

βατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας υπερέβησαν τις αντίστοιχες του 2019 κατά 9,1%. Ειδικότερα, σύμφωνα με στοιχεία της Fraport για τον Απρίλιο, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας ήταν αυξημένες κατά 15,9% σε σύγκριση με εκείνες του Απριλίου του 2019, ενώ οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών ήταν αυξημένες κατά 4,9% στο πεντάμηνο του 2023 έναντι του 2019.

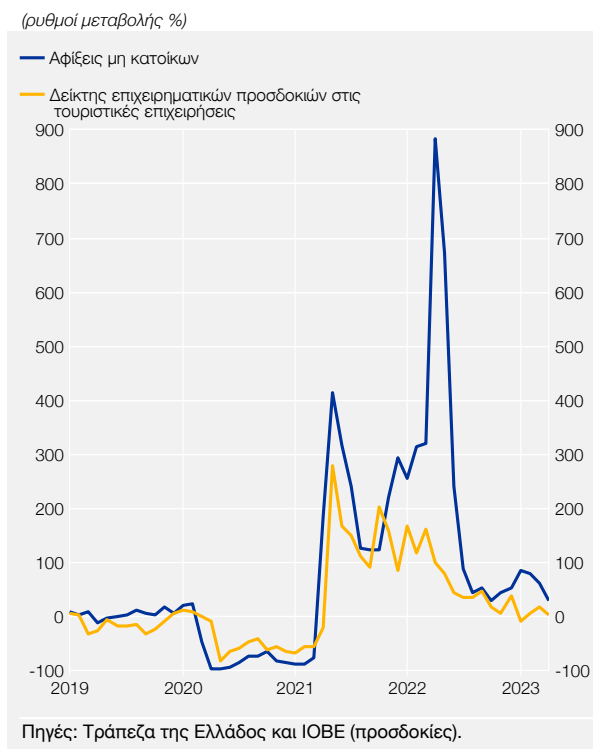
Σε πρόσφατη έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Ταξιδιών,⁸ η Ελλάδα κατατάσσεται στην 4η θέση μεταξύ των 10 κορυφαίων ευρωπαϊκών προορισμών που θέλουν να επισκεφθούν οι Ευρωπαίοι πολίτες το 2023, απέχοντας όμως αρκετά από τις τρεις πρώτες χώρες (Γαλλία, Ισπανία και Ιταλία). Παράλληλα, προηγείται αισθητά από τις χώρες που έπονται στην κατάταξη, δηλ. τη Γερμανία, την Κροατία, την Πορτογαλία, την Αυστρία, το Βέλγιο και το Ηνωμένο Βασίλειο. Επιπλέον, μεταξύ των συμπερασμάτων που προκύπτουν από την ίδια έρευνα είναι ότι η κατηγορία διακοπών “ήλιος και θάλασσα” παραμένει το προτιμώμενο είδος ταξιδιού αναψυχής των Ευρωπαίων (με ποσοστό 19%), ακολουθούμενο από τον τουρισμό πόλεων (“city break”, με ποσοστό 15%) και τον πολιτιστικό τουρισμό (“culture & heritage”, με ποσοστό 14%). Η έρευνα καταλήγει ότι οι ευχάριστες καιρικές συνθήκες και οι ελκυστικές προσφορές είναι για τους Ευρωπαίους τα κορυφαία κριτήρια επιλογής προορισμού, ενώ η προτίμηση για προορισμούς χωρίς πολυκοσμία καταλαμβάνει την τρίτη θέση.

Οι προοπτικές του ελληνικού τουρισμού για το τρέχον έτος παραμένουν ευοίωνες. Μια σημαντική πρόκληση που χρήζει αντιμετώπισης είναι οι ελλείψεις σε ανθρώπινο δυναμικό στον ξενοδοχειακό κλάδο. Σύμφωνα με έρευνα του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ),⁹ το 2022 καταγράφηκαν 60,2 χιλιάδες ελλείψεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, οι οποίες αντιστοιχούσαν στο 23% των θέσεων εργασίας που προβλέπονταν από το οργανόγραμμα των ξενοδοχείων. Το αντίστοιχο μέγεθος για το 2021 ήταν 53,2 χιλιάδες ή 22% των θέσεων εργασίας.

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τους πρώτους μήνες του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από δια-

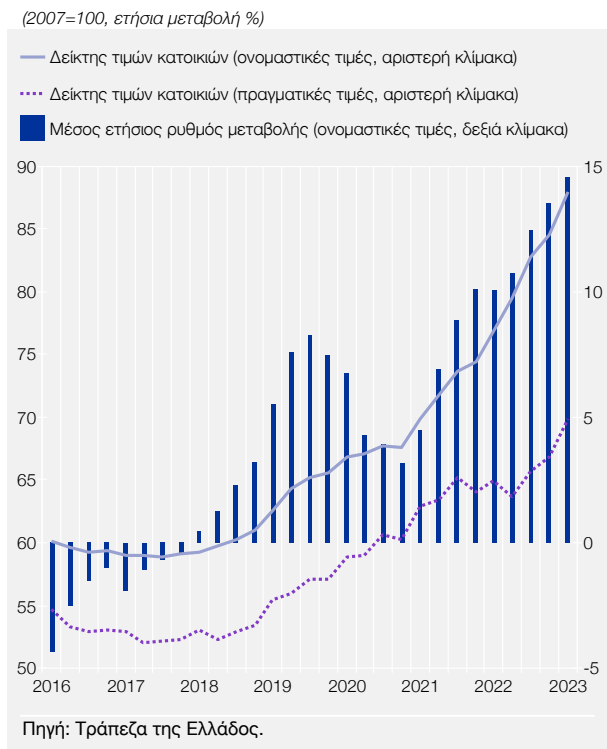
Διάγραμμα IV.8 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2019 - Απρίλιος 2023)



8 European Travel Commission (2023), “Monitoring sentiment for domestic and intra-European travel”, Απρίλιος 2023.

9 ΙΤΕΠ, “Η Απασχόληση στα Ελληνικά Ξενοδοχεία 2022”, δελτίο τύπου, 14.3.2023.

**Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2016 - α' τρίμηνο 2023)**



δοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Στην αγορά κατοικιών διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος από στοιχεία-εκτιμήσεις που συλλέγει από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7% (βλ. Διάγραμμα IV.9). Από την ανάλυση των στοι-

χείων κατά παλαιότητα, το α' τρίμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης στα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών) ήταν μεγαλύτερος (15,6%) σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,8%), ενώ αντίθετα το 2022 ο ρυθμός αύξησης των νέων διαμερισμάτων ήταν ελαφρώς υψηλότερος. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδας, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, για το α' τρίμηνο του 2023 η περιοχή της Αθήνας κατέγραψε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 16,5% και η Θεσσαλονίκη 16,1%, ενώ για το σύνολο του 2022, οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 13,7% και 12,5% (αναθεωρημένα στοιχεία).

Η θετική πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2022 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2023. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δισεκ. ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους.¹⁰ Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (σε κυβικά μέτρα) ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ στην περιοχή της Αττικής η αντίστοιχη αύξηση ήταν υψηλότερη (19,3%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν το α' τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2023, σημείωσε μικρή βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 (13,8%). Στον αντίποδα, το α' τρίμηνο του 2023 το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 8,1%, ενώ για το σύνολο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 8,8%. Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά

¹⁰ Για το 2022 οι καθαρές εισπράξεις από αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές ανήλθαν σε 2,0 δισεκ. ευρώ, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση 68%.

επίπεδα, μειώθηκε κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2023 σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%). Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τέταρτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς αύξησης της ζήτησης (στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, α' τρίμηνο 2023).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,2% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης για τα γραφεία και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,7% και 3,2% αντίστοιχα. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, που ανήλθαν σε 1,1% και 1,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Στη διάρκεια του 2022 η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικό ρυθμό μεταβολής (-8,1%) και, παρά το γεγονός ότι τους δύο πρώτους μήνες του 2023 ο αντίστοιχος ρυθμός μεταβολής έγινε οριακά θετικός (0,8%), στις επιμέρους κατηγορίες η εικόνα παραμένει μεικτή. Συγκεκριμένα, το πρώτο δίμηνο του 2023 καταγράφηκε πολύ σημαντική αύξηση στον αριθμό νέων αδειών για γραφεία (342,9%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 52,0% σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2022. Οι νέες άδειες για καταστήματα είναι μειωμένες κατά 33,3%, με τον όγκο ωστόσο να είναι αυξημένος κατά 51,2%. Τέλος, πτώση καταγράφηκε κατά το πρώτο δίμηνο τόσο στον αριθμό νέων αδειών (-10,4%) όσο και στον όγκο (-9,4%) των ξενοδοχείων.

Με βάση την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2022, που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022.

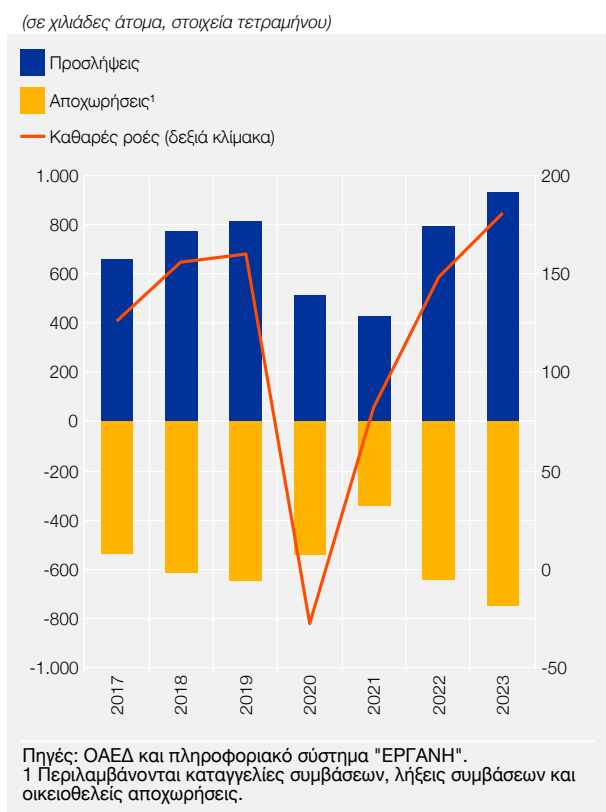
Στην ίδια έρευνα, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καταγράφηκαν ως ιδιαίτερα θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ αντίθετα σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διατύπωσε χαμηλές προσδοκίες για την αγορά καταστημάτων, με εξαίρεση τα ανοικτά εμπορικά κέντρα. Παράλληλα, ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία, όπως και για τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες.

Κατά το τελευταίο διάστημα έχουν συντελεστεί αξιοσημείωτες μεταβολές στην αγορά ακινήτων. Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωσή της, σε αρκετές περιπτώσεις, στην εταιρική πολιτική των μεγάλων επιχειρήσεων έχουν ήδη δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και θα οδηγήσουν σταδιακά στη μετακίνηση των χρηστών προς αυτά. Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες

απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επιτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Διάγραμμα IV.10 Ροές μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα (2017-2023)



Η αγορά εργασίας το 2022 σημείωσε αξιοσημείωτη βελτίωση, καθώς η συνολική απασχόληση αυξήθηκε σημαντικά, ενώ και το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων 12 ετών, προσεγγίζοντας τα προ οικονομικής κρίσης επίπεδα. Το α' τρίμηνο του 2023 σημειώθηκε αύξηση της συνολικής απασχόλησης κατά 1,3%, η οποία σε μεγάλο βαθμό οφείλεται σε επιδράσεις βάσης, καθώς το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022 η συνολική απασχόληση είχε αυξηθεί κατά 11,6%. Η μισθωτή απασχόληση, σύμφωνα με το ισοζύγιο ροών μισθωτής απασχόλησης του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, παρουσιάζει την υψηλότερη αύξηση πρώτου τετραμήνου από το 2001, ενώ και οι προοπτικές για την απασχόληση κινούνται σε υψηλά επίπεδα. Παράλληλα με την υποχώρηση της ανεργίας, η αγορά εργασίας συνεχίζει να παρουσιάζει μεγαλύτερη στενότητα, όπως φαίνεται από την αύξηση των κενών θέσεων εργασίας το α' τρίμηνο του 2023, καθώς οι επιχειρήσεις, ιδιαίτερα στους κλάδους του τουρισμού και των κατασκευών, δυσκολεύονται να βρουν προσωπικό.

Η αγορά εργασίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, κατέγραψε ιδιαίτερα θετική εικόνα, καθώς το ισο-

ζύγιο των ροών μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα το πρώτο τετράμηνο του 2023 ήταν θετικό και κυμάνθηκε σε επίπεδα σημαντικά υψηλότερα τόσο έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 όσο και έναντι της προ πανδημίας περιόδου. Συγκεκριμένα, το πρώτο τετράμηνο του 2023 δημιουργήθηκαν 180.566 νέες θέσεις εργασίας, έναντι 148.123 το 2022 (βλ. Διάγραμμα IV.10), ενώ το αυξημένο θετικό ισοζύγιο ροών απασχόλησης οφείλεται στη σημαντική αύξηση των προσλήψεων, οι οποίες σημείωσαν την υψηλότερη επίδοση των τελευταίων ετών. Ως προς τους επιμέρους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, η μεγαλύτερη αύξηση προσλήψεων καταγράφηκε στις σχετικές με τον τουρισμό δραστηριότητες, καθώς οι επιδόσεις της τουριστικής περιόδου παρουσιάστηκαν βελτιωμένες έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2022. Τέλος, οι προσλήψεις πλήρους απασχόλησης υπερτερούν σε σχέση με τις ευέλικτες μορφές απασχόλησης, καθώς ανήλθαν στο 55,3% του συνόλου (έναντι 57,6% το πρώτο τετράμηνο του 2022).