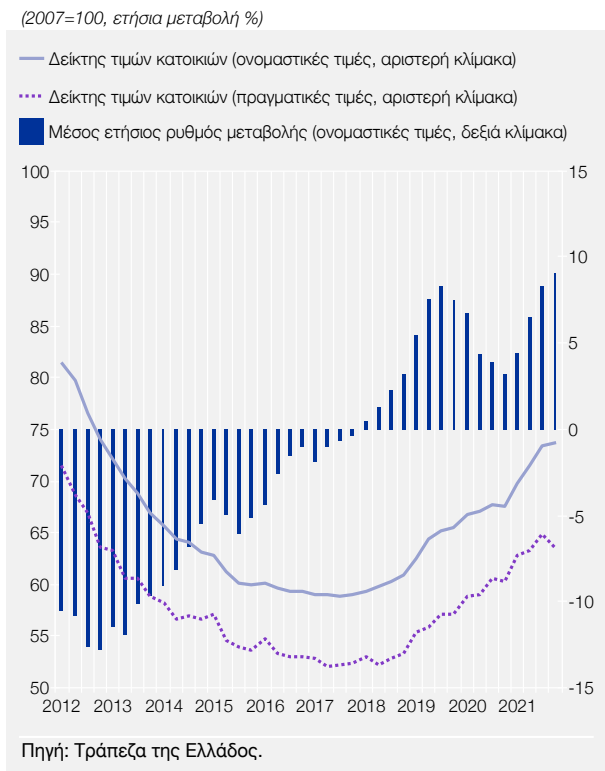


Εντούτοις, η δεσμευμένη ζήτηση που υποκρύπτεται στις υπηρεσίες είναι περιορισμένη συγκριτικά με αυτήν που χαρακτηρίζει τα διαρκή αγαθά. Για την Ελλάδα, η οποία διακρίνεται από υψηλή εξάρτηση από τις υπηρεσίες, η πλήρης ανάκαμψη της εν λόγω συνιστώσας είναι καθοριστική για την περαιτέρω ενίσχυση της κατανάλωσης. Στο πλαίσιο αυτό, η πλεονάζουσα αποταμίευση την οποία δημιούργησε η πανδημία αναμένεται να τροφοδοτήσει σταδιακά και όχι απότομα την ενίσχυση της κατανάλωσης.

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2021 αλλά και το α΄ τρίμηνο του 2022, μετά από πολλές διακυμάνσεις, διένυσε μια περίοδο θετικών προσδοκιών για την ομαλοποίηση των συνθηκών και περαιτέρω ανάπτυξη. Ωστόσο, το γεγονός ότι η τρέχουσα υγειονομική κρίση συνεχίζει να επηρεάζει εν μέρει τη λειτουργία της αγοράς, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις και τη σημαντική αναταραχή που έχει προκληθεί τους τελευταίους μήνες από το αυξημένο κόστος της ενέργειας και τις επιβαρύνσεις στις τιμές, δημιουργούν εκ νέου συνθήκες αβεβαιότητας. Οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, οι οποίες προς το παρόν απορροφώνται σε μεγάλο βαθμό από επενδυτές, ιδιοκτήτες και κατασκευαστές, ενδέχεται να αρχίσουν σταδιακά να αποτυπώνονται στα νέα έργα και στις τιμές των ακινήτων, ιδίως εφόσον διαφανεί ότι οι επιβαρύνσεις θα έχουν διάρκεια που θα επηρεάσει τη μεσοπρόθεσμη αποτίμηση των ακινήτων.

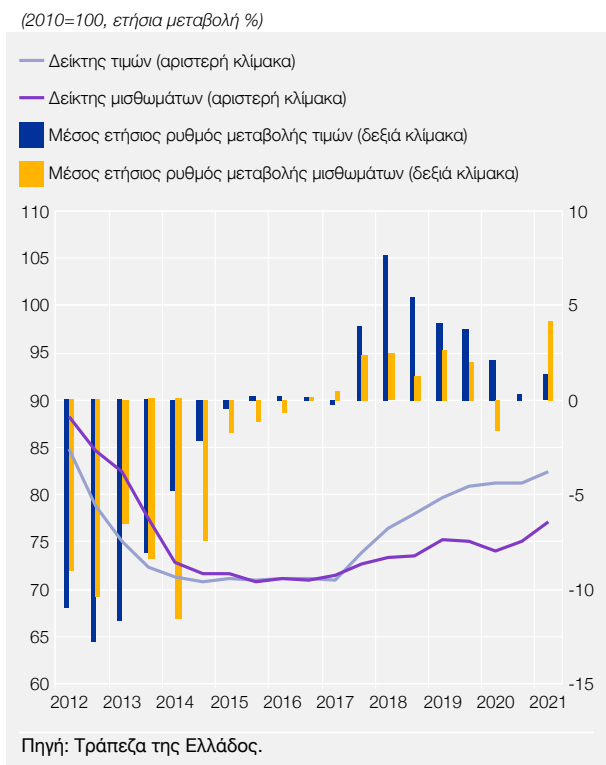
Διάγραμμα IV.11 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2012 - δ΄ τρίμηνο 2021)



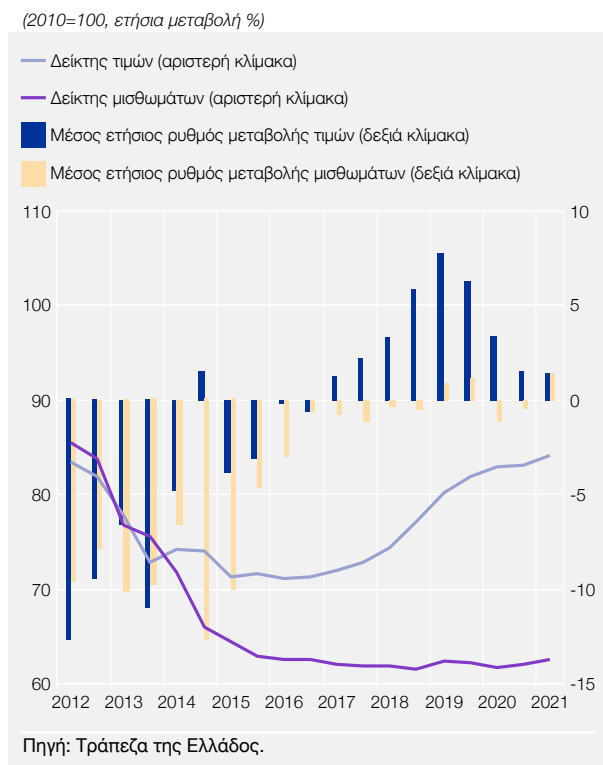
Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, στην αγορά κατοικιών καταγράφηκε σταδιακή επιτάχυνση των ετήσιων ρυθμών αύξησης σε σχέση με τους αντίστοιχους ρυθμούς του προηγούμενου έτους. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2021, για τέταρτη συνεχή χρονιά, οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) κατέγραψαν αύξηση κατά 7,1% (4,5% το 2020). Στα επιμέρους τρίμηνα παρατηρείται σημαντική σταδιακή επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης των τιμών (4,5%, 6,5%, 8,3% και 9,1% το α΄, β΄, γ΄ και δ΄ τρίμηνο αντίστοιχα) (βλ. Διάγραμμα IV.11). Οι τιμές των “νέων” διαμερισμάτων το 2021 αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 7,4%, ελαφρά ενισχυμένο έναντι των “παλαιών” διαμερισμάτων (6,9%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, οι υψηλότεροι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκαν στην Αθήνα (9,1%) και στη Θεσσαλονίκη (6,9%), ενώ αρκετά ηπιότεροι ήταν οι ρυθμοί αύξησης στις άλλες μεγάλες πόλεις και στις λοιπές ημιαστικές και αγροτικές περιοχές της χώρας (5,4% και 4,6% αντίστοιχα).

Η δυναμική της αγοράς κατοικιών κατά το 2021 επιβεβαιώνεται από επιμέρους σχετικούς δείκτες. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το 2021 η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών συνεχίζει σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2020, τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους όγκου νέων οικοδομικών αδειών (47,6% και 54,1% αντίστοιχα), ενώ οι ρυθμοί αύξησης στην Αττική ήταν αξιοσημείωτα υψηλότεροι (64,1% και 70,5% αντίστοιχα).

Διάγραμμα IV.12 Δείκτες γραφείων
(α' εξάμηνο 2012 - α' εξάμηνο 2021)



Διάγραμμα IV.13 Δείκτες καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2012 - α' εξάμηνο 2021)



Το 2021 οι επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν σημαντικά κατά 26,5% (14,6% το 2020), αλλά παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,3%). Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2021 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 1.176,1 εκατ. ευρώ (αυξημένες κατά 34,4% σε ετήσια βάση), με τις συναλλαγές μέσω Golden Visa για το 2021 να παρουσιάζουν μικρή αύξηση σε σχέση με το 2020 (10,3% στις άδειες διαμονής που χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων), παραμένοντας όμως αρκετά μειωμένες σε σχέση με τα προ πανδημίας επίπεδα. Τέλος, το 2021 ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE σημείωσε σημαντική βελτίωση (54,4%), έναντι υποχώρησης το 2020 (-19,9%).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,4% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,1% (βλ. Διαγράμματα IV.12 και IV.13). Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν αρκετά υψηλότερος (3,2%), αποτυπώνοντας το σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε αντίθεση με τη Θεσσαλονίκη (0,9%) και κυρίως την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,6%), όπου η επενδυτική ζήτηση για γραφεία ήταν περιορισμένη. Στον αντίποδα, για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, οι μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στο δείκτη τιμών της υπόλοιπης Ελλάδος (2,1%), εξαιτίας κυρίως της καταγραφής νέων πράξεων αγοραπωλησιών σε τουριστικούς προορισμούς οι οποίοι ανήκουν στην υψηλότερη κλίμακα εμπορικών αξιών. Στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ήπιοι (0,7% και 0,3% αντίστοιχα). Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων κατέγραψαν αύξηση 2,7% και 0,9%, σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2020. Ειδικά στην Αθήνα, τα μισθώματα των γραφείων αυξήθηκαν κατά 1,4% και των καταστημάτων κατά 1,0%, καταγράφοντας οριακή επιτάχυνση σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (1,2% και 0,9% αντίστοιχα).

Το 2021 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε υψηλούς θετικούς ρυθμούς,⁴ μετά από μια χρονιά σημαντικής επιβράδυνσης της οικοδομικής δραστηριότητας τόσο εξαιτίας της αβεβαιότητας όσο και της προσωρινής αναστολής λειτουργίας των σχετικών υπηρεσιών του Δημοσίου εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020. Στο πλαίσιο αυτό, ο αριθμός των νέων αδειών σε σχέση με το 2020 αυξήθηκε κατά 29,7% για τα γραφεία, 67,9% για τα καταστήματα και 51,2% για τα ξενοδοχεία.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2021 προχώρησαν σε νέες επενδύσεις που υπερβαίνουν τα 550 εκατ. ευρώ, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν σε ιδιαίτερα χαμηλές αποδόσεις. Υπολογίζεται ότι περίπου το 80% των επενδυτικών κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε ήδη ή προορίζεται να κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά. Ποσοστό περίπου 36% των κεφαλαίων τους τοποθετήθηκε σε γραφεία, 30% σε καταστήματα, 12% σε ξενοδοχεία και 10% σε επαγγελματικές αποθήκες, ενώ το υπολειπόμενο ποσοστό επενδύθηκε σε άλλες επαγγελματικές χρήσεις ή οικόπεδα προς ανάπτυξη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, εκτιμάται ότι μόλις το 59% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στο νομό Αττικής, το οποίο συνιστά σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, κατά τα οποία η συντριπτική πλειοψηφία των επενδύσεων (άνω του 70%) πραγματοποιήθηκε εντός Αττικής. Αξιοσημείωτη επίσης διαφοροποίηση καταγράφεται και στη διασπορά των επενδύσεων εντός της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας, καθώς οι επενδύσεις δεν αφορούν πλέον μόνο τις εμπορικές θέσεις του κέντρου και των βορείων και νοτίων προαστίων, αλλά και θέσεις στην περιφέρεια της πρωτεύουσας και στα όρια του νομού Αττικής. Αναφορικά με τη δραστηριότητα άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων, εταιριών ανάπτυξης ακινήτων, αλλά και δικτύων επιχειρήσεων, σημαντικός αριθμός επενδύσεων καταγράφεται στο κέντρο της Αθήνας και σε δημοφιλή τουριστικά νησιά και προορισμούς ανά την Ελλάδα, για την ανάπτυξη ή ανακατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών και στα ευρύτερα όρια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης για την αγορά ή ανάπτυξη επαγγελματικών αποθηκών, αλλά και την ανάπτυξη δικτύων καταστημάτων εμπορικών αλυσίδων.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, αν και παραμένουν θετικές για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, φαίνεται πλέον να επηρεάζονται από την όξυνση της αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικές εξελίξεις και η σημαντική αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών, εφόσον διατηρηθούν, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν σε μείωση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και συμπίεση του περιθωρίου κεφαλαιακών υπεραξιών για τους επενδυτές και τους ιδιοκτήτες. Υπό τις παρούσες συνθήκες καθίσταται επιτακτικά αναγκαία η αντιστάθμιση των επιβαρύνσεων και επιβραδύνσεων με μεταρρυθμίσεις για τη στήριξη της αγοράς ακινήτων. Η εμπλοκή πλήθους υπηρεσιών, διαδικασιών και δικαιολογητικών στις μεταβιβάσεις ακινήτων, αλλά και οι καθυστερήσεις στην εκδίκαση και επίλυση νομικών εκκρεμοτήτων αποτελούν παράγοντες οι οποίοι διαχρονικά αναστέλλουν ή καθυστερούν επενδύσεις και χρήζουν άμεσης και αποτελεσματικής αντιμετώπισης. Παρά την πρόοδο των τελευταίων ετών στην κατεύθυνση του ψηφιακού μετασχηματισμού του κράτους, στον τομέα των μεταβιβάσεων και επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία χρειάζονται περαιτέρω σημαντικές τομές για την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών που θα καθιστούν την αγορά πιο φιλική προς τους επενδυτές, ειδικά σε περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η επίδραση της υγειονομικής κρίσης στην αγορά εργασίας ήταν περιορισμένη συγκριτικά με την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας το 2020, λόγω των δημοσιονομικών μέτρων προστασίας της απασχόλησης που έλαβε εγκαίρως η κυβέρνηση. Η αρνητική εικόνα στην αγορά εργασίας συνεχίστηκε τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2021. Από το Μάιο, λόγω της

4 Στη διάρκεια του 2021 οι νέες οικοδομικές άδειες για επαγγελματικά ακίνητα αυξήθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 41,4% ως προς τον αριθμό και κατά 37,4% ως προς τον όγκο.