

## Η κρίση των κόκκινων δανείων και η αναδιάρθρωση της αγοράς κατοικίας

Η επίδραση των κόκκινων δανείων στη δομή της ιδιοκτησίας, στη λειτουργία της κτηματαγοράς και στη διαμόρφωση νέων στεγαστικών συνθηκών



28 ΜΑΡΤΙΟΥ 2026 - 8:50

- Η κρίση των μη εξυπηρετούμενων δανείων επηρέασε την κατοικία ως πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας.
- Το τραπεζικό σύστημα ανακεφαλαιοποιήθηκε με πάνω από 46 δισ. ευρώ, κυρίως από δημόσιους πόρους.
- Σχεδόν δέκα χρόνια μετά, το πρόβλημα μεταφέρθηκε σε φορείς διαχείρισης, επηρεάζοντας την αγορά ακινήτων.
- Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε από 75,4% το 2019 σε 67,6% το 2023.
- Η διαχείριση των κόκκινων δανείων οδήγησε σε αναδιάρθρωση ιδιοκτησίας ακινήτων και συγκέντρωση σε funds.

Η κρίση των **μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα** δεν αποτέλεσε μια στενά τραπεζική υπόθεση. Δεν αφορούσε μόνο ισολογισμούς, κεφαλαιακές ανάγκες ή διαδικασίες τιλοποίησης δανείων. Στην πραγματικότητα επηρέασε έναν από τους πιο βασικούς πυλώνες της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας: την κατοικία.

Για δεκαετίες η κατοχή κατοικίας στην Ελλάδα αποτελούσε βασικό μέσο αποταμίευσης και οικονομικής ασφάλειας για τα νοικοκυριά. Παράλληλα, λειτουργούσε ως **μηχανισμός κοινωνικής σταθερότητας**, καθώς η υψηλή ιδιοκατοίκηση αποτελούσε χαρακτηριστικό του ελληνικού στεγαστικού μοντέλου.

Η κρίση των **κόκκινων δανείων**, που κορυφώθηκε την προηγούμενη δεκαετία, επηρέασε άμεσα αυτή τη σχέση των νοικοκυριών με την κατοικία και διαμόρφωσε μια νέα πραγματικότητα τόσο για το τραπεζικό σύστημα όσο και για την **αγορά ακινήτων**. Το τραπεζικό σύστημα βρέθηκε αντιμέτωπο με ένα πρωτοφανές επίπεδο ιδιωτικού χρέους, το οποίο έπρεπε να αντιμετωπιστεί μέσω εκτεταμένων αναδιαρθρώσεων και μεταφοράς χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Παράλληλα, οι ελληνικές τράπεζες οδηγήθηκαν σε διαδοχικές ανακεφαλαιοποιήσεις, προκειμένου να διασφαλιστεί η σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και να καλυφθούν **οι μεγάλες ζημιές από το PSI και τα «κόκκινα δάνεια»**.

Συνολικά πραγματοποιήθηκαν τρεις βασικές ανακεφαλαιοποιήσεις την περίοδο 2013-2015:

- 2013: περίπου 24 δισ. ευρώ
- 2014: περίπου 8,3 δισ. ευρώ
- 2015: περίπου 14,4 δισ. ευρώ

Δηλαδή, πάνω από 46 δισ. ευρώ διοχετεύθηκαν για τη στήριξη του τραπεζικού συστήματος.

Στην πράξη, ένα πολύ μεγάλο μέρος αυτής της χρηματοδότησης προήλθε από δημόσιους πόρους μέσω του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, γεγονός που σημαίνει ότι το βάρος της διάσωσης των τραπεζών το επωμίστηκαν τελικά οι Έλληνες φορολογούμενοι πολίτες.

Σήμερα, σχεδόν δέκα χρόνια μετά την κορύφωση του προβλήματος, η εικόνα έχει διαφοροποιηθεί σημαντικά. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα έχει προχωρήσει σε σημαντική εξυγίανση των ισολογισμών του, κυρίως μέσω τιτλοποιήσεων και μεταφοράς δανειακών χαρτοφυλακίων εκτός τραπεζικών ισολογισμών. Ωστόσο, το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων δεν εξαφανίστηκε πλήρως· μεταφέρθηκε σε διαφορετικούς φορείς διαχείρισης.

### **Η επίδραση των κόκκινων δανείων στην αγορά ακινήτων**

Η κρίση των μη εξυπηρετούμενων δανείων επηρέασε σημαντικά τόσο το τραπεζικό σύστημα όσο και την αγορά ακινήτων. Η μεταφορά μεγάλου αριθμού

δανειακών χαρτοφυλακίων εκτός τραπεζικών ισολογισμών προς εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων αποτέλεσε βασικό εργαλείο για την αποκατάσταση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

Κατηγορία	Ποσό
Σύνολο δανείων υπό διαχείριση εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων	78,2 δις. €
Στεγαστικά δάνεια	24,4 δις. €
Επιχειρηματικά δάνεια	περίπου 40 δις. €
Καταναλωτικά δάνεια	περίπου 14 δις. €

Η μεταφορά αυτών των χαρτοφυλακίων επηρέασε άμεσα την αγορά ακινήτων, καθώς χιλιάδες ακίνητα συνδέθηκαν με **διαδικασίες αναδιάρθρωσης δανείων**, πλειστηριασμών και διαχείρισης από επενδυτικά σχήματα. Ένα σημαντικό μέρος του οικιστικού αποθέματος παρέμεινε για χρόνια εκτός ενεργής αγοράς.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το α' τρίμηνο του 2025, τα **μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια** που βρίσκονται υπό τη διαχείριση των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων (servicers) ανήλθαν συνολικά στα 24,447 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξήθηκαν κατά 1,678 δις. ευρώ επιβεβαιώνοντας ότι το ζήτημα των κόκκινων δανείων εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό παράγοντα για το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την αγορά ακινήτων.

### Η αγορά κατοικίας σε περιβάλλον περιορισμένης προσφοράς

Ένα από τα σημαντικότερα αποτελέσματα της οικονομικής κρίσης ήταν η δραματική μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Κατά την περίοδο 2010-2020, η κατασκευαστική δραστηριότητα κατέγραψε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, οδηγώντας σε ιδιαίτερα περιορισμένη παραγωγή νέων κατοικιών και επηρεάζοντας τη δομή της προσφοράς στην αγορά ακινήτων.

Παράλληλα, ένα σημαντικό μέρος του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος παρέμεινε για αρκετά χρόνια εκτός ενεργής αγοράς, καθώς πολλά ακίνητα συνδέονταν με διαδικασίες διαχείρισης **κόκκινων δανείων**, δικαστικών εκκρεμοτήτων ή απαιτούσαν νομική και τεχνική τακτοποίηση πριν μπορέσουν να αξιοποιηθούν.

Την ίδια περίοδο, η ζήτηση για κατοικία άρχισε σταδιακά να ενισχύεται, λόγω:

- της επανεκκίνησης της οικονομίας
- της αύξησης των επενδύσεων σε ακίνητα
- της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης
- του ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών.

Η σημερινή δυναμική της αγοράς κατοικίας δεν οφείλεται τόσο σε μια απότομη αύξηση της ζήτησης, όσο κυρίως στη διαχρονική αδυναμία της προσφοράς να προσαρμοστεί στις νέες συνθήκες. Η περιορισμένη παραγωγή νέων κατοικιών κατά την περίοδο της κρίσης, σε συνδυασμό με τη σταδιακή επανενεργοποίηση της αγοράς τα τελευταία χρόνια, δημιούργησε ένα περιβάλλον στο οποίο η διαθέσιμη προσφορά κατοικιών παραμένει περιορισμένη.

Όπως επισημαίνει και η Τράπεζα της Ελλάδος, η ανοδική πορεία των τιμών στην [αγορά κατοικίας](#) συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με αυτή την ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, γεγονός που δημιουργεί πιέσεις τόσο στις τιμές πώλησης όσο και στα επίπεδα των ενοικίων

### **Η μεταβολή στο μοντέλο ιδιοκατοίκησης**

Μία από τις πιο σημαντικές συνέπειες της κρίσης των κόκκινων δανείων είναι η μεταβολή του μοντέλου ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα.

Παραδοσιακά η χώρα συγκαταλεγόταν μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών με πολύ υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται σταδιακή μείωση του ποσοστού αυτού.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα **μειώθηκε από περίπου 75,4% το 2019 σε περίπου 67,6% το 2023**, γεγονός που αποτυπώνει μια σημαντική μεταβολή στη δομή της κατοχής κατοικίας.

Η μείωση αυτή αντανακλά τις δυσκολίες πρόσβασης σε στεγαστική χρηματοδότηση την αύξηση των τιμών κατοικίας, καθώς και την έναρξη των πλειστηριασμών σε ακίνητα μικρότερης αξίας. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά τη μετάβαση σε ένα πιο σύνθετο στεγαστικό μοντέλο, όπου η ιδιοκατοίκηση συνυπάρχει πλέον με αυξημένη ζήτηση για ενοικίαση κατοικιών.

Σύμφωνα με στοιχεία της **Eurostat**, η **Ελλάδα καταγράφει επίσης από τα υψηλότερα ποσοστά στεγαστικής επιβάρυνσης** στην Ευρώπη. Συγκεκριμένα, το 42,8% των Ελλήνων – σχεδόν ένας στους δύο – ζει σε νοικοκυριά με οφειλές που σχετίζονται με τη στέγαση. Ακολουθούν, σε μεγάλη απόσταση, η Βουλγαρία με 18,7% και η Ρουμανία με 15,3%, όταν το μέσο όρο στην Ε.Ε είναι μόλις 9,2%.

Έτος	Ποσοστό Ιδιοκατοίκησης	Ποσοστό Ενοικίασης
2005	84,6%	15,4%
2006	81,6%	18,4%
2007	75,6%	24,4%
2008	76,7%	23,3%
2009	76,4%	23,6%
2010	77,2%	22,8%
2011	75,9%	24,1%
2012	75,9%	24,1%
2013	75,8%	24,2%
2014	74,0%	26,0%
2015	75,1%	24,9%
2016	73,9%	26,1%
2017	73,3%	24,7%
2018	73,9%	24,1%
2019	75,4%	24,6%
2020	73,9%	26,1%
2021	73,3%	26,7%
2022	72,8%	27,2%
2023	69,6%	30,4%

Πηγή/Επεξεργασία: Eurostat, Housing Statistics / Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates

### **Η νέα επενδυτική διάσταση της κτηματαγοράς**

Η διαχείριση των κόκκινων δανείων οδήγησε επίσης σε μια σημαντική αναδιάρθρωση της ιδιοκτησίας ακινήτων στην Ελλάδα.

Κατά τη διάρκεια της κρίσης εκτιμάται ότι περισσότερα από 700.000 ακίνητα συνδέθηκαν με μη εξυπηρετούμενα δάνεια εκ των οποίων τα 350.000 ακίνητα με στεγαστικά δάνεια. Ένα μέρος αυτών έχει ήδη μεταβιβαστεί σε επενδυτικά κεφάλαια ή εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων.

Τα επενδυτικά σχήματα που δραστηριοποιούνται στη διαχείριση δανείων και ακινήτων διαχειρίζονται πλέον χαρτοφυλάκια συνολικής αξίας που ξεπερνούν τα 80 δισεκατομμύρια ευρώ.

Η εξέλιξη αυτή σηματοδοτεί μια σημαντική αλλαγή στη δομή της ελληνικής αγοράς ακινήτων, η οποία παραδοσιακά βασιζόταν στη μικρή και κατακερματισμένη ιδιοκτησία.

### **Οι συνηθέστεροι τύποι ακινήτων στους πλειστηριασμούς**

Η πλειονότητα των ακινήτων που εμφανίζονται στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς στην Ελλάδα αφορά κατοικίες χαμηλής και μεσαίας αξίας, κυρίως διαμερίσματα που συνδέονται με στεγαστικά δάνεια ιδιωτών. Τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε αστικές περιοχές, ιδιαίτερα στην Αττική και στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Συνήθως πρόκειται για διαμερίσματα παλαιότητας 20–40 ετών, επιφάνειας περίπου 50 έως 110 τ.μ., τα οποία συχνά απαιτούν ανακαίνιση ή ενεργειακή αναβάθμιση πριν επανέλθουν στην αγορά. Η μέση αξία των ακινήτων που εμφανίζονται στους πλειστηριασμούς παραμένει σχετικά χαμηλή, καθώς μεγάλο μέρος αφορά ακίνητα κάτω των 100.000 ευρώ.

Βασικά Χαρακτηριστικά κατοικιών σε πλειστηριασμούς	Τυπική εικόνα
Τύπος ακινήτου	Διαμέρισμα σε πολυκατοικία
Επιφάνεια	50 - 110 τ.μ.
Παλαιότητα	20 - 40 έτη
Μέση αξία	Κάτω από 100.000 €
Τοποθεσία	Κυρίως Αττική και μεγάλα αστικά κέντρα
Κατάσταση	Συχνά απαιτείται ανακαίνιση

Πηγή/Επεξεργασία: Στοιχεία πλατφόρμας ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, Αναλύσεις/ Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates

Η εικόνα αυτή δείχνει ότι οι πλειστηριασμοί δεν αφορούν κυρίως ακίνητα υψηλής αξίας, αλλά σε μεγάλο βαθμό τυπικές αστικές κατοικίες που ανήκαν σε νοικοκυριά, γεγονός που αναδεικνύει και τη σημαντική κοινωνική διάσταση του φαινομένου.

### **Οι περιοχές της Αθήνας με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση πλειστηριασμών κατοικιών**

Οι πλειστηριασμοί κατοικιών στην Αττική εμφανίζονται κυρίως σε περιοχές με μεγάλο οικιστικό απόθεμα παλαιών διαμερισμάτων και υψηλή συγκέντρωση στεγαστικών δανείων. Ιδιαίτερα στο κέντρο της Αθήνας και στα δυτικά προάστια καταγράφεται η μεγαλύτερη συχνότητα πλειστηριασμών, καθώς πρόκειται για περιοχές με πολυκατοικίες παλαιότητας 30–50 ετών και κατοικίες μεσαίας ή χαμηλότερης αξίας. Σε περιοχές όπως η Κυψέλη, τα Πατήσια, τα Σεπόλια και ο Κολωνός εμφανίζεται σημαντικός αριθμός πλειστηριασμών μικρών και μεσαίων διαμερισμάτων, ενώ στα δυτικά προάστια όπως το Περιστερί και το Αιγάλεω παρατηρείται επίσης υψηλή συγκέντρωση. Αντίθετα, στα βόρεια και νότια προάστια οι πλειστηριασμοί είναι λιγότεροι αλλά αφορούν συχνά ακίνητα μεγαλύτερης αξίας.

Περιοχή	Ενδεικτικές γειτονιές	Χαρακτηριστικά ακινήτων
Κέντρο Αθήνας	Κυψέλη, Πατήσια, Σεπόλια, Κολωνός, Αμπελόκηποι	Διαμερίσματα 50-100 τ.μ., παλαιότητας 30-50 ετών
Δυτικά προάστια	Περιστέρι, Αιγάλεω, Ίλιον, Αγία Βαρβάρα	Κατοικίες χαμηλότερης αξίας, συχνά με ανάγκη ανακαίνισης
Νότια προάστια	Καλλιθέα, Νέα Σμύρνη, Δάφνη - Υμηττός	Μεσαίας αξίας διαμερίσματα σε πυκνοκατοικημένες περιοχές
Βόρεια προάστια	Μαρούσι, Χαλάνδρι, Κηφισιά	Λιγότεροι πλειστηριασμοί αλλά υψηλότερης αξίας ακίνητα

Πηγή/Επεξεργασία: Πλατφόρμα ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, Στοιχεία αγοράς ακινήτων και βάσεις δεδομένων πλειστηριασμών (2024-2025)/Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates

## Οι επιπτώσεις των κόκκινων δανείων στην κτηματαγορά

Η κρίση των κόκκινων δανείων προκάλεσε σημαντικές δομικές αλλαγές στην αγορά ακινήτων. Οι βασικότερες επιπτώσεις μπορούν να συνοψιστούν στα εξής:

- **Μείωση της ιδιοκατοίκησης.** Η απώλεια κατοικιών μέσω πλειστηριασμών και η δυσκολία πρόσβασης σε στεγαστικά δάνεια οδήγησαν σε μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης.
- **Περιορισμός τραπεζικής χρηματοδότησης.** Μετά την κρίση, οι τράπεζες υιοθέτησαν αυστηρότερα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων, περιορίζοντας την πρόσβαση των νοικοκυριών στη χρηματοδότηση.
- **Συγκέντρωση ακινήτων σε funds.** Η πώληση χαρτοφυλακίων κόκκινων δανείων οδήγησε στη μεταφορά μεγάλου αριθμού ακινήτων σε επενδυτικά κεφάλαια και εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων.
- **Αναδιάρθρωση της ιδιοκτησιακής δομής.** Η ελληνική αγορά, η οποία βασιζόταν στη διάχυτη μικροϊδιοκτησία, άρχισε να μεταβαίνει σε μεγαλύτερη συγκέντρωση ιδιοκτησίας σε επενδυτές.
- **Τεχνητή έλλειψη προσφοράς.** Πολλά ακίνητα που πέρασαν σε επενδυτικά χαρτοφυλάκια δεν επανήλθαν άμεσα στην αγορά, περιορίζοντας την προσφορά.
- **Αύξηση των πλειστηριασμών.** Η διαδικασία εκκαθάρισης των κόκκινων δανείων οδήγησε σε αύξηση των πλειστηριασμών ακινήτων.
- **Μετατόπιση προς την ενοικίαση.** Η δυσκολία αγοράς κατοικίας αύξησε τη ζήτηση για μίσθωση.
- **Αύξηση των ενοικίων.** Η αυξημένη ζήτηση σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά οδήγησε σε σημαντική άνοδο των ενοικίων.

- **Είσοδος νέων επενδυτικών κεφαλαίων.** Τα distressed χαρτοφυλάκια αποτέλεσαν σημαντική επενδυτική ευκαιρία για διεθνή funds. **Επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας.** Η κρίση οδήγησε σε σημαντική μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας για αρκετά χρόνια.
- **Αύξηση στεγαστικής ευαλωτότητας.** Πολλά νοικοκυριά βρέθηκαν αντιμέτωπα με υψηλό κόστος στέγασης.
- **Μεταβολή της λειτουργίας της αγοράς κατοικίας.** Η κτηματαγορά μετατράπηκε σταδιακά από αγορά ιδιοκατοίκησης σε αγορά επενδυτικών τοποθετήσεων.

### **Το βασικό ζητούμενο για το μέλλον**

Η ελληνική οικονομία βρίσκεται πλέον σε μια νέα φάση, όπου η αγορά κατοικίας καλείται να ισορροπήσει ανάμεσα σε διαφορετικές και συχνά αντικρουόμενες ανάγκες.

Από τη μία πλευρά, η σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος και η προσέλκυση επενδύσεων αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη της οικονομίας. Από την άλλη πλευρά, η κατοικία εξακολουθεί να αποτελεί ένα θεμελιώδες κοινωνικό αγαθό για τα ελληνικά νοικοκυριά.

Η αναζήτηση ισορροπίας ανάμεσα σε αυτούς τους δύο άξονες αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερη πρόκληση για τα επόμενα χρόνια. Και εδώ προκύπτουν τρία βασικά ερωτήματα που θα καθορίσουν την επόμενη ημέρα της αγοράς κατοικίας:

- Μπορεί η ελληνική οικονομία να παραμείνει ελκυστική για επενδύσεις, χωρίς να χάσει τον κοινωνικό της πυρήνα;
- Μπορεί η αγορά ακινήτων να αναπτυχθεί, χωρίς η κατοικία να καταστεί οριστικά απρόσιτη για το μέσο νοικοκυριό;
- Μπορεί να υπάρξει οικονομική ανάπτυξη, χωρίς να διαρραγεί περαιτέρω ο κοινωνικός ιστός;

Η συζήτηση για τα κόκκινα δάνεια δεν αφορά μόνο τους ισολογισμούς των τραπεζών ή τη διαχείριση επενδυτικών χαρτοφυλακίων. Αφορά άμεσα τη **λειτουργία της αγοράς κατοικίας**, τη διαθεσιμότητα προσιτής στέγης και τη δυνατότητα των νοικοκυριών να αποκτήσουν ή να διατηρήσουν μια κατοικία.

Η κρίση των κόκκινων δανείων δεν άλλαξε μόνο το τραπεζικό σύστημα. Επηρέασε τη δομή της ιδιοκτησίας, τη λειτουργία της κτηματαγοράς και τελικά τη σχέση του Έλληνα με την κατοικία.

Ο τρόπος με τον οποίο **θα διαμορφωθούν οι πολιτικές στέγασης** και οι επενδυτικές επιλογές στον τομέα της κατοικίας τα επόμενα χρόνια θα καθορίσει σε σημαντικό βαθμό όχι μόνο την πορεία της κτηματαγοράς, αλλά και το μέλλον της κοινωνικής συνοχής στην Ελλάδα.

Ο τρόπος με τον οποίο θα διαμορφωθούν τα επόμενα χρόνια οι πολιτικές στέγασης, αλλά και οι επενδυτικές επιλογές στον τομέα της κατοικίας, θα επηρεάσει καθοριστικά όχι μόνο την εξέλιξη της κτηματαγοράς, αλλά και τη δυνατότητα των νοικοκυριών να έχουν πρόσβαση σε κατοικία προσιτού κόστους στέγασης. Σε αυτό το πλαίσιο, η διαμόρφωση μιας ισορροπημένης στεγαστικής πολιτικής αποτελεί κρίσιμο παράγοντα όχι μόνο για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, αλλά και για τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής στη χώρα.

Διότι σε μια υγιή οικονομία η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων δεν μετριέται μόνο με επενδύσεις και αποδόσεις, αλλά και με τη δυνατότητα των νοικοκυριών να αποκτούν κατοικία.