


Affordable Housing Special Report

Δημήτρης Ανδρίτσος, PhD, MRICS, REV
CEO
Cerved Property Services



17

RED
MEETING
POINT

- 
1. Πορεία Κτηματαγοράς
 2. Όγκος Συναλλαγών & Άμεσες Ξένες Επενδύσεις σε ακίνητα
 3. Σύνθεση Αγοράς – 2008 vs 2023
 4. Golden Visa & Βραχυχρόνια Μίσθωση
 5. Affordable Housing
 - Τιμές Κατοικιών Ελλάδα και ΕΕ & Αποδοχές Μισθωτών ΕΕ
 - Κατά Κεφαλήν ΑΕΠ (€) 2008 & 2023
 - Εισοδηματικές Κατηγορίες Ελληνικών Νοικοκυριών
 - Μέση Αξία Κατοικίας / Μέσος Μισθός 2018-2023
 - Σε πόσα χρόνια ο μέσος μισθός αγοράζει 60 τ.μ.
 - Εισόδημα & Πρόσβαση σε Τραπεζικό Δανεισμό
 6. Δείκτης Ανθεκτικότητας Τιμών CPS - Sustainability Index



Περιεχόμενα

“

Βιώσιμη είναι η αγορά όπου το επίπεδο τιμών :

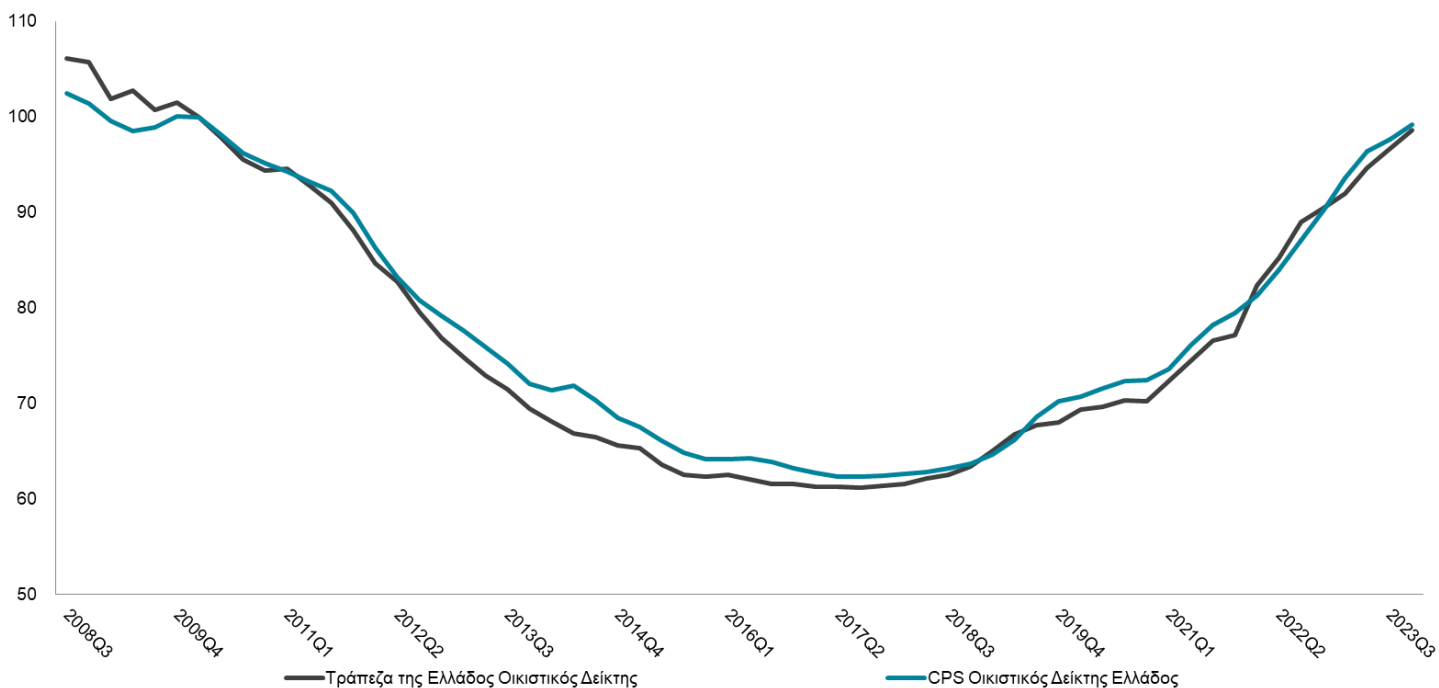
- α) δίνει τη δυνατότητα στους εγχώριους αγοραστές να αποκτήσουν κατοικία
- β) δεν αναμένεται να σημειώσει έντονες μεταβολές στο μεσοπρόθεσμο διάστημα

”



Αγορά Κατοικίας

Οικιστικός Δείκτης Τιμών Ελλάδας – ΤτΕ & CPS (2008Q3 – 2023Q4,
Τρίμηνο Βάσης: 2010Q1



Μεταβολή Επιπέδου Τιμών σε
Εθνικό επίπεδο -
[2023 έναντι 2008]

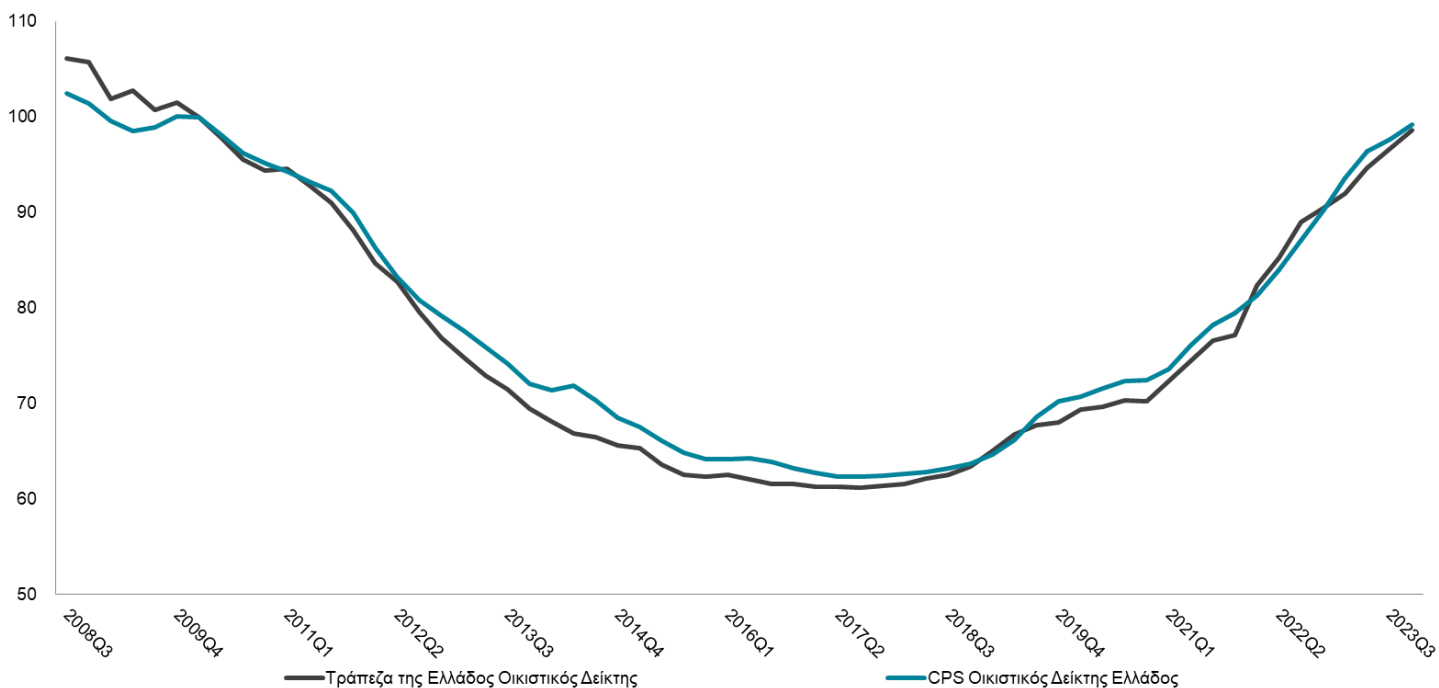
-3.4%

Πηγές: CPS / ΤτΕ



Αγορά Κατοικίας

Οικιστικός Δείκτης Τιμών Ελλάδας – ΤτΕ & CPS (2008Q3 – 2023Q4,
Τρίμηνο Βάσης: 2010Q1



Πηγές: CPS / ΤτΕ

Περιοχή	Μεταβολή από 2008
Αττική	1.8% ↑
Δήμος Αθηναίων	7.6% ↑
Δήμος Πειραιά	0.8% →
Νότια Προάστια Αττικής	8.4% ↑
Δυτικά Προάστια Αττικής	0.1% →
Βόρεια Προάστια Αττικής	-3.2% ↓
Ν. Θεσσαλονίκης	-10.9% ↓
Δήμος Θεσσαλονίκης	-5.1% ↓
Ανατολική Θεσσαλονίκη	-1.7% ↓
Δυτική Θεσσαλονίκη	-13.7% ↓
Υπόλοιπο Ν. Θεσσαλονίκης	-20.0% ↓
Κρήτη	1.0% ↑
Θεσσαλία	5.0% ↑
Κυκλάδες	-1.2% ↓
Πελοπόννησος	-8.0% ↓



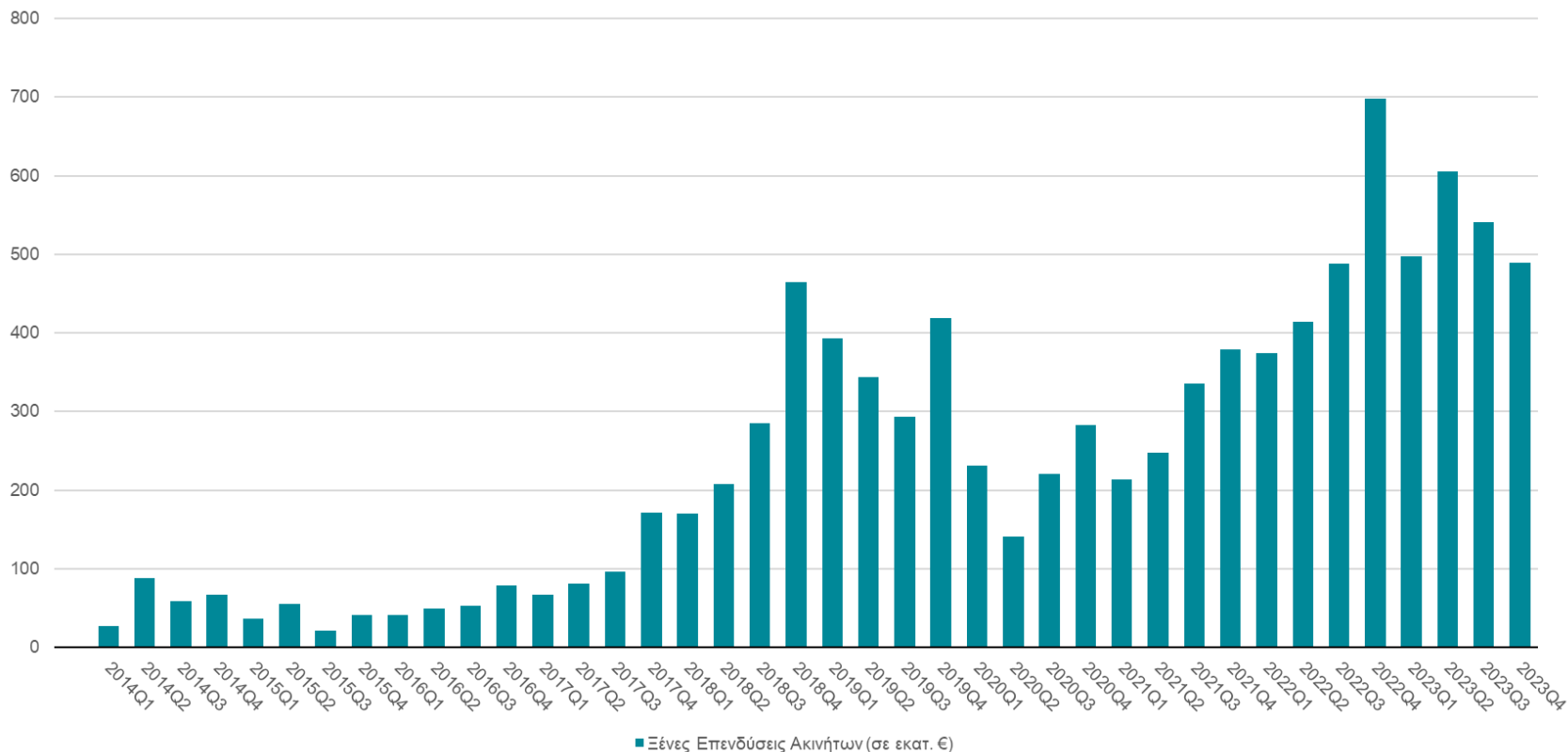
Μεταβιβάσεις 2018 - 2023

Έτος	Αριθμός Μεταβιβάσεων	Αξία Μεταβιβάσεων (€)		
	Ελλάδα	Ελλάδα	Δ. Αθηναίων	Δ. Θεσσαλονίκης
2018	21.255	1.244.552.951	303.879.544	61.700.056
2019	23.650	1.603.762.456	286.058.940	84.577.121
2020	16.952	1.100.490.943	218.654.286	65.146.547
2021	22.827	1.558.342.970	292.849.340	87.428.203
2022	23.088	1.845.756.666	386.855.570	102.954.234
2023	24.779	2.472.836.153	460.898.288	128.433.808

Πηγή: Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων



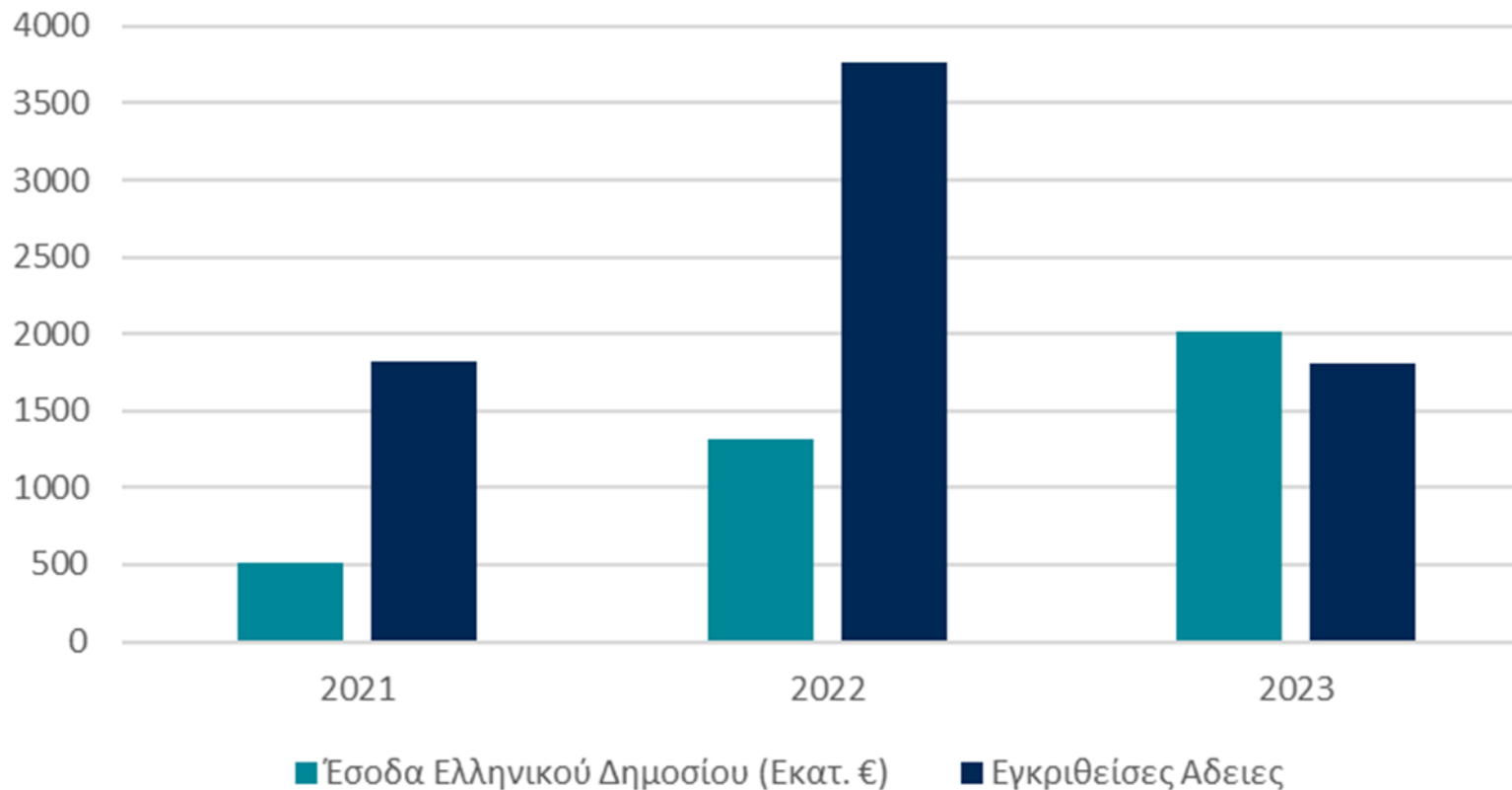
Ξένες Επενδύσεις σε Ακίνητα



Πηγή: ΤτΕ



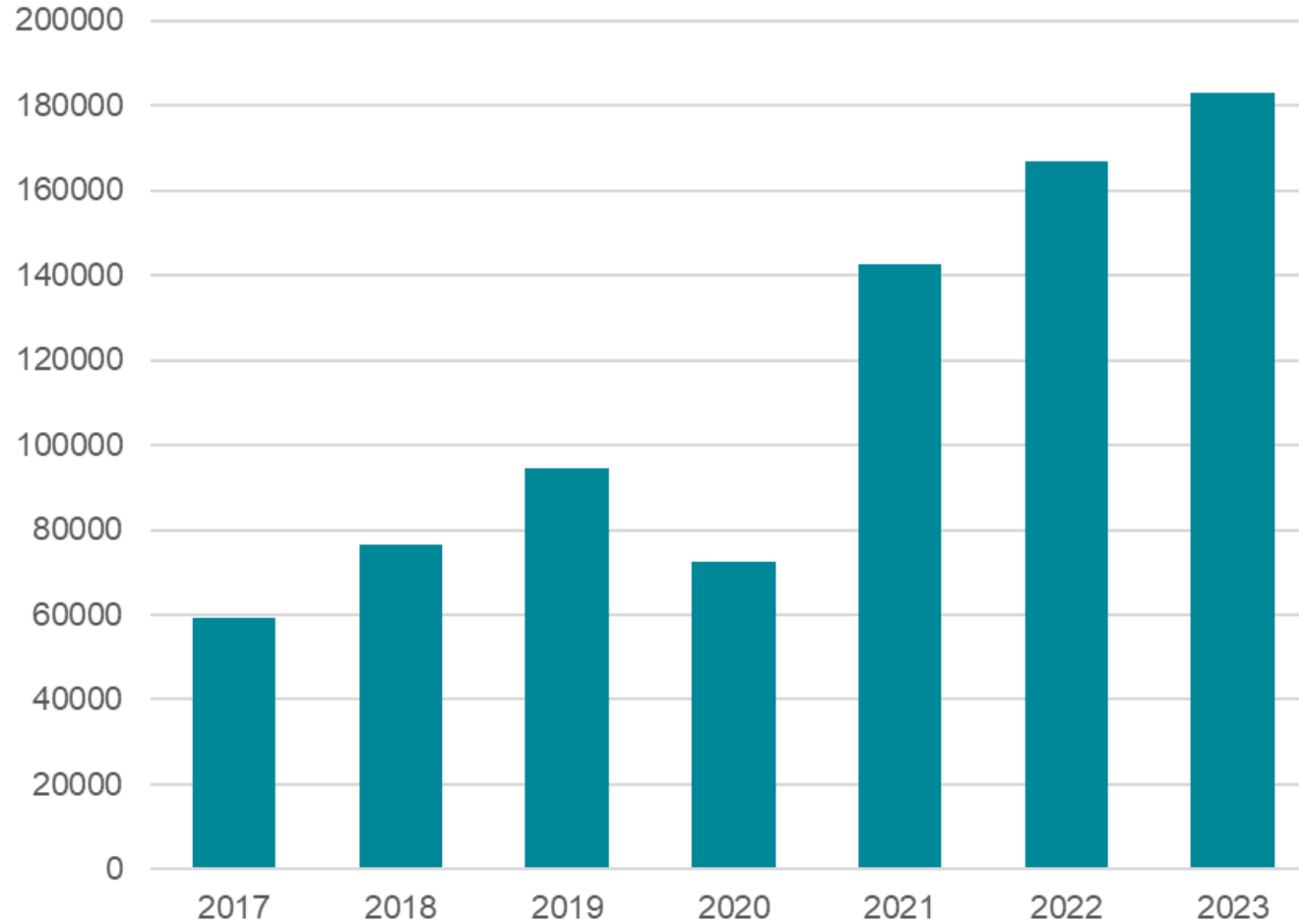
Εγκριθείσες Golden Visa & Έσοδα Ελληνικού Δημοσίου (εκ. €)



Πηγή: Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου



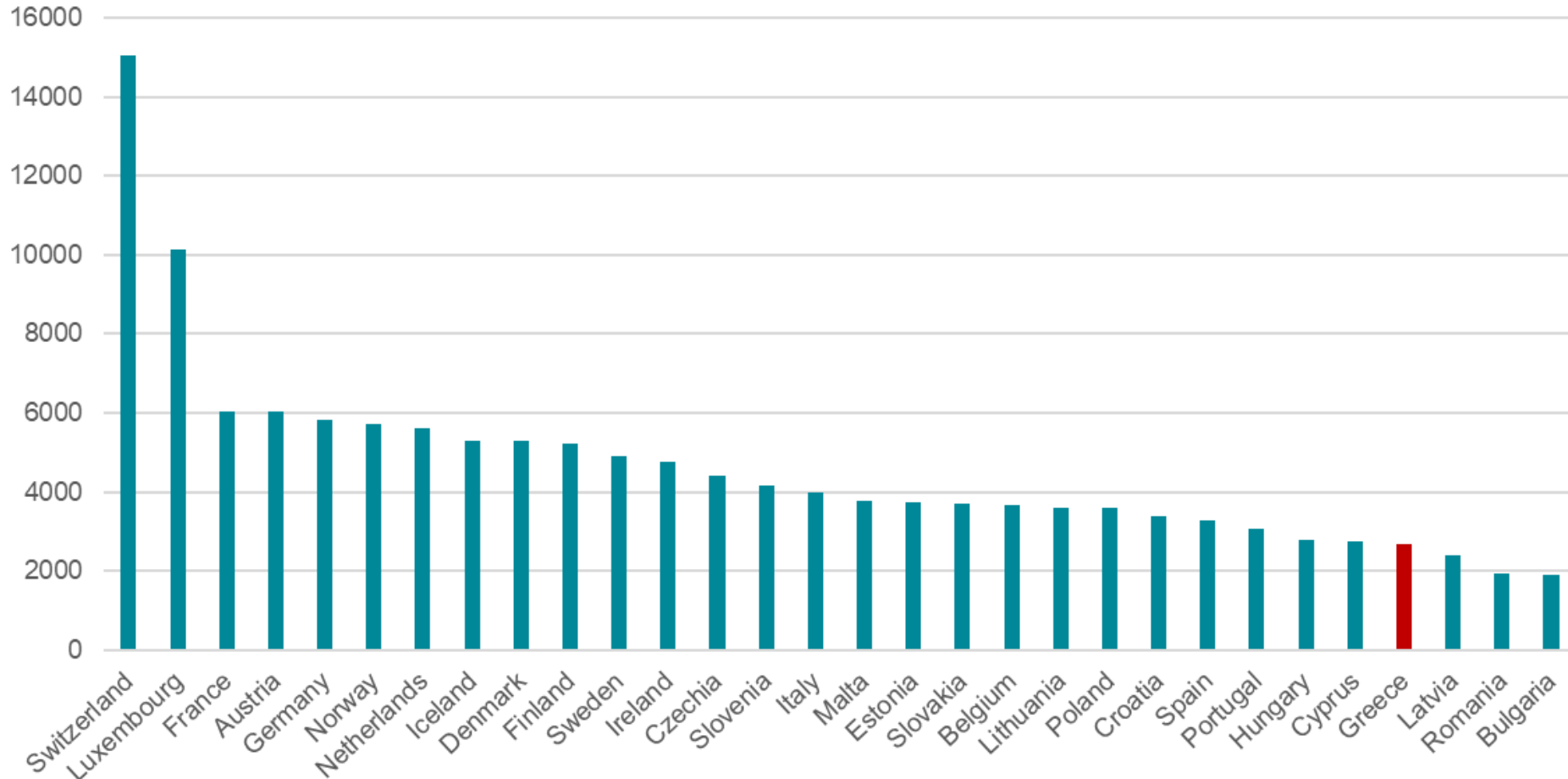
Αριθμός Καταλυμάτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης – Σύνολο Χώρας



Πηγή: Επεξεργασία Στοιχείων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης



Τιμές Κατοικιών Ελλάδα και ΕΕ (€/ανά τ.μ.) 2023



Πηγή: Numbeo



Σύνθεση Αγοράς – 2008 έναντι 2023

2008			
<input type="checkbox"/>	22+ Δις €	Μέγεθος Αγοράς	
<input type="checkbox"/>	80%	Πράξεων με Τραπεζικό Δανεισμό	
<input type="checkbox"/>	~13,2 Δις €	Ετήσιες Εκταμιεύσεις Στεγαστικών Δανείων	
<input type="checkbox"/>	~1,5-2%	Συμμετοχή	Ξένων Επενδυτών
<input type="checkbox"/>	Μη – Επενδυτικό Προφίλ Κατοικιών		
<input type="checkbox"/>	ΑΕΕΑΠ αποκλειστικά σε μη οικιστικά		

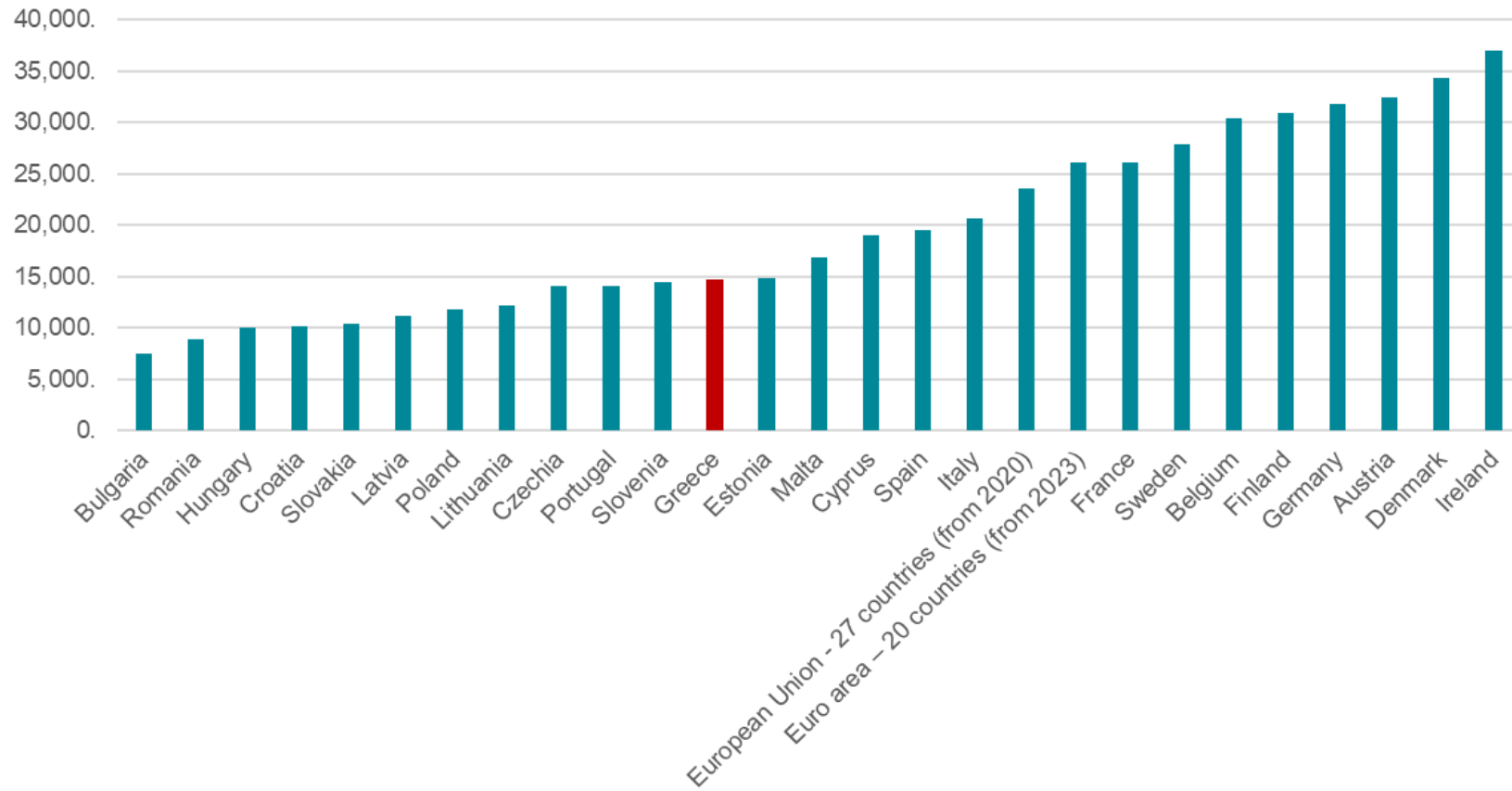


2023			
<input type="checkbox"/>	~9 Δις €	Μέγεθος Αγοράς	
<input type="checkbox"/>	20%	Πράξεων με Τραπεζικό Δανεισμό	
<input type="checkbox"/>	~1.2 Δις €	Ετήσιες Εκταμιεύσεις Στεγαστικών Δανείων	
<input type="checkbox"/>	~25%	Συμμετοχή	Ξένων Επενδυτών
<input type="checkbox"/>	Έντονες τοπικές διακυμάνσεις		
<input type="checkbox"/>	Επενδυτικό Προφίλ Κατοικιών		
<input type="checkbox"/>	Συμμετοχή	ΑΕΕΑΠ	στην αγορά κατοικίας



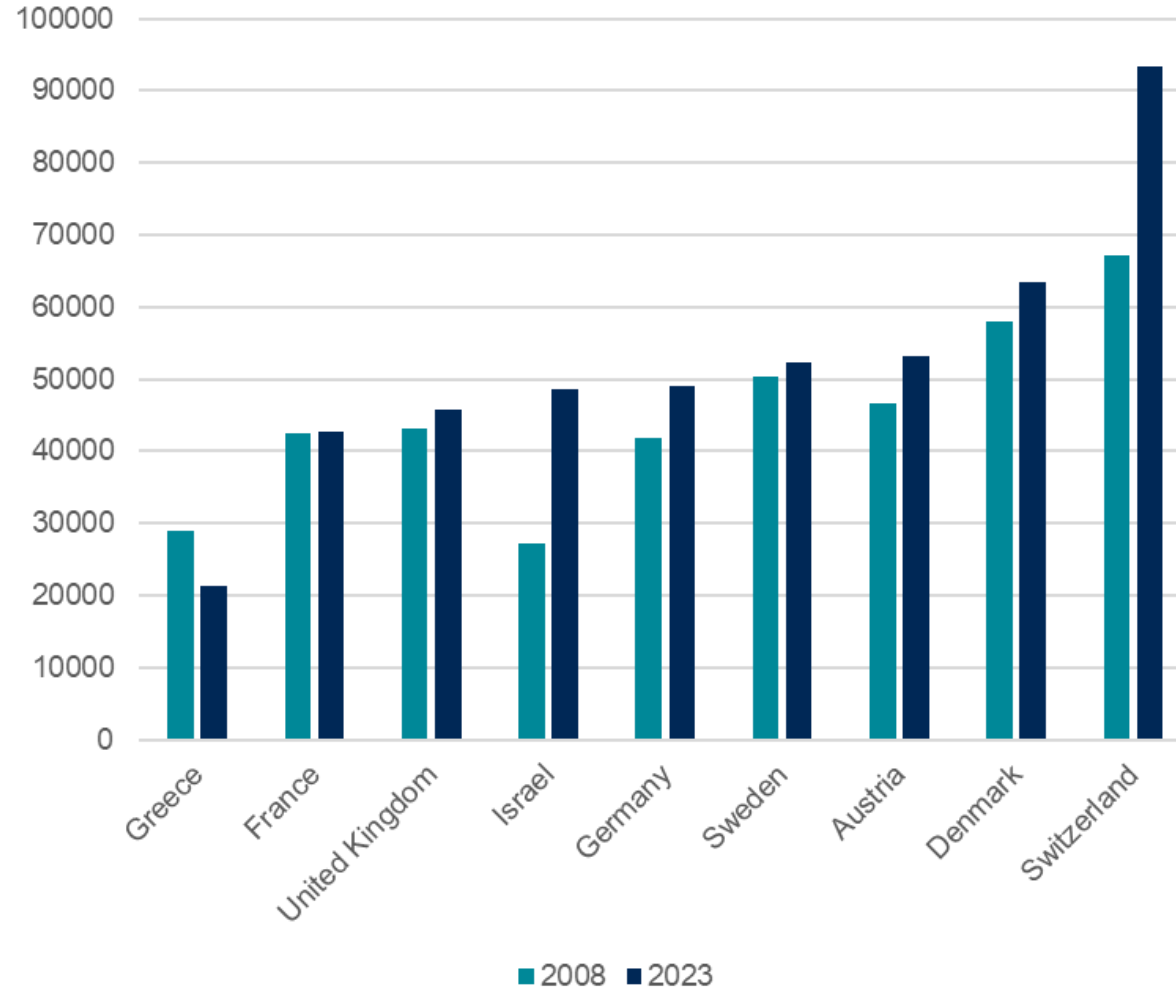
Αποδοχές Μισθωτών ΕΕ

Μέσος Ετήσιος Μισθός ΕΕ 2023





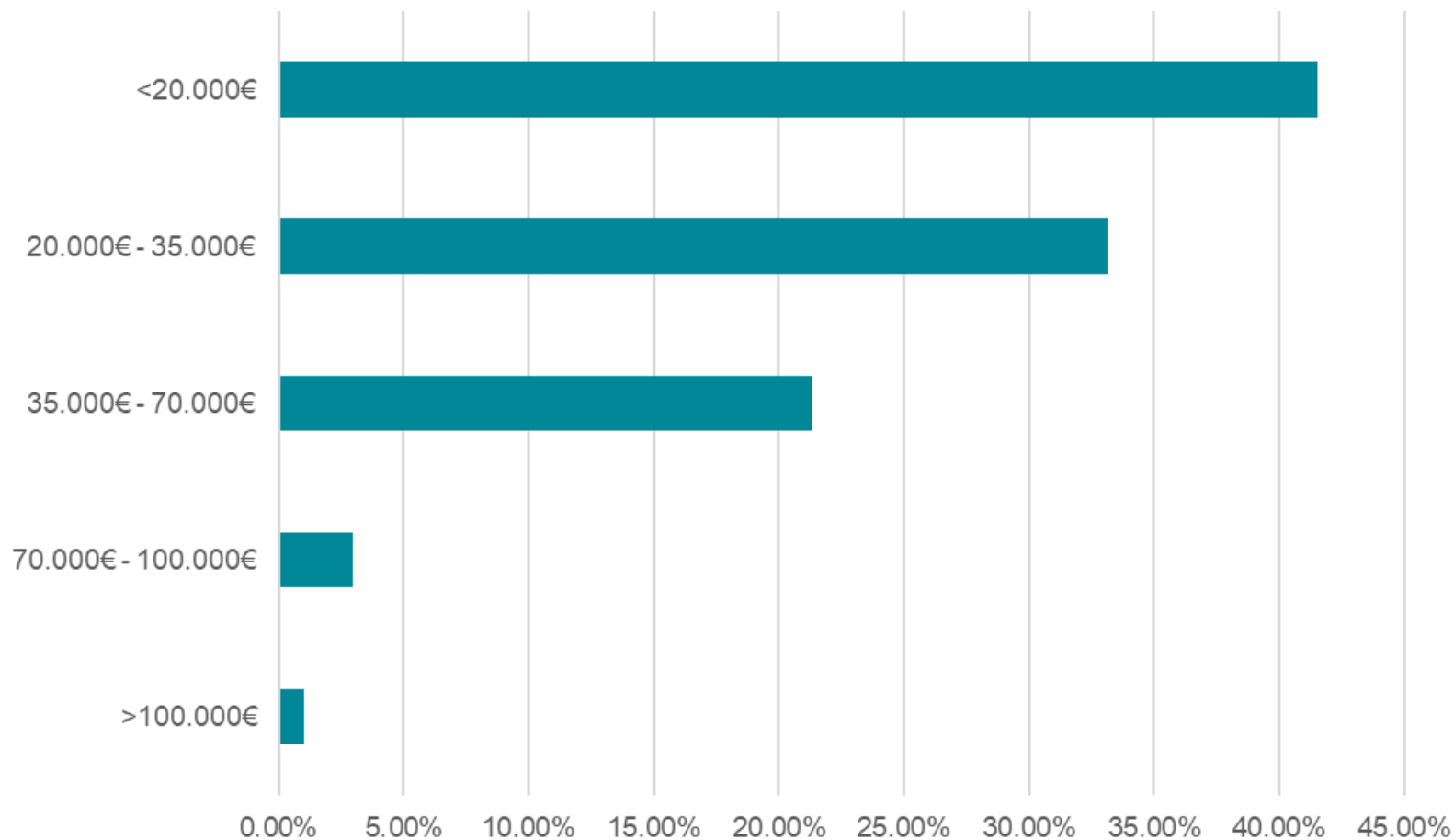
Κατά Κεφαλήν ΑΕΠ (€) 2008 & 2023



Πηγή: Διεθνές Νομισματικό Ταμείο



Εισοδηματικές Κατηγορίες Ελληνικών Νοικοκυριών



Πηγή: Oxford Economics

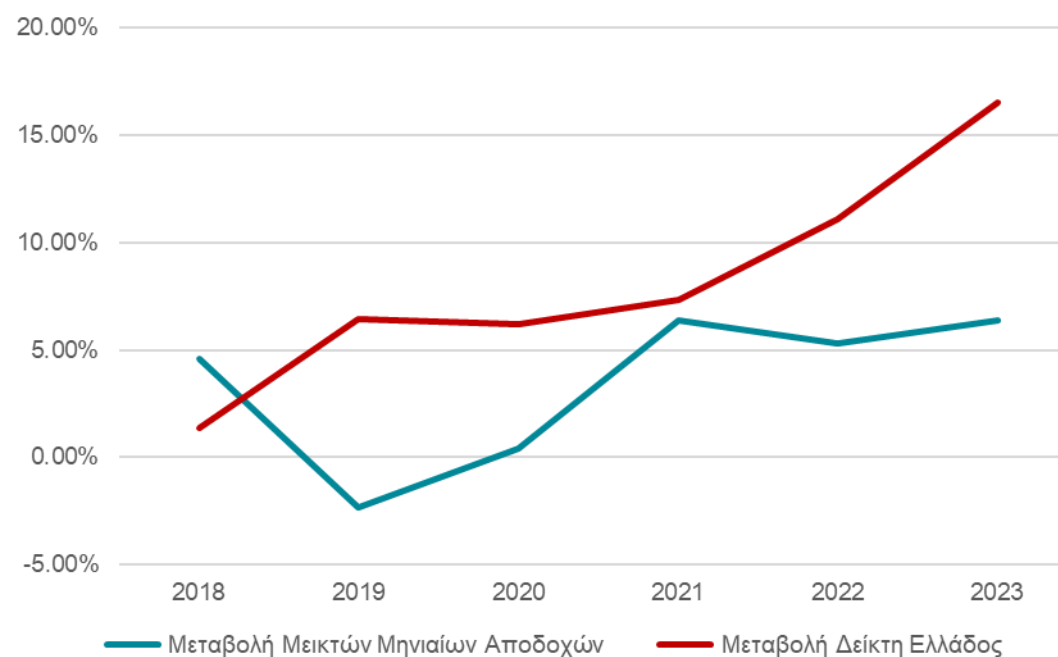


Μέση Αξία Κατοικίας / Μέσος Μισθός 2018-2023

Έτος	Κατοικία (€)	Μεταβολή	Μέσος Μισθός (€)	Μεταβολή
2018	175.000	-	1.071	-
2019	186.253	6,43%	1.046	-2,33%
2020	197.819	6,21%	1.050	0,38%
2021	212.339	7,34%	1.117	6,38%
2022	235.866	11,08%	1.176	5,28%
2023	274.831	16,52%	1.251	6,38%

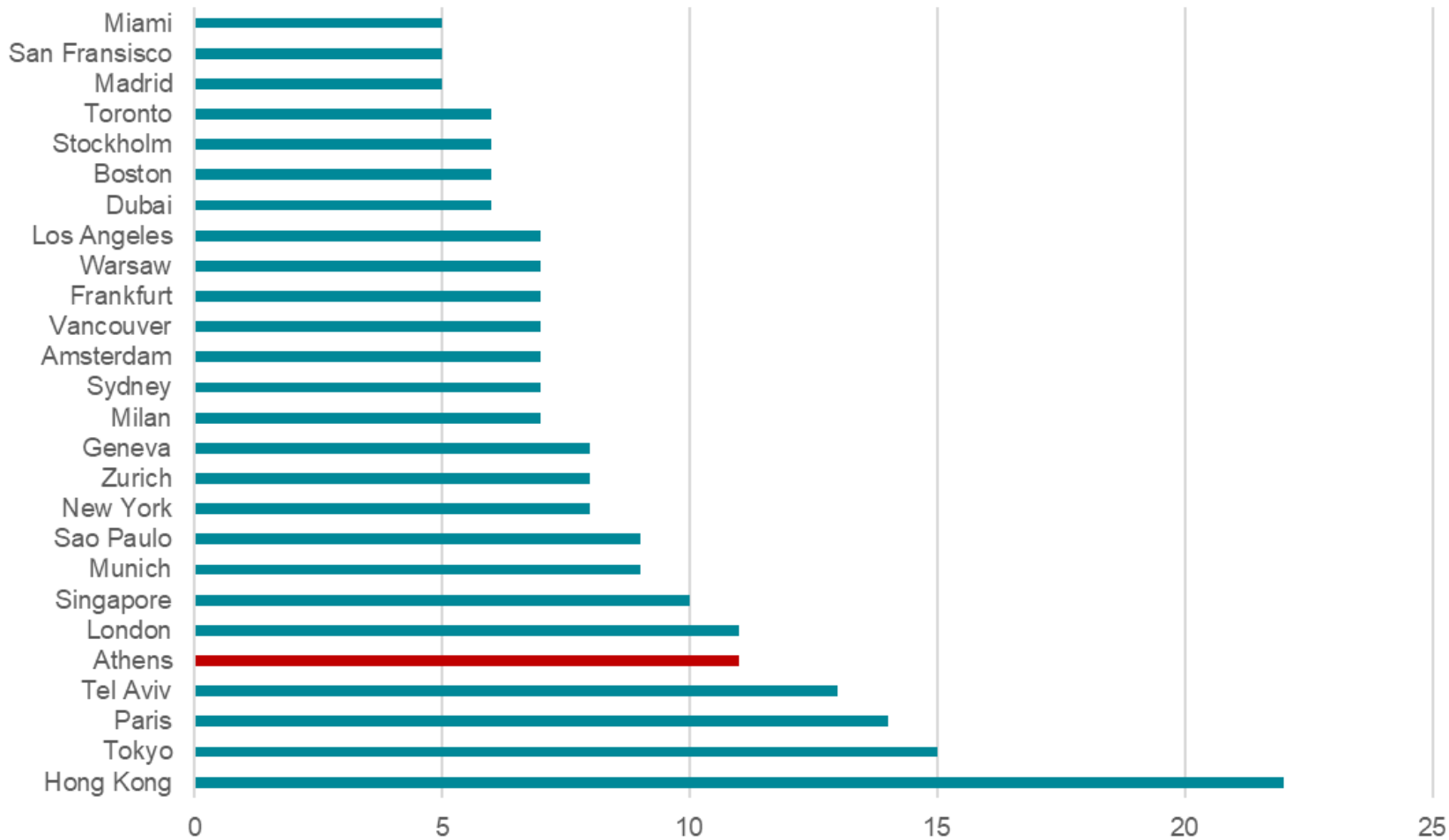
Πηγές: CPS / Εργάνη

Ετήσιες Μεταβολές Μηνιαίων Αποδοχών – Δείκτη Τιμών Οικιστικών Ακινήτων CPS





Σε πόσα χρόνια ο μέσος μισθός αγοράζει 60 τ.μ.



Πηγές: CPS / Εργάνη / UBS



Εισόδημα & Πρόσβαση σε Τραπεζικό Δανεισμό

010101010101

Σταθερό Επιτόκιο 3,75% και 0,12% για 30 έτη			
Κλίμακα Εισοδήματος (€)	Ποσό Δανείου (€)	Ίδια Συμμετοχή (€)	Αξία Ακινήτου με LTV 70%
17.000	100.000	43.000	143.000
20.000	120.000	51.000	171.000
27.500	160.000	69.000	229.000
35.000	210.000	90.000	300.000
50.000	290.000	124.000	414.000
70.000	410.000	176.000	586.000



Sustainability Index CPS

Οι «Περίοδοι Μη-Ανθεκτικότητας τιμών» στην κτηματαγορά ορίζονται ως περίοδοι κατά τις οποίες οι τιμές των ακινήτων βιώνουν σημαντική και παρατεταμένη υπερτίμηση, αποκλίνοντας από την πραγματική τους αξία.

Ενδείξεις για την ύπαρξη τέτοιων περιόδων αποτελούν συνηθέστερα:

- Αποσύνδεση τιμών και ενοικίων από την διακύμανση των εισοδημάτων
- Διακυμάνσεις στην οικονομία όπως ο εκτεταμένος δανεισμός και η εκτεταμένη κατασκευαστική δραστηριότητα

Ο «**Δείκτης Ανθεκτικότητας τιμών**» της **CPS** λαμβάνει υπόψιν του μεταξύ άλλων τα ακόλουθα βασικά στοιχεία:

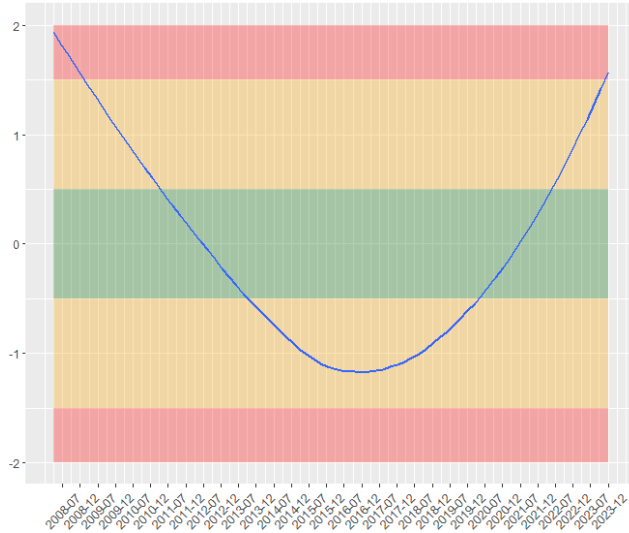
- ✓ Λόγος τιμών ακινήτων και τιμών ενοικίασης
- ✓ Λόγος τιμών ακινήτων και διαθέσιμου εισοδήματος ανά νοικοκυριό
- ✓ Λόγος τιμών ακινήτων «περιοχής δείκτη» σε σχέση με την χώρα
- ✓ Συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα ως προς το ΑΕΠ
- ✓ Δανεισμός ως προς το ΑΕΠ

Ο δείκτης δεν παρέχει δυνατότητες πρόβλεψης σχετικά με το πότε ή εάν θα πραγματοποιηθεί μια διόρθωση. Επομένως, όταν αναφερόμαστε στον "κίνδυνο μη – ανθεκτικότητας τιμών", υποδεικνύουμε τον κίνδυνο σημαντικής διόρθωσης τιμής, αλλά δεν μπορούμε να προβλέψουμε πότε μπορεί να συμβεί αυτή η διόρθωση.

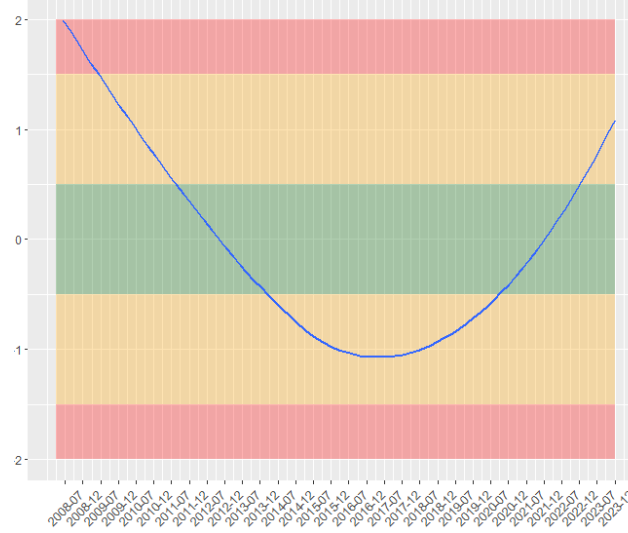


Sustainability Index CPS

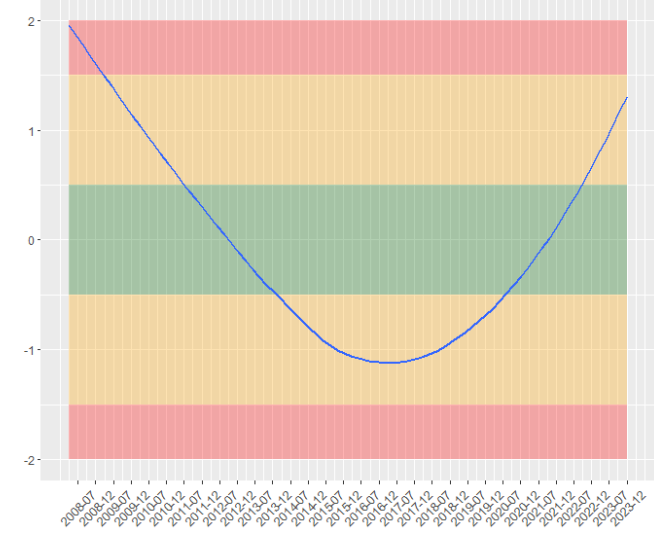
Κέντρο Αθήνας



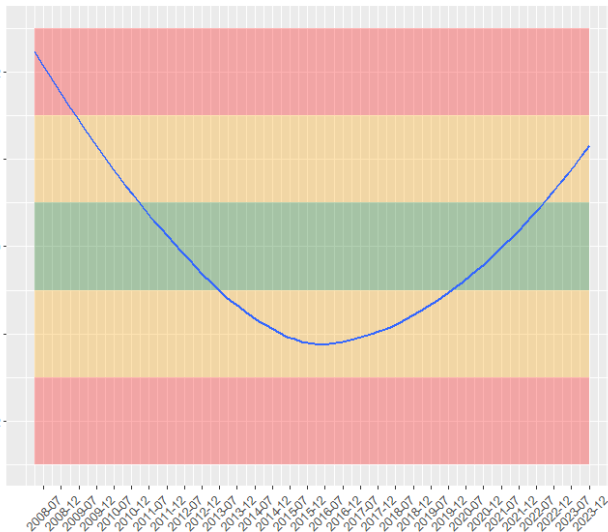
Πειραιάς



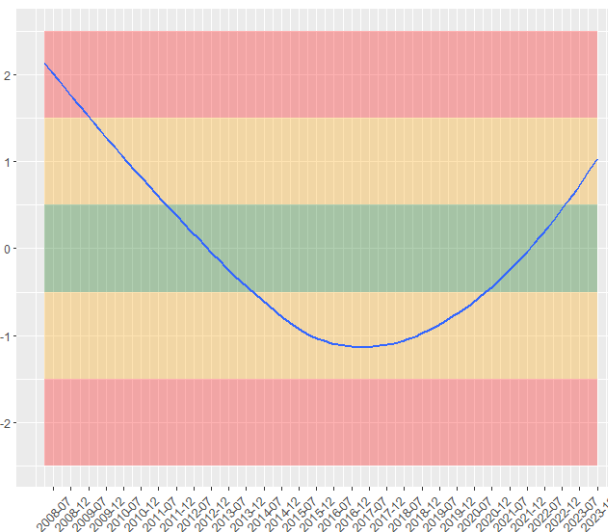
Θεσσαλονίκη



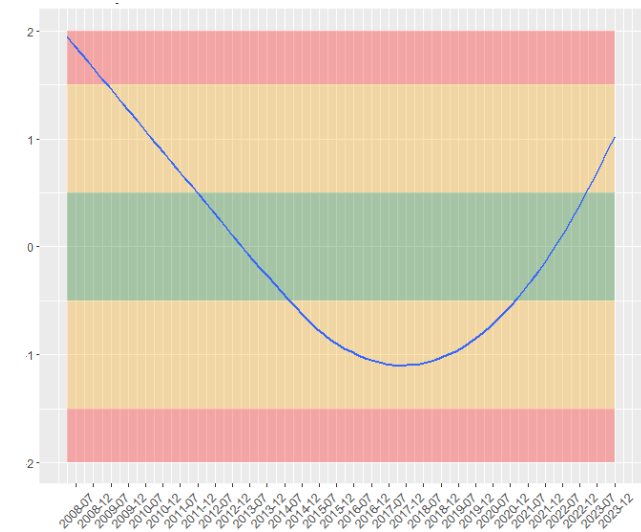
Νότια Προάστια Αθήνας



Βόρεια Προάστια Αθήνας



Δυτικά Προάστια Αθήνας





Συμπεράσματα

- ❑ Τα μέσα Ελληνικά εισοδήματα σήμερα δεν ανταποκρίνονται στις αυξημένες τιμές των κατοικιών. Αντιθέτως για τους μη-εγχώριους αγοραστές εξακολουθούν να είναι ελκυστικές.
- ❑ Σύμφωνα με τα στοιχεία του Δείκτη ανθεκτικότητας τιμών (Sustainability Index) της CPS το επίπεδο τιμών του 2021 είναι το ανώτερο όριο για τα Ελληνικά νοικοκυριά
 - ❖ Με βάση την αξία ενός ακινήτου, το επίπεδο τιμών του 2021 για μια μέση κατοικία (δλδ. ~60 τ.μ. και ηλικίας 20-30 ετών) με σκοπό την ιδιοκατοίκηση, απαιτούνται εισοδήματα ~8,5 ετών για την αγορά του, σε εναρμόνιση με τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους
- ❑ Υπάρχει περιορισμένη «πραγματική» δυνατότητα πρόσβασης σε τραπεζικό δανεισμό για τα Ελληνικά νοικοκυριά
 - ❖ Οι τρέχουσες συνθήκες «απευθύνονται» στο άνω 25% των Ελληνικών νοικοκυριών με βάση το διαθέσιμο εισόδημα ενώ εάν επικεντρωθούμε στην αγορά νεόδμητων κατοικιών τα τρέχοντα επίπεδα τιμών «απευθύνονται» στο άνω 3-10%
- ❑ Η διατήρηση χαμηλών όγκων συναλλαγών και η τρέχουσα μείξη ξένων και εγχώριων επενδυτών στην αγορά δημιουργεί συνθήκες ανοδικής πίεσης των τιμών ακινήτων
- ❑ Υπάρχει η ανάγκη διαμόρφωσης κατάλληλων πολιτικών «Κοινωνικής Κατοικίας» που θα τονώσουν και τη δυνατότητα προσφοράς κατοικιών

Ευχαριστώ για την προσοχή σας



Στοιχεία Επικοινωνίας



ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

211 88 09 390



EMAIL

cervedpropertyservices@cerved.com



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23



WEBSITE

www.cervedpropertyservices.com



ΓΡΑΦΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

2316 071 703

Συγγρού 10 & Βαλαωρίτου, 546 25