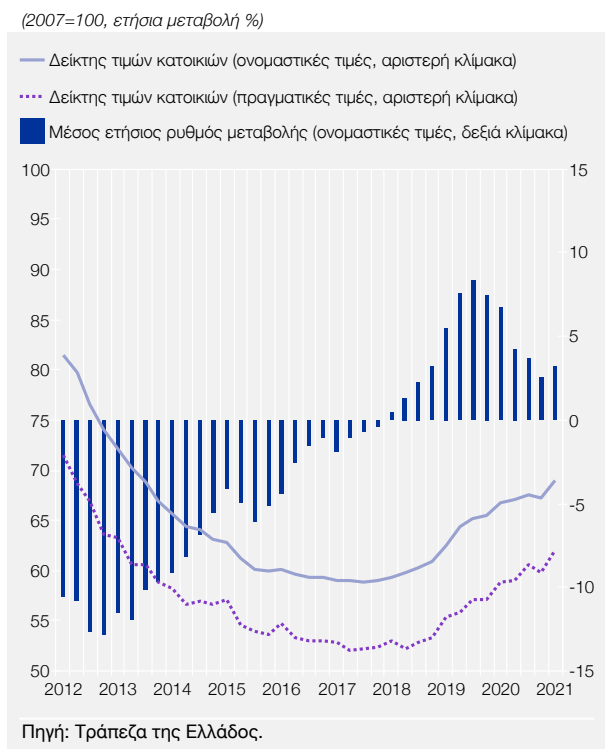


Κατά το 2021, παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι ευρωπαϊκές χώρες ως προς τη διανομή των εμβολίων, η επιτάχυνση και η αποτελεσματικότητα των εμβολιαστικών προγραμμάτων, σε συνδυασμό με άλλες στρατηγικές (αυστηρότερα πρωτόκολλα υγείας, αύξηση των rapid tests, πράσινο ψηφιακό πιστοποιητικό), αναμένεται να οδηγήσουν σε σταδιακή χαλάρωση των ταξιδιωτικών περιορισμών, βελτίωση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης και ενίσχυση της τουριστικής κίνησης, κυρίως από το δεύτερο εξάμηνο του τρέχοντος έτους στην Ελλάδα. Αυτό φαίνεται επίσης τόσο από τα επίπεδα των προκρατήσεων όσο και από τους προγραμματισμούς πτήσεων και διαθέσιμων θέσεων των αεροπορικών εταιριών.

### 3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το πρώτο πεντάμηνο του 2021, και ιδιαίτερα οι δύο τελευταίοι μήνες, σηματοδοτεί την έναρξη μιας νέας περιόδου για την αγορά ακινήτων, κατά την οποία ξεκινά ο απολογισμός των επιπτώσεων της πανδημίας στην αγορά και η αξιολόγηση των νέων δεδομένων που έχουν διαμορφωθεί. Παρά την επιφυλακτικότητα και τη στάση αναμονής της αγοράς από την έναρξη της υγειονομικής κρίσης, οι σταθερά θετικές προσδοκίες για την προοπτική αναχαίτισης της πανδημίας, ανάκαμψης του τουρισμού και αποκατάστασης της εξωτερικής επενδυτικής ζήτησης συνετέλεσαν στην ανθεκτικότητα των τιμών τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Μάλιστα, παρά τα αυξημένα εμπόδια που ανέκυψαν στην ολοκλήρωση πράξεων και επενδύσεων εξαιτίας της υπολειτουργίας των σχετικών υπηρεσιών του κράτους, το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς προσέλκυσε έντονο ενδιαφέρον και σημαντικού ύψους πράξεις από ιδιώτες, επιχειρήσεις και επενδυτές.

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



Στην **αγορά κατοικιών** κατά τη διάρκεια του 2020 καταγράφηκε τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών, η οποία ανακόπηκε το α' τρίμηνο του 2021. Ωστόσο, διατηρήθηκε η ετερογένεια στις μεταβολές των τιμών των κατοικιών σε τοπικό επίπεδο, με αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές αυξήσεις ή και μειώσεις σε άλλες. Πιο συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2021 ήταν αυξημένες κατά 3,2% (προσωρινά στοιχεία) σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020 (βλ. Διάγραμμα IV.11). Για το 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,3% (6,7%, 4,3%, 3,7% και 2,5% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2020 αντίστοιχα), έναντι αύξησης 7,2% το 2019. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα ακινήτου, τα δύο τελευταία τρίμηνα, δηλ. δ' τρίμηνο του 2020 και α' τρίμηνο του 2021, καταγράφονται υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα "παλαιά" διαμερίσματα έναντι των "νέων", ενώ για το 2020, οι τιμές των "νέων" διαμερισμάτων αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 4,7%, έναντι 4,0%

των "παλαιών" διαμερισμάτων (αναθεωρημένα στοιχεία). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το α' τρίμηνο του 2021 όσο και για το 2020 ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα. Πιο συγκεκριμένα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη ενισχύθηκαν σημαντικά, εξαιτίας του συ-

νεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος, καταγράφοντας μέση ετήσια αύξηση 5,4% το α' τρίμηνο του 2021 και 7,6% το 2020 για την Αθήνα, ενώ στην περιοχή της Θεσσαλονίκης οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 3,7% και 4,8%.

Παρά τις πιέσεις που δέχθηκε η αγορά των κατοικιών το 2020 και τις αρχές του 2021, όπως αυτές αποτυπώνονται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, στην περιορισμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων,<sup>5</sup> στο μειωμένο αριθμό μεταβιβάσεων κατοικιών,<sup>6</sup> καθώς και στις αρνητικές επιχειρηματικές προσδοκίες για τις κατασκευές κατοικιών,<sup>7</sup> η αγορά παρουσιάζει ανθεκτικότητα, τόσο ως προς τις τιμές όσο και ως προς την οικοδομική δραστηριότητα, προεξοφλώντας τις θετικές προσδοκίες ανάκαμψης της οικονομίας και της διεθνούς ζήτησης για την ελληνική αγορά ακινήτων. Ειδικότερα, η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (κυβικά μέτρα) μέση ετήσια αύξηση κατά 4,9% το πρώτο δίμηνο του 2021 (18,2% το 2020), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν ελαφρά υψηλότερες (6,5% το πρώτο δίμηνο του 2021 και 23,0% το 2020). Επιπλέον, οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται κατά 2,7% σε ετήσια βάση το α' τρίμηνο 2021, έναντι αύξησης κατά 15,6% το 2020, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (α' τρίμηνο 2021: 0,9%).

Στον κλάδο των **επαγγελματικών ακινήτων**, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020 όπως και τους πρώτους μήνες του 2021, καταγράφεται σημαντική, αναλογικά με τις περιστάσεις, επενδυτική δραστηριότητα, γεγονός το οποίο έχει συντελέσει στη διατήρηση των επιπέδων των τιμών κοντά στα προ της υγειονομικής κρίσης επίπεδα. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020, οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών υποχώρησαν οριακά κατά 0,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους καταγράφηκε μέσος ρυθμός αύξησης 1,2%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 0,6% κατά το δεύτερο εξάμηνο, ενώ για το 2020 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 2,2%. Παρόμοια εικόνα καταγράφηκε και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές σε επίπεδο δεύτερου εξαμήνου του 2020 παρέμειναν αμετάβλητες, ενώ για το 2020 σε ετήσια βάση σημείωσαν αύξηση κατά μέσο όρο 2,1%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε οριακή αύξηση (0,2%) κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2020 ήταν 1,6%.

Για το 2020 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για τις επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς τόσο σε όρους αριθμού νέων αδειών (-12,5%) όσο και σε όρους όγκου νέων κατασκευών (-2,0%). Επιμέρους αυξήσεις καταγράφηκαν ωστόσο σε συγκεκριμένες κατηγορίες όπως τα γραφεία, οι γεωργικές χρήσεις και η συλλογική κατοικία. Η οικοδομική δραστηριότητα για τα ξενοδοχεία, παρά το γεγονός ότι το πρώτο εξάμηνο του 2020 εμφάνισε πολύ υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τους τελευταίους μήνες του έτους κατέγραψε σημαντική υποχώρηση. Κατά το πρώτο δίμηνο του 2021, οι πρώτες καταγεγραμμένες τάσεις της οικοδομικής δραστηριότητας είναι μεικτές, ωστόσο εκτιμάται ότι υπάρχει προοπτική επαναφοράς σε θετικούς ρυθμούς για το σύνολο των βασικών επαγγελματικών επενδυτικών χρήσεων ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες και ξενοδοχεία) τους επόμενους μήνες.

Το πρώτο πεντάμηνο του 2021 οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) προχώρησαν σε αρκετές μεγάλες νέες επενδύσεις, ενώ έχουν ήδη ανακοινώσει

5 Το α' τρίμηνο του 2021, οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων μειώθηκαν κατά 7,3% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020 και ανήλθαν σε 214,0 εκατ. ευρώ, έναντι 230,7 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2020.

6 Στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών: διαθέσιμα στοιχεία έως και το Μάιο του 2021.

7 Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για τις κατασκευές κατοικιών του IOBE το πρώτο πεντάμηνο του 2021, σε ετήσια βάση, παρουσίασε υποχώρηση (-14,0%), παρά τη σημαντική βελτίωση που παρουσίασε το Μάιο σε σχέση με τον Απρίλιο του 2021.

σημαντικά επενδυτικά σχέδια τα οποία εκτείνονται στην επόμενη διετία. Στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος των επενδυτών βρίσκονται οι αποθηκευτικοί χώροι και οι ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ επενδυτικές κινήσεις γίνονται προς γραφεία και καταστήματα, χωρίς ωστόσο τα τελευταία να μονοπωλούν πλέον το ενδιαφέρον. Παράλληλα, εγχώριες και ξένες εταιρίες και αλυσίδες επιχειρήσεων προβαίνουν σε σημαντικού ύψους πράξεις και έργα ανάπτυξης, αξιολογώντας ως θετικές τις προοπτικές της αγοράς και ευρύτερα της ελληνικής οικονομίας.

Το 2021, με την προϋπόθεση του οριστικού πλέον ελέγχου της πανδημίας και την πλήρη απελευθέρωση των δραστηριοτήτων και της κινητικότητας των πολιτών, αναμένεται να σηματοδοτήσει την επανεκκίνηση της αγοράς, μέσα σε ένα πλαίσιο σημαντικών ανακατατάξεων. Η αλλαγή νοοτροπίας και αναγκών θα οδηγήσει πιθανώς στη χωρική και ποιοτική μετατόπιση της ζήτησης, ενώ τα δρομολογημένα έργα ανάπτυξης και υποδομών μεγάλης εμβέλειας αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω την τάση μετατόπισης και ανάδειξης νέων αγορών ενδιαφέροντος. Προκειμένου να διασφαλιστούν οι βέλτιστοι ρυθμοί αποκατάστασης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων, ιδιαίτερη μέριμνα θα πρέπει να δοθεί στην απλοποίηση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων. Στο πλαίσιο του ψηφιακού μετασχηματισμού του κράτους που συντελείται με γοργούς ρυθμούς την τελευταία περίοδο, απαιτείται παράλληλος συνολικός επανασχεδιασμός των γραφειοκρατικών διαδικασιών και των υπέρμετρων απαιτήσεων για έκδοση και προσκόμιση πάσης φύσεως πιστοποιητικών που καθιστούν την ολοκλήρωση πράξεων αγοραπωλησίας πολύπλοκη, εξαιρετικά χρονοβόρα και εν τέλει αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για επενδύσεις. Παράλληλα, η ταχεία ολοκλήρωση των δασικών χαρτών, αφού προηγηθεί η απαιτούμενη διόρθωση των χαρακτηρισμών εκτάσεων, όπως και η επιτάχυνση και ολοκλήρωση του Κτηματολογίου μπορούν να αποτελέσουν τη βάση για έναν σύγχρονο εθνικό χωροταξικό σχεδιασμό, που με όρους βιωσιμότητας και προστασίας του περιβάλλοντος θα δώσει νέα ώθηση στην ανάπτυξη, προστατεύοντας και αναδεικνύοντας την ιδιωτική και δημόσια ακίνητη περιουσία.

#### 4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η υγειονομική κρίση επέδρασε αρνητικά στην αγορά εργασίας, καθώς ανέκοψε την αύξηση της απασχόλησης που σημειώθηκε τα τελευταία πέντε έτη. Κατά τη διάρκεια της πανδημίας παρατηρήθηκε μείωση της απασχόλησης των ηλικιακά νεότερων με αύξηση του αντίστοιχου ποσοστού ανεργίας, μείωση των ωρών εργασίας, αύξηση των οικονομικά μη ενεργών και αύξηση αυτών που είναι διαθέσιμοι αλλά δεν αναζητούν εργασία, καθώς οι νέες συνθήκες που διαμόρφωσε η πανδημία, όπως η μειωμένη ζήτηση εργασίας, οι υγειονομικοί φόβοι και η ανάγκη φύλαξης των εξαρτημένων μελών (παιδιά, ηλικιωμένοι) αποθάρρυναν αρκετούς από την αναζήτηση εργασίας. Εντούτοις, η επίδραση στην αγορά εργασίας περιορίστηκε, για δύο κυρίως λόγους: (α) τα μέτρα στήριξης της κυβέρνησης που ελήφθησαν για την προστασία τόσο της απασχόλησης όσο και του εισοδήματος των απασχολούμενων ήταν ιδιαίτερα αποτελεσματικά, αν και με μεγάλο δημοσιονομικό κόστος, καθώς περιορίσαν σημαντικά τις απολύσεις ακόμη και σε κλάδους που επλήγησαν ιδιαίτερα από την πανδημία, όπως η εστίαση και τα καταλύματα, και (β) οι διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που υλοποιήθηκαν την προηγούμενη δεκαετία είχαν ως αποτέλεσμα να αρθούν σημαντικές αγκυλώσεις και να γίνει η αγορά εργασίας περισσότερο ευέλικτη, με αποτέλεσμα να ανταποκριθεί αποτελεσματικότερα στις νέες δυσμενείς συνθήκες. Ως συνέπεια των παραπάνω, το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 16,3% από 17,3% το 2019, η δε απασχόληση μειώθηκε κατά 0,9%, ενώ το ΑΕΠ υποχώρησε κατά 8,2%. Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία (Μάρτιος 2021) δείχνουν οριακή αύξηση του ποσοστού ανεργίας στο 16,3% (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία), από 16,1% το Μάρτιο του 2020.

Τα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ δείχνουν ότι η χαμηλή κινητικότητα στην αγορά εργασίας που παρατηρήθηκε το 2020 συνεχίστηκε και τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2021, όπως αποτυπώνεται στη σημαντική μείωση τόσο των προσλήψεων (-16,9%) όσο και των αποχωρήσεων (-36,3%). Ωστόσο, το ισοζύγιο ρών μισθωτής απασχόλησης το πρώτο τετράμηνο του 2021 ήταν υψηλότερο από ό,τι την αντίστοιχη περίοδο του 2020, γεγονός που υπο-