



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗ ΡΩΜΗ
Γραφείο Οικονομικών & Εμπορικών Υποθέσεων
MILANO

Μιλάνο, 24 Ιανουαρίου 2024

ΘΕΜΑ: Ο τομέας του Real Estate στην εδώ αγορά ακινήτων προβλέψεις, προοπτικές και προκλήσεις για το 2024

Σύμφωνα με εκτιμήσεις μεγάλων εταιρειών του κλάδου, η εδώ αγορά ακινήτων παρουσιάζει πολλαπλές προκλήσεις, ενώ για το τρέχον έτος, προβλέπεται, στην καλύτερη περίπτωση, σταθερότητα ή ελαφρά μείωση των επιδόσεων.

Η αβεβαιότητα στην αγορά συνδέεται με την εξέλιξη του κόστους χρήματος, όπως αποδεικνύει έρευνα της εμπορικής ένωσης FIAIP¹. Αν και η ενδεχόμενη προσεχής πτώση των επιτοκίων δεν αναμένεται να οδηγήσει άμεσα σε έκρηξη πωλήσεων, η πρόσβαση σε χαμηλού κόστους χρήμα ή οι τυχόν περιορισμοί στην πρόσβαση σε πίστωση θα επηρεάσουν αντίστοιχα την αγορά.

Η πτώση του πληθωρισμού δημιουργεί ευνοϊκότερο περιβάλλον και την προοπτική χρηματοοικονομικών μοχλεύσεων. Παρ' όλα αυτά, η αγορά ακινήτων έρχεται αντιμέτωπη με τη μείωση εισοδημάτων των νοικοκυριών, η οποία οδηγεί σε μειωμένη ζήτηση στεγαστικών δανείων, διότι τα νοικοκυριά αναβάλλουν την αγορά κατοικίας, αναμένοντας πιο ευνοϊκές συνθήκες στο μέλλον. Ταυτόχρονα, τόσο η προσφορά σε νέα κτίρια, όσο και η ποιότητα των κατασκευών μειώνεται, με αποτέλεσμα να αναβάλλονται οι προσδοκίες βελτίωσης της αγοράς έως το 2025.

Ορισμένοι προβλέπουν ελαφρά ανάκαμψη των πωλήσεων σε βάθος τριετίας, ήτοι έως το 2026, ενώ για το τρέχον έτος αναμένεται σημαντική πτώση έως -8,8%. Εκτιμάται επίσης ότι, θα υπάρξει δεύτερη φάση πτώσης των πωλήσεων, επηρεάζοντας τις τιμές, αλλά χωρίς ακόμη ονομαστικές μειώσεις.

Πολλά θα εξαρτηθούν από τη δυνατότητα πρόσβασης σε πίστωση και από την έναρξη μιας πιο επεκτατικής πολιτικής από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) από τους πρώτους μήνες του τρέχοντος έτους. Οι προβλέψεις για τις εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων καταδεικνύουν πτώση κατά 17,4% το 2024 και 6,8% το 2025, ενώ οι τιμές αναμένεται να διακυμανθούν με ενδεχόμενη αύξηση το 2024 στις μεγάλες πόλεις.

Παρά τις προκλήσεις, υπάρχει αισιοδοξία, καθώς τα συμβόλαια σε Euribor υποδηλώνουν μελλοντική μείωση του κόστους δανείων. Αυτό ενδέχεται να επαναφέρει το ενδιαφέρον νέων επενδυτών ή αγοραστών μεγαλύτερων ακινήτων.

¹ *Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) - Ιταλική Ομοσπονδία Επαγγελματιών Μεσιτών Ακινήτων*

Από την άλλη πλευρά, η αποδυνάμωση της μόνιμης εργασίας και η καθιέρωση της τηλεργασίας (ή της υβριδικής μορφής απασχόλησης) μπορεί να επιφέρει αυξημένη ζήτηση για ενοικιαζόμενα καταλύματα εκτός των μεγαλουπόλεων, καθιστώντας το ενοίκιο ασφαλέστερη επιλογή σε σχέση με την αγορά κατοικίας.

Η προσφορά, που δεν είναι πάντοτε επαρκής ιδίως υπό το πρίσμα της επιστροφής των βραχυπρόθεσμων ενοικίων, θα προκαλέσει περαιτέρω αύξηση των ενοικίων, η οποία, ωστόσο, κινδυνεύει να μην είναι πλέον βιώσιμη.

Οι ενοικιάσεις πιθανόν να συνεχίσουν την ανάκαμψή τους λόγω της υψηλής ζήτησης, αλλά η βιωσιμότητα της αύξησης των ενοικίων θα πρέπει να εξεταστεί προσεκτικά, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική εξέλιξη και τις τάσεις της επιχειρηματικής και καταναλωτικής εμπιστοσύνης.

Εν κατακλείδι, η πορεία της αγοράς ακινήτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και τις εξελίξεις σε επίπεδο οικονομίας και χρηματοδότησης. Εν τέλει, η παρακολούθηση των δεδομένων και η ευαισθησία στις αλλαγές του περιβάλλοντος θα καθορίσουν την επιτυχημένη πλοήγηση των επαγγελματιών στον κλάδο των ακινήτων στα επόμενα έτη.

ΠΑΓΩΝΑ ΛΑΡΔΑ
Σύμβουλος ΟΕΥ Α΄