Δείκτης Στεγαστικού Κλίματος:
Προσδοκίες και Αντιλήψεις των Ελληνικών Νοικοκυριών για την Αγορά Ακινήτων

Νοέμβριος 2026

Economic Research & Investment Strategy

Piraeus

Εισαγωγή (I/II)

Η αγορά οικιστικών ακινήτων καθώς και μία σειρά παραμέτρων που σχετίζονται με αυτή όπως πχ οι τιμές κατοικιών, η δυνατότητα των νοικοκυριών να αποκτήσουν πρόσβαση σε οικιστικό ακίνητο είτε μέσω αγοράς είτε μέσω ενοικίασης αποτελούν διαχρονικά αντικείμενο έντονου ενδιαφέροντος. Φυσικά, το ενδιαφέρον αυτό συνδέεται με το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων παρουσιάζει πέρα από την καθαρά οικονομική και μία έντονα κοινωνική διάσταση. Σε κοινωνικό επίπεδο, η ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών αποτελεί μία από τις βασικές προτεραιότητες κάθε οικογένειας. Μελέτες δε έχουν δείξει ότι η δυνατότητα ή μη απόκτησης ακινήτου μπορεί να έχει άμεση επίδραση στις αποφάσεις της κάθε γενιάς για σχηματισμό οικογένειας, επηρεάζοντας έτσι άμεσα και τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της κάθε κοινωνίας. Επιπρόσθετα, η απόφαση για αγορά κατοικίας αποτελεί την πιο σοβαρή απόφαση - οικονομικής φύσης - που θα λάβει κάθε νοικοκυριό κατά τη διάρκεια της ζωής του και για την οποία θα αφιερώσει σημαντικό τμήμα των οικονομικών του πόρων για μακρύ χρονικό διάστημα.

Παράλληλα, ο οικονομικός αντίκτυπος των οικιστικών ακινήτων είναι σημαντικός. Άμεσα, η αγορά κατοικίας συνδέεται με τον κατασκευαστικό κλάδο, έναν κατεξοχήν κλάδο εντάσεως εργασίας, ενώ έμμεσα επηρεάζει μία σειρά άλλων κλάδων στους τομείς μεταποίησης, λιανικών πωλήσεων και υπηρεσιών. Αυτό το πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα της αγοράς κατοικίας είναι τόσο ισχυρό, ώστε πολλοί οικονομολόγοι και αναλυτές να διακηρύττουν ότι **ο κύκλος της αγοράς κατοικίας ταυτίζεται με τον ευρύτερο οικονομικό κύκλο της κάθε οικονομίας.**

Εξαιτίας λοιπόν του καίριου ρόλου της αγοράς ακινήτων σε οικονομία και κοινωνία είναι πολύ βασικό να παρακολουθούμε τις εξελίξεις στον κλάδο αυτό με τη μεγαλύτερη δυνατή προσοχή. Από τις επίσημες στατιστικές μπορούμε να αντλήσουμε μία σειρά πληροφοριών κυρίως αναφορικά με τιμές, νέες κατασκευές και ύψος οικιστικού αποθέματος.

Το μεγάλο όμως μειονέκτημα των επίσημων στατιστικών είναι ότι δεν έχουν τη δυνατότητα να αποτυπώσουν σε πραγματικό χρόνο τις μεταβολές των υποκειμενικών -πολλές φορές - προσδοκιών, κοινωνικών τάσεων και αντιλήψεων των νοικοκυριών αναφορικά με τις βασικές παραμέτρους της αγοράς ακινήτων.

Εισαγωγή (II/II)

Οι προσδοκίες των νοικοκυριών αναφορικά με μία σειρά παραγόντων όπως η πορεία των τιμών ακινήτων, η εξέλιξη του κόστους στεγαστικών δανείων, η βελτίωση της οικονομίας και του διαθέσιμου εισοδήματος τους ενδέχεται να ενθαρρύνουν ή να αποθαρρύνουν την απόφασή τους για απόκτηση κατοικίας. Ακόμα και μη οικονομικοί παράγοντες όπως συναφείς αποφάσεις φιλικών ή συγγενικών προσώπων μπορούν να ασκήσουν σημαντική επίδραση στην οπτική των νοικοκυριών αναφορικά με την πορεία της αγοράς κατοικιών.

Οι προσδοκίες αυτές καθώς και ο χρονισμός και η ένταση των μεταβολών τους διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο καθώς, σε πολύ μεγάλο βαθμό, προσδιορίζουν την ζήτηση των νοικοκυριών για στεγαστικά ακίνητα. Η ζήτηση αυτή από πλευράς νοικοκυριών, σε αλληλεπίδραση με την υφιστάμενη διαθεσιμότητα ακινήτων, προσδιορίζει εν τέλει τον κύκλο της αγοράς ακινήτων και σε μεγάλο βαθμό τις εξελίξεις σε ολόκληρη την οικονομία.

Προκειμένου να καλύψουμε το κενό αυτό έχουμε προχωρήσει στη διεξαγωγή μιας επαναλαμβανόμενης σφυγμομέτρησης των αντιλήψεων των ελληνικών νοικοκυριών γύρω από μία σειρά θεμάτων σχετικών με την πορεία της αγοράς ακινήτων. Στην έρευνα που διεξάγουμε κάθε τρίμηνο, αρχής γενομένης από το 4ο τρίμηνο του 2023, τα ελληνικά νοικοκυριά καλούνται, μεταξύ άλλων, να καταθέσουν τις απόψεις και τις προσδοκίες τους σε θέματα όπως:

- η τρέχουσα συγκυρία στην αγορά ακινήτων
- η εξέλιξη των τιμών κατοικιών
- η πορεία των επιτοκίων
- η τρέχουσα και μελλοντική εισοδηματική τους κατάσταση

Με βάση τα ανωτέρω ερωτήματα καταρτίζουμε ένα συνολικό δείκτη, ο οποίος μας επιτρέπει να συνθέτουμε όλες τις ετερόκλητες απόψεις των νοικοκυριών σε μία τελική μεταβλητή.

Σύνοψη Συμπερασμάτων

Η μεγάλη εικόνα που σχηματίζεται αναφορικά με τις αντιλήψεις των νοικοκυριών σχετικά με την πορεία της αγοράς ακινήτων, είναι αυτή μιας συγκρατημένα θετικής πορείας καθόλη την περίοδο που διεξάγεται η έρευνα μας- με έντονη όμως την ενίσχυση της ανησυχίας για το μέλλον.

Ξεκινώντας από τα γενικά ευρήματα, τα νοικοκυριά αναγνωρίζουν ότι σε ολόκληρη τη διάρκεια των τελευταίων ετών, το συγκριτικό πλεονέκτημα στην αγορά ακινήτων βρίσκεται στην πλευρά των πωλητών με τους αγοραστές να βρίσκονται σε αμυντική στάση. Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων πιστεύουν ότι οι τιμές των κατοικιών θα συνεχίσουν να αυξάνονται αλλά με φθίνουσα δυναμική. Επίσης είναι ενδιαφέρον ότι, σε αντίθεση με την περιρρέουσα αντίληψη περί κοινωνικής απαισιοδοξίας και αρνητικής στάσης έναντι της τρέχουσας συγκυρίας, οι εκτιμήσεις και προσδοκίες των νοικοκυριών για την τρέχουσα και για την μελλοντική οικονομική τους κατάσταση είναι συγκρατημένα θετικές.

Τέλος, ειδική μνεία αξίζει να γίνει όσον αφορά τις απαντήσεις των ελληνικών νοικοκυριών σχετικά με την πορεία των επιτοκίων. Η έρευνα μας καλύπτει και την περίοδο κατά την οποία η ΕΚΤ μείωσε τα παρεμβατικά επιτόκια από το 4% στο 2%. Στην καλύτερη περίπτωση η μείωση αυτή των επιτοκίων γίνεται έμμεσα και μόνο αντιληπτή από τους συμμετέχοντες στην έρευνα. Μια πιθανολογούμενη από πλευράς μας εκλογίκευση της αντίληψης αυτής είναι ότι τα νοικοκυριά αντιλαμβάνονται τις δόσεις εξυπηρέτησης των στεγαστικών δανείων ως έναν de facto επιβαρυντικό παράγοντα της οικονομικής τους κατάστασης και ως εκ τούτου είναι καθολικά αρνητικά προδιατεθειμένα. Παράλληλα όμως αναδεικνύει και την ανάγκη μεγαλύτερης επιμόρφωσης της ελληνικής κοινωνίας σε θέματα σχετικά με τη νομισματική πολιτική και πώς αυτή επιδρά στην καθημερινότητα μας.

Πέραν όμως όλης αυτής της θετικής εικόνας της αγοράς ακινήτων, από τις απαντήσεις των νοικοκυριών προκύπτει και ένα μήνυμα ανησυχίας για το μέλλον. Η συντριπτική πλειοψηφία των νοικοκυριών μετέβαλε τις προσδοκίες της – στο σύνολο των ερωτημάτων της έρευνας- από θετικές σε ήπια αρνητικές το 3ο τρίμηνο του 2026. Έχουμε πλήρη επίγνωση ότι είναι πραγματικά επικίνδυνο να δομήσουμε ένα ολόκληρο αφήγημα στα ερωτηματολόγια ενός μόνο τριμήνου. Παραταύτα, εάν η αλλαγή αυτή στις προσδοκίες των νοικοκυριών επιβεβαιωθεί και στα επόμενα τρίμηνα, τότε είναι πολύ πιθανό τα τωρινά ευρήματα να αποτελούν μια πρώτη προειδοποιητική ένδειξη ότι ο συνδυασμός της παγκόσμιας γεωπολιτικής αβεβαιότητας και ενεργειακής ανασφάλειας, της ανόδου του πληθωρισμού και της συνεπακόλουθης αύξησης – εκ νέου- του κόστους χρήματος από την ΕΚΤ, ενδέχεται να επηρεάσει τις εκτιμήσεις των νοικοκυριών για τη δυναμική τόσο της αγοράς ακινήτων όσο και ολόκληρης της οικονομίας.

Μεθοδολογία Έρευνας

- Τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται βασίζονται στα δεδομένα της περιόδου Q4 2023 – Q3 2026.
- Η έρευνα πραγματοποιείται σε συνεργασία με το Group Marketing & Corporate Communications. Διεξάγεται σε τριμηνιαία βάση (4 φορές / έτος) με τη χρήση της μεθοδολογίας CAWI (Computer-Assisted Web Interviewing), μέσω αυτοσυμπληρούμενου δομημένου ηλεκτρονικού ερωτηματολογίου, το οποίο έχει σχεδιαστεί βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας[1].
- Το ερωτηματολόγιο αποστέλλεται ηλεκτρονικά (μέσω email) από την Πειραιώς, σε τυχαίο δείγμα πελατών της, ηλικίας 25–75 ετών, με πανελλαδική γεωγραφική κάλυψη και η συμμετοχή στην έρευνα είναι ανώνυμη.
- Με σκοπό την κατασκευή του δείκτη, από το δείγμα που συλλέγεται εξαιρούνται από την ανάλυση οι ερωτώμενοι που δεν έδωσαν ουσιαστική απάντηση («Δεν γνωρίζω / Δεν απαντώ») σε όλες τις ερωτήσεις της θεματικής ενότητας "η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα " ή στο σύνολο των 6 ερωτήσεων που συνθέτουν τον συνολικό Δείκτη Στεγαστικού Κλίματος, ώστε να διασφαλίζεται η εγκυρότητα του δείκτη.
- Στη συνέχεια, τα αποτελέσματα των ερευνών σταθμίζονται ώστε το δείγμα να είναι αντιπροσωπευτικό του πληθυσμού ως προς τη γεωγραφική κατανομή (περιφέρεια), με βάση τα στοιχεία της Απογραφής 2021.
- Η στάθμιση εφαρμόζεται ως προς την περιφέρεια, καθώς η γεωγραφική διάσταση ενδέχεται να αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για τη στάση των ερωτώμενων απέναντι στην αγορά κατοικίας.
- Οι συντελεστές βαρύτητας υπολογίζονται ανά περιφέρεια ως ο λόγος (μερίδιο πληθυσμού στην Απογραφή 2021) προς (μερίδιο στο δείγμα), με τον μέσο όρο των βαρών ίσο με 1, ώστε το σταθμισμένο μέγεθος του δείγματος να παραμένει αμετάβλητο.

1. National Housing Survey | Fannie Mae , Constructing the Home Purchase Sentiment Index - San Francisco Fed, Danske Bank Research - Financial Markets Insights & Analysis

Δομή του Δείκτη Στεγαστικού Κλίματος

Ο Δείκτης Στεγαστικού Κλίματος είναι ένας σύνθετος δείκτης (composite) που προκύπτει από τον μέσο όρο έξι επιμέρους δεικτών, καθένας εκ των οποίων αποτυπώνει μία διάσταση της στάσης των νοικοκυριών απέναντι στην αγορά κατοικίας, την πορεία των επιτοκίων και την εισοδηματική τους κατάσταση.

Συνιστώσα	Θετική συμβολή (↑ δείκτη) όταν…
Κλίμα αγοράς κατοικίας	η περίοδος θεωρείται ευνοϊκή για αγορά
Κλίμα πώλησης κατοικίας	η περίοδος θεωρείται ευνοϊκή για πώληση
Προσδοκίες τιμών	αναμένεται άνοδος τιμών (ένδειξη δυναμικής αγοράς)
Προσδοκίες επιτοκίων	αναμένεται μείωση επιτοκίων (αντίστροφη συμβολή)
Τρέχον εισόδημα	το εισόδημα βελτιώνεται
Μελλοντικό εισόδημα	αναμένεται βελτίωση εισοδήματος

Κάθε επιμέρους δείκτης υπολογίζεται ως diffusion index, με βάση το 50:

- 50 = ουδέτερο σημείο (ισορροπία θετικών και αρνητικών απαντήσεων)
- > 50 → επικρατούν οι θετικές απαντήσεις (ευνοϊκό κλίμα / ανάπτυξη)
- < 50 → επικρατούν οι αρνητικές απαντήσεις (δυσμενές κλίμα / συρρίκνωση)

Ο υπολογισμός γίνεται με κλιμακωτά βάρη στις κατηγορίες απάντησης.

Για τις 5-βάθμιες ερωτήσεις: 1.0 / 0.75 / 0.50 / 0.25 / 0.0 (από την πιο θετική προς την πιο αρνητική).

Για τις 3-βάθμιες: 1.0 / 0.50 / 0.0.

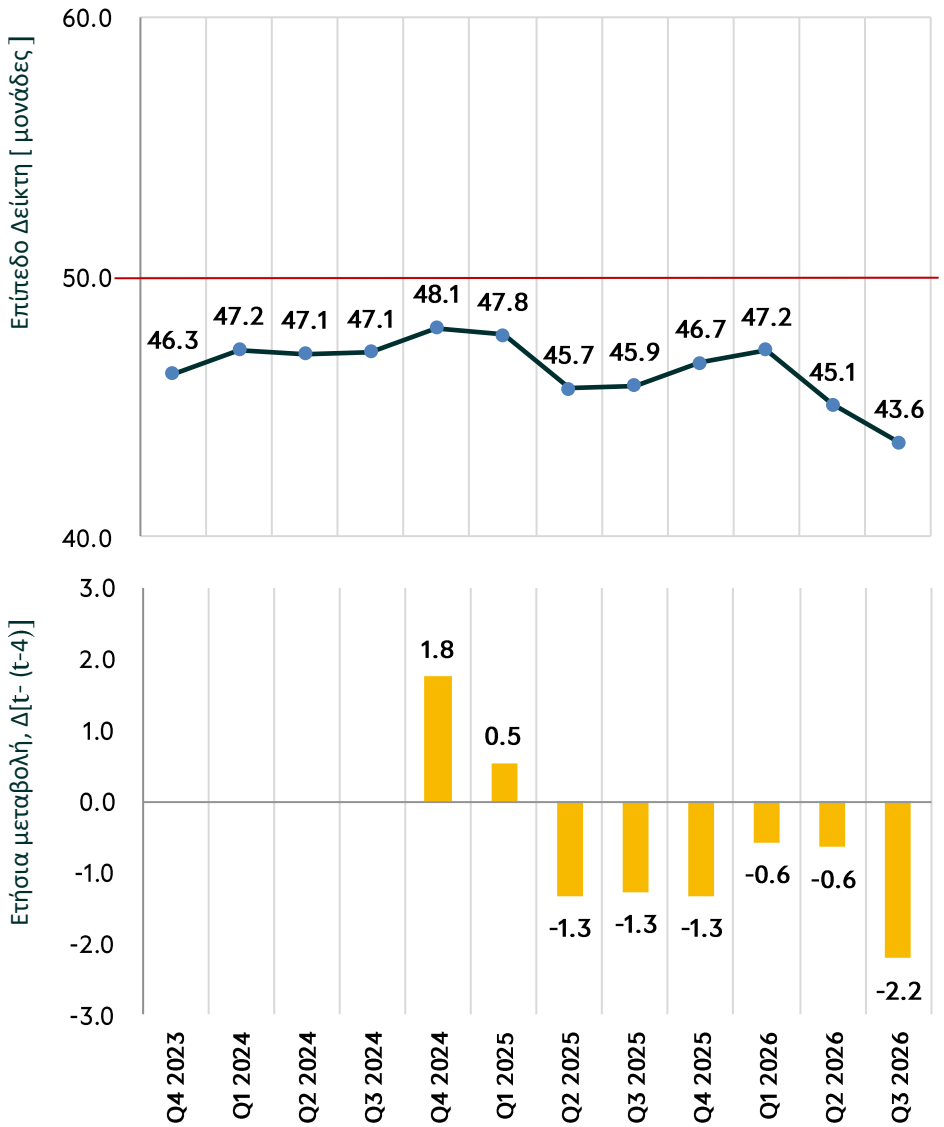
Η κατηγορία «Δεν γνωρίζω / Δεν απαντώ» λαμβάνει βάρος 0.50 (ουδέτερο), ώστε ο δείκτης να υπολογίζεται στο σύνολο του δείγματος.

Η κλίμακα με βάση το 50 ακολουθεί τη διεθνή πρακτική των δεικτών κλίματος (π.χ. PMI), όπου το 50 διαχωρίζει την επέκταση από τη συρρίκνωση.

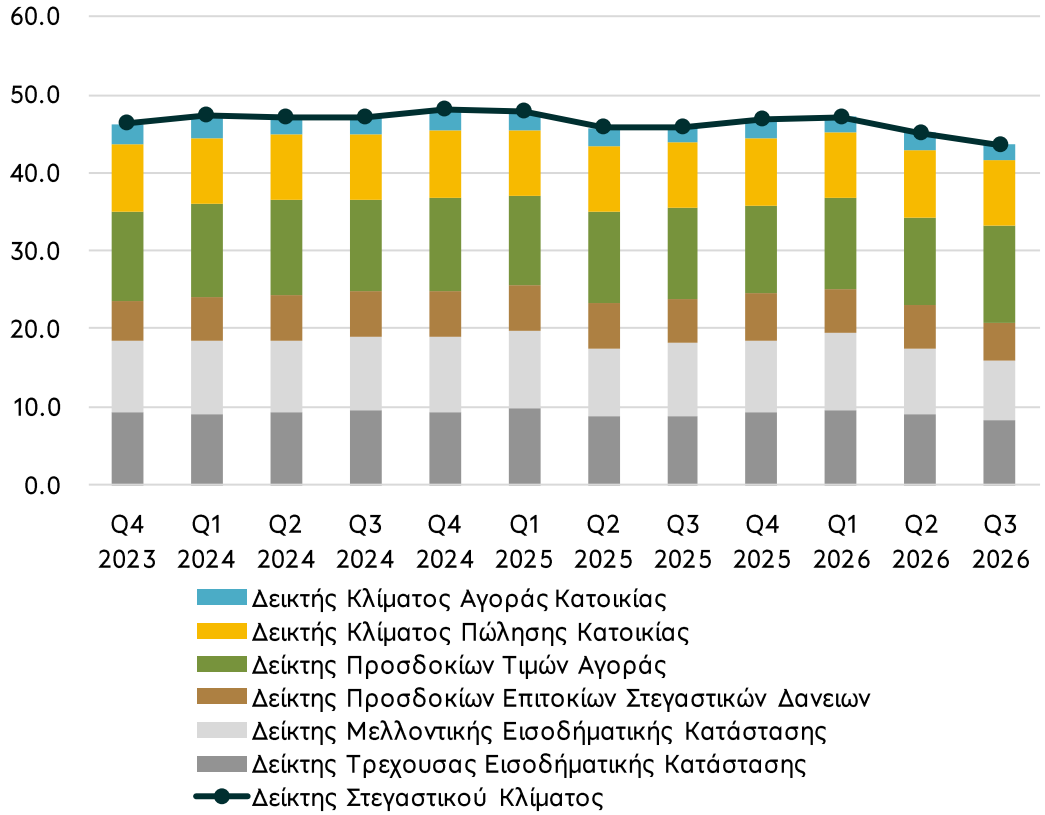
Δείκτης Στεγαστικού Κλίματος

- Ο Δείκτης Στεγαστικού Κλίματος συνθέτει τις απόψεις των νοικοκυριών για την αγορά κατοικίας, αποτυπώνοντας έξι επιμέρους διαστάσεις: το κλίμα αγοράς και πώλησης, τις προσδοκίες για τιμές και επιτόκια, και την τρέχουσα και μελλοντική εισοδηματική κατάσταση.
- Η εικόνα που προκύπτει από τη συνολική πορεία του δείκτη στεγαστικού κλίματος είναι η αίσθηση μιας ήπιας επιφυλακτικότητας με το δείκτη να διαμορφώνεται σταθερά κάτω από τις 50 μονάδες, οι οποίες αποτελούν το «κατώφλι» μεταξύ αισιοδοξίας και απαισιοδοξίας. Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του δείκτη σε χαμηλά επίπεδα διαδραματίζει ο υποδείκτης της αξιολόγησης της τρέχουσας συγκυρίας για αγορά κατοικίας, ο οποίος διαμορφώνεται σε ακραία αρνητικά επίπεδα.
- Η γενικότερη εικόνα του δείκτη βελτιώνεται από της αρχές της έρευνας μας (4ο τρίμηνο 2023) έως και τις αρχές του 2025, ενώ στη συνέχεια επιβραδύνεται αλλά σε περιορισμένο εύρος διακύμανσης. Ωστόσο το 3ο τρίμηνο του 2026 το κλίμα επιβαρύνεται περαιτέρω με το δείκτη να καταγράφει ταυτόχρονα τα χαμηλότερα επίπεδα του στις 43,6 μονάδες και τη μεγαλύτερη ετήσια πτώση του. Η εξέταση των επιμέρους υποδεικτών που τον συνθέτουν καταδεικνύει ότι η πτώση του δείκτη οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στην πτωτική αναθεώρηση από πλευράς των νοικοκυριών, στις εκτιμήσεις τους για την πορεία των επιτοκίων (δεδομένων των πρόσφατων αποφάσεων της ΕΚΤ) και των πιο συγκρατημένων εκτιμήσεων τους για την τρέχουσα όσο και μελλοντική οικονομική τους κατάσταση.

Δείκτης Στεγαστικού Κλίματος



Υπο-δείκτες Στεγαστικού Κλίματος

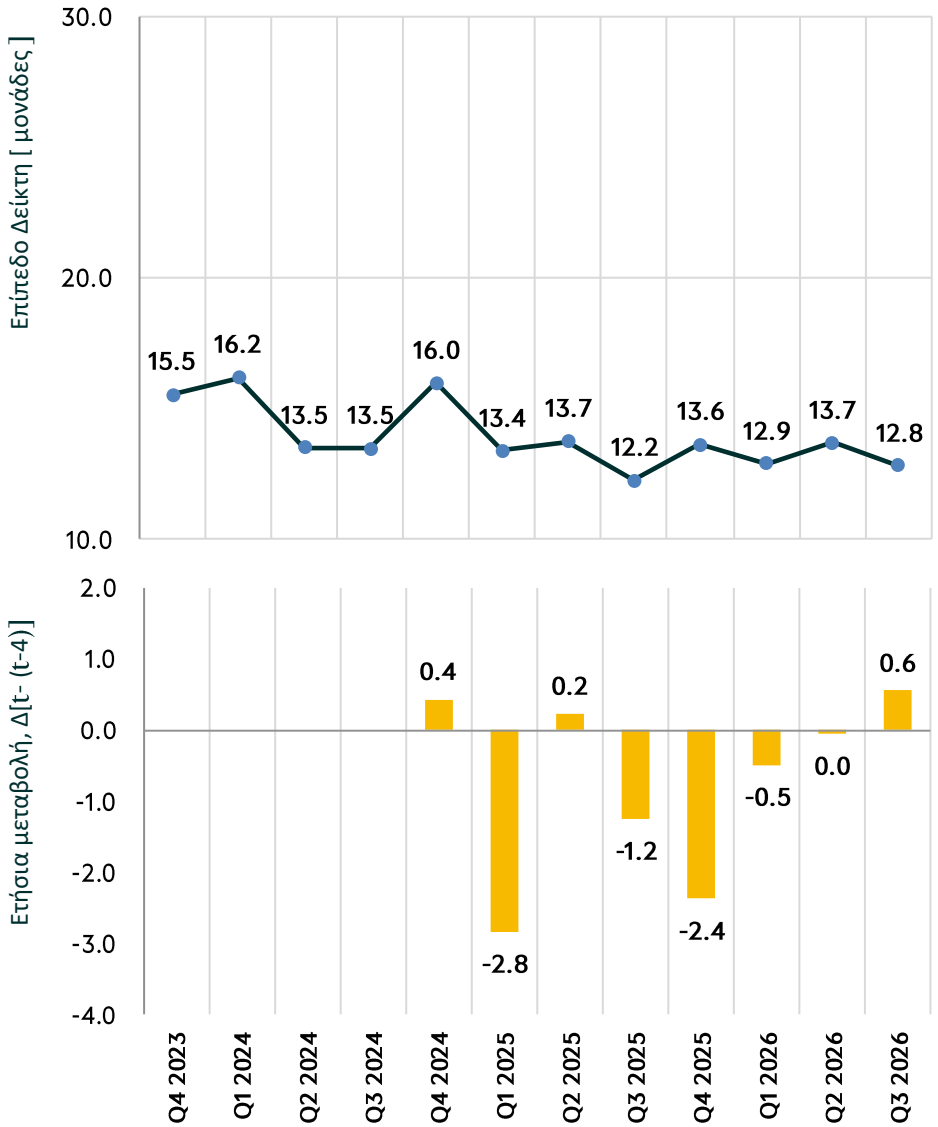


Source: Economic Research & Investment Strategy

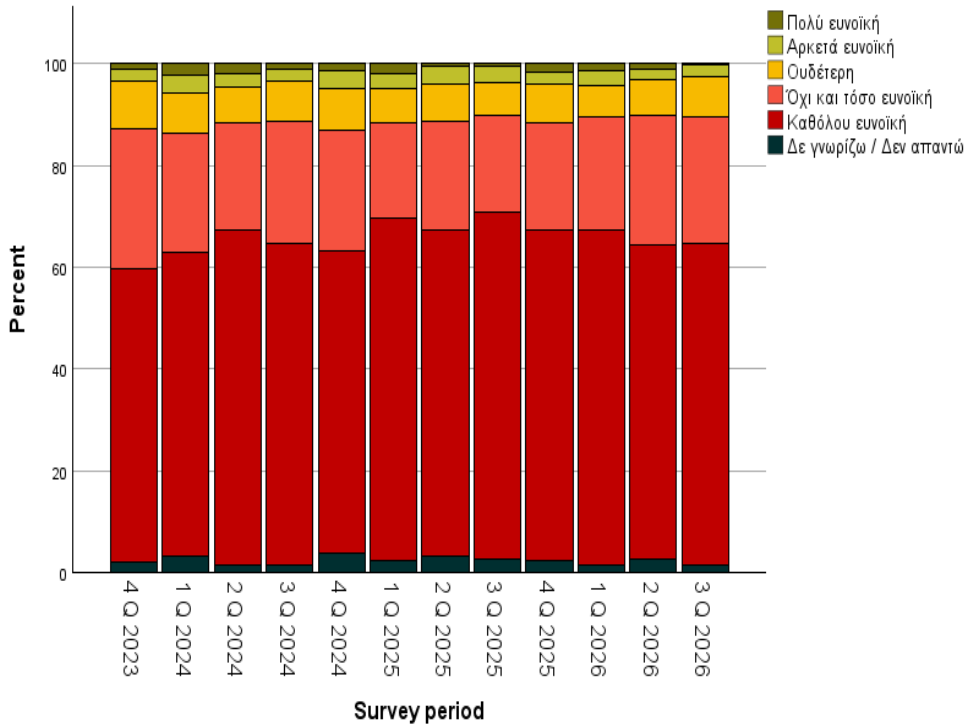
Δείκτης Κλίματος Αγοράς Κατοικίας

- Το κλίμα για την αγορά κατοικίας παραμένει σταθερά και έντονα αρνητικό σε όλη την υπό εξέταση περίοδο. Ο Δείκτης Κλίματος Αγοράς κυμαίνεται διαρκώς σε χαμηλά επίπεδα, σημαντικά κάτω του 50, χωρίς ουσιαστικά σημάδια ανάκαμψης. Η πλειοψηφία των νοικοκυριών χαρακτηρίζει την τρέχουσα περίοδο ως «Καθόλου ευνοϊκή» (σταθερά γύρω στο 60-70%), με τις θετικές απαντήσεις να παραμένουν οριακές. Η αρνητική εικόνα όχι μόνο παραμένει, αλλά δείχνει να παγιώνεται με τον καιρό.
- Η εικόνα του δείκτη αντανακλά την αίσθηση των νοικοκυριών ότι είτε η αγορά κατοικίας βρίσκεται εκτός των οικονομικών δυνατοτήτων τους είτε ότι αδυνατούν να αγοράσουν το ακίνητο που ικανοποιεί πλήρως τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Δείκτης Κλίματος Αγορά Κατοικίας



Πως θα χαρακτηρίζατε, την περίοδο που διανύουμε για αγορά κατοικίας;

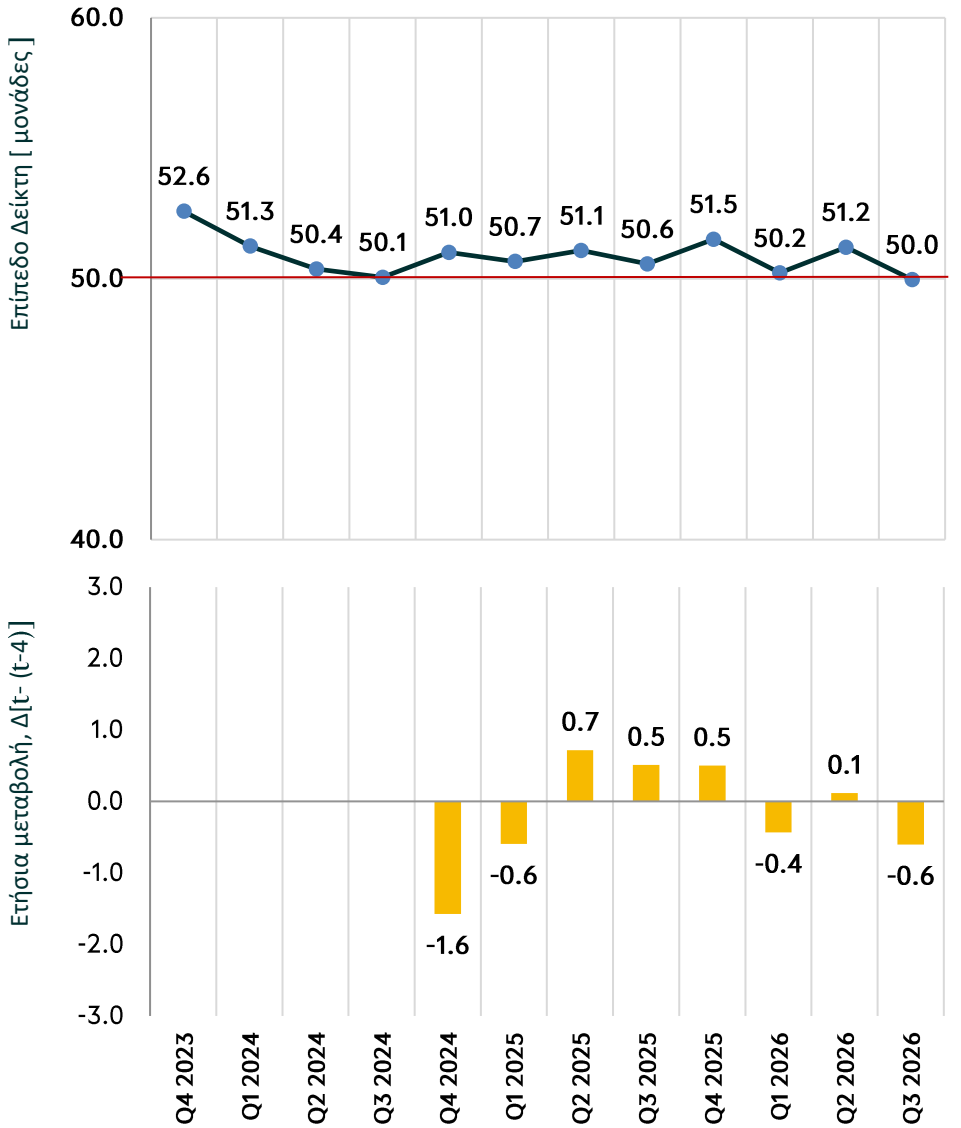


Source: Economic Research & Investment Strategy

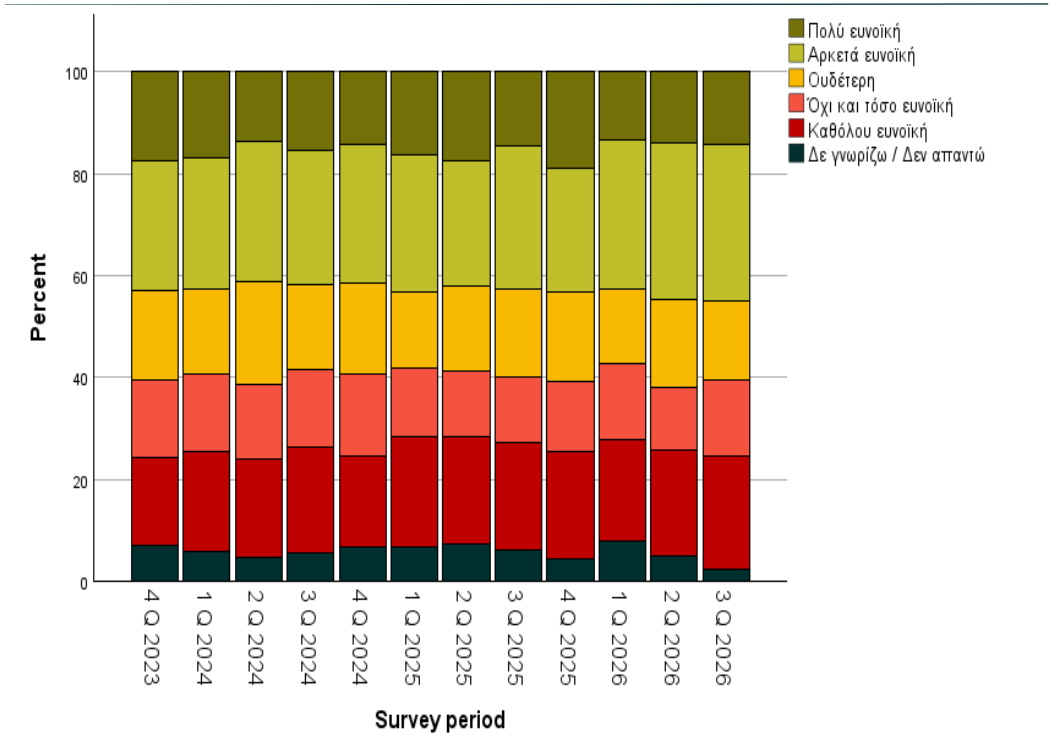
Δείκτης Κλίματος Πώλησης Κατοικίας

- Σε αντίθεση με την αγορά, το κλίμα για την πώληση κατοικίας είναι σχετικά θετικό με τον Δείκτης Κλίματος Πώλησης να κυμαίνεται οριακά πάνω από το 50. Ένα ποσοστό 40-45% θεωρεί την περίοδο «Πολύ» ή «Αρκετά ευνοϊκή» για πώληση. Αυτή η αντιστροφή είναι εύλογη — οι συνθήκες που καθιστούν δυσμενή την αγορά (υψηλές τιμές) ευνοούν όσους πωλούν. Η εικόνα παραμένει σχετικά σταθερή διαχρονικά, επιβεβαιώνοντας ότι η αγορά αντιμετωπίζεται ως «αγορά πωλητή» (seller's market) καθ' όλη την περίοδο.
- Το τελευταίο 9μηνο του 2026 ο δείκτης παραμένει σταθερός δείχνοντας ότι οι εν δυνάμει πωλητές βρίσκονται σε κατάσταση αναμονής.

Δείκτης Κλίματος Πώλησης Κατοικίας



Πως θα χαρακτηρίζατε, την περίοδο που διανύουμε για πώληση κατοικίας;

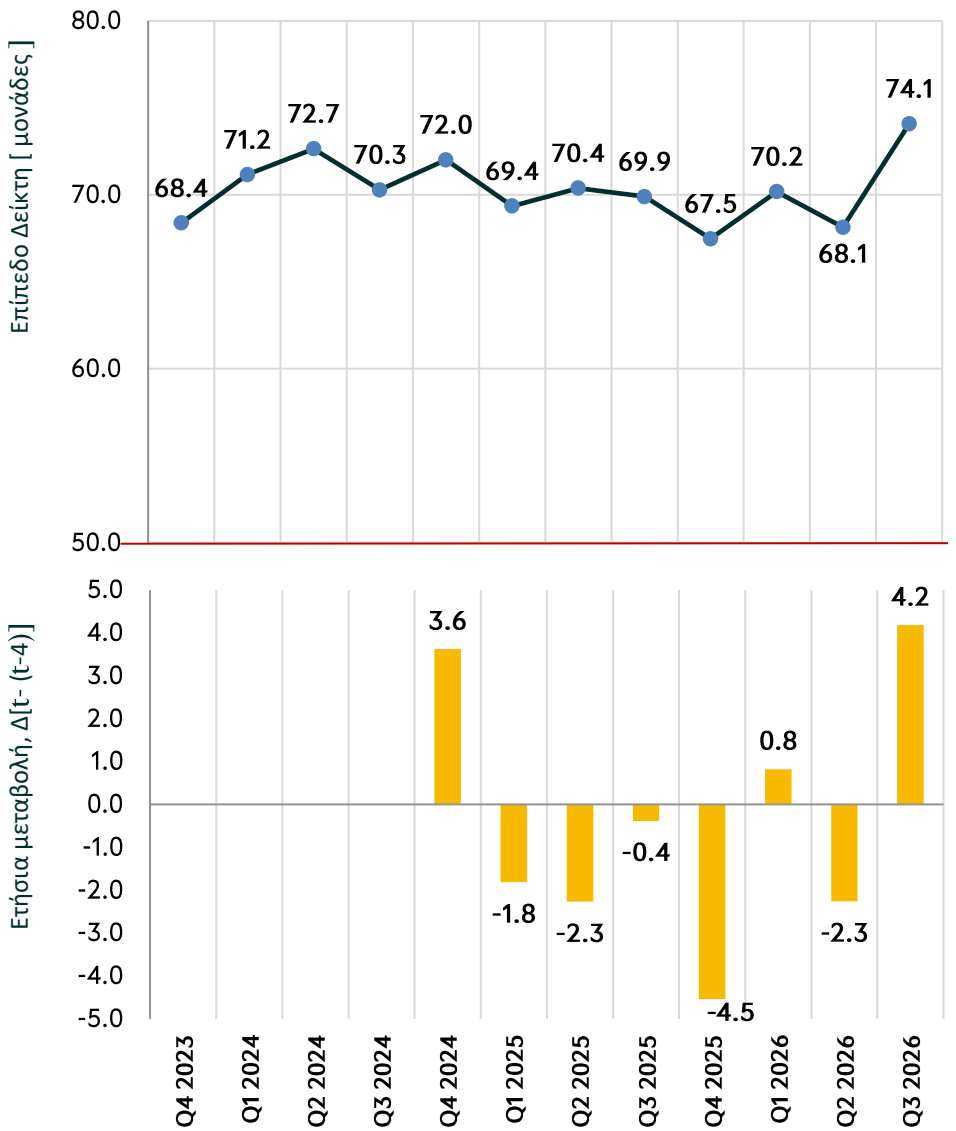


Source: Economic Research & Investment Strategy

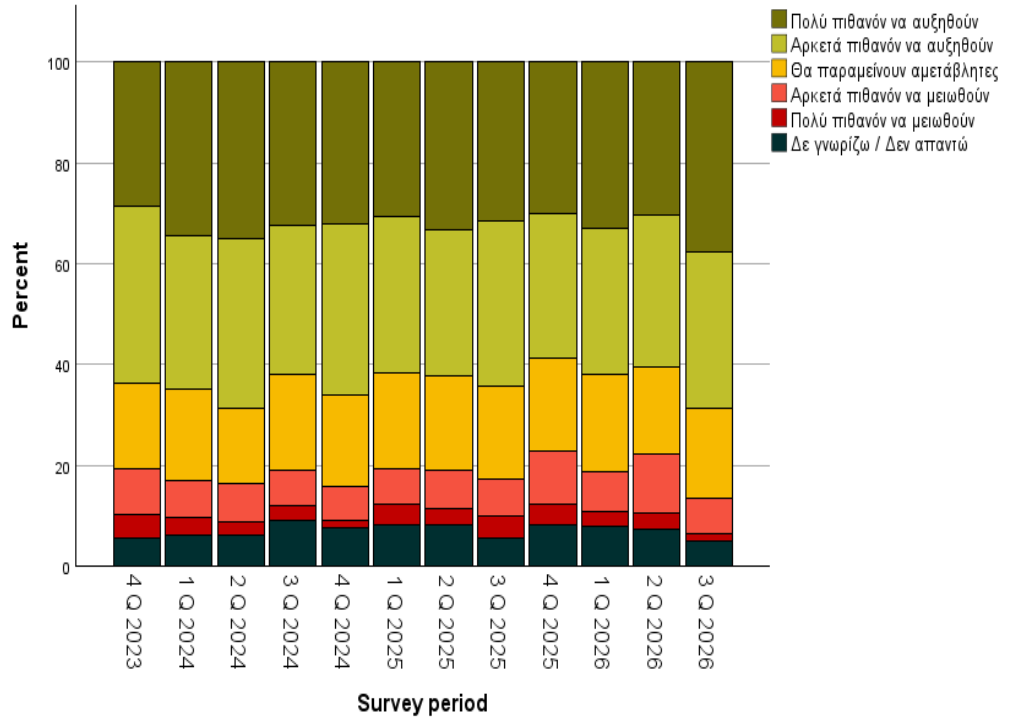
Δείκτης Προσδοκιών Τιμών Αγοράς Κατοικίας

- Η συντριπτική πλειοψηφία των νοικοκυριών αναμένει αύξηση των τιμών αγοράς κατοικίας το επόμενο 12μηνο, με τις απαντήσεις «Πολύ/Αρκετά πιθανόν να αυξηθούν» να κυριαρχούν σταθερά. Ο Δείκτης Προσδοκιών Τιμών Αγοράς Κατοικίας παρέμεινε σταθερά σε υψηλά επίπεδα, άνω των 50 μονάδων, επιβεβαιώνοντας την κυρίαρχη προσδοκία ανατιμήσεων. Αν και το επίπεδο μοιάζει σταθερό, η εξέταση των ετήσιων μεταβολών αποκαλύπτει μια σταδιακή εξασθένηση της θετικής δυναμικής μετά το 4ο τρίμηνο 2024 — ένδειξη πιθανής αρχής αποκλιμάκωσης των προσδοκιών.
- Ωστόσο, το 3ο τρίμηνο του 2026 καταγράφεται μια απροσδόκητη αναζωπύρωση των προσδοκιών για περαιτέρω επιτάχυνση των τιμών κατοικιών με τον δείκτη να καταγράφει την υψηλότερη τιμή του στις 74,1 μονάδες. Το εύρημα αυτό έρχεται σε αντίθεση με τη σταδιακή επιβράδυνση της αύξησης του δείκτη τιμών κατοικιών της Τράπεζας Ελλάδος και μένει να αποδειχθεί εάν αποτελεί την αρχή ενός νέου κύκλου προσδοκιών ανόδου των τιμών κατοικιών ή απλά αποτελεί αντανάκλαση των ευρύτερων πληθωριστικών προσδοκιών των νοικοκυριών.
- Σημειώνεται ότι με βάση τη μεθοδολογία σύνθεσης του γενικού δείκτη, η προσδοκία ανόδου των τιμών συνεισφέρει θετικά, καθώς αντανακλά μια ενεργή και δυναμική αγορά με ισχυρή ζήτηση — ένδειξη εμπιστοσύνης στην πορεία των ακινήτων.

Δείκτης Προσδοκιών Τιμών Αγοράς Κατοικίας



Σε σύγκριση με τώρα, πιστεύετε ότι το επόμενο 12μηνο οι τιμές αγοράς κατοικίας:

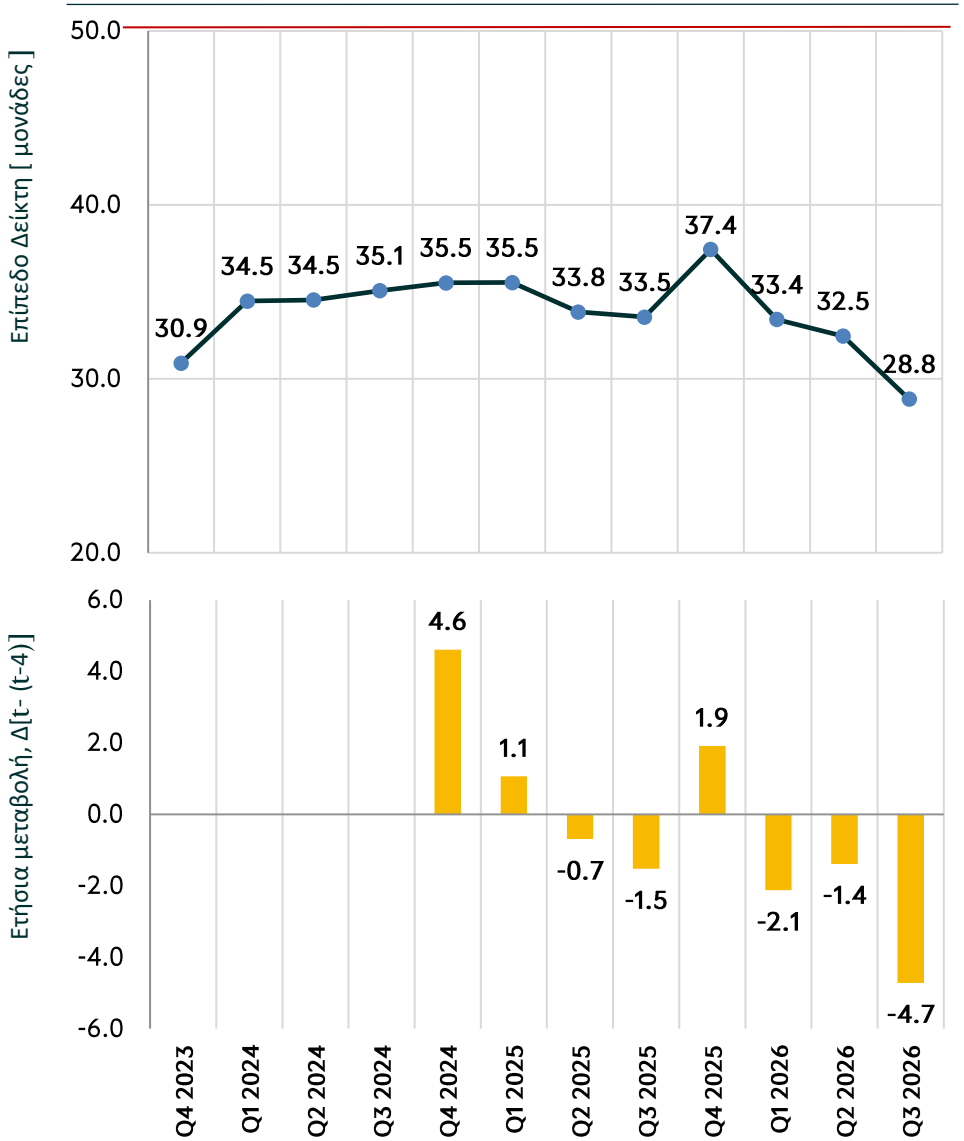


Source: Economic Research & Investment Strategy

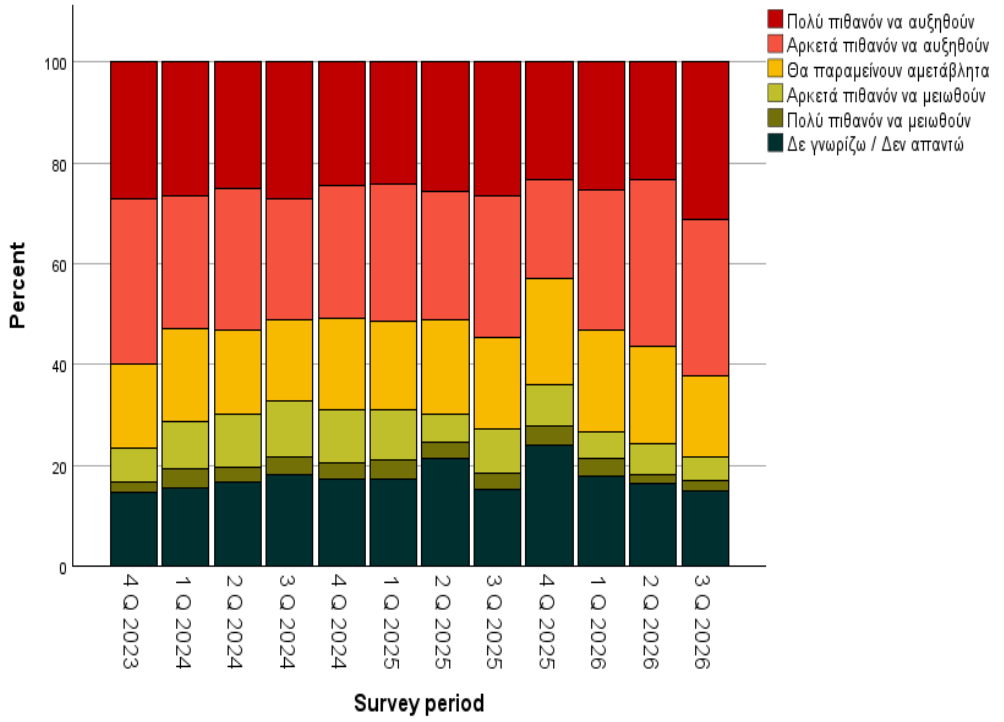
Δείκτης Προσδοκιών Επιτοκίων Στεγαστικών Δανείων

- Ο Δείκτης Προσδοκιών Επιτοκίων Στεγαστικών Δανείων αντιδρά με αντίστροφο τρόπο στον υπολογισμό του συνολικού δείκτη καθώς οι προσδοκίες για αύξηση των επιτοκίων συμπιέζουν τον δείκτη κάτω από το 50.
- Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τον δείκτη αυτό πιθανόν να χρειάζονται τη μεγαλύτερη προσοχή στην ερμηνεία τους. Αξιοσημείωτο είναι το σχετικά υψηλό ποσοστό «Δεν γνωρίζω / Δεν απαντώ» (γύρω στο 15-25%), που αντανακλά την αβεβαιότητα των νοικοκυριών γύρω από τη νομισματική πολιτική. Τα επίπεδα του δείκτη αυτού καθαυτού υπονοούν ότι καθόλη την περίοδο από το 4ο τρίμηνο 2024 με 2ο τρίμηνο του 2026 τα νοικοκυριά περιμένουν αυξήσεις επιτοκίων. Αυτή η ερμηνεία είναι ξεκάθαρα εσφαλμένη καθώς τα επιτόκια στο μεγαλύτερο μέρος της περιόδου αυτής μειώθηκαν από τα επίπεδα του 4% στο 2%. Συνεπώς οι απαντήσεις των νοικοκυριών είτε αντανακλούν ελλιπή πληροφόρηση είτε την εμπεδωμένη αντίληψη ότι τα επιτόκια πάντα θα κινούνται ενάντια στους δανειολήπτες. Σε κάθε περίπτωση το εύρημα αυτό μπορεί να οδηγήσει σε προσπάθεια καλύτερης ενημέρωσης των νοικοκυριών αναφορικά με τον τρόπο προσδιορισμού των παρεμβατικών επιτοκίων από την ΕΚΤ και πως αυτά με τη σειρά τους επηρεάζουν τα κυμαινόμενα επιτόκια στεγαστικών δανείων.
- Στον αντίποδα εξετάζοντας τις ετήσιες μεταβολές του δείκτη προκύπτει μια πολύ πιο ορθολογική εικόνα. Αρχικά, οι μεταβολές του δείκτη είναι θετικές, αντανακλώντας την πτωτική πορεία των επιτοκίων την αντίστοιχη περίοδο. Στη συνέχεια ο δείκτης φαίνεται να σταθεροποιείται – πάντα σε επίπεδα κάτω από τις 50 μονάδες- ενώ από τις αρχές του 2026 επικρατεί αρνητική δυναμική. Η χαμηλότερη τιμή του δείκτη καταγράφεται το 3ο τρίμηνο του 2026 γεγονός απολύτως δικαιολογημένο καθώς η ΕΚΤ έχει εισέλθει εκ νέου σε ένα κύκλο αύξησης των παρεμβατικών επιτοκίων από το 2% στο 2,5% ενώ αναμένονται περαιτέρω αυξήσεις στα επίπεδα του 3%-3,25%.

Δείκτης Προσδοκιών Επιτοκίων Στεγαστικών Δανείων



Σε σύγκριση με τώρα, πιστεύετε ότι το επόμενο 12μηνο τα επιτόκια στεγαστικών δανείων:

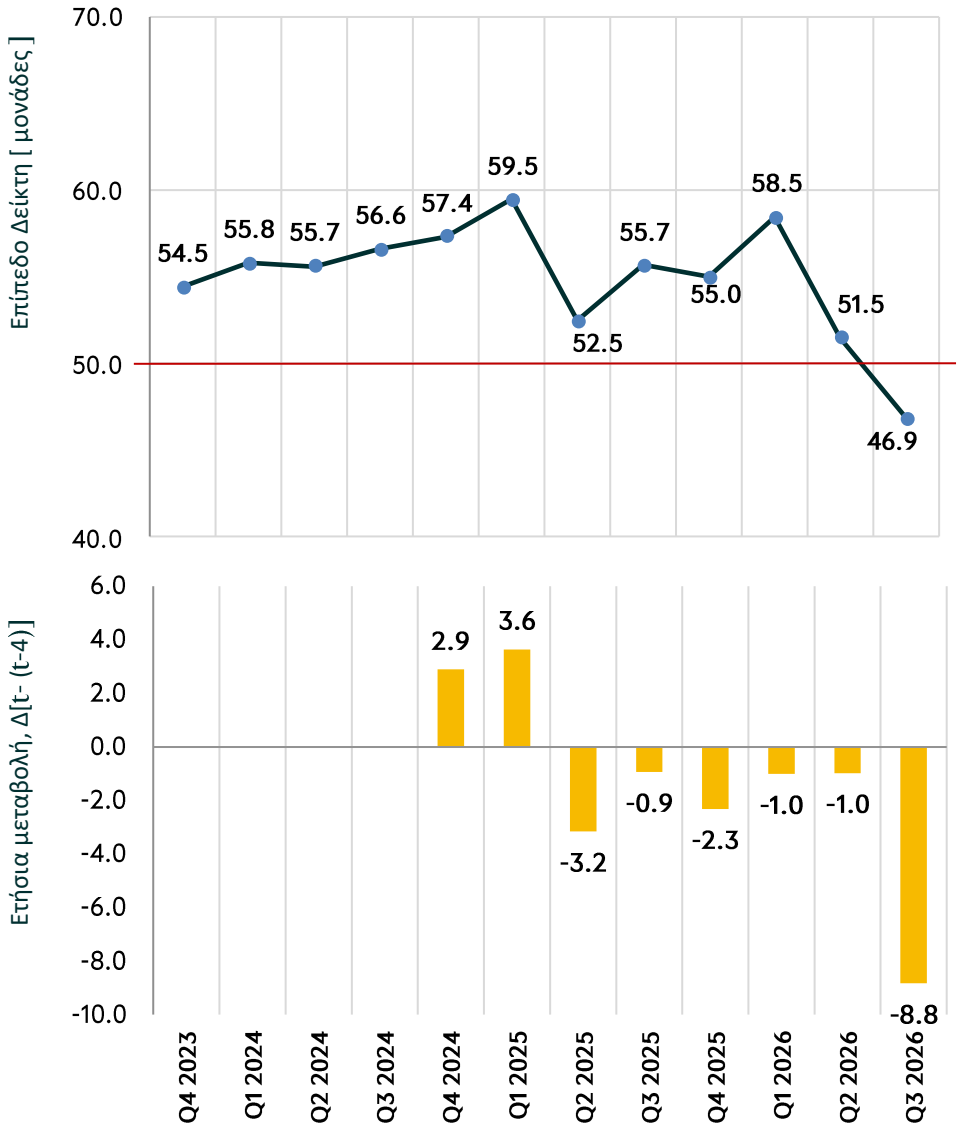


Source: Economic Research & Investment Strategy

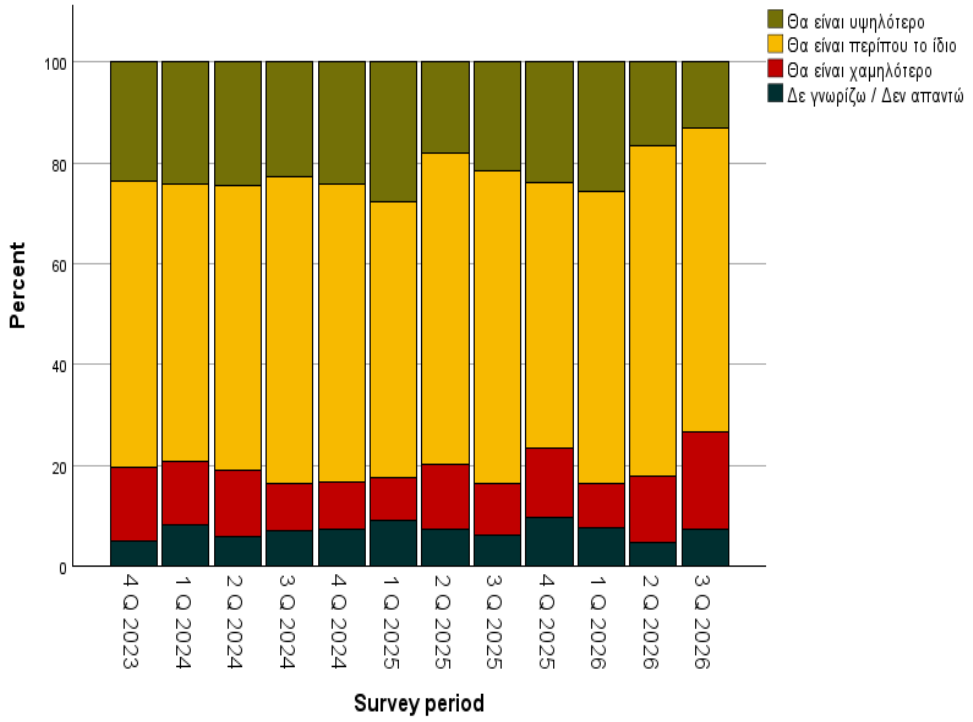
Δείκτης Μελλοντικής Εισοδηματικής Κατάστασης

- Οι προσδοκίες των νοικοκυριών για τη μελλοντική οικονομική τους κατάσταση καταγράφονται ως σταθερά θετικές, με το δείκτη να διαμορφώνεται σε επίπεδα άνω των 50 μονάδων, με την υψηλότερη τιμή του δείκτη να σημειώνεται το 1ο τρίμηνο του 2025.
- Στη συνέχεια ο δείκτης παραμένει σε ικανοποιητικά επίπεδα, η δυναμική του ωστόσο μεταβάλλεται σε αρνητική. Το αποκορύφωμα της απαισιοδοξίας καταγράφεται το 3ο τρίμηνο του 2026 όπου ο δείκτης υποχωρεί κάτω των 50 μονάδων και ταυτόχρονα καταγράφει τη μεγαλύτερη ετήσια πτώση του σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025.
- Η πορεία του δείκτη αυτού όσο και του συναφούς δείκτη της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης που παρουσιάζουμε στη συνέχεια κατά πάσα πιθανότητα είναι άμεσα συνδεδεμένη με την περιρρέουσα ατμόσφαιρα γεωπολιτικής αναταραχής και αυξημένου πληθωρισμού που επικρατεί παγκοσμίως.

Δείκτης Μελλοντικής Εισοδηματικής Κατάστασης



Πως θεωρείτε ότι θα μεταβληθεί το εισόδημα σας (οικογενειακό ή ατομικό) το επόμενο 12μηνο;



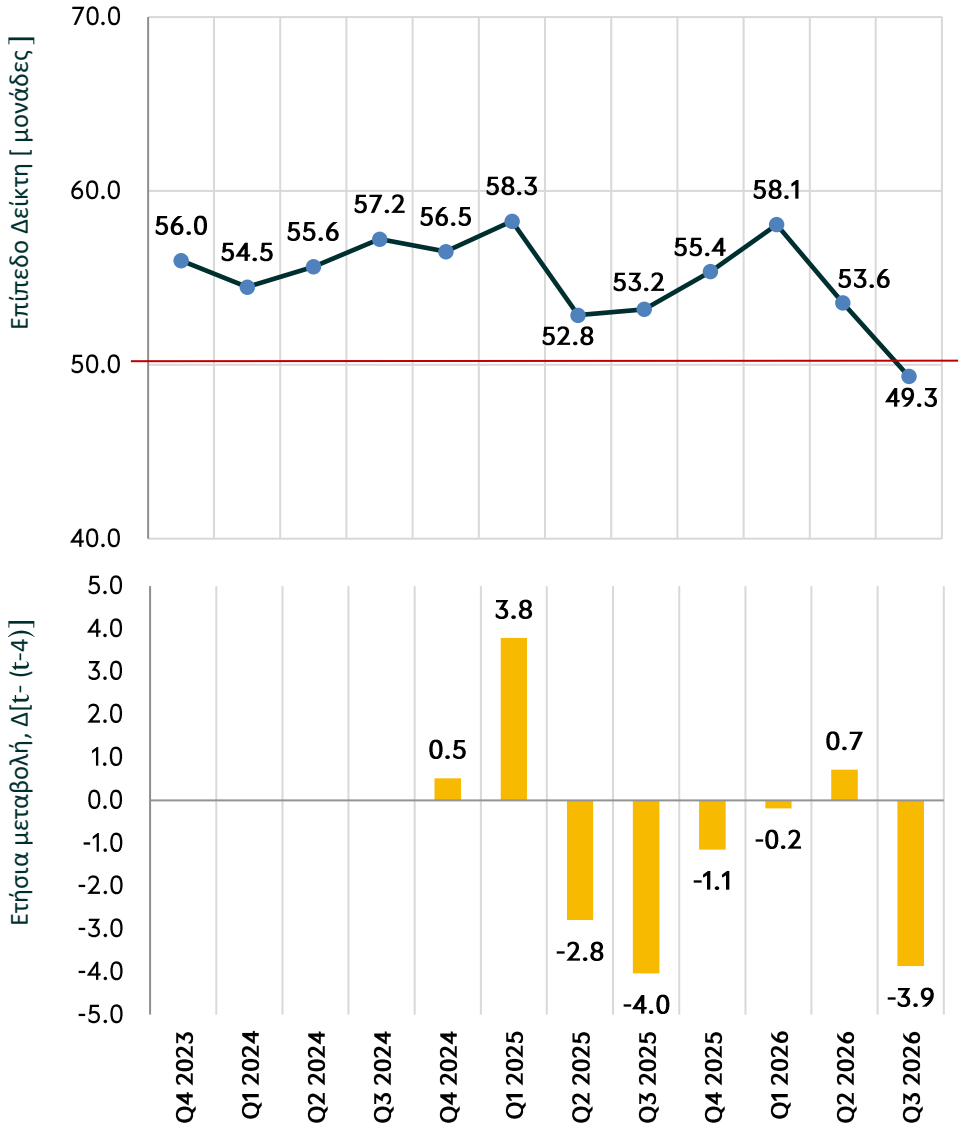
Piraeus

Source: Economic Research & Investment Strategy

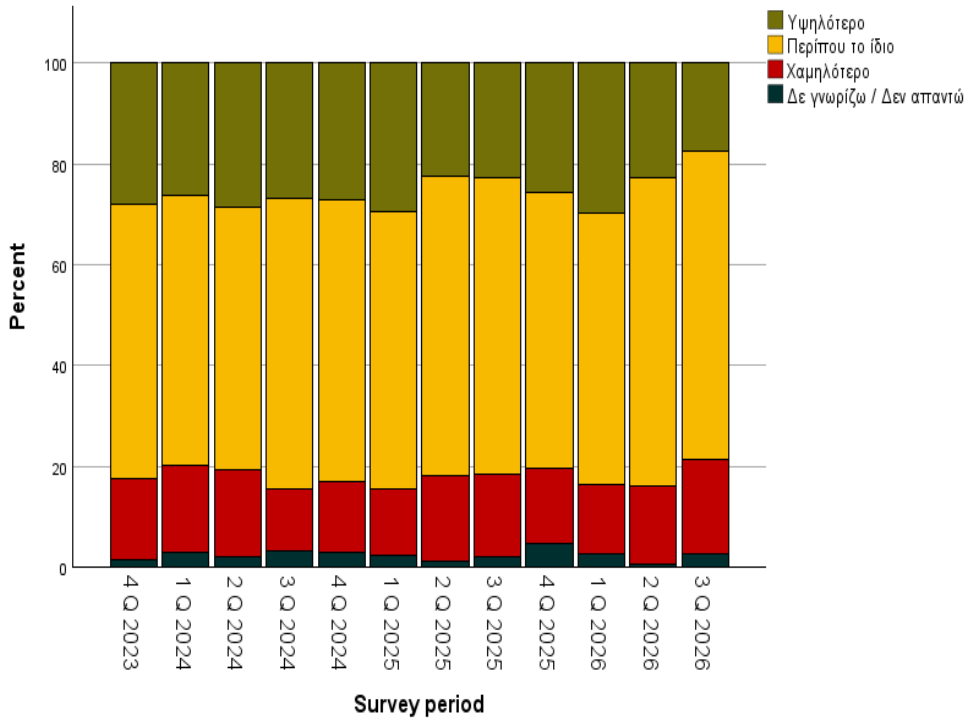
Δείκτης Τρέχουσας Εισοδηματικής Κατάστασης

- Η αξιολόγηση από πλευράς νοικοκυριών της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης τους παρουσιάζει δυναμική παρόμοια με τον προηγούμενο δείκτη μελλοντικών προσδοκιών. Ο δείκτης κυμαίνεται σε θετικά επίπεδα άνω του στατιστικού «κατωφλίου» των 50 μονάδων, με την πορεία του από τα τέλη του 2023 έως τις αρχές του 2025 να παρουσιάζεται αξιοσημείωτα θετική. Ωστόσο και σε αυτό το δείκτη το τελευταίο χρονικό διάστημα η δυναμική του εξασθενεί και το 3ο τρίμηνο του 2026 καταγράφει αρνητική ετήσια μεταβολή και υποχωρεί στις 49,3 μονάδες κάτω από το στατιστικό όριο των 50 μονάδων.

Δείκτης Τρέχουσας Εισοδηματικής Κατάστασης



Πως θα περιγράφατε το τωρινό σας (οικογενειακό ή ατομικό) εισόδημα σε σχέση με το προηγούμενο 12μήνο;



Source: Economic Research & Investment Strategy

Economic Research & Investment Strategy		
Lekkos, Ilias	Lekkosi@piraeusbank.gr	Chief Economist
Papioti Liana	Papiotie@piraeusbank.gr	Executive Secretary

Greek & Sectoral Economics (GREC) Research Team

Staggel, Irini	Staggelir@piraeusbank.gr	Head of Economic Research, Director
Peppa, Konstantina	Peppak@piraeusbank.gr	Economist, Manager

Contact details: Tel.: +30 2103288187

Website: https://www.piraeusholdings.gr/el/oikonomiki-analisi-ependitiki-stratigiki

Bloomberg Ticker: {PBGR<GO>}

LinkedIn: https://www.linkedin.com/company/piraeus-bank

Disclaimer: This document is produced by the Economic Research & Investment Strategy Department of Piraeus Bank (hereinafter "the Bank"), which is supervised by the European Central Bank (ECB), in collaboration with the Bank of Greece and is sent or provided to third parties, without any obligation of its author. This document or any part of it should not be duplicated in any way without the prior written consent of its author.

The information or opinions included in this document are addressed to existing or potential clients in a general manner, without taking into account the particular circumstances, the investment objectives, the financial ability, the experience and/or knowledge of the potential recipients of this document and, as a result, they do not constitute or should not be considered neither as a solicitation or offer for the conduct of transactions in financial instruments or currencies nor as a recommendation or advice for decision making in relation to those. Taking into account the aforementioned, the recipient of the information contained in this document should proceed with his/her own research, analysis, and confirmation of the information which is included in this document and seek for independent and professional legal, tax and investment advice, before proceeding with any investment decision making.

The information depicted in this document is relied on sources that the Bank considers to be reliable and is provided on an "as is" basis, however, the Bank cannot warrant as to their accuracy and completeness. The opinions and estimates herein are related to the trend of the local and international financial markets at the indicated date (prices at closing time) and are subject to changes without any prior notice. Notwithstanding the above, the Bank might include in this document investment researches, which have been conducted by third persons. In this case, the Bank does not modify those researches, but it presents them on an "as is" basis, therefore, no responsibility is assumed in relation to the content of the aforementioned investment researches. The Bank is under no duty to update the information contained in this document. Considering the above, the Bank, the members of its Board of Directors and the relevant persons assume no responsibility for the information included in the present document and/or for the outcome of any investment decisions made according to such information.

Piraeus Bank Group is an organization with a significant presence in the Greek market and an increasing one in the international markets providing a wide range of investment services. In the context of investment services offered by the Bank and/or any other Piraeus Group companies in general, there might be cases whereby conflict of interests may arise in relation to the information provided herein. Reference should be made to the fact that the Bank, the relevant persons and/or other Piraeus Group companies indicatively:
Are not subject to any prohibition in relation to trading on own account or in the course of providing portfolio management services prior to the publication of this document or the acquisition of any shares prior to any public offering or the acquisition of any other securities.
May offer upon remuneration investment banking services to issuers for whom this document may contain information.
May participate to the issuers' share capital or acquire other securities issued by the aforementioned issuers or attract other financial interests from them.
Might provide market making or underwriting services to issuers that might be mentioned in this document.
Might have published papers the content of which is different or incompatible to the information presented herein.

The Bank as well as the other Piraeus Group's companies have enacted, implement and maintain an effective policy, which prevents circumstances that may give rise to conflicts of interests and the dissemination of any information among the departments ("chinese walls") and they also constantly comply with the provisions and regulations relevant to inside information and market abuse. Also, the Bank confirms that it doesn't have any kind of interest or conflict of interest with a) any other legal entity or person that could have participated in the preparation of the present document and b) with any other legal entity or person that couldn't have participated in the preparation of the present document, but had access to it before its publication.

It is duly stated that: the investments described in the present document include investment risks, among which the risk of losing the entire capital invested. In particular, it is stated that;
The figures presented herein refer to the past and that the past performance is not a reliable indicator of future performance.
In case the figures refer to simulated past performance, that past performance is not a reliable indicator of future performance.
The return on investments might be positively or negatively affected as a result of currency fluctuations, in case the figures are denominated in a foreign currency (other than Euro).
Any forecasts in relation to future performance, may not be a reliable indicator of future performance.
The tax treatment of the information as well as transactions pertained in this document, depends on each investor's individual circumstances and may be subject to change in the future. As a result, the recipient should seek for independent advice in relation to the applicable tax legislation.

The distribution of the present document outside Greece and/or to persons governed by foreign law may be subject to restrictions or prohibitions according to the applicable legislation. Therefore, the recipient of the present should seek for independent advice in relation to the applicable legislation, in order to look into such restrictions and/or prohibitions.