

καταγραφεί το ίδιο διάστημα του 2019. Η εξέλιξη αυτή έχει συνέπειες στην οικονομία και τις τοπικές κοινωνίες, ειδικά σε περιοχές οι οποίες έχουν μεγάλη εξάρτηση από τον τουρισμό. Επίσης, η δυσμενέστερη του αναμενομένου πορεία των τουριστικών μεγεθών δημιουργεί ανησυχία για ενδεχόμενη επιδείνωση των δεικτών μη εξυπηρετούμενων δανείων στον κλάδο του τουρισμού, αλλά και του συνολικού ιδιωτικού χρέους των τουριστικών επιχειρήσεων. Περαιτέρω, η ασύμμετρη εξέλιξη της πανδημίας, δηλαδή το ότι βρίσκεται σε διαφορετική φάση εξέλιξης στις διάφορες χώρες, δυσκολεύει την ανάταξη της τουριστικής βιομηχανίας. Το 2021 αναμένεται ανάκαμψη του κλάδου, η οποία ωστόσο εκτιμάται ότι θα είναι σταδιακή, λόγω της έκτασης και της διάρκειας της πανδημίας.

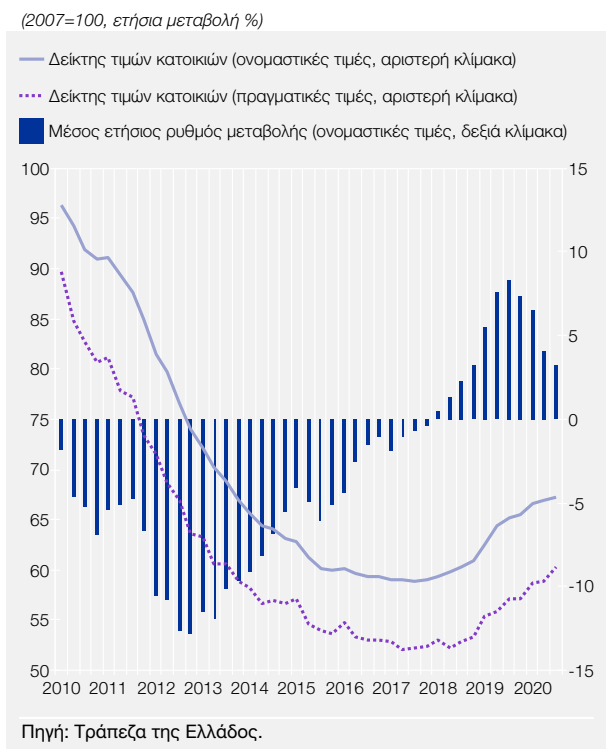
3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μετά από μια χρονιά κατά την οποία η αγορά ακινήτων ανέπτυξε σημαντική δυναμική, το 2020, ειδικά μετά το πρώτο δίμηνο, αποτελεί ένα έτος έντονων πιέσεων υπό το βάρος των πρωτόγνωρων συνθηκών που διαμορφώνονται στο πλαίσιο της τρέχουσας υγειονομικής κρίσης. Τομείς όπως ο τουρισμός, η αναψυχή, η εστίαση και η κατοικία επηρεάστηκαν, και συνεχίζουν να επηρεάζονται άμεσα, από μέτρα περιορισμού των μετακινήσεων, την αναστολή δραστηριοτήτων και την καθυστέρηση ή και ακύρωση επιχειρηματικών και επενδυτικών σχεδίων. Υπό τις συνθήκες αυτές, οι εξελίξεις στην ελληνική αγορά ακινήτων διαμορφώνονται μέσα σε ένα πλαίσιο αβεβαιότητας, που αφορά τόσο τη διάρκεια όσο και το εύρος των επιπτώσεων της πανδημίας σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο. Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι μέρος της δραστηριότητας που καταγράφηκε το 2019 στην αγορά ακινήτων έχει προσωρινά τουλάχιστον ανασταλεί, νέες ευκαιρίες και προοπτικές αναδεικνύονται σταδιακά σε τομείς οι οποίοι έρχονται να ανταποκριθούν στις νέες ανάγκες της εποχής.

Στην αγορά κατοικιών, λόγω της πανδημίας, καταγράφεται μια τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών σε ετήσια βάση. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 4,6% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 7,1% το αντίστοιχο διάστημα του 2019 (βλ. Διάγραμμα IV.9). Αν και η επίδραση της πανδημίας δεν έχει ακόμη αποτυπωθεί πλήρως στις τιμές των οικιστικών ακινήτων, οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2020 επιβραδύνθηκαν (6,5%, 4,1% και 3,2%, αντίστοιχα) ενώ η επιβράδυνση ήταν πιο ήπια στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα. Συγκεκριμένα, το εννεάμηνο του 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2019 κατά 7,6% στην Αθήνα και 4,5% στη Θεσσαλονίκη, ενώ στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφονται είναι μεν θετικοί, αλλά αρκετά ηπιότεροι (0,6% και 2,6% αντίστοιχα). Η ανθεκτικότητα στην αγορά των κατοικιών αποτυπώνεται και σε σχετικούς δείκτες της ΕΛΣΤΑΤ. Ειδικότερα, η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών συνεχίζει σε επίπεδο χώρας να καταγράφει σημαντικά υψηλούς ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών κατά 22,1% και 21,8% αντίστοιχα το οκτάμηνο του 2020 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2019. Οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης στην Αττική ήταν εντονότεροι (25,3% και 24,8%). Παράλληλα οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύονται κατά 20,2% το εννεάμηνο έναντι μείωσης κατά 1,1% την αντίστοιχη περίοδο του 2019, αλλά παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,0%). Ωστόσο, το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον ειδικά από το εξωτερικό, το οποίο τροφοδοτούσε την ανάκαμψη της αγοράς οικιστικών ακινήτων τα δύο τελευταία έτη για στοχευμένα ακίνητα σε συγκεκριμένες θέσεις, ιδίως στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, έχει περιοριστεί, όπως αποτυπώνεται στη μείωση των ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορά ακινήτων κατά 42,5% για το εννεάμηνο του 2020 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2019.⁶

6 Επισημαίνεται ότι η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να απορροφά σημαντικό μερίδιο των ξένων άμεσων επενδύσεων (25,3% επί του συνόλου για το εννεάμηνο του 2020, έναντι 32,3% για το 2019).

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2010 - γ' τρίμηνο 2020)



Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, και σύμφωνα με τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανακόπηκαν οι πολύ υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών που καταγράφηκαν καθ' όλη τη διάρκεια του 2019. Συγκεκριμένα, με βάση προσωρινά στοιχεία, για το σύνολο της χώρας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν αμετάβλητες, ενώ στα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών καταγράφηκε αύξηση 1,1% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2019. Σημειώνεται ότι, για το ίδιο χρονικό διάστημα, η Αθήνα κατέγραψε θετικούς ρυθμούς στις τιμές τόσο των γραφείων (0,3%) όσο και των καταστημάτων (1,4%). Η μέση ετήσια αύξηση για το 2019 ανήλθε σε 4,1% και 6,9% για τα γραφεία και τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών αντίστοιχα.

Παρά την ανακοπή της δυναμικής της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών εμφανίζονται πιο ανθεκτικά στις δυσμενείς εξελίξεις της αγοράς, όπως συνέβη και στην περίοδο της οικονομικής κρίσης που προηγήθηκε. Ειδικά στην παρούσα συγκυρία, ακίνητα με ανώτερες προδιαγραφές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αερισμού, φωτισμού και τεχνο-

λογικών υποδομών ανταποκρίνονται καλύτερα στις υγειονομικές απαιτήσεις και στις νέες ανάγκες απομακρυσμένης εργασίας, γεγονός το οποίο αναμένεται να αποτυπωθεί σταδιακά και στις αξίες τους. Παράλληλα, υπάρχουν ενδείξεις για ανάδειξη νέων τομέων ενδιαφέροντος. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στο προσεχές διάστημα αναμένεται περαιτέρω ενίσχυση της τάσης αναζήτησης από εταιρίες, αλλά και επενδυτικά χαρτοφυλάκια ακινήτων, επαγγελματικών αποθηκευτικών χώρων υψηλών προδιαγραφών, εντός και εκτός του αστικού ιστού. Η έλλειψη επαγγελματικών αποθηκευτικών και διαμετακομιστικών χώρων οι οποίοι να πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές έκτασης και όγκου, ποιότητας, πρόσβασης και διασύνδεσης με τις υποδομές μεταφοράς και διακίνησης αγαθών αναμένεται να οδηγήσει σύντομα σε νέα έργα ανάπτυξης και ενδεχομένως στην επίλυση, σε ιδιωτικό επίπεδο, του σύνθετου προβλήματος των κατακερματισμένων ιδιοκτησιών.

Τέλος, με βάση την καταγραφή της οικοδομικής δραστηριότητας από την ΕΛΣΤΑΤ, για το οκτάμηνο του 2020 φαίνεται ότι ανακόπτονται οι ισχυροί ρυθμοί ανάπτυξης στην κατασκευή νέων γραφείων και καταστημάτων που καταγράφηκαν κατά το πρώτο δίμηνο του έτους, ενώ ο όγκος νέων κατασκευών για άλλες επαγγελματικές χρήσεις (π.χ. γεωργικές και λοιπές χρήσεις) ενισχύεται, αποτυπώνοντας πιθανώς τις νέες ανάγκες και την προσαρμογή των επιχειρήσεων στα νέα δεδομένα. Αξιοσημείωτο είναι και το γεγονός ότι η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων παραμένει σε θετικά επίπεδα.

Τους προσεχείς μήνες, και με την προοπτική της ομαλοποίησης των συνθηκών εντός του 2021, αναμένεται περαιτέρω αυξητική τάση στην έκδοση αδειών για νέα έργα ακινήτων πέραν των κατοικιών, γραφείων και καταστημάτων. Παράλληλα, η επιτάχυνση των διαδικασιών για το έργο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η προώθηση των έργων υποδομών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, αλλά και οι ανακοινωθείσες νέες επενδύσεις από πολυεθνικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στους χώρους του φαρμάκου, της τεχνολογίας, του ηλεκτρονικού εμπορίου κ.ά., αναμένεται να έχουν σημαντική θετική επίδραση

στην οικοδομική δραστηριότητα. Η ανάπτυξη νέων ακινήτων αναμένεται να διαμορφώσει νέες αγορές υψηλών προδιαγραφών και χρήσεων αιχμής, οι οποίες θα οδηγήσουν πιθανώς σε αναδιατάξεις σημαντικής εμβέλειας στην αγορά τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

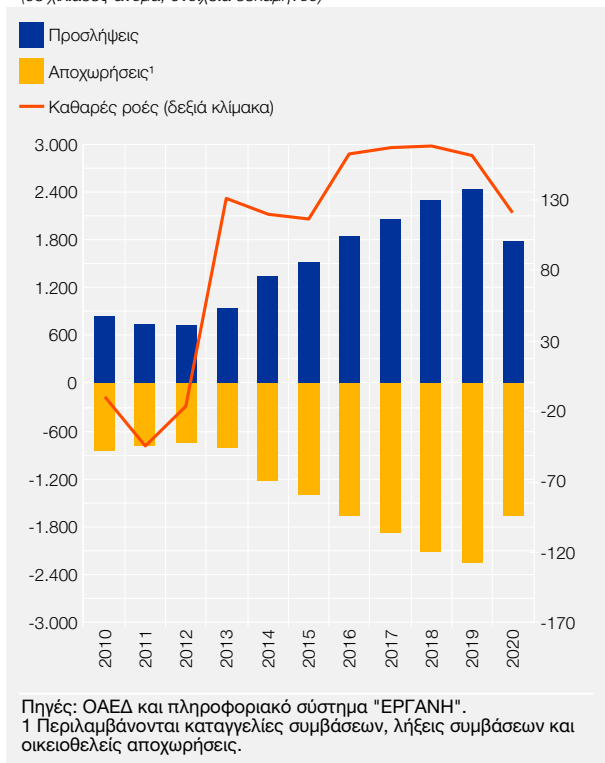
4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Ύστερα από μία πενταετία συνεχούς βελτίωσης της αγοράς εργασίας, κατά την οποία η συνολική απασχόληση αυξανόταν με μέσους ρυθμούς γύρω στο 2% ετησίως, η πανδημία COVID-19 και τα μέτρα περιορισμού της εξάπλωσής της ανέκοψαν τη θετική πορεία και οδήγησαν σε πτώση της απασχόλησης το β' τρίμηνο του 2020 και σε σταθεροποίηση του ποσοστού ανεργίας σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Η επιδείνωση ήταν πιο έντονη στην αγορά εργασίας στον κλάδο δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης, όπου οι εποχικές προσλήψεις που πραγματοποιούνταν το β' τρίμηνο είτε ματαιώθηκαν είτε αναβλήθηκαν για αργότερα. Εντούτοις, οι επιπτώσεις στην απασχόληση ήταν πιο ήπιες σε σχέση με την πτώση της οικονομικής δραστηριότητας, καθώς ελήφθησαν άμεσα δέσμες μέτρων για την προστασία της απασχόλησης και του εισοδήματος τόσο των μισθωτών όσο και των αυτοαπασχολουμένων. Καθώς η οικονομία προσαρμόζεται στις νέες συνθήκες, η αγορά εργασίας παρουσιάζει ενδείξεις οριακής επιδείνωσης: το δεκάμηνο Ιανουαρίου-Οκτωβρίου 2020 αυξήθηκαν οι καθαρές ροές μισθωτής απασχόλησης, ωστόσο είναι σημαντικά μειωμένες σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Το ποσοστό ανεργίας το β' τρίμηνο αυξήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (16,7% από 16,2%) και το ποσοστό συμμετοχής στο εργατικό δυναμικό για την ηλικιακή ομάδα 15-64 ετών υποχώρησε σημαντικά σε 66,9% το πρώτο εξάμηνο του 2020 (από 68,5% την ίδια περίοδο το 2019). Εντούτοις, η εξέλιξη της αγοράς εργασίας θα εξαρτηθεί από πολλούς παράγοντες, όπως η εξέλιξη της πανδημίας και οι επιπτώσεις των νέων

περιοριστικών μέτρων, η συνέχιση των μέτρων στήριξης της αγοράς, η παραγωγή και ευρεία διάθεση του εμβολίου του κορωνοϊού πριν από την έναρξη της τουριστικής περιόδου του 2021, καθώς και από την αποτελεσματικότητα των πακέτων στήριξης της ΕΕ.

Διάγραμμα IV.10 Ροές μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα (2010-2020)

(σε χιλιάδες άτομα, στοιχεία δεκαμήνου)



Τα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ αποτυπώνουν τη χαμηλή κινητικότητα στην αγορά εργασίας. Πιο συγκεκριμένα, το δεκάμηνο Ιανουαρίου-Οκτωβρίου 2020 σημειώθηκε θετικό ισοζύγιο 120.820 νέων θέσεων εργασίας, που όμως υπολείπεται κατά 41 χιλιάδες θέσεις σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019 (βλ. Διάγραμμα IV.10). Η επιβράδυνση στη δημιουργία νέων θέσεων μισθωτής εργασίας οφείλεται στη σημαντικά αρνητική επίδοση της περιόδου Μαρτίου-Μαΐου, κατά την οποία υπό κανονικές συνθήκες πραγματοποιείται η πλειοψηφία των εποχικών προσλήψεων στις επιχειρήσεις καταλυμάτων και εστίασης. Από τον Ιούνιο οι μηνιαίες ροές επανήλθαν στα επίπεδα των προηγούμενων ετών, αλλά οι σωρευτικές ροές δεν έφθασαν τα αντίστοιχα προηγούμενα επίπεδα. Σαφώς μειωμένος κατά το δεκάμηνο σε σχέση με την περυσινή περίοδο ήταν ο αριθμός όχι μόνο των προσλήψεων, αλλά και των αποχωρήσεων, γεγονός που υπο-