

περίοδο, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας σχεδόν προσέγγισαν τα επίπεδα του 2019.<sup>4</sup> Από την πλευρά της προσφοράς, παρατηρείται ενίσχυση του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας, με τις συνολικές κλίνες να αυξάνονται κατά 4% το 2022 (στοιχεία Σεπτεμβρίου) σε σχέση με το 2019 και τις κλίνες των πολυτελών ξενοδοχείων κατά 12%. Η δε απασχόληση διαμορφώθηκε στις 362 χιλιάδες άτομα κατά μέσο όρο το πρώτο εξάμηνο του 2022, παραμένοντας στα ίδια επίπεδα όπως την αντίστοιχη περίοδο του 2019.

Για το σύνολο του 2022, τα ελληνικά τουριστικά μεγέθη αναμένεται να προσεγγίσουν τα υψηλά επίπεδα του 2019, όπως φαίνεται από τη θετική τους πορεία, που δείχνει ότι η Ελλάδα σημειώνει ταχύτερη ανάκαμψη σε σχέση με βασικούς ανταγωνιστές στη Μεσόγειο και κερδίζει μερίδια αγοράς σε ένα μη ευνοϊκό περιβάλλον. Η επέκταση όμως της τουριστικής περιόδου αποτελεί πρόκληση (κυρίως για τις αρχές του 2023), καθώς ενυπάρχουν σημαντικά στοιχεία αβεβαιότητας, συνδεδεμένα με τον υψηλό πληθωρισμό, το αυξανόμενο κόστος ενέργειας, τα χαμηλότερα διαθέσιμα εισοδήματα, τις υψηλότερες τιμές καυσίμων αεροσκαφών και τις επικείμενες αυξήσεις των αεροπορικών ναύλων.

### 3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ενδεκάμηνο του 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική την οποία διατηρεί, η αγορά βρίσκεται πάλι αντιμέτωπη με σημαντικές αβεβαιότητες, που σχετίζονται κυρίως με το συνεχιζόμενο πόλεμο στην Ουκρανία. Οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην υποχώρηση των προσδοκιών για την πορεία της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας στη χώρα, αλλά και διεθνώς. Το γεγονός ότι η αύξηση που καταγράφεται στις τιμές και τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών είναι συνυφασμένη με την άμεση ή έμμεση –μέσω του τουρισμού– εισροή ξένων κεφαλαίων στην αγορά καθιστά τη διατήρηση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης ευάλωτη στη διεθνή συγκυρία και ειδικά στα ζητήματα επάρκειας και κόστους της ενέργειας.

Στην αγορά κατοικιών, οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν να καταγράφουν ισχυρούς ρυθμούς αύξησης μέχρι και το γ' τρίμηνο του 2022. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 10,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 6,8% το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2022 (βλ. Διάγραμμα IV.8). Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών εμφανίζουν ετερογένεια ως προς τις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις κυρίως σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2022 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των δύο μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, δηλ. της Αθήνας (12,0%) και της Θεσσαλονίκης (10,5%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφηκαν (9,4% και 7,6% αντίστοιχα) ήταν μικρότεροι από τον αντίστοιχο μέσο όρο για το σύνολο της χώρας. Την ίδια περίοδο οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,4%, αρκετά ενισχυμένες έναντι των παλαιών διαμερισμάτων (9,7%).

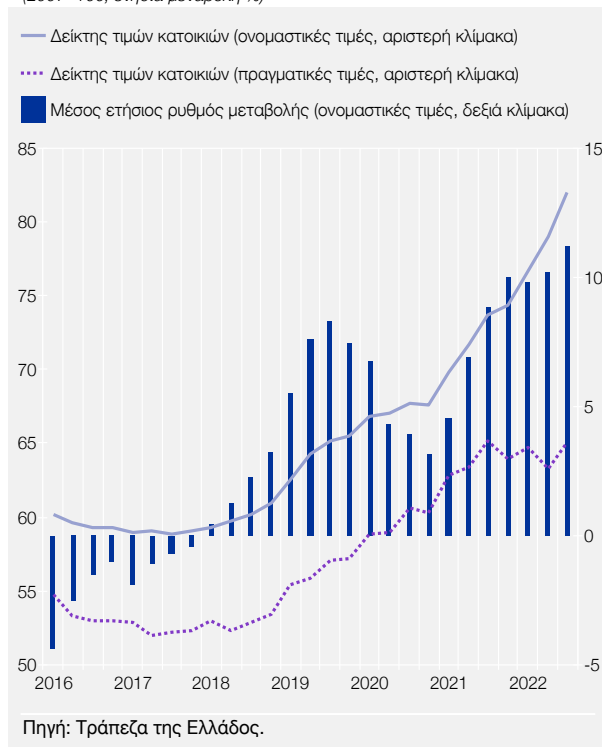
4 Κατά το γ' τρίμηνο του 2022 η επιβατική κίνηση στα αεροδρόμια στην αγορά EE+ (EE, EOX, Ελβετία, Ηνωμένο Βασίλειο) ήταν χαμηλότερη κατά 13% σε σύγκριση με τα προπανδημικά (2019) επίπεδα, εκτός από τα αεροδρόμια στην Ελλάδα (+4,8%), το Λουξεμβούργο (+3,3%) και την Ισλανδία (+1%) (ACI Europe, "Peak summer months passenger volumes recover to 88% of pre-pandemic levels", 27.10.2022).

Αν και οι θετικοί ετήσιοι ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των διαμερισμάτων είναι υψηλοί, μικτές τάσεις καταγράφονται στους συναφείς δείκτες της αγοράς ακινήτων. Η θετική πορεία του τουρισμού, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η αύξηση των επενδύσεων από το εξωτερικό<sup>5</sup> συνεχίζουν να τροφοδοτούν τη δυναμική της αγοράς. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 13,3% το εννεάμηνο του 2022 (έναντι 34,8% την αντίστοιχη περίοδο του 2021), ενώ εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύονται περαιτέρω το ενδεκάμηνο του 2022 σε ετήσια βάση (6,5%), παρά την υποχώρηση το β' και γ' τρίμηνο του 2022. Παράλληλα, το οκτάμηνο του 2022 καταγράφεται μείωση, σε ετήσια βάση, τόσο στον αριθμό όσο και στον όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά 0,6% και 3,1% αντίστοιχα, ανακόπτοντας τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας κατοικιών που σημειώθηκαν την τελευταία πενταετία. Σημαντική άνοδο, 8,5% σε ετήσια βάση, καταγράφηκε το εννεάμηνο του 2022 στο συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), ενώ υψηλότερος ήταν ο ρυθμός αύξησης στο κόστος υλικών (10,8%). Τέλος, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, παρότι καταγράφει άνοδο κατά το δεκάμηνο του 2022 (28,2%), παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (γ' τρίμηνο 2022), παρατηρείται μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί δεύτερο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς καταγραφής αύξησης της ζήτησης (από το β' τρίμηνο του 2020).<sup>6</sup>

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ανήλθε σε 2,0%, αποτυπώνοντας το συγκριτικά μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως με την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,4% στο σύνολο της χώρας, ενώ η Αθήνα, και σ' αυτή την περίπτωση, σημείωσε τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου (3,1%) σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αντίστοιχες αυξήσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμήθηκαν στο 1,4% και στην υπόλοιπη Ελλάδα στο 1,5%. Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων, για το σύνολο της χώρας, παρουσίασαν αύξηση 0,9% και 2,5% αντίστοιχα, σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2021.

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

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



5 Οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις για αγορά ακινήτων, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατέγραψαν σημαντική αύξηση 60,2% την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2022 και ανήλθαν σε 1.276,9 εκατ. ευρώ, έναντι 797,2 εκατ. ευρώ το εννεάμηνο του 2021, ξεπερνώντας ακόμη και το αντίστοιχο επίπεδο που είχε καταγραφεί το 2019 (1.030,2 εκατ. ευρώ).

6 Οι συμμετέχουσες τράπεζες αναφέρουν ότι η εμπιστοσύνη των καταναλωτών και το γενικό επίπεδο των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τη ζήτηση στεγαστικών δανείων, αναμένουν δε ότι η μείωση της ζήτησης θα συνεχιστεί και το επόμενο τρίμηνο.

Η επίδραση της ανόδου του κόστους των υλικών και της ενέργειας έχει ήδη αρχίσει να αποτυπώνεται έντονα στην οικοδομική δραστηριότητα, η οποία μετά το πρώτο δίμηνο του 2022 υποχωρεί σημαντικά, μετά από ένα έτος ισχυρών και επιταχυνόμενων ρυθμών αύξησης. Το οκτάμηνο του 2022 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, αλλά και στις επιμέρους βασικές επαγγελματικές χρήσεις, με εξαίρεση την κατηγορία των ξενοδοχείων, η οποία διατήρησε θετικό πρόσημο. Πιο συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων (-8,0%) και καταστημάτων (-31,5%), ενώ υψηλοί είναι και οι ρυθμοί μείωσης σε όρους όγκου (-18,8% και -26,6% αντίστοιχα). Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων παραμένει σε θετικά επίπεδα ως προς τον αριθμό των νέων αδειών (32,0%), αν και σε όρους όγκου σημειώνει υποχώρηση κατά 8,3%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,<sup>7</sup> κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων, που κατευθύνθηκαν σε νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων, τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε ξενοδοχεία, γραφεία υψηλών προδιαγραφών και επαγγελματικές αποθήκες,<sup>8</sup> ενώ αποκτήθηκαν και σημαντικής αξίας εκτάσεις για επενδυτική οικιστική ανάπτυξη. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4% κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, μειωμένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (6,1%-6,8%), ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2021 (5,6%-6,3%).

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, αν και παραμένουν θετικές για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, διαφαίνεται πλέον ότι είναι περισσότερο συγκρατημένες σε σχέση με την αρχή του έτους. Η συμπύεση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και των προσδοκώμενων υπεραξιών από τα ακίνητα, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων και της αβεβαιότητας, εκτιμάται ότι σταδιακά οδηγεί, εκ νέου, μέρος των επενδυτών σε στάση αναμονής. Σε κάθε περίπτωση, η ελληνική αγορά ακινήτων, μετά από την υποτονική οικοδομική δραστηριότητα και την υποβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος επί μία δεκαετία και άνω, αναμένεται να διατηρήσει το αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Εκτιμάται ότι σημαντικό μέρος των επενδυτικών κεφαλαίων θα κατευθύνεται πλέον προς νέα κτίρια –ή ανακατασκευασμένα παλαιότερα– σύγχρονων περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμβατά με τη διεθνή τάση για βιώσιμες λύσεις. Παράλληλα, οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας που πραγματοποιούνται ή προγραμματίζονται, η βελτίωση των υποδομών, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία και να συντηρήσουν σε ικανοποιητικό βαθμό τη θετική δυναμική της αγοράς.

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

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%. Ανοδο σημείωσε το εργατικό δυναμικό, για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο ύστερα από 18 τρίμηνα διαρκούς υποχώρησης. Παράλληλα με την αύξηση της απασχόλησης καταγράφηκε με-

7 Βλ. Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022 (Δεκέμβριος 2022).

8 Επί του συνόλου των επενδύσεων που καταγράφηκαν από την Τράπεζα της Ελλάδος ως "υψηλής αξίας επενδυτικές πράξεις αγοραπωλησιών".