

Το 2024 ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα παρουσιάζει ικανοποιητική επέκταση της δυναμικότητάς του σε σχέση με τα προ πανδημίας επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, το 2024⁴ λειτουργούν στην Ελλάδα 10.063 ξενοδοχειακές μονάδες, έναντι 9.971 το 2019. Ο αριθμός των δωματίων διαμορφώνεται σε 444.859 το 2024, έναντι 433.689 το 2019 (αύξηση 3%), ενώ αντίστοιχα ο αριθμός των ξενοδοχειακών κλινών διαμορφώνεται σε 888.619 το 2024, έναντι 856.347 το 2019 (αύξηση 4%). Παράλληλα, σταθερή είναι η ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας, κυρίως μέσω των μονάδων 5 αστέρων που αποτελούν πλέον το 8% του συνόλου των ξενοδοχείων, έναντι 6% το 2019.

Το πρώτο τετράμηνο του 2024 είναι ιδιαίτερα θετικό για τον ελληνικό τουρισμό, δημιουργώντας προσδοκίες για υπέρβαση των ιστορικά υψηλών επιπέδων του 2023, αλλά με βραδύτερο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Ωστόσο, η ενίσχυση της ανθεκτικότητας του τουριστικού κλάδου, στο μεσοπρόθεσμο αλλά και στο μακροπρόθεσμο ορίζοντα, συνδέεται με την υλοποίηση έργων υποδομών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, την επέκταση της τουριστικής περιόδου, την προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, τις πράσινες επενδύσεις, τη βελτίωση της προσβασιμότητας στους τουριστικούς προορισμούς, τον ψηφιακό μετασχηματισμό (περιλαμβανόμενης της διαθεσιμότητας γρήγορου ίντερνετ σε όλες τις τουριστικές περιοχές), αλλά και την αναβάθμιση των δεξιοτήτων των εργαζομένων του κλάδου.

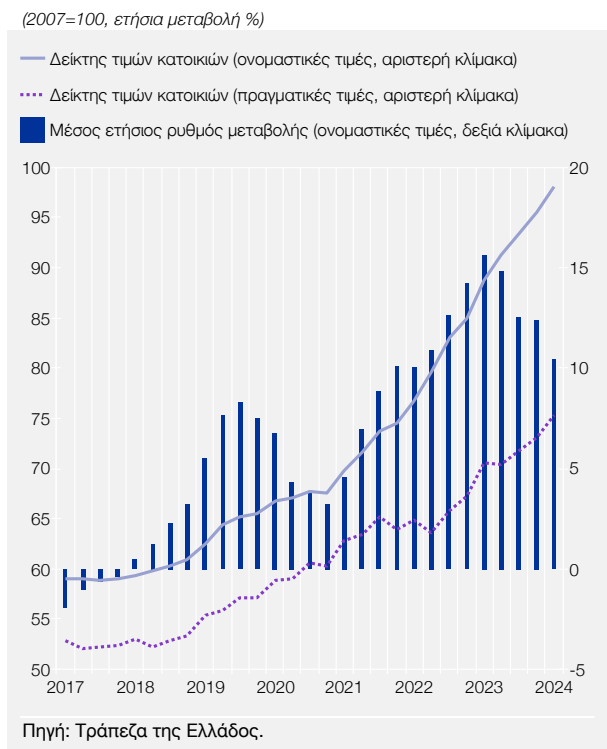
3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2023, αλλά και τους πρώτους μήνες του 2024, η άνοδος των τιμών των ακινήτων συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς, ειδικά στο ανώτερον προδιαγραφών τμήμα της αγοράς. Στην αγορά κατοικίας σημειώθηκαν οι μεγαλύτερες αυξήσεις τιμών, με τη ζήτηση για επενδυτική εκμετάλλευση να παραμένει σε υψηλά επίπεδα και την προσφορά ποιοτικού ή νέου αποθέματος να είναι περιορισμένη. Η στέγαση αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό ζήτημα για τα ελληνικά νοικοκυριά, καθώς η συνεχής αύξηση των τιμών, την οποία τροφοδοτεί η ζήτηση από το εξωτερικό, και το αυξημένο κόστος κατασκευής και δανεισμού διαμορφώνουν επίπεδα τιμών δυσανάλογα προς το διαθέσιμο εισόδημα, δυσχεραίνοντας την απόκτηση πρώτης κατοικίας και συμπαρασύροντας ανοδικά τόσο τις τιμές κατοικιών υποδεέστερων χαρακτηριστικών όσο και τα μισθώματα. Στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, η στροφή των εταιριών και των επενδυτών προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και τα βιοκλιματικά ακίνητα έχει εντείνει τις διαφορές στα επίπεδα τιμών της αγοράς, όμως παράλληλα έχει επηρεάσει ανοδικά και τις τιμές ακινήτων συμβατικών προδιαγραφών σε θέσεις υψηλής εμπορικότητας.

Στην αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, συνεχίστηκε η ανοδική τάση των τιμών και κατά τη διάρκεια του α' τμήνου του 2024 με υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, το α' τρίμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 10,4% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2023, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν σημαντικά, με μέσο ετήσιο ρυθμό 13,8%, αν και σε επίπεδο τριμήνου, παρά τους ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης, παρατηρείται επιβράδυνση τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα (βλ. Διάγραμμα IV.9). Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των κατοικιών είναι μόλις 4,1% χαμηλότερες από το ιστορικό υψηλό που είχε καταγραφεί πριν από τη δημοσιονομική κρίση (γ' τρίμηνο του 2008), ενώ σε σχέση με την κατώτατη τιμή που καταγράφηκε το γ' τρίμηνο του 2017 οι τιμές είναι αυξημένες κατά 66,4%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α' τρίμηνο του 2024 καταγράφεται ελαφρώς υψηλότερος ρυθμός αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) κατά 10,8% σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,1%), ενώ με βάση

4 Τα στοιχεία του 2024 σχετικά με το ξενοδοχειακό δυναμικό της Ελλάδος αφορούν την περίοδο μέχρι και τον Απρίλιο του 2024.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2017-α' τρίμηνο 2024)



τα αναθεωρημένα στοιχεία για το 2023 εντονότερος ρυθμός αύξησης καταγράφηκε στα παλαιά διαμερίσματα έναντι των νέων (14,5% και 12,7% αντίστοιχα). Κατά γεωγραφική περιοχή, το α' τρίμηνο του 2024 η περιοχή της Θεσσαλονίκης και, ως σύνολο, οι λοιπές περιοχές της χώρας καταγράφουν εντονότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος (12,2% και 12,1% αντίστοιχα), ενώ οι άλλες μεγάλες πόλεις κατέγραψαν μέσο ετήσιο ρυθμό οριακά στα ίδια επίπεδα με το σύνολο της χώρας (10,3%). Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αισθητά χαμηλότερο ετήσιο ρυθμό αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό πανελλαδικά (9,4%), αλλά το επίπεδό του ξεπέρασε το ιστορικό υψηλό του β' τριμήνου του 2008.

Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 και τους πρώτους μήνες του 2024 αποτυπώνεται τόσο στα στοιχεία της Golden Visa όσο και σε άλλους συναφείς δείκτες. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2024 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων

κατέγραψαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται σημαντικά την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024, καταγράφοντας σε όρους δομήσιμου όγκου ετήσια αύξηση 47,3% και σε όρους αριθμού αδειών 60,9%, ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν πιο συγκρατημένες (6,5% και 18,9%). Στον αντίποδα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 14,0% το α' τρίμηνο του 2024 και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2024 κατέγραψε οριακή υποχώρηση (-0,2%) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2023. Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται (4,0% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (8,1%). Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2024, κατά 38,9% σε ετήσια βάση, έναντι μείωσης κατά 7,2% την αντίστοιχη περίοδο του 2023, αν και συνεχίζει να βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα. Τέλος, η αύξηση των επιτοκίων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί σχεδόν δύο έτη, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων. Ωστόσο κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2024 η ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν μεταβλήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και αναμένεται, σύμφωνα με την ίδια έρευνα, να παραμείνει αμετάβλητη και κατά το επόμενο τρίμηνο.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,1% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 2,9% και 3,4%. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, κατά 1,5% και 1,1% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας.

Το 2023 και τους δύο πρώτους μήνες του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής σε επίπεδο χώρας. Οι επιμέρους κατηγορίες ακινήτων παρουσίασαν διαφορετικές ταχύτητες, αλλά και μικτές τάσεις, με τον αριθμό των νέων αδειών γραφείων και καταστημάτων την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024 να αυξάνεται κατά 6,5% και 68,3% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, ενώ των ξενοδοχείων να μειώνεται κατά 13,0%. Σε όρους δομήσιμου όγκου, κατά την ίδια περίοδο, και οι τρεις κατηγορίες κατέγραψαν ιδιαίτερα υψηλές ετήσιες αυξήσεις, γεγονός που υποδηλώνει την αδειοδότηση έργων μεγαλύτερης επιφάνειας και εμβέλειας σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος στο πλαίσιο της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,⁵ στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2023 οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,7%, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,1%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμώνται μεταξύ 6,5% και 7,4% για τα γραφεία και 5,6% και 6,5% για τα καταστήματα. Για την επόμενη διετία, ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες διατυπώνονται από τα στελέχη της αγοράς για τη διαμετακόμιση, τις επαγγελματικές αποθήκες κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και για την επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης, όπως η φοιτητική και η οργανωμένη κατοικία για ηλικιωμένους. Παράλληλα, θετικές παραμένουν οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, τα γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, αλλά και τα κέντρα δεδομένων (data centres).

Με τις προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων να παραμένουν θετικές και με κινητήριες δυνάμεις τον τουρισμό, τη βελτίωση των υποδομών και τη σταδιακή ανανέωση του κτιριακού αποθέματος, εκτιμάται ότι η ανοδική πορεία των τιμών θα συνεχιστεί. Ωστόσο, η ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια, ο αυξημένος πληθωρισμός και το υψηλό κόστος κατασκευής, σε συνδυασμό με την επιδείνωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και τον περιορισμένο τραπεζικό δανεισμό, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας. Επίσης, οι συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την επενδυτική και κατασκευαστική δραστηριότητα, σε μια περίοδο κατά την οποία η ζήτηση δεν καλύπτεται από την προσφορά και οι αξίες, ειδικά της κατοικίας, αυξάνονται με ρυθμούς σημαντικά υψηλότερους από ό,τι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Οι πρόσφατες παρεμβάσεις με στόχο τον περιορισμό της επενδυτικής ζήτησης για οικιστικά ακίνητα σε περιοχές πρώτης κατοικίας (βραχυχρόνιες μισθώσεις, Golden Visa) εκτιμάται ότι κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση, αλλά κρίνεται αναγκαία η περαιτέρω λήψη μέτρων για τη διευκόλυνση και ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας προσιτής αξίας.

4 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η αγορά εργασίας σημείωσε τα τελευταία χρόνια ισχυρή ανάπτυξη, με αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού ανεργίας σε 11,1% το 2023, τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης της συνολικής απασχόλησης, παράλληλα με τη βελτίωση σημαντικών επιμέρους δεικτών, όπως την υποχώρηση του ποσοστού μακροχρόνιας ανεργίας. Ωστόσο, το α' τρίμηνο του 2024 το ποσοστό ανεργίας αυξήθηκε στο 12,1% από 11,8% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023, ενώ ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε κατά 1,8%. Επίσης, παρατηρείται αύξηση της στενότητας στην αγορά εργασίας,⁶ καθώς γίνεται ολοένα πιο δύσκολο για τις επιχειρήσεις να προσλάβουν το προσωπικό που χρειάζονται,

5 Βλ. [Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023 \(Μάιος 2024\)](#).

6 Η στενότητα στην αγορά εργασίας (labour market tightness) αντανάκλα την υπέρβαση του αριθμού των κενών θέσεων εργασίας σε σύγκριση με τον αριθμό εκείνων που αναζητούν εργασία και εκφράζεται από το ποσοστό κενών θέσεων εργασίας, το οποίο ορίζεται ως ο λόγος (αριθμός κενών θέσεων εργασίας) / (αριθμός κατειλημμένων θέσεων + αριθμός κενών θέσεων εργασίας), εκφραζόμενος ως ποσοστό.