρ (Chandigarh), την πρωτεύουσα του Πουντζάμπ μεταξύ Πακιστάν και Ινδίας, υλοποιώντας επιτέλους κάποιες από τις πολεοδομικές του θέσεις που επεξεργαζόταν από τις αρχές της δεκαετίας του 1920. Η ποιητική του γλώσσα απομακρύνεται από τη μεσοπολεμική πουριστική επεξεργασία των «λευκών όγκων κάτω από το φως»: εμπλέκεται στο έργο του με ακόμη πιο ορατό τρόπο η ζωγραφική και η γλυπτική, ενώ διαμορφώνεται ένα ιδίωμα που θα αποκληθεί «μπρουταλιστικό», από την αδρή χρήση του οπλισμένου σκυροδέματος που, όντας ανεπίχριστο, αποκτά ακόμη πιο πάλλουσες απτικές ιδιότητες και πλαστική υπόσταση. Η κατασκευή από ανεπίχριστο σκυρόδεμα υπαγορεύεται και από τις ανάγκες ταχύτητας και οικονομίας στο πλαίσιο της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης, αλλά στα χέρια του δασκάλου το μπρουταλιστικό αρχιτεκτόνημα μετατρέπεται σε έκτακτο «αντικείμενο ποιητικής αντίδρασης». Ο Λε Κορμπυζιέ πεθαίνει το 1965, αφήνοντας πίσω του ένα πλουσιότατο

συγγραφικό έργο και ευάριθμα βιβλία για την αρχιτεκτονική και την πόλη, με ερεθιστικούς τίτλους και αρχιτεκτονικές δημιουργίες που εδώ και έναν αιώνα έχουν ασκήσει καταλυτική επίδραση απανταχού της γης.

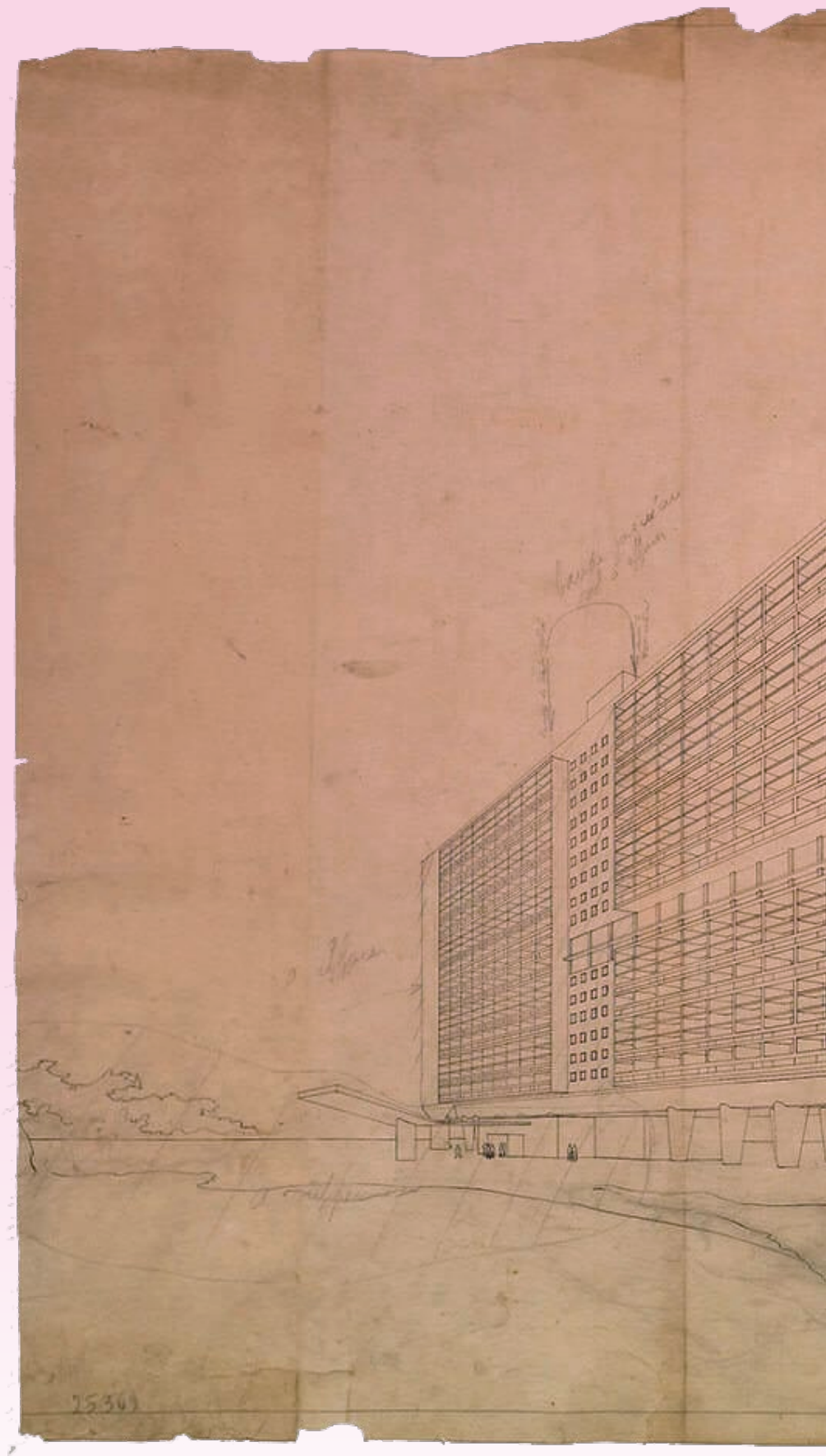
ΜΙΑ ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΓΛΩΣΣΑ

Γιατί; Ο Λε Κορμπυζιέ διαχειρίστηκε αριστοτεχνικά τη σχέση και ανταλλαγή ανάμεσα στις τέχνες, κάτι που αποτελεί διαχρονική επιδίωξη και πόθο των αρχιτεκτόνων. Υπήρξε ο πιο δημιουργικός υποδοχέας του μαθήματος των ιστορικών πρωτοποριών (φουτουρισμός, εξπρεσιονισμός, κονστρουκτιβισμός, νεοπλαστικισμός, τσεχοσλοβάκικος κυβισμός), οι οποίες μεσολάβησαν για τη μετάβαση από τον εκλεκτικισμό του 19ου αιώνα στην αποκαλυπτική άνοιξη της μοντέρνας αρχιτεκτονικής των αρχών της δεκαετίας του 1920. Το αρχιτεκτονικό του έργο δεν θα είχε διαμορφωθεί με αυτόν τον τρόπο αν δεν συνδιαλεγόταν ενεργά με τη ζωγραφική και τη γλυπτική (ο Λε Κορμπυζιέ μάς κληροδότησε σημαντικό απόθεμα ζωγραφικών και γλυπτικών έργων, αποτύπωμα των οποίων ανιχνεύεται εύκολα στο αρχιτεκτονικό του έργο).

Ο ΕΛΒΕΤΟΓΑΛΛΟΣ ΔΑΣΚΑΛΟΣ ΣΥΝΕΤΑΞΕ ΤΟ ΛΕΞΙΛΟΓΙΟ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΜΕ ΤΡΟΠΟ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΟ. ΤΟ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΟ ΤΟΥ ΣΥΜΠΑΝ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΟ ΝΑ ΑΓΝΟΗΘΕΙ, ΕΙΤΕ ΓΙΑ ΝΑ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΕΙΤΕ ΓΙΑ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ. Ο ΛΕ ΚΟΡΜΠΥΖΙΕ ΜΑΣ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΕΠΙΣΗΣ ΩΣ «ΑΝΤΙΠΑΛΟΝ ΔΕΟΣ», ΕΤΣΙ ΩΣΤΕ ΝΑ ΔΙΑΤΥΠΩΝΟΥΜΕ ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΠΟΥ ΝΑ ΑΝΑΙΡΟΥΝ ΤΙΣ ΔΙΚΕΣ ΤΟΥ ΘΕΩΡΙΕΣ, ΔΕΔΟΜΕΝΟΥ ΟΤΙ Ο ΔΑΣΚΑΛΟΣ ΕΧΕΙ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΤΕΙ ΩΣ ΜΕΓΑΛΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΕΝΩ ΟΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΜΟΝΤΕΡΝΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΗ ΕΧΟΥΝ ΒΡΕΘΕΙ ΣΤΟ ΣΤΟΧΑΣΤΡΟ ΤΗΣ ΚΡΙΤΙΚΗΣ.



ΤΟ UNITÉ D'HABITATION, ΠΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΗΚΕ ΤΟ 1952, ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΑΠΟ ΜΙΑ ΣΕΙΡΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ PROJECT ΤΟΥ ΛΕ ΚΟΡΜΠΟΥΖΙΕ ΠΟΥ ΕΠΙΚΕΝΤΡΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΔΙΑΒΙΩΣΗ.





Η διάδραση αυτή ανάμεσα στις τέχνες άσκησε ιδιαίτερη γοητεία σε μαθητές και οπαδούς, καθώς έδινε τη δυνατότητα μεγαλύτερης δημιουργικής ελευθερίας, σε αντίθεση με την καλβινιστική φονξιοναλιστική ορθοδοξία και τη συνθετική αυστηρότητα του μοντέρνου κινήματος βόρειας προέλευσης. Το μορφοπλαστικό ιδίωμα του Λε Κορμπυζιέ εμφανίστηκε έτσι ως μια αρχιτεκτονική γλώσσα που θα μπορούσε να αποτελέσει σημείο αναφοράς και να εμπνεύσει με μεγαλύτερη ευκολία, καθώς μάλιστα από κατασκευαστική άποψη δεν εμφανιζόταν ιδιαίτερα απαιτητικό και μπορούσε να εφαρμοστεί σε κάθε γωνιά της γης (κατασκευαστικά, η αρχιτεκτονική του Ελβετογάλλου δασκάλου παρουσίαζε συνήθως προβλήματα, καθώς και ο ίδιος δεν ήταν ιδιαίτερα επιμελής ως προς αυτή την πλευρά της αρχιτεκτονικής εργασίας). Το θεωρητικό του έργο, επίσης, διαιτυπωμένο με σαφήνεια και αποστολική ένταση, υποστήριξε έκτακτα τη σχεδιαστική του δραστηριότητα και επηρέασε την αρχιτεκτονική διανόηση διεθνώς με τρόπο καθοριστικό και διαχρονικό.

Ο Λε Κορμπυζιέ είχε μια ικανότητα πειθούς και προβολής των ιδεών του που κανείς άλλος αρχιτέκτονας της εποχής του δεν κατάφερε να επιδείξει. Έδρασε στην κατάλληλη στιγμή, καθώς δεν περιορίστηκε στην ωφελμιστική ή λειτουργική διάσταση της μοντέρνας αρχιτεκτονικής, αλλά αποκάλυψε το ποιητικό της νόημα, που αντλούσε τόσο από την κλασική παράδοση όσο και από την ανώνυμη κληρονομιά της Μεσογείου. Όταν οι μοντέρνοι αρχιτέκτονες του Βορρά απέρριπταν την Ιστορία επιδιώκοντας την εφεύρεση του νέου

ανθρώπου και τον σχεδιασμό της νέας ζωής, ο Λε Κορμπυζιέ προχωρούσε σε μια διαπολιτισμική θεώρηση της ανθρώπινης εμπειρίας και τη συνομιλία του πνεύματος του κλασικού με τη μοντέρνα πραγματικότητα. Ο Παρθενώνας, το αυτοκίνητο και το αεροπλάνο αποτελούσαν εκφράσεις του ίδιου «μηχανικού πολιτισμού». Ο Λε Κορμπυζιέ υπήρξε αρχιτέκτονας, διανοούμενος, καλλιτέχνης και ποιητής μαζί.

Η ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΠΙΔΡΑΣΗ

Στις μέρες μας μπορεί να μη σχεδιάζουμε όπως ο Λε Κορμπυζιέ, αλλά η ιδιωματική του γλώσσα βρίσκεται στο DNA όλων των αρχιτεκτόνων ανεξαιρέτως. Νύξεις και αναφορές στην ποιητική του μπορούν να ανιχνευτούν ακόμη και σήμερα σε αναρίθμητα αρχιτεκτονήματα σε κάθε γωνιά της γης. Ο Ελβετογάλλος δάσκαλος συνέταξε το λεξιλόγιο της αρχιτεκτονικής μορφής με τρόπο τελεσίδικο. Το δημιουργικό του σύμπαν δεν είναι δυνατό να αγνοηθεί, είτε για να υιοθετηθεί είτε για να γίνει αντικείμενο υπέρβασης. Ο Λε Κορμπυζιέ μάς χρειάζεται επίσης ως «αντίπαλον δέος», έτσι ώστε να διατυπώνουμε θέσεις και απόψεις για τον σχεδιασμό των πόλεων που να αναιρούν τις δικές του θεωρίες, δεδομένου ότι ο δάσκαλος έχει αναγνωριστεί ως μεγάλος αρχιτέκτονας, ενώ οι προτάσεις του για τη μοντέρνα μητρόπολη έχουν βρεθεί στο στόχαστρο της κριτικής.

Και κάτι τελευταίο σχετικά με την ελληνική αρχιτεκτονική. Κανένας αρχιτέκτονας εδώ και έναν αιώνα δεν έχει επηρεάσει την

ελληνική αρχιτεκτονική όσο ο Λε Κορμπυζιέ. Αρχικά, στον Μεσοπόλεμο, μέσω της πλαστικής γλώσσας που προερχόταν από τις «λευκές βίλες» του και τα «πέντε σημεία για την αρχιτεκτονική»: αρκεί το παράδειγμα της πολυκατοικίας στη Ζαΐμη και Στουρνάρη στην Αθήνα (Θ. Βαλεντής-Π. Μιχαηλίδης, 1932) ή της κατοικίας Κουτσίνα στον Βόλο (Ν. Μητσάκης, 1934). Κυρίως όμως μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο η αρχιτεκτονική του Λε Κορμπυζιέ θα αποτελέσει ισχυρό σημείο αναφοράς, εξαιτίας επίσης πολλών Ελλήνων «μεσολαβητών» που δούλεψαν στο ατελιέ του τόσο στον Μεσοπόλεμο όσο και αργότερα (τα ονόματα του Γιώργου Κανδύλη, του Αριστομένη Προβελέγγιου ή του Ιάnnη Ξενάκη είναι απλώς ενδεικτικά). Η αρχιτεκτονική του για τους Έλληνες ανέδιδε παρισινό άρωμα ελευθεριότητας και ποιητικότητας, ανάμεσα στον ορθολογισμό του Βορρά και την αύρα και το φως της Μεσογείου. Η μπρουταλιστική αρχιτεκτονική του με εικαστική και γλυπτική διάσταση, φθηνή στην υλοποίηση και μορφοπλαστικά επικοινωνιακή, θα αποτελούσε για περισσότερες της μιας γενιές Ελλήνων αρχιτεκτόνων τον «τρίτο δρόμο» ανάμεσα στον στοχαστικό τοπικισμό του Πικιώνη και στον εκσυγχρονιστικό διεθνισμό του Νίκου Βαλσαμάκη.

*Ο κ. Ανδρέας Γιακουμακάτος είναι ομότιμος καθηγητής Αρχιτεκτονικής στην Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών.

ΚΑΝΕΝΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΕΔΩ ΚΑΙ ΕΝΑΝ ΑΙΩΝΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΕΠΗΡΕΑΣΕΙ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΟΣΟ Ο ΛΕ ΚΟΡΜΠΥΖΙΕ. ΑΡΧΙΚΑ, ΣΤΟΝ ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟ, ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΠΛΑΣΤΙΚΗΣ ΓΛΩΣΣΑΣ ΠΟΥ ΠΡΟΕΡΧΟΤΑΝ ΑΠΟ ΤΙΣ «ΛΕΥΚΕΣ ΒΙΛΕΣ» ΤΟΥ ΚΑΙ ΤΑ «ΠΕΝΤΕ ΣΗΜΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ»: ΑΡΚΕΙ ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΖΑΪΜΗ ΚΑΙ ΣΤΟΥΡΝΑΡΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (Θ. ΒΑΛΕΝΤΗΣ-Π. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ, 1932) Ή ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΟΥΤΣΙΝΑ ΣΤΟΝ ΒΟΛΟ (Ν. ΜΗΤΣΑΚΗΣ, 1934). ΚΥΡΙΩΣ ΟΜΩΣ ΜΕΤΑ ΤΟΝ Β΄ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΠΟΛΕΜΟ Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΥ ΛΕ ΚΟΡΜΠΥΖΙΕ ΘΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΕΙ ΙΣΧΥΡΟ ΣΗΜΕΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΕΠΙΣΗΣ ΠΟΛΛΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ «ΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ» ΠΟΥ ΔΟΥΛΕΨΑΝ ΣΤΟ ΑΤΕΛΙΕ ΤΟΥ.

Together we build the future of alternative investments

- › Cutting-edge strategies
- › Bespoke solutions
- › Superior risk-adjusted returns



Η ΕΛΛΑΔΑ ΣΤΟΝ ΧΑΡΤΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ



Οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα παρουσιάζουν θετική δυναμική, με ιστορικά υψηλά επίπεδα ροών, ειδικά μετά το 2018 και την πανδημία, καθώς και σημαντική αύξηση της ζήτησης. Κύριοι παράγοντες είναι η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα και επενδυτικά προγράμματα όπως η «Χρυσή Βίτσα».

Η Merekoulias VALUES, όντας μέλος της European Valuers' Alliance (EVA), διαθέτει βάσεις δεδομένων για όλες τις μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις. Η Ελλάδα εξακολουθεί να αποτελεί μία οικονομική και ελκυστική αγορά, σε σύγκριση με άλλες μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις, για τους διεθνείς επενδυτές.

Οι πέντε μεγάλοι πρωταγωνιστές των επενδύσεων στην Ελλάδα είναι οι:

Κίνα (Χονγκ Κονγκ):	338 εκ. ευρώ
Κύπρος:	319 εκ. ευρώ
Τουρκία:	293 εκ. ευρώ
Ελβετία:	238 εκ. ευρώ
Γερμανία:	162 εκ. ευρώ

Η ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων εξακολουθεί να παρουσιάζει εντυπωσιακές ανισότητες. Τα στοιχεία για το δεύτερο τρίμηνο του 2025 δείχνουν ότι η ψαλίδα ανάμεσα στις πόλεις της Γηραιάς Ηπείρου ανοίγει ακόμη περισσότερο – με κάποιες πρωτεύουσες να παραμένουν πανάκριβες και άλλες να προσφέρουν πιο προσιτές επιλογές.

Όταν μιλάμε για μίσθωση γραφείων, το Παρίσι και το Λονδίνο δεν έχουν αντίπαλο: πάνω από 1.060 €/τ.μ./έτος και στις δύο πόλεις. Στη μέση της κλίμακας βρίσκουμε τη Ρώμη και το Άμστερνταμ (600 €), αλλά και το Βερολίνο (540 €). Στην άλλη άκρη, η Αθήνα με 355 € και η Κωνσταντινούπολη με 372 € δείχνουν πόσο διαφορετικό είναι το τοπίο στον Νότο.

Αν όμως δούμε τις τιμές καταστημάτων, η εικόνα είναι ακόμη πιο εντυπωσιακή. Το Παρίσι εκτοξεύεται στα 17.000 €/τ.μ./έτος και η Ρώμη ακολουθεί με 15.000 €. Η Μαδρίτη (3.300 €) και το Βερολίνο (3.180 €) κινούνται σε πιο «λογικά» επίπεδα, ενώ η Αθήνα ξεχωρίζει με 4.040€, αρκετά υψηλότερα από την πλειονότητα των πόλεων της Νότιας Ευρώπης. Στον αντίποδα, η Κωνσταντινούπολη καταγράφει μόλις 504€, νούμερο που δείχνει πόσο διαφορετική είναι η αγορά λιανικής εκεί.

Η Αθήνα παρουσιάζει μια ιδιαιτερότητα: παραμένει από τις φθηνότερες επιλογές για γραφεία, αλλά όταν πρόκειται για εμπορικά καταστήματα, οι τιμές ανεβαίνουν κατακόρυφα.

Στα γραφεία, οι υψηλότερες αποδόσεις εντοπίζονται στο Λονδίνο (σχεδόν 5,7%) και στην Αθήνα (περίπου 5,5%). Πρόκειται για δύο αγορές με διαφορετικά χαρακτηριστικά: το Λονδίνο παραμένει ισχυρό διεθνές κέντρο, ενώ η Αθήνα αναδύεται ως αγορά με χαμηλότερες τιμές, αλλά υψηλότερη προοπτική κέρδους. Αντίθετα, οι χαμηλότερες αποδόσεις καταγράφονται στην Κωνσταντινούπολη (γύρω στο 3,5%),

δείχνοντας μια πιο ώριμη και λιγότερο ριψοκίνδυνη αγορά.

Η μεγάλη εικόνα αλλάζει στα καταστήματα. Η Αθήνα σκαρφάζει στην κορυφή με αποδόσεις κοντά στο 6%, ξεπερνώντας ακόμη και το Λονδίνο (5,5%). Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει την αυξημένη ζήτηση για εμπορικούς δρόμους υψηλής προβολής στην ελληνική πρωτεύουσα. Στον αντίποδα, η Ρώμη και το Βερολίνο κινούνται κοντά στο 3,5%-4%, γεγονός που δείχνει μια πιο σταθερή, αλλά λιγότερο αποδοτική αγορά.

Το spread της απόδοσης των ελληνικών ακινήτων έναντι της απόδοσης του 10ετούς ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου παραμένει αισθητά υψηλότερο συγκριτικά με το αντίστοιχο spread στη Γαλλία, Γερμανία και Μ. Βρετανία. Συμπερασματικά, τα ελληνικά ακίνητα παρουσιάζουν premium απόδοσης σε σχέση με τα ευρωπαϊκά.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων αναμένεται να είναι ακόμη πιο hot, ενώ οι επενδύσεις επεκτείνονται και στο κέντρο της Αθήνας, με βασικό προϊόν τα serviced apartments. Η προσωρινή απαγόρευση για τη δημιουργία νέων καταχωρίσεων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως το Airbnb στα 3 κεντρικά διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων που ισχύει τουλάχιστον για ένα χρόνο, ίσως αποτελέσει game changer για τις συγκεκριμένες περιοχές. Στα οικιστικά ακίνητα το μοντέλο που πρόκειται να δει μεγάλη άνθιση τα επόμενα χρόνια είναι αυτό της 15λεπτης πόλης. Αναπτύξεις δηλαδή που ο κάτοικος θα μπορεί να έχει πρόσβαση στα πάντα (δουλειά, διασκέδαση, περίθαλψη, εκπαίδευση κ.τ.λ.) σε 15 λεπτά με τα πόδια.

Η αγορά ακινήτων αλλάζει, εξελίσσεται και αποτελεί βασικό μοχλό για την ενίσχυση της οικονομίας. Όλα δείχνουν ότι η ανάκαμψη θα συνεχιστεί με αμείωτο ρυθμό και το 2026.



Ο ΜΕΡΕΚΟΥΛΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΕΙΝΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΡΕΚΟΥΛΙΑΣ VALUES (ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ EUROPEAN VALUERS' ALLIANCE), ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (MRECM) ΚΑΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ (MRICS).



**Ξέρουμε όσα ξέρουν...
και κάτι παραπάνω.**

**ask.
wire**

Real Estate
Intelligence



Μάθε
περισσότερα

AVISON
YOUNG

Your real estate advisor.



CONTACT US



avisonyoung.gr

We are a global real estate advisor headquartered in Canada, bringing together more than 5,000 real estate professionals operating across 20 countries worldwide. With a strong focus on sustainability, technological innovation, and an in-depth understanding of local markets, we deliver top-tier services in investment advisory, valuations, project management, lease consultancy, and more.

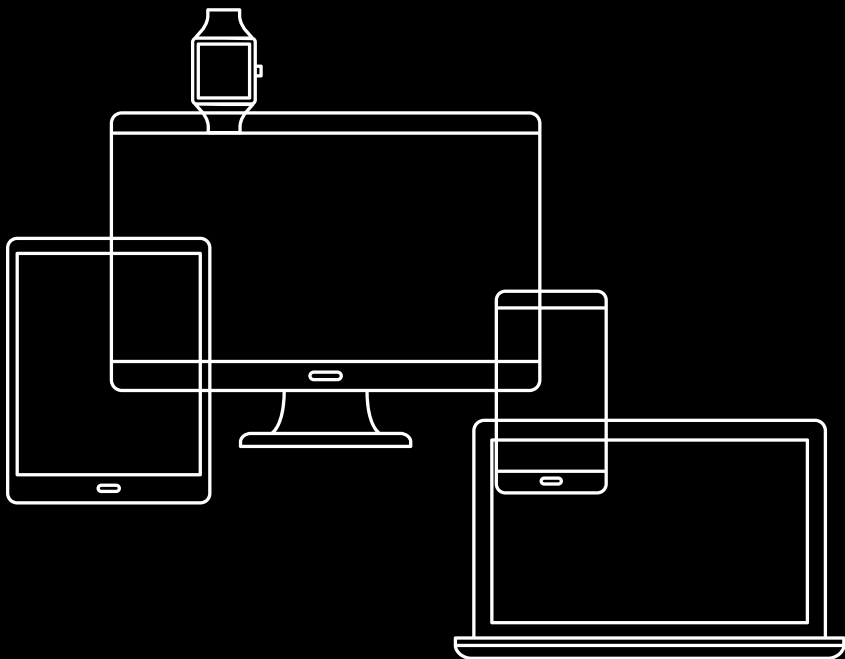
As a private company, we work as your empowered partner - invested in your success every step of the way.



Beyond Property Management.

An Industry Wide & Market Leading Ecosystem.

Let's meet at [Polikatkia.gr](https://polikatkia.gr)
info@polikatkia.gr | +30 2111082902



DESIGN: KHD

economia.gr

Η ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΔΕΝ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΘΟΡΥΒΟ



Some properties are priceless.
For the rest there is always a valuation method.

GEOAXIS

We value properties. We certify values.

GEOAXIS is the 1st property valuation firm registered in Greece.
It is also regulated by RICS and certified by Bureau Veritas.



+302106082709



info@geoaxis.gr



www.geoaxis.gr

