

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2265  
Ημερομ. Κατάθεσης: 13/5/2026



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ**  
**ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
**Φραγκίσκος Παρασύρης- Βουλευτής Ν. Ηρακλείου**

**ΑΝΑΦΟΡΑ**

Προς τον Υπουργό:

-Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Θέμα: «8 λόγοι τροφοδοτούν, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το συνεχιζόμενο ράλι στις τιμές των ακινήτων, το οποίο με τη σειρά του παρασέρνει και τα ενοίκια, εκτοξεύοντας το κόστος στέγασης των νοικοκυριών»

Ο Βουλευτής Ηρακλείου του ΠΑΣΟΚ- Κίνημα Αλλαγής κ. Φραγκίσκος Παρασύρης καταθέτει ως αναφορά στη βουλή δημοσίευμα με θέμα: ««Ασφυζία» στο real estate από 8 αιτίες-Τι φρενάρει την προσφορά ακινήτων και ποιοι παράγοντες ωθούν στα ύψη τις τιμές πώλησης και ενοικίασης» και αιτείται απαντήσεων.

Με το δημοσίευμα επισημαίνεται ότι οκτώ λόγοι τροφοδοτούν, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το συνεχιζόμενο ράλι στις τιμές των ακινήτων, το οποίο με τη σειρά του παρασέρνει και τα ενοίκια, εκτοξεύοντας το κόστος στέγασης των νοικοκυριών.

Παρακαλούμε αφού λάβετε υπόψη το δημοσίευμα να μας ενημερώσετε για τις ενέργειες στις οποίες προτίθεστε να προβείτε .

Ο Βουλευτής

Φραγκίσκος Παρασύρης

Συν(1)

# «Ασφυξία» στο real estate από 8 αιτίες

Τι φρενάρει την προσφορά ακινήτων και ποιοι παράγοντες ωθούν στα ύψη τις τιμές πώλησης και ενοίκιασης

**Οκτώ λόγοι τροφοδοτούν, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το συνεχόμενο ράλι στις τιμές των ακινήτων, το οποίο με τη σειρά του παρασέρνει και το ενοίκιο, εκτοξεύοντας το κόστος στέγασης των νοικοκυριών.**

Το Θάνου Τσίρου  
thtsirena@nafteponiki.gr

**Η ΑΚΤΙΝΟΓΡΑΦΙΑ** της αγοράς, όπως αποτυπώνεται στην τελευταία έκθεση του κεντρικού τραπεζιτί, δείχνει ότι η Ελλάδα βρίσκεται αντιμέτωπη με μια τέλεια καταιγίδα, όπου η ζήτηση καλπάζει και η προσφορά παραμένει εγκλωβισμένη σε διαρθρωτικές αγκυλώσεις.

Η πρώτη και ίσως πιο θεμελιώδης αιτία είναι η συνεχιζόμενη ατοικιοποίηση. Παρά τη μείωση του συνολικού πληθυσμού στη χώρα, η τάση συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα παραμένει ισχυρή.

Η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη απορροφούν το μεγαλύτερο μέρος της τοπικής μετακίνησης, δημιουργώντας ασφυκτικές πιέσεις στο ήδη επιβαρυνμένο οικιακό αποθέμα των πόλεων. Αυτή η μετακίνηση πληθυσμού συνδέεται άρρηκτα με τον δεύτερο λόγο, που είναι η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών.

Σήμερα, η κοινωνική δομή αλλάζει, με την άνοδο των μονοπροσώπων και μονογονεϊκών οικογενειών να δημιουργεί την ανάγκη για περισσότερες οικιακές μονάδες. Ακόμη και αν ο πληθυσμός μειώνεται, οι ανάγκες για ξεχωριστές στέγες αυξάνονται, τροφοδοτώντας έναν διαρκή κύκλο ζήτησης που η αγορά αδυνατεί να καλύψει.

Στο πεδίο της προσφοράς, τα εμπόδια είναι εξίσου σημαντικά και πολυεπίπεδα.

Η καθυστέρηση στη διευθέτηση του ιδιωτικού χρέους αποτελεί μια από τις βασικές «πληγές» που κρατούν τις τιμές ψηλά. Χιλιάδες ακίνητα παραμένουν «φαντάσματα», εγκλωβισμένα σε νομικές εκκρεμότητες και γραφειοκρατικά γρανάδια. Αυτό οδηγεί απευθείας στον τέταρτο λόγο: τη δέσμευση ακινήτων για μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

Πρόκειται για ακίνητα που λειτουργούν ως εξασφαλίσεις και τελούν υπό διαδικασίες αναγκαστικής εκποίησης.

Όσο αυτά τα σπίτια παραμένουν εκτός κυκλοφορίας, η τεχνική έλλειψη στην αγορά συντηρεί τις τιμές σε επίπεδα ρεκόρ, καθώς οι ιδιοκτήτες τους

■ Η στροφή προς πλατφόρμες τύπου Airbnb έχει αφαιρέσει ένα τεράστιο κομμάτι του αποθέματος από τις παραδοσιακές μισθώσεις.

δεν έχουν κανένα κίνητρο να τα αναβαθμίσουν ή να τα συντηρήσουν όσο διαρκεί η αβεβαιότητα.

Την ίδια στιγμή, το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει αλλάξει ριζικά τον χάρτη των ακινήτων.

Η στροφή χιλιάδων ιδιοκτητών προς πλατφόρμες τύπου Airbnb έχει αφαιρέσει ένα τεράστιο κομμάτι του αποθέματος από τις παραδοσιακές μισθώσεις.

Αν και τα πρόσφατα κυβερνητικά μέτρα επιχειρούν να βάλουν φρένο, η δυναμική του τουριστικού προϊόντος παραμένει τέτοια που καθιστά το ενοίκιο απλώς στο για τον μέσο μισθό.

Σε αυτό το κερκτικό κο-

## ΟΙ ΕΠΙΤΑΧΥΝΤΕΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ

1

Ατοικιοποίηση

2

Αύξηση αριθμού νοικοκυριών

3

Καθυστέρηση στη διευθέτηση του ιδιωτικού χρέους

4

Δέσμευση ακινήτων για μη εξυπηρετούμενα δάνεια

5

Βραχυχρόνια μίσθωση

6

Πολυιδιοκτησία

7

Αυξημένο κόστος ανακαίνισης

8

Υποτονικός ρυθμός αναπλήρωσης οικιακού αποθέματος

κέλι έρχεται να προστεθεί η πολυιδιοκτησία, ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της ελληνικής πραγματικότητας. Η δυσκολία συνεννόησης μεταξύ πολλών κληρονόμων οδηγεί συχνά σε πλήρη αδράνεια, αφήνοντας αξιόλογα ακίνητα να ρημάζουν αντί να αξιοποιούνται.

Ο έβδομος παράγοντας που αναφέρει η Τράπεζα της Ελλάδος είναι το αυξημένο κόστος ανακαίνισης.

Οι διεθνείς αυξήσεις στις τιμές των υλικών και η έλλειψη εργατικού δυναμικού καθιστούν την ανακατασκευή παλαιών διαμερισμάτων μια εξαιρετικά ακριβή επένδυση.

Πολλοί ιδιοκτήτες προτιμούν να κρατούν τα ακίνητά τους κλειστά παρά να δαπανήσουν κεφάλαια που δεν γνωρίζουν αν και

■ Μια τυχόν αντιστροφή της πτωτικής πορείας των επιτοκίων από την ΕΚΤ θα αύξησε αυτόματα τις δόσεις των στεγαστικών δανείων.

πότε θα αποσβέσουν. Τέλος, ο όγκος λόγος εντοπίζεται στον υποτονικό ρυθμό αναπλήρωσης του οικιακού αποθέματος. Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, αν και ανακάμπτει, παραμένει πολύ πίσω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Η αβεβαιότητα που προκλήθηκε από τις προσφυγές στο ΣΕΕ για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό πάγωσε πολλές επενδύσεις το 2025, στερώντας από την αγορά νέα σπινθηράκια που θα μπορούσαν να εξισορροπήσουν την προσφορά με την καλπάζουσα ζήτηση.

Όλα τα παραπάνω συνθέτουν μια εικόνα υσοορέυσης συστημικών κινδύνων.

Οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,8% το 2025, ξεπερνώντας το ιστορικό υψηλό του 2008, ενώ τα ενοίκια ακολουθούν κατά πόδας, δημιουργώντας συνθήκες ασφυξίας για τα νοικοκυριά.

Η Τράπεζα της Ελλάδος προειδοποιεί ότι η προστόπια της κατοικίας βρίσκεται σε οριακό σημείο, γεγονός που επιβάλλει την άμεση λήψη μέτρων για την επιστροφή των κλειστών ακινήτων στην αγορά και την ενίσχυση της νέας δόμησης.

## Τα επόκια

Παρά τη μερική αποεπιμάρωση που καταγράφηκε το τελευταίο διάστημα, το ενδεχόμενο μιας νέας απόδοσης των επιτοκίων παραμένει η «μεγάλη απειλή» για την οικονομική γαλήνη των δανειοληπτών.

Η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι, αν και ο κίνδυνος επιτοκίου παρουσιάζει οριακή μείωση το 2025 λόγω της αζήτησης του διαβέσμου εισοδήματος, η κατάσταση παραμένει εύθραυστη.

Μια τυχόν αντιστροφή της πτωτικής πορείας των επιτοκίων από την ΕΚΤ θα αύξησε αυτόματα τις δόσεις των δανείων, επιβαρύνοντας περαιτέρω τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς που ήδη δοκιμάζονται από το υψηλό κόστος στέγασης και τον πληθωρισμό.

Στο περιβάλλον αυτό, η ικανότητα των νοικοκυριών να αποπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους κρέμεται από μια λεπτή ιχλωστή, καθώς οποιαδήποτε αύξηση στο κόστος χρήματος θα μπορούσε να οδηγήσει σε νέα αύξηση των καθυστερούμενων οφειλών, υπονομιώντας τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα που με τόσο κόπο ανακτήθηκε τα τελευταία χρόνια.

πηγή: 26/01/2025



Η Τράπεζα της Ελλάδος προειδοποιεί ότι η προστόπια της κατοικίας βρίσκεται σε οριακό σημείο.

