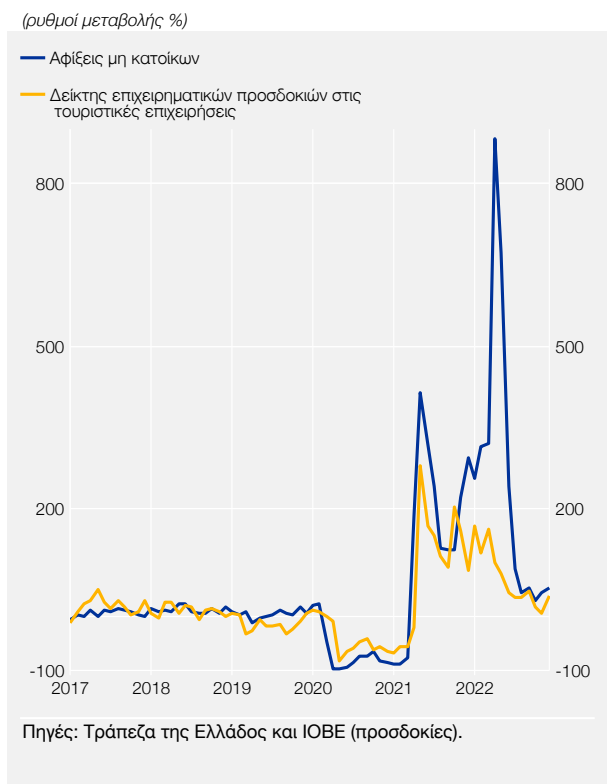
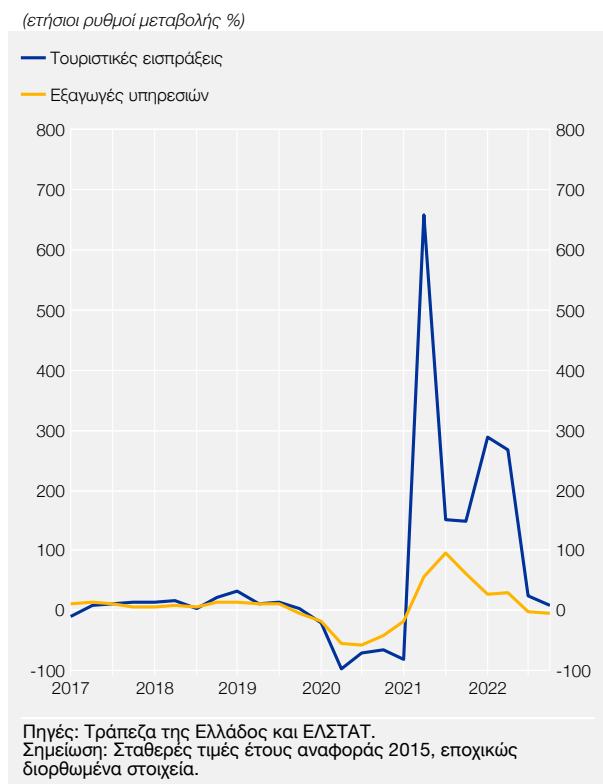


Διάγραμμα IV.8 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2017 - Δεκέμβριος 2022)



Διάγραμμα IV.9 Εισπράξεις από τον τουρισμό και εξαγωγές υπηρεσιών (α' τρίμηνο 2017 - δ' τρίμηνο 2022)



τη συνολική παραγωγικότητα των συντελεστών παραγωγής, σημειώνεται ότι ο ρυθμός αύξησής της είναι ακόμη χαμηλός, αλλά αναμένεται να επανέλθει σταδιακά σε επίπεδα παραπλήσια προς τις επιδόσεις της περιόδου πριν από την κρίση χρέους. Κύριοι παράγοντες είναι η ανάκαμψη του βαθμού χρησιμοποίησης των παραγωγικών πόρων, η επίδραση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, η ανακατανομή πόρων προς πιο παραγωγικούς εμπορεύσιμους κλάδους, αλλά και μεταξύ των επιχειρήσεων εντός των κλάδων, και οι νέες τεχνολογίες τις οποίες ενσωματώνουν οι νέες επενδύσεις. Τέλος, η συμβολή του κεφαλαίου ήταν έως και το 2021 αρνητική, λόγω των επιπτώσεων της κρίσης χρέους και της πανδημίας, αν και έχει ήδη ξεκινήσει η πορεία ανάκαμψής του. Σημειώνεται ότι οι συμβολές της παραγωγικότητας και του κεφαλαίου είναι ισχυρότερες από ό,τι θα ήταν χωρίς τους πόρους του Μηχανισμού Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας.

3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2022 αποτέλεσε έτος σημαντικής ανάπτυξης για την ελληνική αγορά ακινήτων, παρά την αναταραχή που προκλήθηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις δυσμενείς επιπτώσεις στο κόστος δανεισμού, ενέργειας, υλικών και κατασκευής γενικότερα. Οι σταθερά θετικές προσδοκίες για την αγορά και το αμείωτο επενδυτικό ενδιαφέρον, ειδικά από το εξωτερικό, συντήρησαν τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης των τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, κυρίως στις περιοχές υψηλής εμπορικότητας. Παράλληλα, η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα που καταγράφηκε για την πλειοψηφία των χρήσεων εκτιμάται ότι συνετέλεσε, και θα συνεχίσει να συντελεί, στην περαιτέρω ενίσχυση των τιμών, καθώς η ζήτηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται επαρκώς από την υπάρχουσα προσφορά στην αγορά.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει ισχυρή αυξητική τάση στους ετήσιους ρυθμούς με-

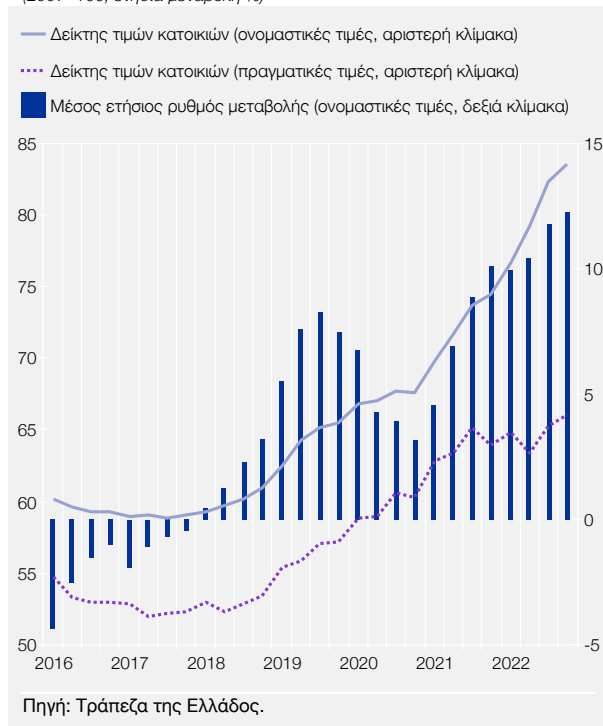
ταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2022 και για πέμπτη συνεχή χρονιά, στην αγορά κατοικιών σημειώνεται σημαντική αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) να αυξάνονται κατά 11,1% σε ετήσια βάση,⁷ έναντι αύξησης κατά 7,6% το 2021 και 4,5% το 2020 (βλ. Διάγραμμα IV.10). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2022 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,8%, ελαφρώς ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,5%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και πιο συγκεκριμένα στην Αθήνα (13,0%) και στη Θεσσαλονίκη (11,8%) σημαντικά υψηλότεροι ρυθμοί από το μέσο ετήσιο επίπεδο για το σύνολο της χώρας.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2022 ενισχύθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της έντονης εξωτερικής επενδυτικής ζήτησης και του τουρισμού, ο οποίος επηρεάζει θετικά τις κατοικίες κυρίως μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως αποτυπώνεται στην εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων.⁸ Η διατήρηση της δυναμικής της επιβεβαιώνεται από τις επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές), που αυξήθηκαν κατά 36,1% το 2022 (27,3% το 2021), αν και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%). Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύθηκαν περαιτέρω το 2022 σε ετήσια βάση κατά 4,0%. Στον αντίποδα, η θετική πορεία στις κατασκευές κατοικιών στο σύνολο της χώρας ανακόπηκε ύστερα από πέντε διαδοχικά έτη ισχυρών θετικών ρυθμών, σημειώνοντας μείωση κατά τη διάρκεια του ενδεκαμήνου του 2022, σε όρους τόσο αριθμού όσο και όγκου νέων οικοδομικών αδειών (-1,1% και -4,0% αντίστοιχα). Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) για το σύνολο του έτους αυξήθηκε σημαντικά κατά 8,8% (3,2% το 2021). Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, αν και παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, αυξήθηκε το 2022 κατά 20,7%, σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση έναντι του 2021 (46,2%), ενώ, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ' τρίμηνο 2022), παρατηρείται μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τρίτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς καταγραφής αύξησης της ζήτησης, πιθανώς λόγω της αύξησης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4% (βλ. Διαγράμματα IV.11 και IV.12).

Διάγραμμα IV.10 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2016 - δ' τρίμηνο 2022)

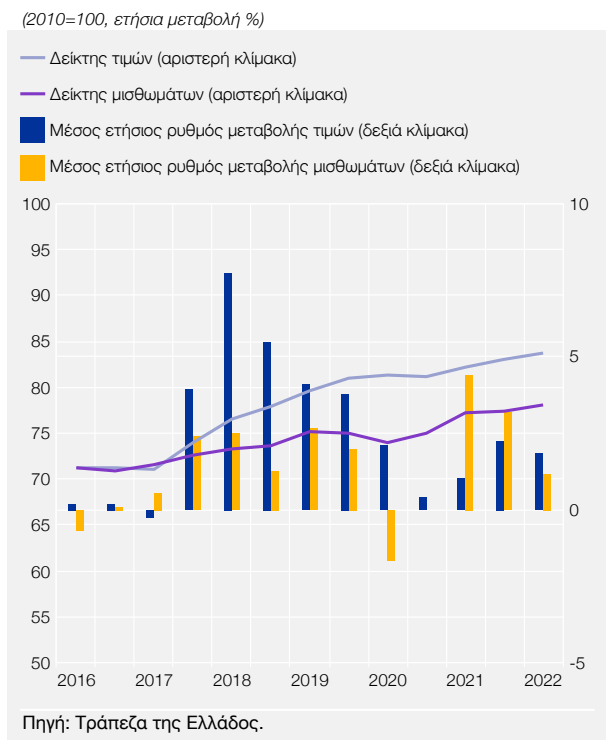
(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



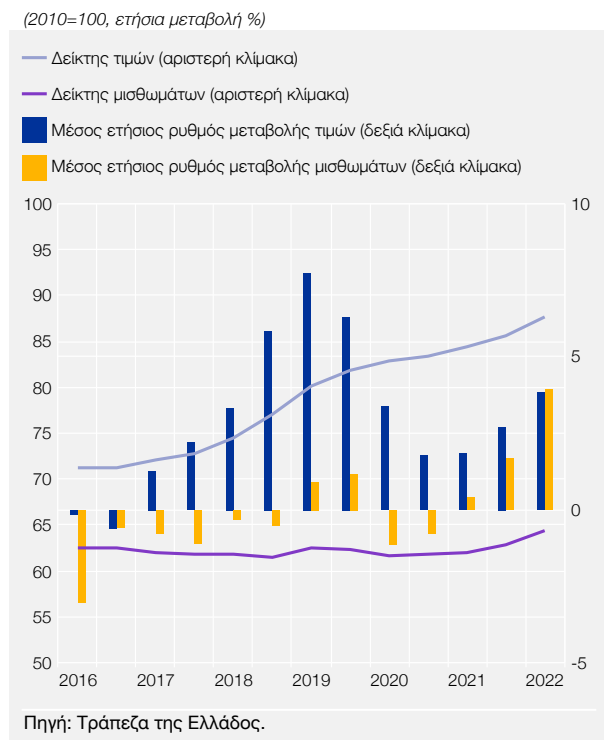
⁷ Στα επιμέρους τρίμηνα του 2022 παρατηρείται σημαντική σταδιακή επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης των τιμών (9,9%, 10,4%, 11,7% και 12,2% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2022 αντίστοιχα).

⁸ Η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές, όπως καταγράφεται στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2022 ήταν αυξημένη κατά 68,0% σε σχέση με το 2021 και ανήλθε σε 1.975,3 εκατ. ευρώ, έναντι 1.176,1 εκατ. ευρώ το 2021.

Διάγραμμα IV.11 Δείκτες γραφείων
(α' εξάμηνο 2016 - α' εξάμηνο 2022)



Διάγραμμα IV.12 Δείκτες καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2016 - α' εξάμηνο 2022)



Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν αρκετά υψηλότερος (2,0%), αποτυπώνοντας το σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε αντίθεση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%), όπου η επενδυτική ζήτηση για γραφεία ήταν περιορισμένη. Αντίστοιχα, για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, ο ρυθμός αύξησης των τιμών για την Αθήνα ανήλθε σε 3,1%, ενώ στη Θεσσαλονίκη και την υπόλοιπη Ελλάδα οι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι (1,4% και 1,5% αντίστοιχα). Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων αυξήθηκαν στο σύνολο της χώρας κατά 0,9%, ενώ τα μισθώματα των καταστημάτων αυξήθηκαν κατά 2,5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Το ενδεκάμηνο του 2022 η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής,⁹ μετά από μια χρονιά σημαντικής ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, ο αριθμός των νέων αδειών, τόσο για γραφεία όσο και για ξενοδοχεία, αυξήθηκε κατά 13,3% και 39,7% αντίστοιχα, ενώ στις άδειες νέων καταστημάτων σημειώθηκε μείωση 27,8%, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021.

Με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι νέες πράξεις αγοραπωλησιών που πραγματοποιήθηκαν από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2022 κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους προς γραφεία υψηλών και βιοκλιματικών προδιαγραφών (29,6% του συνολικού ύψους των επενδύσεων¹⁰), ενώ μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον καταγράφηκε και για την ανάπτυξη νέων ή ανακατασκευή υφιστάμενων κτιρίων γραφείων. Τα ξενοδοχεία και οι επαγγελματικές αποθήκες απορρόφησαν το 21,8% και το 4,5% των κεφαλαίων αντίστοιχα, ενώ σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν και σε καταστήματα σε θέσεις

9 Στη διάρκεια του ενδεκαμήνου του 2022 οι νέες οικοδομικές άδειες για επαγγελματικά ακίνητα μειώθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 8,6% ως προς τον αριθμό και κατά 10,2% ως προς τον όγκο.

10 Δεδομένα που συλλέγονται από τις ΑΕΕΑΠ, από εταιρίες διαχείρισης και συμβούλων ακινήτων και από δημοσιεύματα τα οποία αφορούν μεγάλης αξίας επενδυτικές συναλλαγές ακινήτων.

υψηλής εμπορικότητας, σε επενδυτική κατοικία, αλλά και σε γη που προορίζεται για άμεση ανάπτυξη. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, εκτιμάται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 60% των κεφαλαίων κατευθύνθηκε στο νομό Αττικής, ενώ σημαντική διασπορά επενδύσεων που αφορούν κυρίως γη προς ανάπτυξη καταγράφηκε στο σύνολο της χώρας. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4% κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, αμετάβλητες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης αμετάβλητες σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2022.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις αβεβαιότητες στην εγχώρια και παγκόσμια οικονομία. Η όποια πρόβλεψη ωστόσο για τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη της αγοράς είναι αρκετά επισφαλής στην παρούσα χρονική στιγμή, καθώς αφενός σχετικοί εγχώριοι δείκτες παρουσιάζουν μικτές τάσεις και αφετέρου οι ισχυρές αγορές ακινήτων της Ευρώπης –και όχι μόνο– φαίνεται να βρίσκονται ήδη σε πορεία σημαντικής διόρθωσης στον αριθμό των συναλλαγών, τις τιμές και τις αποδόσεις. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ελληνική αγορά διαφοροποιείται ως προς τα χαρακτηριστικά της, ότι οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ηπιότεροι τα τελευταία χρόνια συγκριτικά με άλλες χώρες και ότι οι αποδόσεις εξακολουθούν να βρίσκονται σε ελκυστικά επίπεδα, αλλά και με την προϋπόθεση της απουσίας νέων απρόβλεπτων γεγονότων, οι τιμές των ακινήτων, και ειδικά υψηλών προδιαγραφών, αναμένεται να συνεχίσουν να προσελκύουν αυξημένο ενδιαφέρον. Εξάλλου, οι αναπλάσεις υπερτοπικής εμβέλειας που δρομολογούνται ή βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη, η σταδιακή βελτίωση των υποδομών και η αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) αναμένεται να συντηρήσουν την ελκυστικότητα της αγοράς και την τρέχουσα δυναμική της.

4 ΑΓΟΡΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η αγορά εργασίας σημείωσε αξιόλογη βελτίωση το 2022, καθώς η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 5,4% και η μισθωτή απασχόληση κατά 7,7%. Αντίστοιχα, το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,4% από 14,7% το 2021. Η σημαντική οικονομική ανάπτυξη του πρώτου εξαμήνου συνοδεύθηκε από βελτίωση της αγοράς εργασίας, ενώ το δεύτερο εξάμηνο σημειώθηκε σημαντική επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξής της, λόγω και της επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, η αγορά εργασίας εμφανίζει ενδείξεις μεγαλύτερης στενότητας, καθώς οι κενές θέσεις εργασίας στην οικονομία αυξήθηκαν κατά 82,9% σε σχέση με το 2021, ενώ παράλληλα περιορίστηκε η χαλαρότητα της αγοράς εργασίας (labour market slack)¹¹ από 22,2% το 2021 σε 18,5% το 2022.¹²

Ο επιβραδυνόμενος ρυθμός αύξησης της απασχόλησης που παρουσίασε η αγορά εργασίας καταγράφηκε και στα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, καθώς το ισοζύγιο των ροών μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα το 2022 ήταν θετικό, ωστόσο κυμάνθηκε σε επίπεδα σημαντικά χαμηλότερα τόσο έναντι του 2021 όσο και έναντι της προ πανδημίας περιόδου. Συγκεκριμένα, το 2022 δημιουργήθηκαν 72.847 νέες θέσεις εργασίας, έναντι 133.082 και 127.644 το 2021 και το 2019 αντίστοιχα (βλ. Διάγραμμα IV.13), ενώ το μειωμένο θετικό ισοζύγιο ροών απασχόλησης το 2022 οφείλεται κυρίως στη σημαντική αύξηση των απολύσεων και των λήξεων συμβάσεων εργασίας ορισμένου χρόνου, παρά την αύξηση των

11 Η χαλαρότητα στην αγορά εργασίας (labour market slack) ορίζεται ως το άθροισμα όλων των ατόμων που δεν αξιοποιούνται πλήρως στην αγορά εργασίας (άνεργοι, υποαπασχολούμενοι, αναζητούν εργασία αλλά δεν είναι διαθέσιμοι, διαθέσιμοι αλλά δεν αναζητούν εργασία) ως ποσοστό του διευρυμένου εργατικού δυναμικού.

12 Βλ. Antonopoulos, C., S. Anyfantaki, H. Balfoussia, T. Kosma, E. Papapetrou, F. Petroulakis, P. Petroulas and P. Zioutou (2022), "The Greek labour market before and after the pandemic: slack, tightness and skills mismatch", Bank of Greece, *Economic Bulletin*, No. 56.