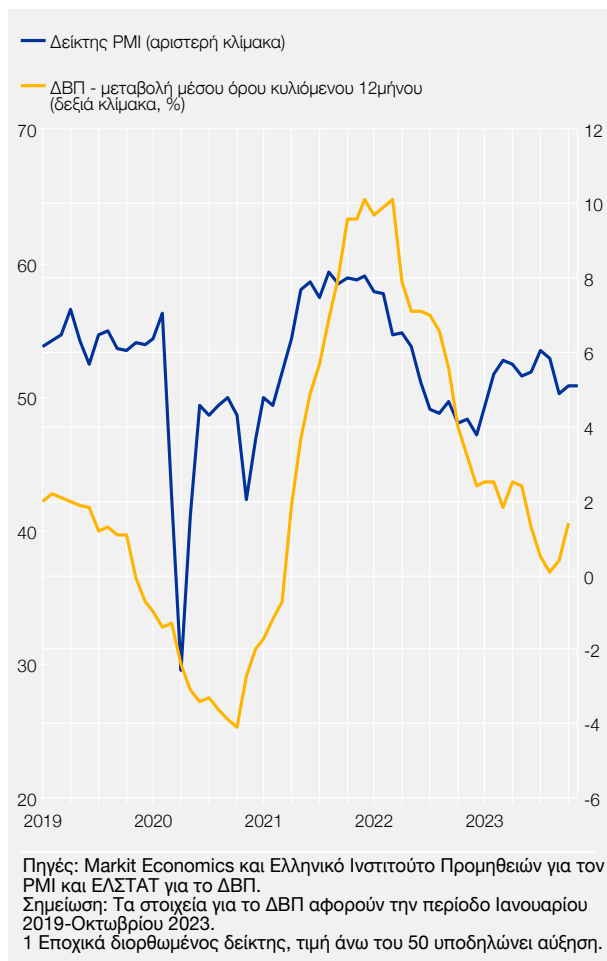


Διάγραμμα IV.4 Δείκτης Υπευθύνων Προμηθειών¹ (PMI) και Δείκτης Βιομηχανικής Παραγωγής (ΔΒΠ) (Ιανουάριος 2019-Νοέμβριος 2023)



επιμέρους συνιστώσες του δείκτη (π.χ. δείκτης προσδοκιών σε ξενοδοχεία-εστιατόρια και σε τουριστικές επιχειρήσεις), βελτιώνονται οι εκτιμήσεις για την τρέχουσα κατάσταση και την τρέχουσα ζήτηση των επιχειρήσεων, αλλά υποχωρούν οι προβλέψεις για τη βραχυπρόθεσμη εξέλιξη της ζήτησης.

Όσον αφορά τις υπηρεσίες του τουρισμού, παρά την αβεβαιότητα στις αρχές του έτους εξαιτίας των επιπτώσεων των συνεχιζόμενων πληθωριστικών πιέσεων στο πραγματικό εισόδημα των ευρωπαϊκών νοικοκυριών, οι μέχρι τώρα επιδόσεις του κλάδου μπορούν να χαρακτηριστούν ιδιαίτερα θετικές. Το χρονικό διάστημα Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 οι ταξιδιωτικές εισπράξεις διαμορφώθηκαν σε 17,9 δισεκ. ευρώ, υπερβαίνοντας κατά 2,4 δισεκ. ευρώ τις αντίστοιχες περυσινές εισπράξεις και κατά 1,8 δισεκ. ευρώ τις επιδόσεις του 2019, έτους-ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό (αναλυτικότερα βλ. στην Ενότητα 6). Την περίοδο Ιανουαρίου-Οκτωβρίου 2023, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας ξεπέρασαν τα επίπεδα του 2019 κατά 13,1%. Επιπλέον, οι διεθνείς αφίξεις στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας ήταν κατά 6,3% περισσότερες από τις περυσινές και κατά 14,4% από τις αντίστοιχες του 2019. Παράλληλα, το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας εμφανίζεται ενισχυμένο, με τις συνολικές κλίνες και τις κλίνες των πολυτελών ξενοδοχείων να ξεπερνούν εκείνες του 2022 και του 2019. Η απασχόληση στις υπηρεσίες κα-

ταλύματος και εστίασης διαμορφώθηκε σε 391 χιλ. άτομα κατά μέσο όρο το εννεάμηνο του 2023, οριακά ενισχυμένη (κατά 0,2% και 1,5%) σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022 και του 2019.

Για το σύνολο του έτους, τα ελληνικά τουριστικά μεγέθη αναμένεται να ξεπεράσουν τα υψηλά επίπεδα του 2019.⁵ Όμως, οι προοπτικές για τα τουριστικά μεγέθη κατά το έτος 2024 ενδέχεται να μην είναι τόσο ευοίωνες, καθώς παραμένουν κάποιοι παράγοντες κινδύνου, όπως η επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας και η ενδεχόμενη κλιμάκωση του πολέμου στη Μέση Ανατολή.

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των

5 Σημειώνεται ότι σε αυτό συμβάλλει και η ενίσχυση των εσόδων από κρουαζιέρα κατά 25% στο εννεάμηνο του 2023 (479 εκατ. ευρώ, έναντι 382 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2019).

Πίνακας IV.4 Δείκτες δραστηριότητας στον τομέα των υπηρεσιών (2019-2023)

(ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές)

	2019	2020	2021	2022	2023
A. Δείκτες κύκλου εργασιών στις υπηρεσίες					
1. Εμπόριο					
Χονδρικό εμπόριο	-1,6	-10,8	22,1	21,4	-1,3 (Ιαν.-Σεπτ.)
Λιανικό εμπόριο	1,3	-3,9	11,5	12,4	3,9 (Ιαν.-Σεπτ.)
Εμπορία και επισκευή αυτοκινήτων-μοτοσικλετών	8,4	-13,0	29,0	15,8	23,2 (Ιαν.-Σεπτ.)
2. Μεταφορές					
Χερσαίες μεταφορές	1,0	-17,8	10,6	21,3	16,3 (Ιαν.-Σεπτ.)
Θαλάσσιες και ακτοπλοϊκές μεταφορές	6,3	-25,8	6,3	32,9	2,9 (Ιαν.-Σεπτ.)
Αεροπορικές μεταφορές	6,3	-65,9	64,1	94,3	26,9 (Ιαν.-Σεπτ.)
Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τις μεταφορές δραστηριότητες	10,2	-14,6	13,6	23,2	-1,9 (Ιαν.-Σεπτ.)
3. Ξενοδοχεία και εστιατόρια					
Υπηρεσίες παροχής καταλύματος και εστίασης	1,3	-62,7	79,9	54,6	9,1 (Ιαν.-Σεπτ.)
4. Ενήμερωση και επικοινωνία					
Τηλεπικοινωνίες	2,4	-2,6	7,3	5,8	7,1 (Ιαν.-Σεπτ.)
Παραγωγή κιν/κών ταινιών-βίντεο-τηλ/κών προγραμμάτων-ηχογραφήσεις και μουσικές εκδόσεις	-6,6	-17,5	10,6	20,6	15,0 (Ιαν.-Σεπτ.)
Δραστηριότητες προγραμματισμού και ραδιοτηλεοπτικών εκπομπών	6,1	0,4	-0,3	12,6	-25,8 (Ιαν.-Σεπτ.)
5. Επαγγελματικές-επιστημονικές-τεχνικές δραστηριότητες					
Νομικές-λογιστικές δραστηριότητες και υπηρεσίες παροχής συμβουλών διαχείρισης	6,0	-2,9	12,2	23,9	6,0 (Ιαν.-Σεπτ.)
Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων-μηχανικών	0,4	4,1	21,7	8,8	14,5 (Ιαν.-Σεπτ.)
Υπηρεσίες διαφήμισης και έρευνας αγοράς	9,9	-8,6	12,0	11,5	9,4 (Ιαν.-Σεπτ.)
Ταξιδιωτικά πρακτορεία και λοιπές δραστηριότητες	3,1	-75,0	102,3	96,6	27,5 (Ιαν.-Σεπτ.)
B. Επιβατική κίνηση					
Επιβάτες Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών	6,0	-68,4	52,8	84,1	24,5 (Ιαν.-Νοέμ.)
Επιβάτες Aegean Airlines ¹	7,3	-65,5	38,9	73,3	29,6 (Ιαν.-Σεπτ.)
Επιβατική κίνηση Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς (ΟΛΠ)	8,7	-59,3	34,7	45,5	16,5 (Ιαν.-Σεπτ.)
Γ. Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις υπηρεσίες					
	0,7	-22,2	37,8	1,9	1,6 (Ιαν.-Νοέμ.)

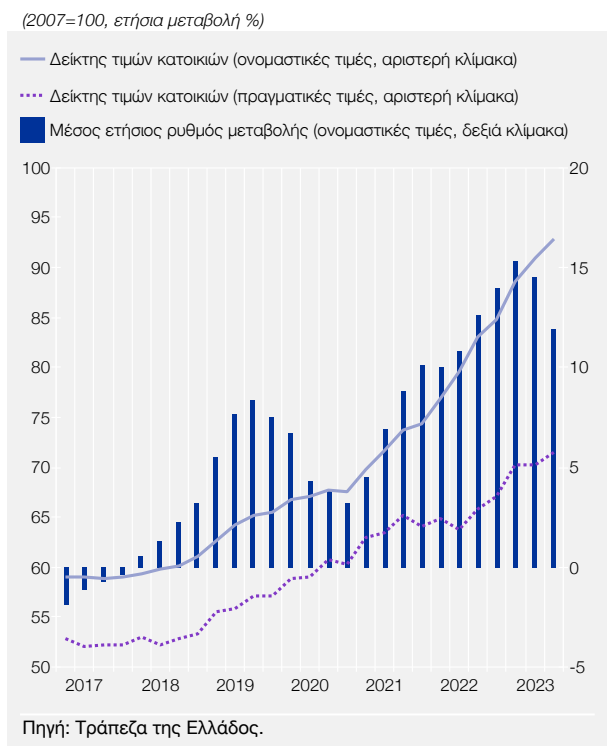
Πηγές: ΕΛΣΤΑΤ (δείκτες κύκλου εργασιών στις υπηρεσίες), ΔΑΑ, Aegean Airlines, ΟΛΠ και IOBE (προσδοκίες).

¹ Περιλαμβάνονται και οι ναυλωμένες πτήσεις (charter).

ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Ωστόσο, πρόδρομοι δείκτες σχετικοί με την εγχώρια αγορά, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, παραπέμπουν ενδεχομένως σε μια επικείμενη περίοδο διόρθωσης των τιμών, ειδικά για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

Στην αγορά των κατοικιών, ισχυροί ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων συνεχίζουν να καταγράφονται έως και το γ' τρίμηνο του 2023, παρόλο που επιβράδυνση παρατηρείται σε επιμέρους δείκτες τιμών κατά τα δύο τελευταία τρίμηνα. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2023 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 13,9% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 11,2% το αντίστοιχο διάστημα του 2022 (βλ. Διάγραμμα IV.5). Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών

Διάγραμμα IV.5 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2017-γ' τρίμηνο 2023)



εμφανίζουν ετερογένεια ως προς τις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις κυρίως σε θέσεις με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και μικρότερες μεταβολές σε άλλες. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2023 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των περισσότερων αστικών περιοχών της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, οι μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (16,5%), στην Αθήνα (14,5%) και στις άλλες μεγάλες πόλεις (14,1%), ενώ στις λοιπές περιοχές της χώρας ο ρυθμός αύξησης ήταν ηπιότερος (11,1%). Την ίδια περίοδο οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (ηλικίας άνω των 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 14,4%, έναντι 13,1% για τις τιμές των νέων διαμερισμάτων.

Η αγορά κατοικιών, παρά τις τρέχουσες αβεβαιότητες, διατηρεί τη δυναμική της και χαρακτηρίζεται από ισχυρή, κυρίως επενδυτική, ζήτηση και χαμηλή προσφορά. Η θετική πορεία του τουρισμού και της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα επιχορηγούμενα στεγαστικά προγράμματα για νέους και το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων,⁶ συμπε-

ριλαμβανομένου του προγράμματος “Χρυσή Βίτσα”, συνεχίζουν να ενισχύουν τη δυναμική της αγοράς, όπως αυτή καταγράφεται και από άλλους σχετικούς δείκτες. Πιο συγκεκριμένα, το οκτάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς τον όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών σε επίπεδο χώρας (22,5% και 14,5% αντίστοιχα), αρκετά ενισχυμένους έναντι μικρής υποχώρησης κατά την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους (-1,3% και -4,1%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) στο σύνολο της χώρας ενισχύονται σημαντικά, σε ετήσια βάση, κατά 40,2% το εννεάμηνο του 2023 (έναντι 12,1% την αντίστοιχη περίοδο του 2022), αν και εξακολουθούν να βρίσκονται σε πολύ χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Παράλληλα, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύονται περαιτέρω το ενδεκάμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 13,3%.

Παρά το αυξημένο ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα, η τραπεζική χρηματοδότηση βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα, με το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων να καταγράφει υποχώρηση κατά 4,9% το δεκάμηνο του 2023, σε ετήσια βάση. Τέλος, το εννεάμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, συνεχίστηκε η αύξηση του συνολικού κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά 6,7%, η οποία εν μέρει συνετέλεσε στην ενίσχυση των τιμών κατοικιών.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,6% σε ετήσια βάση, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,9%. Στην Αθήνα, ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν υψηλότερος (7,2%), ενώ μεγάλη αύξηση σημειώθηκε και στην υπόλοιπη Ελλάδα (7,3%), μετά

6 Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι άμεσες ξένες επενδύσεις για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντική αύξηση κατά τη διάρκεια του εννεαμήνου του 2023 και ανήλθαν σε καθαρές εισπράξεις 1.644 εκατ. ευρώ, ξεπερνώντας κατά 28,7% το αντίστοιχο επίπεδο εισπράξεων που καταγράφηκε το 2022 (1.277 εκατ. ευρώ).

από μια μακρά περίοδο σχετικής στασιμότητας στις τιμές. Στη Θεσσαλονίκη, αντίθετα, μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υψηλών ρυθμών αύξησης, καταγράφηκε ήπια διόρθωση των τιμών σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (-0,5%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2023 σημαντικοί θετικοί ετήσιοι ρυθμοί καταγράφηκαν στους δείκτες τιμών της Αθήνας (8,4%) και της Θεσσαλονίκης (9,8%), ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ο αντίστοιχος ρυθμός ανήλθε σε 3,7%. Τέλος, κατά την ίδια περίοδο για το σύνολο της χώρας, τα μισθώματα τόσο των γραφείων όσο και των καταστημάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση 5,6%.

Το οκτάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, ενώ μικτή εικόνα παρουσίασαν οι επιμέρους κατηγορίες. Πιο συγκεκριμένα, αύξηση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών για γραφεία (75,2%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 15,9% σε σύγκριση με το αντίστοιχο οκτάμηνο του 2022. Οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 15,6%, ενώ ο όγκος μειώθηκε κατά 8,0%. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για καταστήματα καταγράφηκε ιδιαίτερα αυξημένη σε όρους όγκου (226,9%), αλλά συγκρατημένα θετική σε όρους αριθμού νέων αδειών (7,8%). Η μικτή εικόνα της οικοδομικής δραστηριότητας πιθανώς σχετίζεται με τις συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης, σε ένα οικονομικό περιβάλλον που δεν ευνοεί ιδιαίτερα την έναρξη νέων έργων. Επίσης σχετίζεται με τον μικρό, σε απόλυτους όρους, αριθμό νέων οικοδομικών αδειών ανά κατηγορία, που οδηγεί σε μεγάλες ποσοστιαίες διακυμάνσεις, ενώ οι διαφοροποιήσεις είναι στην πραγματικότητα μικρές.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,⁷ στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2023 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή και ανάπτυξη γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, κυρίως σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης τα ξενοδοχεία, οι επαγγελματικές αποθήκες και η επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6%, στα ίδια περίπου επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%.

Οι προσδοκίες για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, υπό την επίδραση των διεθνών εξελίξεων και του περιβάλλοντος υψηλού πληθωρισμού, αυξημένων επιτοκίων και αβεβαιότητας, που επηρεάζουν άμεσα την Ευρώπη και την παγκόσμια οικονομία συνολικά. Παράλληλα, η μεταβολή των χαρακτηριστικών της ζήτησης, που ξεκίνησε με αφορμή την περίοδο της πανδημίας, συνεχίζεται μέχρι σήμερα, με συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και θέσεις να προσελκύουν δυσανάλογα υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον, ενισχύοντας την εικόνα μιας αγοράς διαφορετικών ταχυτήτων. Στο βαθμό που η ζήτηση από το εξωτερικό θα διατηρηθεί και η προσφορά ποιοτικών ακινήτων θα παραμείνει περιορισμένη, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική πορεία τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς συμπαρασύροντας ανοδικά και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές. Οι ρυθμοί αύξησης των τιμών αναμένεται ωστόσο να γίνουν ηπιότεροι, καθώς η τρέχουσα συγκυρία δεν επιτρέπει στους επενδυτές εφυσυχασμό αναφορικά με τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη των συνθηκών της αγοράς.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η αγορά εργασίας το εννιάμηνο του 2023 συνέχισε να αναπτύσσεται, αν και με πιο ήπιους ρυθμούς. Η επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της απασχόλησης είναι αντίστοιχη με την επιβρά-

7 Βλ. Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023 (Νοέμβριος 2023).