

Το προϊόν του κατασκευαστικού τομέα αυξήθηκε το α' τρίμηνο του 2022 κατά 15,7% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Η διατήρηση της θετικής δυναμικής του αποτυπώνεται και στη σημαντική αύξηση του όγκου οικοδομικών αδειών και του δείκτη επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές τους πρώτους μήνες του 2022 (βλ. Πίνακα IV.2).

Το 2021 η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του τομέα των υπηρεσιών αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 6,9% και συνέβαλε θετικά κατά 5,5 ποσ. μον. στη μεταβολή της συνολικής ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας. Η ισχυρή ανάπτυξη οφείλεται στο σύνολο σχεδόν των κλάδων του τριτογενούς τομέα. Η θετική εικόνα συνεχίστηκε και κατά το α' τρίμηνο του 2022, με την προστιθέμενη αξία του τομέα των υπηρεσιών να σημειώνει αύξηση κατά 7,0% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (βλ. Πίνακα IV.4)

Όσον αφορά τον τομέα των υπηρεσιών, ο Δείκτης Οικονομικής Αβεβαιότητας αυξήθηκε αισθητά στη χώρα μας τον Απρίλιο του 2022 σε σύγκριση με το Μάρτιο (από -0,8 σε 36,7 μονάδες), εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία και της προκαλούμενης αβεβαιότητας για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση επιχειρήσεων και καταναλωτών. Τα ίδια μηνύματα δίνει και ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών που συνθέτει το δείκτη ESI, καθώς τον Απρίλιο του 2022 οι υπηρεσίες σημείωσαν σημαντική πτώση σε σύγκριση με τον Ιανουάριο (19,7 από 33,4 μονάδες).

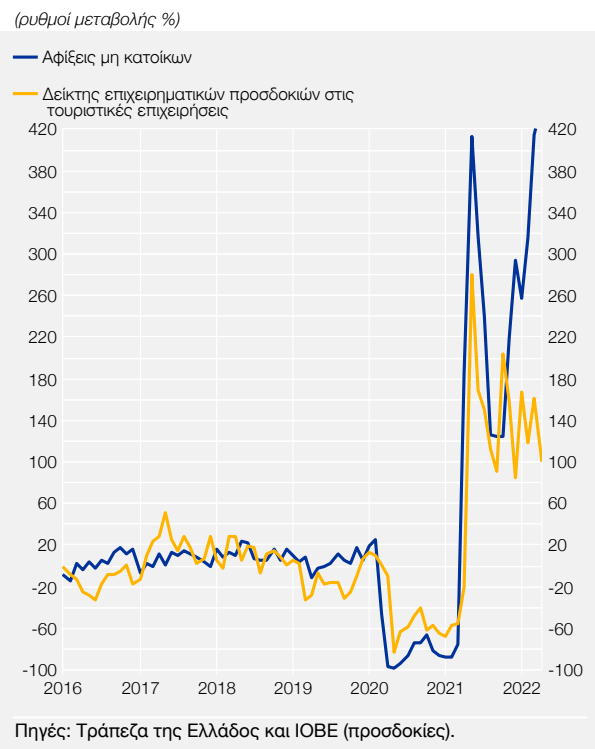
Όσον αφορά τις υπηρεσίες του τουρισμού, οι αφίξεις μη κατοίκων και οι ταξιδιωτικές εισπράξεις για το πρώτο τετράμηνο του 2022 έφθασαν το 73% και 87% αντίστοιχα των μεγεθών του 2019 (βλ. Διάγραμμα IV.7). Την ίδια περίοδο οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας έφθασαν τα 2,4 εκατομμύρια, εξακολουθούν όμως να υπολείπονται κατά 24% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τετράμηνο του 2019. Επιπλέον, στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας η αύξηση της επιβατικής κίνησης εξωτερικού ήταν εντονότερη από ό,τι στο σύνολο των αεροδρομίων της χώρας.

Η θετική δυναμική του τουρισμού στην Ελλάδα δεν αποκλείεται να επηρεαστεί από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις επιπτώσεις του στην παγκόσμια οικονομία. Συγκεκριμένα, η μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών λόγω του αυξανόμενου πληθωρισμού στις κυριότερες χώρες προέλευσης θα μπορούσε να οδηγήσει σε επιβράδυνση των αφίξεων τουριστών και των ταξιδιωτικών εισπράξεων. Ωστόσο, οι επιπτώσεις αυτές ενδέχεται να αντισταθμιστούν από τις συσσωρευμένες αποταμιεύσεις των νοικοκυριών κατά τη διάρκεια της πανδημίας. Σημειώνεται ότι η επίπτωση από την επικείμενη μείωση των Ρώσων και Ουκρανών τουριστών αναμένεται να είναι περιορισμένη, δεδομένου του χαμηλού μεριδίου των αφίξεων αυτών στην Ελλάδα.

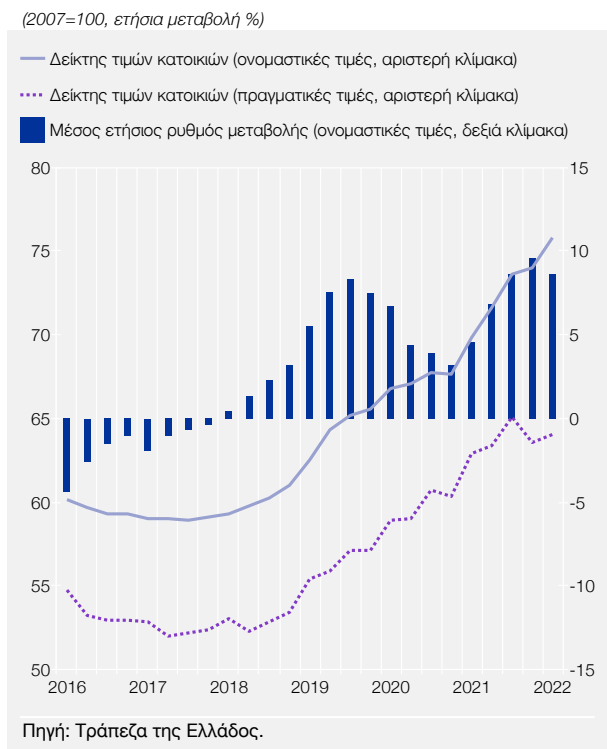
3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων,

Διάγραμμα IV.7 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2016 - Απρίλιος 2022)



Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2016 - α' τρίμηνο 2022)



η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφθηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανά-

λυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α' τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκίων για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α' τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α' τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθη-

καν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%.

Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία.

Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η αγορά εργασίας επέδειξε ανθεκτικότητα κατά τη διάρκεια της υγειονομικής κρίσης, καθώς λόγω των δημοσιονομικών μέτρων προστασίας της απασχόλησης ο αριθμός των απασχολούμενων υποχώρησε με ηπιότερους ρυθμούς σε σχέση με το εισόδημα. Ωστόσο, μετά την άρση των μέτρων περιορισμού το Μάιο του 2021, η αγορά εργασίας σημείωσε σημαντική βελτίωση. Η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,4% το 2021, ενώ η ανεργία συνέχισε την πτωτική της πορεία. Η τάση βελτίωσης της αγοράς εργασίας συνεχίζεται και το 2022, καθώς το α' τρίμηνο ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε κατά 11,6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021, εξέλιξη που οφείλεται στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και σε μεγάλο βαθμό σε επιδράσεις βάσης, δεδομένου ότι το α' τρίμηνο του 2021 η απασχόληση είχε υποχωρήσει κατά 5,9%. Για το σύνολο του 2022 η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να επιταχυνθεί, με κύριο μοχλό τον τουριστικό κλάδο.

Τα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ αποτυπώνουν τη θετική εικόνα που παρουσίασε η αγορά εργασίας, καθώς το ισοζύγιο των ροών μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα είναι θετικό. Πιο συγκεκριμένα, την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 δημιουργήθηκαν