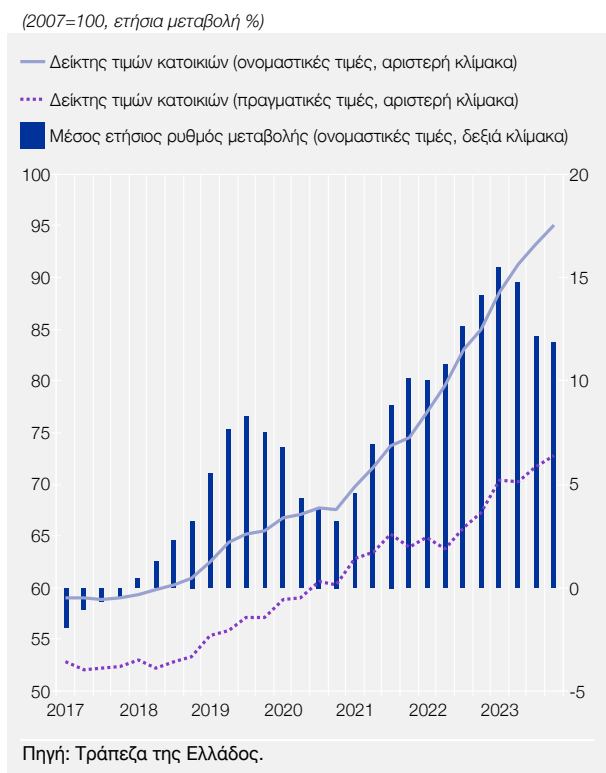


3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Διάγραμμα IV.10 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2017 - δ' τρίμηνο 2023)

Κατά τη διάρκεια του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων διατήρησε υψηλά επίπεδα ζήτησης τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της. Οι αβεβαιότητες που προέκυψαν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια και οι επιπτώσεις του υψηλού πληθωρισμού δεν ανέκοψαν την ανοδική τάση των τιμών και δεν φαίνεται προς το παρόν να επηρεάζουν σημαντικά την οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα. Ο τομέας των οικιστικών ακινήτων, και ειδικά η κατοικία επενδυτικών χαρακτηριστικών, συγκέντρωσε το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, με τους αντίστοιχους ρυθμούς αύξησης των τιμών να καταγράφουν ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά. Παράλληλα, κατά τη διάρκεια του έτους ξεκίνησαν ή και ολοκληρώθηκαν σημαντικές επενδύσεις σε γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, ξενοδοχεία και επαγγελματικές αποθήκες υψηλών προδιαγραφών, ενώ πραγματοποιήθηκαν αρκετές αγοραπωλησίες μεγάλων εκτάσεων για ανάπτυξη νέων επαγγελματικών χρήσεων. Οι εξελίξεις των τιμών και οι επιμέρους διορθώσεις που καταγράφονται σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο κατά την πρόσφατη περίοδο, σε συνδυασμό με τις συνθήκες πληθωρισμού, αυξημένου ενεργειακού κόστους και υψηλών επιτοκίων, εκτιμάται ότι, εφόσον διατηρηθούν, θα οδηγήσουν σε περιορισμό των ρυθμών αύξησης ή και σε πιθανή διόρθωση των τιμών για την εγχώρια αγορά, ιδίως για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

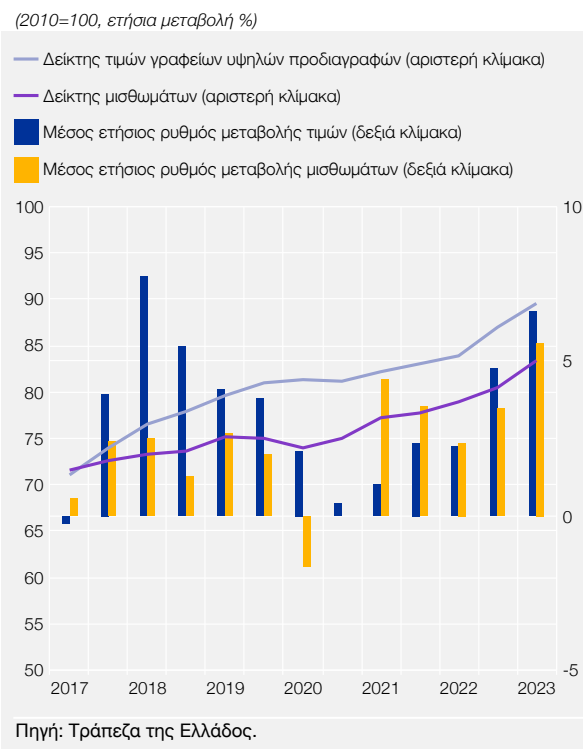
Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης των τιμών, οι οποίοι όμως εμφανίζουν επιβράδυνση τα τελευταία τρίμηνα του 2023. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2023 στην αγορά των κατοικιών σε επίπεδο χώρας σημειώνεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) να ενισχύονται σημαντικά κατά 13,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 11,9% το 2022 και 7,6% το 2021 (βλ. Διάγραμμα IV.10).⁸ Οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (ηλικίας άνω των 5 ετών) το 2023 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 14,2%, ελαφρώς υψηλότερο σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,4%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, οι μεγαλύτεροι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές, υψηλότεροι και από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της χώρας, καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (16,2%), στις άλλες μεγάλες πόλεις (14,5%) και στην Αθήνα (13,7%), ενώ στις λοιπές περιοχές της χώρας ο ρυθμός αύξησης ήταν ηπιότερος (10,8%).

8 Στα επιμέρους τρίμηνα του 2023 οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν 15,4%, 14,7%, 12,1% και 11,8% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο αντίστοιχα.

Στην περαιτέρω ενίσχυση της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 συνέβαλαν σημαντικά το υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον, κυρίως από το εξωτερικό,⁹ η χαμηλή προσφορά κατοικιών ιδίως υψηλών προδιαγραφών, η θετική πορεία του τουρισμού και η βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και η υψηλή ζήτηση για το επιχορηγούμενο στεγαστικό πρόγραμμα (“Σπίτι μου”) προς νέα άτομα για αγορά πρώτης κατοικίας. Η διατήρηση της δυναμικής της αγοράς επιβεβαιώνεται και από τις επενδύσεις σε κατοικίες (μη εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) που αυξήθηκαν κατά 20,7% το 2023 έναντι 33,7% το 2022, αν και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,9%). Επίσης, το πρώτο ενδεκάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών, κατά 23,6% και 16,0% αντίστοιχα. Παράλληλα, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύθηκαν περαιτέρω το 2023 σε ετήσια βάση (18,1%), έναντι συγκρατημένης αύξησης κατά 4,0% το 2022. Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε να αυξάνεται κατά 6,2% για το σύνολο του έτους, σημειώνοντας όμως επιβράδυνση έναντι 8,8% το 2022, ενώ οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης του κόστους υλικών κατασκευής ήταν υψηλότεροι (7,6% το 2023, έναντι 11,0% το 2022). Αξίζει να σημειωθεί ότι, παρά τη σημαντική ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς οικιστικών ακινήτων, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων έπειτα από έξι χρόνια συνεχών αυξήσεων συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, ενώ υποχώρησε το 2023 κατά 1,9%, έναντι αύξησης 20,7% το 2022. Επίσης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ' τρίμηνο 2023), παρατηρείται για σχεδόν δύο έτη συνεχής μείωση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια (με εξαίρεση το β' τρίμηνο του 2023) λόγω της αύξησης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

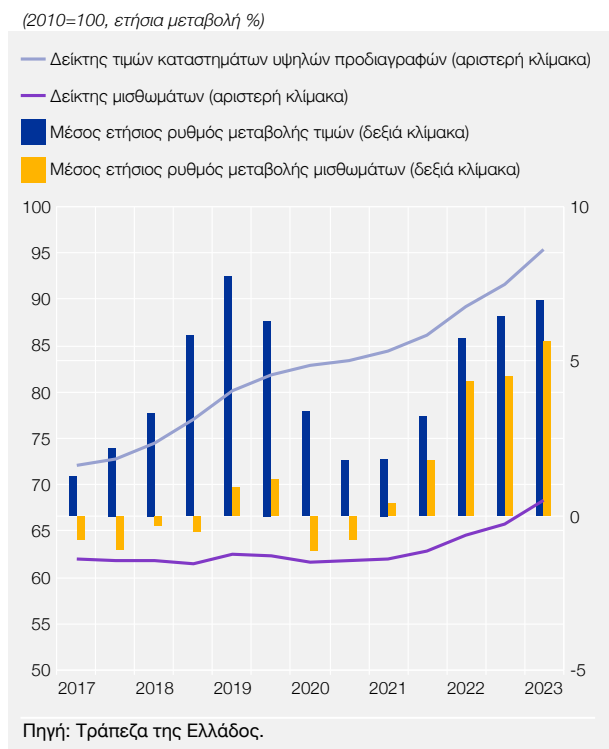
Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,6% σε ετήσια βάση και οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατά 6,9%. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν υψηλότερος (7,2%), ενώ μεγάλη αύξηση σημειώθηκε και στην υπόλοιπη Ελλάδα (7,3%), μετά από μια μακρά περίοδο σχετικής στασιμότητας στις τιμές. Στη Θεσσαλονίκη αντίθετα, μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υψηλών ρυθμών αύξησης, καταγράφηκε ήπια διόρθωση των τιμών σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (-0,5%) (βλ. Διάγραμμα IV.11). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2023 σημαντικοί θετικοί ετήσιοι ρυθμοί μεταβολής καταγράφηκαν στους δείκτες τιμών της Αθήνας (8,4%) και της Θεσσαλονίκης (9,8%), ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ο αντίστοιχος ρυθμός ανήλθε σε 3,7% (βλ. Διάγραμμα IV.12). Τέλος, κατά την ίδια πε-

Διάγραμμα IV.11 Δείκτες γραφείων
(α' εξάμηνο 2017 - α' εξάμηνο 2023)



9 Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό αποτυπώνεται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, αλλά και στα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με την καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές. Πιο συγκεκριμένα, για το 2023 οι καθαρές εισπράξεις για αγορά ακινήτων από το εξωτερικό εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλό επίπεδο ως ποσοστό του συνόλου των επενδύσεων στη χώρα (42,5%) και υπερβαίνουν τα 2 δισεκ. ευρώ, αυξημένες κατά 8,0% σε σχέση με το 2022 (2.133 εκατ. ευρώ, έναντι 1.975 εκατ. ευρώ το 2022).

Διάγραμμα IV.12 Δείκτες καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2017 - α' εξάμηνο 2023)



ρίοδο για το σύνολο της χώρας, τα μισθώματα τόσο των γραφείων όσο και των καταστημάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση 5,6%.

Το ενδεκάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) ήταν θετική στο σύνολό της, ενώ μικτή εικόνα παρουσίασαν οι επιμέρους κατηγορίες. Πιο συγκεκριμένα, ο αριθμός νέων αδειών για γραφεία αυξήθηκε (44,8%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 10,1% σε σύγκριση με το ενδεκάμηνο του 2022. Οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 31,1%, ενώ ο αντίστοιχος δομήσιμος όγκος κατά 4,0%. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για καταστήματα καταγράφηκε ιδιαίτερα αυξημένη σε όρους όγκου (280,5%), αλλά πιο συγκρατημένα θετική σε όρους αριθμού νέων αδειών (13,9%). Οι θετικοί ρυθμοί στις άδειες νέων γραφείων και καταστημάτων επιβεβαιώνουν το συνεχιζόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον, αλλά και την κινητικότητα των χρηστών προς ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών. Η διαφοροποίηση στους ρυθμούς μεταβολής που καταγράφεται στον τομέα των ξενοδοχείων παρατηρείται σε συνέχεια διαδοχικών

ετών ισχυρών ρυθμών αύξησης της αντίστοιχης οικοδομικής δραστηριότητας, ακόμη και σε περιόδους κατά τις οποίες η κατασκευή για τις άλλες επαγγελματικές (αλλά και οικιστικές) χρήσεις βρισκόταν σε ύφεση.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος, στη διάρκεια του 2023 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή/και ανάπτυξη γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, κυρίως σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης τα ξενοδοχεία, οι επαγγελματικές αποθήκες και η επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης. Με βάση τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6%, στα ίδια περίπου επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, καθώς οι αβεβαιότητες που σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια σε παγκόσμιο επίπεδο εξακολουθούν να είναι σημαντικές. Οι συνθήκες αυξημένου πληθωρισμού και κόστους κατασκευής, αλλά και υψηλότερων επιτοκίων, επηρεάζουν το περιθώριο επενδυτικού κέρδους και αυξάνουν τις ζητούμενες αποδόσεις από τα ακίνητα, γεγονός που ενδέχεται σταδιακά να επηρεάσει και τις τιμές της εγχώριας αγοράς, η οποία τα τελευταία έτη τροφοδοτείται σημαντικά από τις ξένες επενδύσεις. Βραχυπρόθεσμα ωστόσο, και όσο η ζήτηση από το εξωτερικό διατηρείται ισχυρή, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική τάση τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, συμπαρασύροντας και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές. Τέλος, σημειώνεται ότι το σοβαρό πρόβλημα του κόστους στέγασης το οποίο έχει προκύψει κατά τα τελευταία έτη, ως απόρροια της εκτεταμένης επενδυτικής εκμετάλλευσης της κα-

τοικίας, εγείρει σημαντικά ζητήματα για την πιθανή λήψη μέτρων από την πολιτεία. Παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης της προσφοράς και του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης για οικιστικά ακίνητα (βραχυχρόνιες μισθώσεις, Golden Visa) σε περιοχές πρώτης κατοικίας εκτιμάται ότι θα μετριάσουν τους ρυθμούς αύξησης των τιμών και των μισθωμάτων και ενδεχομένως θα οδηγήσουν τοπικά και σε διορθώσεις τιμών.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η αγορά εργασίας συνέχισε τη δυναμική της πορεία και το 2023, αν και με πιο ήπιους ρυθμούς. Η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,3% το 2023, έναντι αύξησης 5,4% το 2022, ενώ το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε σε 11,1% το 2023 από 12,4% το 2022. Παράλληλα, με την υποχώρηση της ανεργίας, η αγορά εργασίας συνεχίζει να παρουσιάζει μεγαλύτερη στενότητα, όπως φαίνεται από τη σημαντική ετήσια ποσοστιαία αύξηση των κενών θέσεων εργασίας το 2023 κατά 62,6%. Οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές παραμένουν θετικές και αναμένεται περαιτέρω αύξηση της απασχόλησης και υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας τα επόμενα έτη.

Το 2023 η μισθωτή απασχόληση, σύμφωνα με το ισοζύγιο ροών μισθωτής απασχόλησης του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, αυξήθηκε εκ νέου σημαντικά, προσεγγίζοντας τα προ πανδημίας επίπεδα. Εντούτοις, οι προκλήσεις στην αγορά εργασίας αυξάνονται, καθώς η μείωση του ποσοστού ανεργίας καθιστά πιο δύσκολη την κάλυψη κενών θέσεων εργασίας, ιδίως στους τομείς των κατασκευών, του τουρισμού, της μεταποίησης και στον πρωτογενή τομέα.

Η αύξηση της απασχόλησης καταγράφηκε και στα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, καθώς το ισοζύγιο των ροών μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα το 2023 ήταν θετικό, και κυμάνθηκε σε επίπεδα υψηλότερα έναντι του προηγούμενου έτους. Πιο συγκεκριμένα, το 2023 δημιουργήθηκαν 116.649 νέες θέσεις εργασίας, έναντι 72.847 το 2022 (βλ. Διάγραμμα IV.13), ενώ το αυξημένο θετικό ισοζύγιο οφείλεται κυρίως στη σημαντική αύξηση των προσλήψεων (10,4%), με τη μεγαλύτερη συμβολή να προέρχεται από τον τομέα του τουρισμού. Οι προσλήψεις πλήρους απασχόλησης (51,4% του συνόλου των προσλήψεων, έναντι 51,1% το 2022) υπερτερούν έναντι των ευέλικτων μορφών απασχόλησης.

Με βάση τα στοιχεία της ετήσιας ηλεκτρονικής καταγραφής του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, το 2023 αυξήθηκε τόσο ο αριθμός των μισθωτών με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, κατά 2,1% σε σχέση με το 2022, όσο και ο αριθμός των επιχειρήσεων που απασχολούν μισθωτούς, κατά 1,1%. Το 54,5% των εργαζομένων απασχολούνταν σε μικρές και μικρομεσαίες επιχειρήσεις (μέχρι 49 μισθωτούς). Ειδικότερα, το 16,0% των εργαζομένων απασχολείται σε πολύ μικρές επιχειρήσεις (με λιγότερα από 5 άτομα), που αντιπροσωπεύουν το 72,3% του συνόλου των επιχειρήσεων, το 11,5% σε επιχειρήσεις με 5-9 άτομα (14,4% του συνόλου), το 27,0% σε επιχειρήσεις με 10-49 άτομα (11,5% του συνόλου), το 18,1% σε επιχειρήσεις με 50-249 άτομα

Διάγραμμα IV.13 Ροές μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα (2017-2023)

(σε χιλιάδες άτομα, ετήσια στοιχεία)

