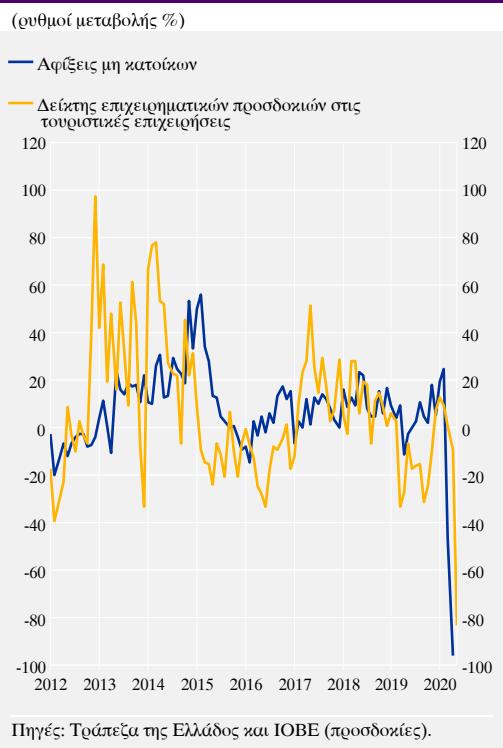


Διάγραμμα IV.10 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2012 - Μάιος 2020)

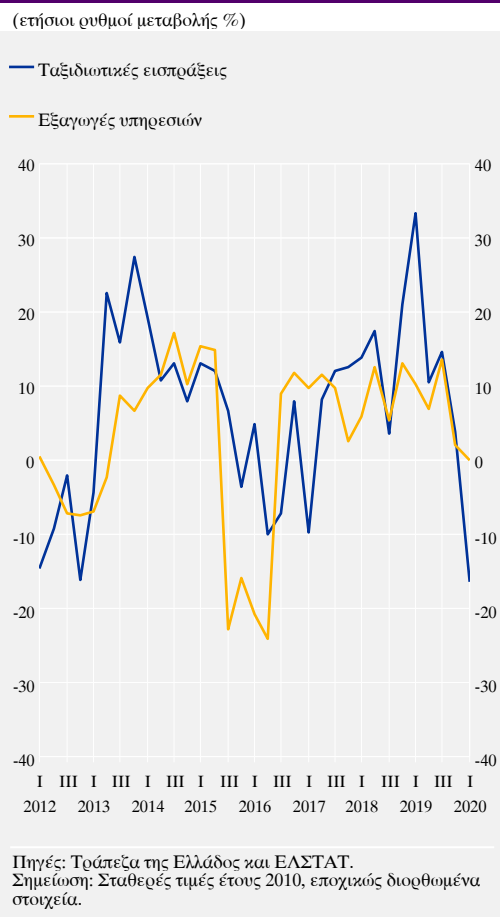


2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η τρέχουσα υγειονομική κρίση λόγω του κορωνοϊού βρΐσκει την αγορά ακινήτων σε μια κρίσιμη περίοδο, κατά την οποία σημάδια ανάκαμψης είχαν ήδη κάνει την εμφάνισή τους για την πλειοψηφία των επιμέρους κατηγοριών και αγορών. Η αναπτυσσόμενη δυναμική βασίστηκε κυρίως στην επενδυτική ζήτηση από το εξωτερικό και στη θετική πορεία του τουρισμού, καθώς η εγχώρια ζήτηση για κατοικία και μη επενδυτικά ακίνητα παρέμεινε περιορισμένη.

Ειδικά ο τουρισμός αποτέλεσε την κινητήρια δύναμη που συμπαρέσυρε ανοδικά, μαζί με τις αμιγώς τουριστικές χρήσεις, και συμπληρωματικές και συναφείς χρήσεις, δίνοντας ιδιαίτερη ώθηση σε συγκεκριμένες αγορές οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, τόσο η αγορά των οικιστικών

Διάγραμμα IV.11 Ταξιδιωτικές εισπράξεις και εξαγωγές υπηρεσιών (α' τρίμηνο 2012 - α' τρίμηνο 2020)



όσο και η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων κατά το α' δίμηνο του 2020 διατήρησαν τη θετική δυναμική τους, καθώς ο ρυθμός της εξάπλωσης και η βαρύτητα των επιπτώσεων της πανδημίας δεν είχαν γίνει ακόμα πλήρως αντιληπτά. Έως και το Φεβρουάριο του 2020 οι ανοδικές τάσεις στις τιμές συνεχίστηκαν, παρά το γεγονός ότι οι πρώτες αρνητικές ενδείξεις είχαν αρχίσει ήδη να φαίνονται στους ρυθμούς μεταβολής των επενδύσεων σε ακίνητα από το εξωτερικό. Ο Μάρτιος του 2020 σηματοδοτεί την έναρξη μιας νέας περιόδου για την αγορά ακινήτων, η οποία πλήττεται άμεσα εκτός των άλλων από τη ραγδαία υποχώρηση του τουριστικού κλάδου, την αναστολή της επενδυτικής δραστηριότητας και την αβεβαιότητα σχετικά με την εξέλιξη και τη

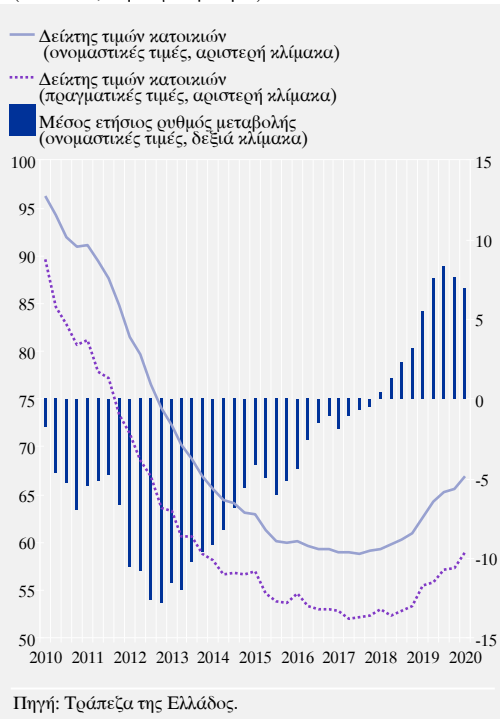
διάρκεια της παρούσας κρίσης. Η απότομη, σχεδόν καθολικά, διακοπή των δραστηριοτήτων της κτηματαγοράς, η προσωρινή αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και η διά νόμου μείωση των μισθωμάτων σε πληγείσες ή σε αναστολή λειτουργίας επιχειρήσεις και, υπό όρους, σε φυσικά πρόσωπα δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες δεν επιτρέπουν την αποτίμηση των επιπτώσεων άμεσα, δεδομένου μάλιστα ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών. Εκτιμάται ωστόσο ότι οι επιπτώσεις δεν θα είναι ενιαίες και οι ρυθμοί της μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ανάκαμψης θα διαφοροποιηθούν ανάλογα με την κατηγορία, τη θέση και τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Στην **αγορά κατοικιών** καταγράφονται ανοδικές τάσεις μέχρι και το α' τρίμηνο του 2020, με μικρή ωστόσο αποκλιμάκωση των ρυθμών, η οποία ενδεχομένως ενσωματώνει τις δυσμενείς εξελίξεις του Μαρτίου 2020. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2020 ήταν αυξημένες κατά 6,9% (προσωρινά στοιχεία) σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019 (βλ. Διάγραμμα IV.12).⁸ Για το σύνολο του 2019, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,3% (5,5%, 7,6%, 8,3% και 7,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2019 αντίστοιχα), έναντι αύξησης 1,8% το 2018.

Η παρούσα υγειονομική κρίση δημιουργεί αβεβαιότητα στην αγορά κατοικιών, καθώς το αγοραστικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό έχει τουλάχιστον προσωρινά ανακοπεί, ενώ η αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων της χώρας για το διάστημα από τα μέσα Μαρτίου έως και τέλος Απριλίου 2020 συνέβαλε στην περαιτέρω αποδυνάμωση της αγοράς. Οι επιπτώσεις της κρίσης αναμένεται να αποτυπωθούν τόσο στις τιμές όσο και στα μισθώματα των κατοικιών, με σημαντικές διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο. Βραχυπρόθεσμα εκτιμάται ότι πιέσεις θα δεχθεί η αγορά των

Διάγραμμα IV.12 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010 - α' τρίμηνο 2020)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



διαμερισμάτων, ειδικά των αστικών κέντρων, εξαιτίας κυρίως της μείωσης του ενδιαφέροντος για βραχυχρόνια μίσθωση με τουριστικό χαρακτήρα.

Στην **αγορά επαγγελματικών ακινήτων**, με βάση προσωρινά στοιχεία, το β' εξάμηνο του 2019 αυξήσεις καταγράφηκαν στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2018 (4,1% και 6,2%, αντίστοιχα). Η μέση ετήσια αύξηση για το 2019 ανήλθε στο 4,2% και 7,0% αντίστοιχα, ενώ υψηλότερους ετήσιους ρυθμούς κατέγραψε η Αθήνα, με τις τιμές γραφείων και καταστημάτων να αυξάνονται κατά 5,1% και 8,0% αντίστοιχα. Κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2020 οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

⁸ Τα αναλυτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των δεικτών τιμών οικιστικών ακινήτων του α' τριμήνου 2020, καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία στα οποία αυτά έχουν βασιστεί, αντιπροσωπεύουν την περίοδο πριν από την επιβολή των περιοριστικών μέτρων λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού, το Μάρτιο του 2020.

(ΑΕΕΑΠ) όπως και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων συνέχισαν την επενδυτική τους δραστηριότητα, ενώ θετικούς ρυθμούς εμφάνισε και η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις ακινήτων. Ο Μάρτιος 2020 σηματοδοτεί μια νέα φάση για τη συγκεκριμένη αγορά, κατά την οποία αναμένεται να συμβούν σημαντικές ανακατατάξεις, που θα οδηγήσουν σε αναπροσαρμογή επενδυτικών σχεδίων.

Ειδικότερα, η **αγορά των γραφείων** αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, το διαφαινόμενο πλήγμα στις επιχειρήσεις και τη μείωση της απασχόλησης. Σημαντική όμως επίδραση στη ζήτηση ενδέχεται να έχει και η ταχεία προσαρμογή των επιχειρήσεων στην τηλεργασία, όπως και η εξέλιξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων και διαδικασιών του δημόσιου τομέα, που πραγματοποιείται το τελευταίο διάστημα. Βραχυπρόθεσμα αλλά και σε μεγαλύτερο βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι οι ανάγκες σε χώρους ανά επιχείρηση θα βαίνουν μειούμενες, παρέχοντας ωστόσο το οικονομικό περιθώριο για αναζήτηση χώρων υψηλότερων προδιαγραφών ποιότητας και θέσης. Επομένως, οι ισχυρότερες αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται στις αξίες των δευτερευουσών αγορών, ενώ μεσοπρόθεσμα, και υπό την προϋπόθεση της ανάκαμψης της οικονομίας, εκτιμάται ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι αξίες των γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Στην **αγορά των καταστημάτων** ήδη διακρίνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστήματα λιανικής, τα εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου “big box”) και οι υπεραγορές τροφίμων (σούπερ μάρκετ). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς τους τελευταίους μήνες και η επιφυλακτικότητα των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, όπου παρατη-

ρείται μεγάλη προσέλευση πελατών, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις στη ζήτηση και να οδηγήσει σε μεταβολή των απαιτούμενων προδιαγραφών των χώρων καταστημάτων, με αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους. Οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι και στη συγκεκριμένη περίπτωση δυσμενέστερες για τις δευτερεύουσες αγορές καταστημάτων.

Τέλος, αναφορικά με τον **κλάδο των ξενοδοχείων** ο αντίκτυπος της κρίσης αναμένεται ισχυρός και εξαρτημένος από το ρυθμό ομαλοποίησης των συνθηκών παγκοσμίως και την αποκατάσταση της εξωτερικής ζήτησης. Βραχυπρόθεσμα, και στο βαθμό που θα υπάρξει η δυνατότητα αξιοποίησης του εσωτερικού τουρισμού, αλλά και έστω περιορισμένης προσέλκυσης τουρισμού από το εξωτερικό με ασφάλεια, η εμβέλεια και το μέγεθος των επιπτώσεων εκτιμάται ότι θα έχουν έντονα τοπικά χαρακτηριστικά. Παράλληλα, η προσαρμογή στις απαιτήσεις υγιεινής και ασφάλειας, η συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου και η ανάγκη λειτουργίας με χαμηλές πληρότητες αναμένεται να επηρεάσουν τη βιωσιμότητα λειτουργίας αρκετών μονάδων, γεγονός το οποίο εκτός από τη συμπίεση των αξιών των ακινήτων, με συναφείς προς τον τουρισμό χρήσεις, αναμένεται να οδηγήσει προσωρινά στον επαναπροσδιορισμό των επενδυτικών σχεδίων.

Οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στις επιμέρους κατηγορίες, μετά την ανακοπή της δυναμικής που είχε αναπτυχθεί κατά την τελευταία διετία, θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια της παρούσας υγειονομικής κρίσης και τους ρυθμούς ανάκαμψης της οικονομίας μετά τη λήξη της. Ωστόσο, μέχρι την αποκατάσταση των συνθηκών κανονικότητας, οι γενικότερες μεταβολές που συντελούνται στους παραγωγικούς τομείς και ενδεχομένως η στροφή προς νέες δραστηριότητες και υπηρεσίες που ανταποκρίνονται στις τρέχουσες συνθήκες και απαιτήσεις, θα μπορούσαν να αναδείξουν ευκαιρίες αποδόσεων και υπεραξιών σε διαφορετικές από τις τυπικές επενδυτικές χρήσεις ακινήτων, με διαφοροποιη-

μένα χαρακτηριστικά και σε νέες θέσεις ενδιαφέροντος.

3 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑ

Τα μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας που ξεκίνησαν το Μάρτιο του 2020 ανέτρεψαν την εικόνα της συνεχούς βελτίωσης στην αγορά εργασίας που είχε ξεκινήσει από το 2013.

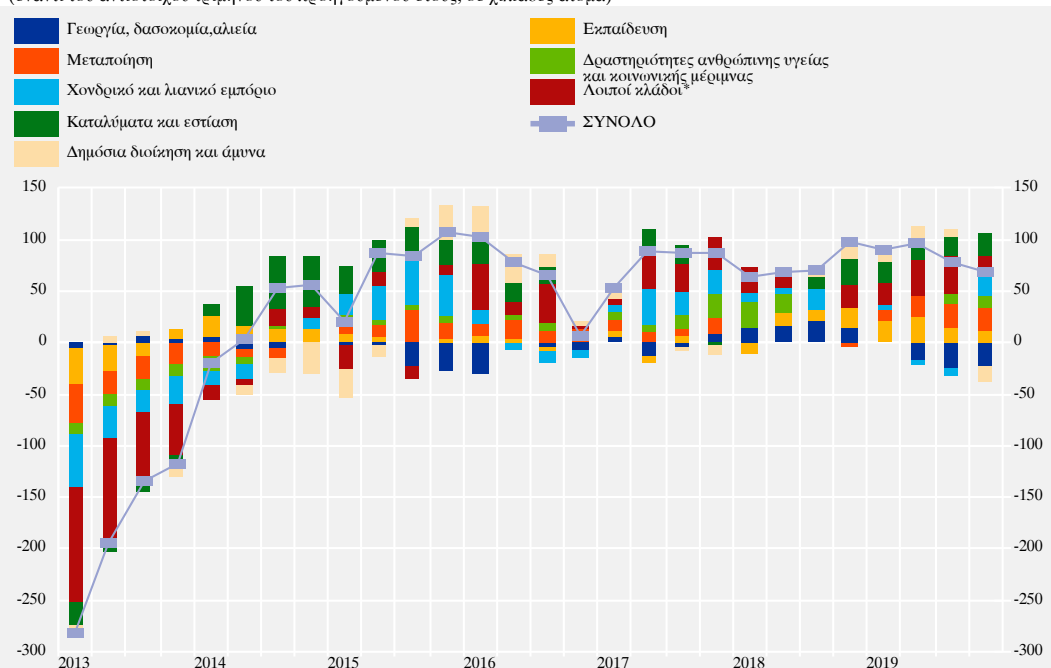
Συγκεκριμένα το 2019, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ) της ΕΛΣΤΑΤ, ο αριθμός των απασχολούμενων συνέχισε να αυξάνεται (2,2% ετήσιος ρυθμός αύξησης, έναντι 2,0% το 2018) και το ποσοστό ανεργίας αποκλιμακώθηκε σημαντικά (17,3%, έναντι 19,3% το 2018). Η καλή πορεία συγκεκριμένων κλάδων, όπως η μεταποίηση, οι υπηρεσίες παροχής καταλύματος και εστίασης, το

χονδρικό και λιανικό εμπόριο, οι μεταφορές-αποθήκευση και η εκπαίδευση, συνέτειναν στην αύξηση της απασχόλησης (βλ. Διάγραμμα IV.13). Η μισθωτή απασχόληση αυξήθηκε σημαντικά κατά 4,6% το 2019, ενώ οι λοιποί απασχολούμενοι μειώθηκαν (-2,7%), κυρίως εξαιτίας της μείωσης των αυτοαπασχολούμενων χωρίς προσωπικό και των βοηθών στην οικογενειακή επιχείρηση (βλ. Διάγραμμα IV.14). Ως συνέπεια των ανωτέρω, το ποσοστό απασχόλησης για την ηλικιακή ομάδα 20-64 ετών αυξήθηκε κατά 1,7 ποσοστιαία μονάδα, φθάνοντας στο 61,2% το 2019.

Το ποσοστό μερικής απασχόλησης το 2019 διατηρήθηκε σταθερό στο 9,2% και οι κλάδοι του χονδρικού και λιανικού εμπορίου, των υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης, της γεωργίας και της εκπαίδευσης είχαν τα υψηλότερα μερίδια στο σύνολο της μερικής απασχόλησης.

Διάγραμμα IV.13 Μεταβολές του αριθμού των απασχολούμενων: σύνολο και ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (α' τρίμηνο 2013 - δ' τρίμηνο 2019)

(έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του προηγούμενου έτους, σε χιλιάδες άτομα)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού.

*Περιλαμβάνονται οι κλάδοι με ποσοστό συμμετοχής στη συνολική απασχόληση κάτω του 6%.