

νωνιών (-11,8%). Επίσης, μεγάλη μείωση παρουσίασε και ο κύκλος εργασιών σε όλους τους κλάδους του τομέα (βλ. Πίνακα ΙΙΙ.5), με εξαίρεση τις αεροπορικές μεταφορές, λόγω της αύξησης της διεθνούς επιβατικής κίνησης (αντίθετα, οι επιβάτες εσωτερικού μειώθηκαν σημαντικά), και τις νομικές-λογιστικές δραστηριότητες-υπηρεσίες παροχής συμβουλών διαχείρισης (οριακή αύξηση 0,5%).

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις υπηρεσίες (εκτός λιανικού εμπορίου και τραπεζών), αν και εξακολουθεί να βρίσκεται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, το γ' τρίμηνο σημείωσε ήπια άνοδο έναντι του προηγούμενου τριμήνου αλλά και έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2010, αποτέλεσμα της σχετικά ικανοποιητικής δραστηριότητας στον τουρισμό. Ωστόσο, η βελτίωση του δείκτη προσδοκιών στις υπηρεσίες αντιστράφηκε τον Οκτώβριο. Οι διεθνείς αφίξεις στα 13 κυριότερα αεροδρόμια της χώρας το δεκάμηνο Ιανουαρίου-Οκτωβρίου του 2011 αυξήθηκαν κατά 9,6% (στοιχεία ΣΕΤΕ). Επίσης αύξηση κατά 35,7% σημείωσαν οι αφίξεις-αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού (κρουαζιέρας) στο λιμάνι του Πειραιά το ίδιο διάστημα. Οι εκτιμήσεις των επιχειρήσεων του τομέα των υπηρεσιών για την τρέχουσα δραστηριότητα και τη ζήτηση βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα, ενώ απαισιόδοξες παραμένουν και οι προβλέψεις τους για τη μελλοντική πορεία της ζήτησης.

1.2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων, μετά τη συρρίκνωση που έχει υποστεί κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, παραμένει στο ίδιο χαμηλό επίπεδο, χωρίς να παρουσιάζει ενδείξεις ανάκαμψης. Το γεγονός αυτό συνδέεται τόσο με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών όσο και —κυρίως— με την αυξημένη αβεβαιότητα τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, αλλά και με τις γενικότερες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας εν όψει των δημοσιονομικών και διαρθρωτι-

κών της προβλημάτων. Στη μείωση της ζήτησης στην ελληνική αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι έχει συμβάλει επίσης η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων δανείων.¹¹ Από την πλευρά της προσφοράς, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί τα τρία τελευταία έτη να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων. Η μείωση μάλιστα της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας και των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων ήταν στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης περίπου ανάλογη με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων και για το λόγο αυτό εκτιμάται ότι διατηρήθηκε σε γενικές γραμμές σταθερό το πλεονάζον απόθεμα ακινήτων που είχε δημιουργηθεί έως το τέλος του 2008.¹²

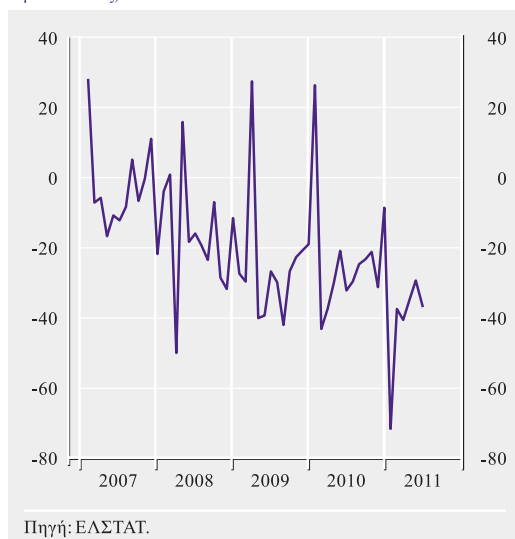
Παρά την υπερβάλλουσα προσφορά και τη χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων τα τρία τελευταία έτη, οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 4,6% τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 (-5,3%, -4,4% και -4,1% το α', β' και γ' τρίμηνο αντίστοιχα). Η μείωση αυτή των τιμών σε όλη την περίοδο της κρίσης ήταν μεγαλύτερη για τα “παλαιά” διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών, -4,8%, -5,0% και -5,2% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα) από ό,τι για

¹¹ Πράγματι, το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας μειώθηκε με ετήσιο ρυθμό 0,3% το Δεκέμβριο του 2010 και 2,1% το Σεπτέμβριο του 2011, ενώ είχε αυξηθεί με ετήσιο ρυθμό 3,7% το Δεκέμβριο του 2009 και 11,2% το Δεκέμβριο του 2008.

¹² Η μείωση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας συνεχίζεται με έντονο ρυθμό στη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης (-26,5% το 2009, -23,7% το 2010 και -39,4% τους πρώτους επτά μήνες του 2011 – βλ. Διάγραμμα ΙΙΙ.5), ενώ ανάλογη ήταν και η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες (σύμφωνα με τα προσφάτως αναθεωρημένα ετήσια στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, 2009: -23,5%, 2010: -18,0%, πρώτο εξάμηνο του 2011: -21,0%). Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, που συγκεντρώνονται από τα συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας, ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων για αγοραπωλησίες ακινήτων από 158,0 χιλιάδες το 2008 μειώθηκε σε 136,0 χιλιάδες το 2009, ενώ από τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου προκύπτει ότι ο αριθμός των ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας μειώθηκε κατά 14,0% το 2009, 13,0% το 2010 και κατά 26,7% το β' τρίμηνο του 2011.

Διάγραμμα III.5 Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών με βάση τις άδειες (Ιανουάριος 2007 - Ιούνιος 2011)

(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του ίδιου μηνός του προηγούμενου έτους)



τα "νέα" (ηλικίας έως 5 ετών, -2,0%, -4,2% και -3,5% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα), γεγονός που αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

Με βάση τα προηγούμενα στοιχεία και παρά την προαναφερθείσα σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τελευταία τρία έτη. Ωστόσο, οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, ενώ η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων φαίνεται να είναι άμεσα συνδεδεμένη με τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας.

Η περιορισμένη ζήτηση από την πλευρά των επιχειρήσεων με παράλληλη στροφή προς

φθηνότερη επαγγελματική στέγη, η επιφυλακτικότητα στην ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, η σημαντική προσφορά παλαιών κυρίως ακινήτων, η μείωση των τιμών και η στενότητα χρηματοδότησης είναι τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) τα τελευταία έτη. Καταγράφεται επίσης αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, υποχώρηση των ενοικίων και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων κυρίως στις δευτερεύουσες ή περιφερειακές αγορές.

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Τα εθνικολογιστικά στοιχεία δείχνουν ότι το α' εξάμηνο του 2011 η επίδραση της υποχώρησης της οικονομικής δραστηριότητας στην απασχόληση έγινε εντονότερη, εξέλιξη που εξηγείται από την ήδη μακρά διάρκεια της κρίσης σε συνδυασμό με την αυξημένη αβεβαιότητα για τους επόμενους μήνες. Η παραγωγικότητα της εργασίας (προστιθέμενη αξία ανά απασχολούμενο) συνέχισε να μειώνεται, αλλά με επιβραδυνόμενο ρυθμό.

Αναλυτικότερα όσον αφορά τις εξελίξεις της απασχόλησης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ - βλ. Διάγραμμα III.6), το πρώτο εξάμηνο του 2011 ο μέσος αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε κατά 251 χιλ. άτομα (5,7%) έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του 2010 (το πρώτο εξάμηνο του 2010 η μείωση έναντι του πρώτου εξαμήνου του 2009 ήταν 83 χιλ. άτομα ή 1,8%). Ο ετήσιος ρυθμός μείωσης του αριθμού των απασχολούμενων εντάθηκε στη διάρκεια του 2011 (α' τρίμ.: 5,2%, β' τρίμ.: 6,1%), συνεχίζοντας την τάση που είχε ξεκινήσει από τις αρχές του 2010. Επιπλέον, μεταξύ του α' και του β' τριμήνου του 2011 ο αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε (κατά 38,1 χιλ. άτομα) παρότι, λόγω της έντονης εποχικότητας που χαρακτηρίζει την απασχόληση στην Ελλάδα, ο αριθμός των απασχολούμενων το β'