

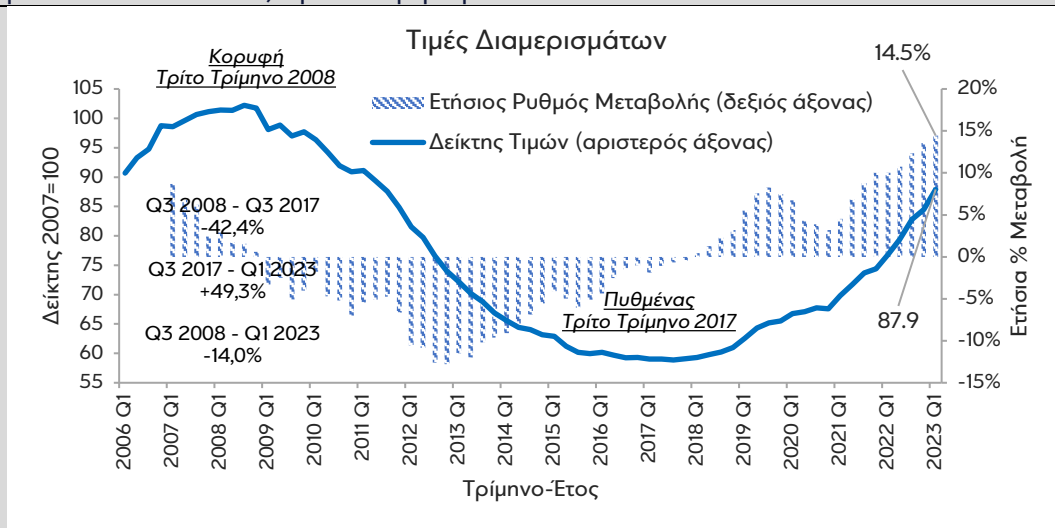
# 7 ΗΜΕΡΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

22 Ιουνίου 2023, Τεύχος 468

## Επιτάχυνση του ρυθμού ανόδου των τιμών διαμερισμάτων το πρώτο τρίμηνο 2023

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος (ΤτΕ), ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών διαμερισμάτων στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας επιταχύνθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2023. Αναλυτικά, διαμορφώθηκε στο 14,5% από 13,6% το τέταρτο τρίμηνο 2022 και 10,0% το πρώτο τρίμηνο 2022.<sup>1</sup> Σε ό,τι αφορά τις τιμές των κατοικιών στα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας, στη μεν Αθήνα αυξήθηκαν σε ετήσια βάση κατά 16,5% από 11,6% το πρώτο τρίμηνο 2022, στη δε Θεσσαλονίκη ενισχύθηκαν κατά 16,1% από 9,9% το πρώτο τρίμηνο 2022.<sup>2</sup>

Σχήμα 1: Ελλάδα – Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων



Πηγή: ΤτΕ, Eurobank Research.

Όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 1, από το τρίτο τρίμηνο 2017 μέχρι το πρώτο τρίμηνο 2023, οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα αυξήθηκαν συνολικά κατά 49,3%, ανακτώντας ένα μεγάλο μέρος των απωλειών που είχαν κατά τη διάρκεια της ελληνικής κρίσης χρέους. Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια της περιόδου από το τρίτο τρίμηνο 2008 (κορυφή) μέχρι το τρίτο τρίμηνο 2017 (πυθμένας), μιας περιόδου που το ονομαστικό ΑΕΠ και οι ονομαστικές επενδύσεις παγίων στην Ελλάδα μειώθηκαν κατά 26,8% και 52,7% αντίστοιχα, οι τιμές των διαμερισμάτων συρρικνώθηκαν κατά 49,3%, ενώ σήμερα υπολείπονται κατά 14,0% σε σύγκριση με τα προ κρίσης χρέους επίπεδα. Το εν λόγω

<sup>1</sup> Για το σχετικό δελτίο τύπου της ΤτΕ βλέπε: <https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typou/ana-zhthsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=f84b2bb2-0c0f-4dbb-9681-a886301b8486>

<sup>2</sup> Στις άλλες μεγάλες πόλεις (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης) η ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το πρώτο τρίμηνο 2023 ήταν 13,1% από 9,5% το πρώτο τρίμηνο 2022.

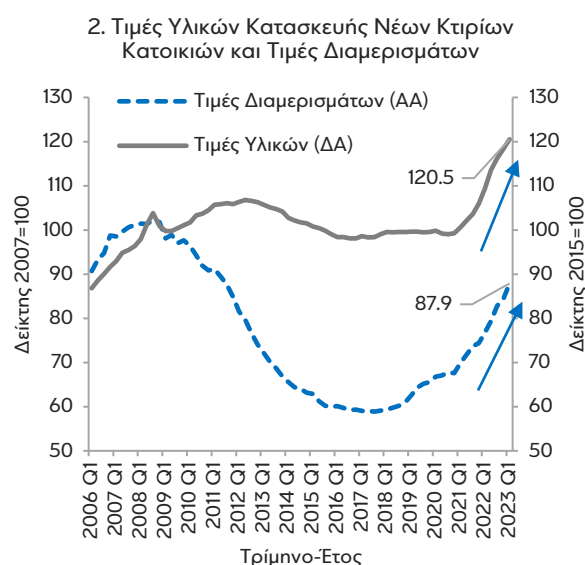
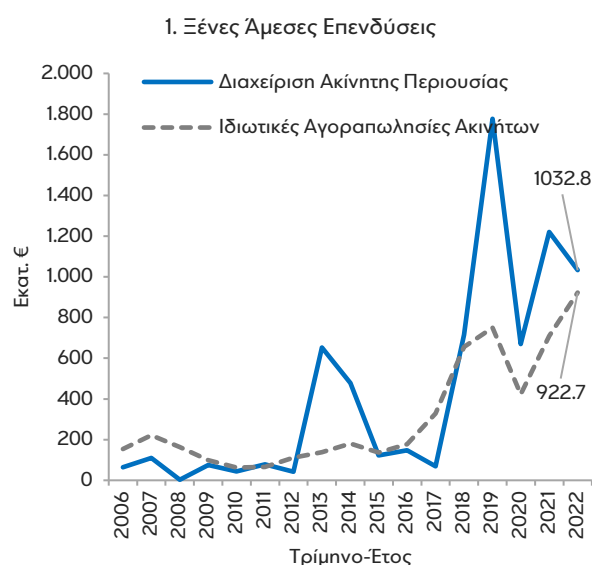
### Συγγραφείς

Στυλιανός Γ. Γώγος, PhD  
Ερευνητής Οικονομολόγος  
[sgogos@eurobank.gr](mailto:sgogos@eurobank.gr)

αποτέλεσμα έρχεται σε αντίθεση με το αντίστοιχο στην ΕΕ-27 και την Ευρωζώνη, όπου οι τιμές κατοικιών είναι αρκετά υψηλότερες σε σύγκριση με το τέλος της δεκαετίας του 2000.

Η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στην Ελλάδα συνδέεται τόσο με παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση όσο και με παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά. Στην πλευρά της ζήτησης αναφέρουμε την αύξηση του ονομαστικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, τη μείωση του ποσοστού ανεργίας, την αύξηση της απασχόλησης, τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος και την απότομη άνοδο των ξένων άμεσων επενδύσεων σε ακίνητα που καταγράφεται τα τελευταία χρόνια. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την πρόσφατη ανακοίνωση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το μη εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας διαμορφώθηκε στο 11,8% του εργατικού δυναμικού το πρώτο τρίμηνο 2023, μειωμένο κατά 11,5 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο 2017. Την ίδια περίοδο ο αριθμός των απασχολούμενων ατόμων αυξήθηκε κατά 12,0% ή κατά 438,7 χιλ. άτομα, συμβάλλοντας στην ενίσχυση του ονομαστικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών από τα €116,1 δισεκ. το 2017 στα €137,3 δισεκ. το 2022 (αύξηση 18,3% ή 7,6% σε πραγματικούς όρους). Επιπρόσθετα, οι αναμενόμενοι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και οι αναμενόμενες μεταρρυθμίσεις-επενδύσεις που το συνοδεύουν βελτίωσαν τις προοπτικές της οικονομίας. Τέλος, τα τελευταία πέντε χρόνια καταγράφεται απότομη άνοδος των κεφαλαίων από την αλλοδαπή που τοποθετούνται σε εγχώρια ακίνητα. Όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 2.1, οι ξένες άμεσες επενδύσεις στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας από τα μόλις €69,5 εκατ. το 2017 ανήλθαν στα €1.032,8 εκατ. το 2022, ενώ οι ξένες άμεσες επενδύσεις στο πεδίο των ιδιωτικών αγοραπωλησιών ακινήτων από τα €327,8 εκατ. το 2017 διαμορφώθηκαν στα €922,7 εκατ. το 2022. Οι εν λόγω μεταβολές σχετίζονται σε έναν βαθμό με τις χαμηλές αποτιμήσεις των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων λόγω της κρίσης χρέους, με την άνοδο του τουριστικού προϊόντος της χώρας και με το πρόγραμμα χρυσή βίζα.

Σχήμα 2: Ελλάδα – Τιμές Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών, Ξένες Άμεσες Επενδύσεις στον Τομέα των Ακινήτων και Τιμές Διαμερισμάτων

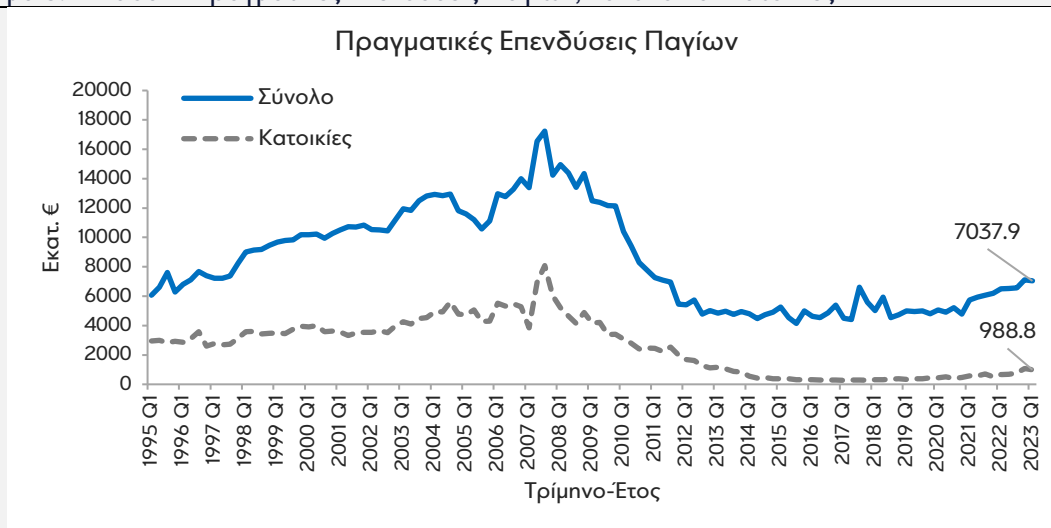


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ΤτΕ, Eurobank Research.

Στην πλευρά των παραγόντων που επηρεάζουν την προσφορά, σημειώνουμε τον μέχρι πρόσφατα χαμηλό ρυθμό επενδύσεων σε κατοικίες (βλέπε Σχήμα 3), τη ραγδαία αύξηση των τιμών υλικών

(βλέπε Σχήμα 2.2) κατά σχεδόν 20% τα δύο τελευταία χρόνια, καθώς και τις πολλές δεσμευμένες κατοικίες που βρίσκονται εκτός αγοράς.

Σχήμα 3: Ελλάδα – Πραγματικές Επενδύσεις Παγίων, Σύνολο και Κατοικίες



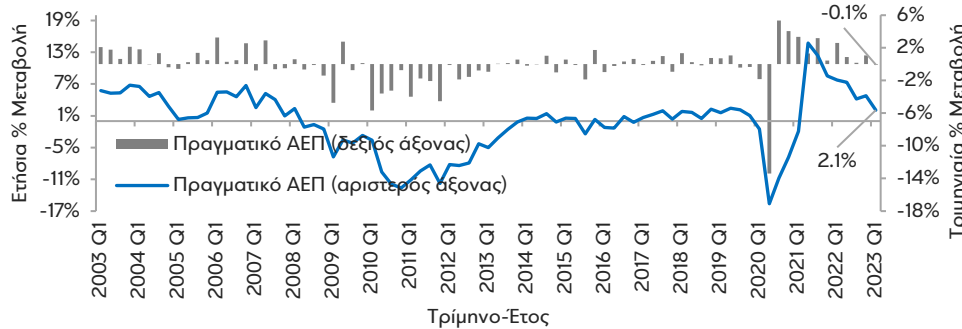
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurobank Research.

**Πίνακας Α1: Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη της Ελληνικής Οικονομίας**

Πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2023 η ετήσια μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ ήταν +2,1% YoY (+4,8% YoY το Q4 2022 και +7,8% YoY το Q1 2022) και η αντίστοιχη τριμηνιαία μεταβολή ήταν -0,1% QoQ (+1,1% QoQ το Q4 2022 και +2,6% QoQ το Q1 2022)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Μαϊ-2023: 2023 +2,4%, 2024 +1,9%



**ΑΕΠ (% YoY, % QoQ)**

Περίοδος: Q1 2003–Q1 2023

Στοιχεία: τριμηνιαία

Μέσος Όρος: -0,2%

Διάμεσος: +0,6%

Μέγιστο: +14,7% (Q2 2021)

Ελάχιστο: -15,6% (Q2 2020)

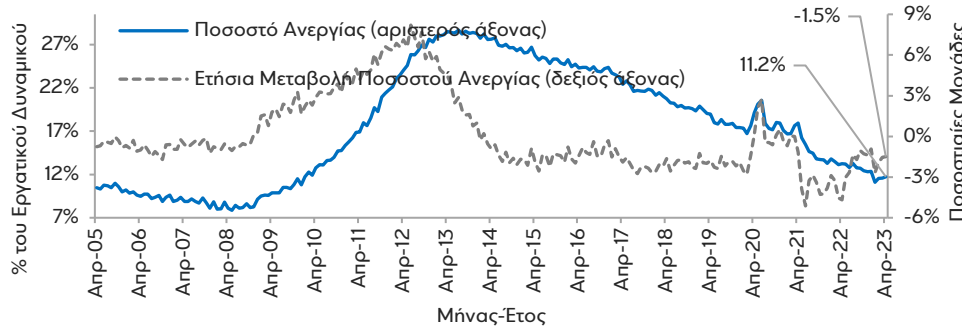
Δημοσίευση: 7/6/2023 (προσωρινά στοιχεία)

Επόμενη: 6/9/2023

Ποσοστό Ανεργίας (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Τον Απρίλιο 2023 το ποσοστό ανεργίας διαμορφώθηκε στο 11,2% (11,1% τον Μάρτιο 2023 και 12,7% τον Απρίλιο 2022) και το αντίστοιχο μέσο ετήσιο μέγεθος (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν στο 11,8% (11,9% τον Μάρτιο 2023 και 13,6% τον Απρίλιο 2022)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Μαϊ-2023: 2023 12,2%, 2024 11,8%



**Ποσοστό Ανεργίας (%)**

Περίοδος: 4/2005-4/2023

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: 17,1%

Διάμεσος: 17,2%

Μέγιστο: 28,2% (7/2013)

Ελάχιστο: 7,4% (5/2008)

ΑΑ = αριστερός άξονας

ΔΑ = δεξιός άξονας

ΠΜ = ποσοστ, μοναδ,

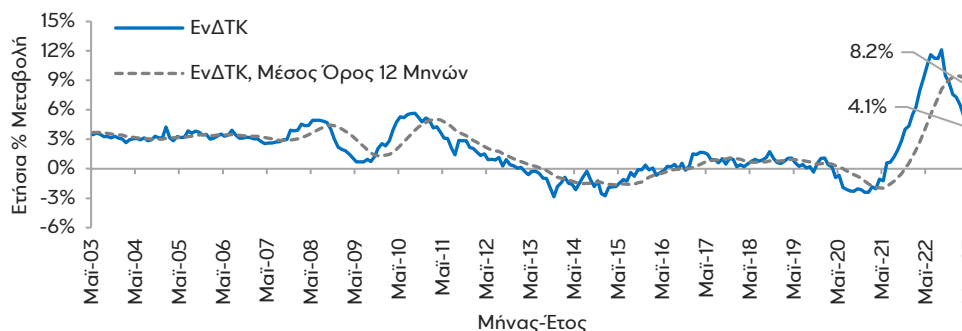
Δημοσίευση: 1/6/2023

Επομ. δημ.: 30/6/2023

Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Τον Μάιο 2023 η ετήσια μεταβολή του ΕνΔΤΚ ήταν +4,1% YoY (+4,5% YoY τον Απρίλιο 2023 και +10,5% YoY τον Μάιο 2022) και η αντίστοιχη μέση ετήσια μεταβολή (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν 8,2% YoY (8,8% YoY τον Απρίλιο 2023 και 4,6% YoY τον Μάιο 2022)

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Μαϊ-2023: 2023 +4,2%, 2024 +2,4%



**ΕνΔΤΚ ( YoY)**

Περίοδος: 5/2003-5/2023

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: +2,0%

Διάμεσος: +1,6%

Μέγιστο: +12,1% (9/2022)

Ελάχιστο: -2,9% (11/2013)

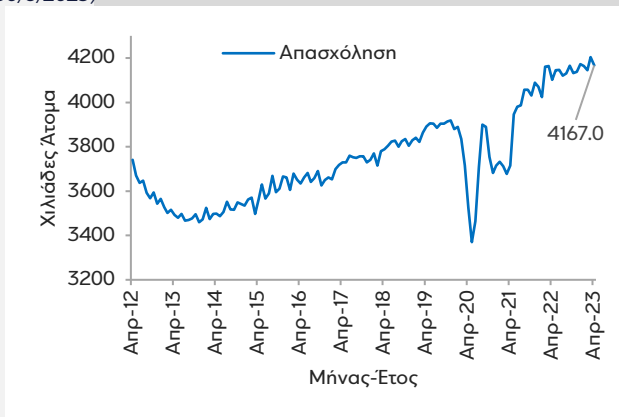
Δημοσίευση: 9/6/2023

Επομ. δημ.: 7/7/2023

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

**Πίνακας Α2: Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας και Προσδοκιών (υψηλής συχνότητας) της Ελληνικής Οικονομίας**

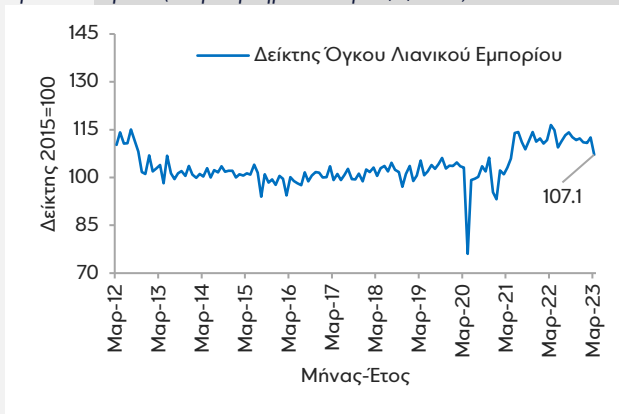
Απασχόληση (σύνολο οικονομίας): +1,6% YoY τον Απρ-23 από +1,0% YoY τον Μαρ-23, +2,4% YoY την περίοδο Μαΐ-22 – Απρ-23 (12Μ) από +9,9% YoY την περίοδο Μαΐ-21 – Απρ-22 (επόμενη δημοσίευση: 30/6/2023)



Δείκτης Οικονομικού Κλίματος: 108,1 ΜΔ τον Μαΐ-23, -0,6 ΜΔ MoM και +0,9 ΜΔ YoY τον Μαΐ-23 από +1,9 ΜΔ MoM και +5,0 YoY ΜΔ τον Απρ-23 (επόμενη δημοσίευση: 29/6/2023)



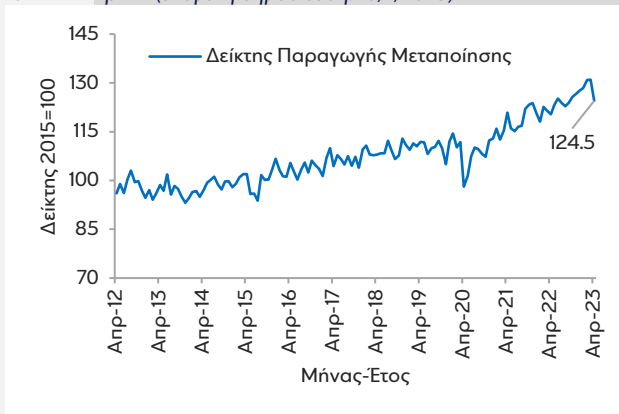
Δείκτης Όγκου Λιανικού Εμπορίου: -4,8% MoM και -8,0% YoY τον Μαρ-23 από +1,5% MoM και +0,7% YoY τον Φεβ-23, -0,1% YoY την περίοδο Απρ-22 – Μαρ-23 (12Μ) από +13,6% YoY την περίοδο Απρ-21 – Μαρ-22 (επόμενη δημοσίευση: 30/6/2023)



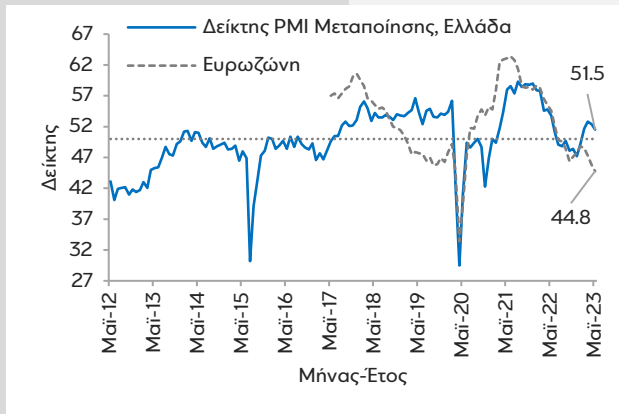
Δείκτης Εμπιστοσύνης Καταναλωτή: -34,5 ΜΔ τον Μαΐ-23, +10,1 ΜΔ MoM και +16,8 ΜΔ YoY τον Μαΐ-23 από -3,5 ΜΔ MoM και +10,7 YoY ΜΔ τον Απρ-23 (επόμενη δημοσίευση: 29/6/2023)



Δείκτης Παραγωγής Μεταποίησης: -5,0% MoM και +3,5% YoY τον Απρ-23 από +0,1% MoM και +7,8% YoY τον Μαρ-23, +5,3% YoY την περίοδο Μαΐ-22 – Απρ-23 (12Μ) από +7,7% YoY την περίοδο Μαΐ-21 – Απρ-22 (επόμενη δημοσίευση: 10/7/2023)



Δείκτης PMI Μεταποίησης: 51,5 ΜΔ τον Μαΐ-23, -0,9 ΜΔ MoM και -2,3 ΜΔ YoY τον Μαΐ-23 από -0,4 ΜΔ MoM και -2,4 ΜΔ YoY τον Απρ-23 (επόμενη δημοσίευση: 3/7/2023)



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



## Ομάδα Ανάλυσης και Έρευνας



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



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



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



**Δρ. Δημήτριος Ξαδάκτυλος**  
Οικονομικός Αναλυτής  
v-dexadakylos@eurobank.gr  
+ 30 214 40 63 449



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



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



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



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

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

### DISCLAIMER

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

