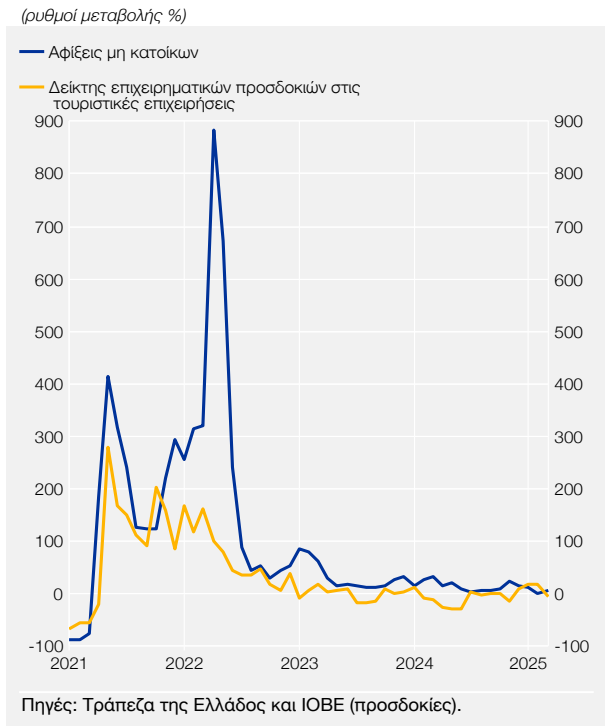


Διάγραμμα IV.8 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση και επιχειρηματικές προσδοκίες στον τουρισμό (Ιανουάριος 2021-Μάρτιος 2025)



κατά 5% σε σύγκριση με το 2023. Η τάση αυτή αποτυπώνεται και στις συνολικές επενδύσεις του κλάδου, οι οποίες το 2024 ξεπέρασαν το 1,0 δισεκ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο 9% του συνολικού κύκλου εργασιών των ξενοδοχείων. Από αυτές τις επενδύσεις, τα 200 εκατ. ευρώ κατευθύνθηκαν σε δράσεις βιωσιμότητας.⁶

Η δραστηριότητα στον κλάδο του τουρισμού συνεχίζει τη θετική της πορεία το α΄ τρίμηνο του 2025, ενισχύοντας τις προσδοκίες για υπέρβαση των ιστορικά υψηλών επιπέδων του 2024, έστω και με ηπιότερο ρυθμό σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Η Ελλάδα κατατάσσεται στην τέταρτη θέση των προτιμήσεων των Ευρωπαίων ταξιδιωτών – μία θέση υψηλότερα σε σχέση με πέρυσι – παρά τη γενικότερη κάμψη της ζήτησης για τον ευρωπαϊκό Νότο.⁷ Η κάμψη αυτή αποδίδεται κυρίως στις ακραίες θερμοκρασίες στη Μεσόγειο και στον υπερβολικό συνωστισμό κατά τους θερινούς μήνες αιχμής. Για το σύνολο του έτους οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό παραμένουν θετικές, παρά τις γεωπολιτικές εντάσεις και το γεωοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώνεται από τις εμπορικές πολιτικές των ΗΠΑ (βλ. και Πλαίσια IV.1

και IV.2). Η ενδεχόμενη επιβράδυνση ή και ύφεση της αμερικανικής οικονομίας, ως αποτέλεσμα των αρνητικών συνεπειών της δασμολογικής πολιτικής και της υποχώρησης του δολαρίου έναντι του ευρώ, ενδέχεται βραχυπρόθεσμα να περιορίσει τις ροές Αμερικανών τουριστών προς την Ελλάδα.⁸ Παράλληλα, η αναμενόμενη ασθενής οικονομική ανάπτυξη στην ευρωζώνη ενδέχεται επίσης να επηρεάσει αρνητικά τον ελληνικό τουρισμό. Αξίζει να σημειωθεί ότι πάνω από το 50% των αφίξεων και των τουριστικών εισπράξεων στην Ελλάδα προέρχεται από χώρες της ΕΕ-27.

2 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας,⁹ οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την εύρυθμη εξέλιξη της

6 Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), “Λειτουργία και Επιδόσεις Ξενοδοχείων”, 26 Μαρτίου 2025.

7 Μελέτη της European Travel Commission (2025), *Monitoring Sentiment for Intra-European Travel. Spring/Summer 2025*, April.

8 Το α΄ τρίμηνο του 2025 οι αφίξεις από τις ΗΠΑ ανήλθαν σε 188,7 χιλιάδες τουρίστες (8% των συνολικών αφίξεων), ενώ οι αντίστοιχες ταξιδιωτικές εισπράξεις ανήλθαν σε 143,8 εκατ. ευρώ (13% του συνόλου, υψηλότερο από τα ποσοστά της Γερμανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου).

9 Απόφαση 146/2025 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και Πρακτικά Επεξεργασίας 74/2024 και 17/2025 του ΣτΕ αναφορικά με την οριοθέτηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και τον καθορισμό χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης.

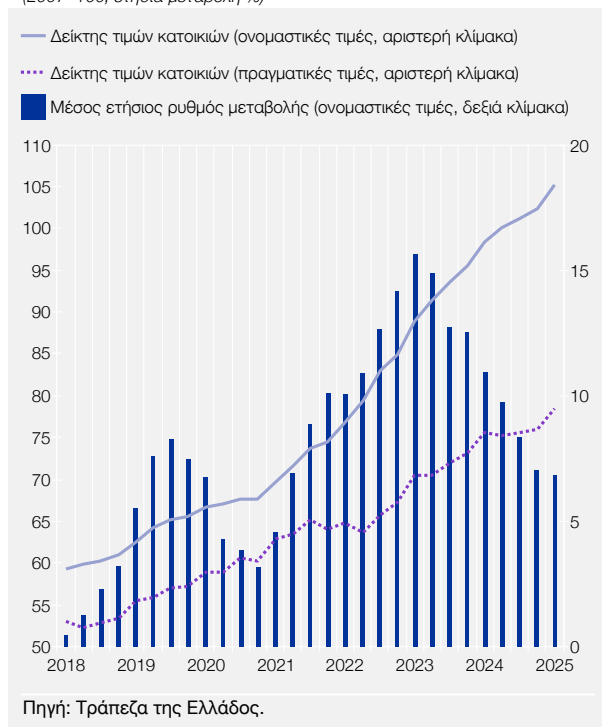
οικοδομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Στην αγορά κατοικίας κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (δ' τρίμηνο του 2024). Πιο συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 (προσωρινά στοιχεία) ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση σε ετήσια βάση (βλ. Διάγραμμα IV.9). Για το 2024, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α' τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α' τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α' τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α' τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλ. της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικά υψηλά επίπεδά τους.

Παρά τις αυξήσεις των τιμών και το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον για την κατοικία κατά τους πρώτους μήνες του 2025, ορισμένοι δείκτες συναφείς με την αγορά καταγράφουν αρνητικές μεταβολές. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και περιορίστηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής κατέγραψε επίσης το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), τόσο σε όρους δομήσιμου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) το α' τρίμηνο του 2025 μειώθηκαν οριακά, σε ετήσια βάση, κατά 0,3% και συνεχίζουν να παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%). Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2025 συνέχισε να αυξάνεται (3,5% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας μικρή επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (4,0%). Από την άλλη πλευρά, θετικές εξελίξεις κα-

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2018-α' τρίμηνο 2025)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



ταγράφονται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, με τα αιτήματα (εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής) κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025¹⁰ να ανέρχονται σε 3.506, έναντι 2.659 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (στοιχεία Απριλίου 2024), σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 31,9%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) το πρώτο πεντάμηνο του 2025 κατέγραψε αύξηση κατά 8,5%, έναντι οριακής υποχώρησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (-0,2%). Την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2025, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατέγραψε συγκρατημένη αύξηση κατά 5,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024 (38,9%) και διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, κατά τη διάρκεια του α΄ τριμήνου του 2025 η ζήτηση στεγαστικών δανείων αυξήθηκε έπειτα επί σχεδόν τρία έτη μείωσης (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023), λόγω της έναρξης του κρατικού προγράμματος “Σπίτι μου II”, καθώς και λόγω, μεταξύ άλλων, της μείωσης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,0%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 6,3% για τα γραφεία και 3,5% για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών. Οι αξιολογούμενοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων-χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

Το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε για τις περισσότερες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) καταγράφοντας συνολική μείωση 16,5% στον αριθμό των νέων αδειών, σε σχέση με το αντίστοιχο δίμηνο του 2024. Σε όρους δομήσιμου όγκου, σημειώθηκε μικρή αύξηση της συνολικής δραστηριότητας (1,9%), όμως, με εξαίρεση τα καταστήματα τα οποία αναπτύσσονται με ισχυρό ρυθμό (52,4%), οι άλλες βασικές κατηγορίες επενδυτικών ακινήτων κατέγραψαν σημαντικές μειώσεις (γραφεία -41,2% και ξενοδοχεία -43,8%). Η αβεβαιότητα και οι νομοθετικές αλλαγές που δρομολογήθηκαν με τις αποφάσεις του ΣτΕ στο τέλος του 2024 και στην αρχή του 2025, σε συνδυασμό με το ιδιαίτερα υψηλό κόστος κατασκευής, έχουν πιθανώς επηρεάσει την ομαλή υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων και έργων ανάπτυξης τόσο οικιστικών όσο και επαγγελματικών ακινήτων και συντελούν στους αρνητικούς ρυθμούς της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά το πρώτο δίμηνο του 2025. Η ομαλοποίηση της οικοδομικής δραστηριότητας στο προσεχές διάστημα θα εξαρτηθεί, μεταξύ άλλων, από τις πρωτοβουλίες και την ταχύτητα της πολιτείας στη διευθέτηση νομικών εκκρεμοτήτων που θα διευκρινίζουν με σαφήνεια το πλαίσιο ανάπτυξης στο σύνολο της χώρας.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,¹¹ στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 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 την ανάπτυξη ακινήτων φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης οι επαγγελματικές αποθήκες και τα καταστήματα. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%.

10 Στοιχεία του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου για τη νόμιμη μετανάστευση: Απρίλιος 2025.

11 Βλ. [Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024 \(Απρίλιος 2025\)](#).

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπλητταν την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Παράλληλα, μια περαιτέρω άνοδος των τιμών των κατοικιών αναμένεται να οδηγήσει σε κόπωση της εγχώριας ζήτησης στις περιοχές εκείνες όπου οι αξίες υπερβαίνουν τα επίπεδα προσιτότητας για τα νοικοκυριά και όπου τα ακίνητα προς πώληση δεν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των υποψήφιων αγοραστών. Προγράμματα ενίσχυσης των νοικοκυριών μέσω της επιδότησης δανείων ή μισθωμάτων, αν και είναι κοινωνικά προς τη σωστή κατεύθυνση, αυξάνουν περαιτέρω την ήδη υπερβάλλουσα ζήτηση και, εφόσον δεν συνδυαστούν με δραστικές πρωτοβουλίες τόνωσης της προσφοράς ακινήτων, δεν μπορούν να δώσουν βιώσιμη λύση στο συνεχώς αυξανόμενο στεγαστικό ζήτημα της χώρας. Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση του προβλήματος, απαιτείται ευρύτερος εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός, που θα αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια και στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων, οδηγώντας σε μια ισόρροπη διασπορά της ζήτησης ακινήτων στο σύνολο της επικράτειας. Τέλος, προκειμένου η αγορά να καταστεί περισσότερο ανθεκτική, η πολιτεία θα πρέπει να μεριμνήσει, παράλληλα με την απλοποίηση των διαδικασιών, για την ταχεία οριστικοποίηση και νομοθέτηση ενός απλού και σταθερού πλαισίου χρήσεων γης και όρων δόμησης, που θα διευκολύνει την ανάπτυξη ακινήτων και θα ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της χώρας.

3 ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η αγορά εργασίας αναπτύχθηκε περαιτέρω το α' τρίμηνο του 2025, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το 2024, ενώ το ποσοστό ανεργίας έχει υποχωρήσει. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,0% το α' τρίμηνο του 2025 (έναντι 1,8% το α' τρίμηνο του 2024), και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,4% (από 12,1% την αντίστοιχη περίοδο του 2024). Η μισθωτή απασχόληση, σύμφωνα με το ισοζύγιο ροών μισθωτής απασχόλησης του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, κινήθηκε στα ίδια σχεδόν επίπεδα όπως το α' τετράμηνο του 2024, λόγω των υψηλών προσδοκιών για την επερχόμενη τουριστική περίοδο. Οι προοπτικές απασχόλησης ενισχύθηκαν περαιτέρω, ιδιαίτερα στον κλάδο της μεταποίησης. Εντούτοις, η αγορά εργασίας αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις που προκύπτουν κυρίως από τη γήρανση του πληθυσμού, η οποία συνεπάγεται μείωση του εργατικού δυναμικού μακροπρόθεσμα, ενώ σημαντικοί κλάδοι της ελληνικής οικονομίας, όπως ο τουρισμός, η μεταποίηση, οι κατασκευές και ο πρωτογενής τομέας, χαρακτηρίζονται από στενότητα, που όμως φαίνεται να αποκλιμακώνεται τα τελευταία τρίμηνα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του πληροφοριακού συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, οι εξελίξεις στην αγορά εργασίας παρέμειναν ευνοϊκές, καθώς το ισοζύγιο των ροών μισθωτής απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα το α' τετράμηνο του 2025 ήταν θετικό, ενώ κυμάνθηκε στα ίδια περίπου επίπεδα έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024. Συγκεκριμένα, το α' τετράμηνο του 2025 δημιουργήθηκαν 187.063 νέες θέσεις εργασίας, έναντι 188.587 το 2024 (βλ. Διάγραμμα IV.10). Ως προς τους επιμέρους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, η μεγαλύτερη αύξηση προσλήψεων καταγράφηκε στις σχετικές με τον τουρισμό δραστηριότητες. Τέλος, οι προσλήψεις πλήρους απασχόλησης υπερτερούν σε σχέση με τις ευέλικτες μορφές απασχόλησης, καθώς ανήλθαν στο 58,2% του συνόλου (έναντι 56,7% το α' τετράμηνο του 2024).

Ο αριθμός των απασχολούμενων το α' τρίμηνο του 2025, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ) της ΕΛΣΤΑΤ, παρουσίασε άνοδο κατά 1,0% σε σχέση με το α' τρίμηνο του 2024. Αντίστοιχα, η μισθωτή απασχόληση αυξήθηκε κατά 5,4%, ο δε αριθμός των λοιπών απασχολούμενων μειώθηκε κατά 8,4%, αντανakλώντας κυρίως τη σημαντική μείωση των αυτοαπασχολούμενων χωρίς προσωπικό και των βοηθών στην οικογενειακή επιχείρηση.