

ΕΚΘΕΣΗ ΚΟΜΙΣΙΟΝ

Μεγαλύτερες οι αυξήσεις στα

Σύμφωνα με τους αναλυτές, οι αξίες στα σπίτια έτρεξαν με ρυθμούς 18,7% το 2023, 9,6% το 2022 και 3,2% το 2021

Σοβαρό κοινωνικό πρόβλημα στην Ελλάδα, βλέπει η Ευρώπη, καθώς οι τιμές ακινήτων ανεβαίνουν ταχύτερα από ό,τι οι μισθοί και οι εργαζόμενοι καλύπτουν με δυσκολία το κόστος στέγασης. Μετά την κατάρρευση μισθών και τιμών ακινήτων, στην κρίση των Μνημονίων, και τα δύο άρχισαν να αυξάνονται, όμως τα ακίνητα κερδίζουν έδαφος ταχύτερα από ό,τι οι μισθοί.

Σύμφωνα με τους αναλυτές, υπάρχει υπερτίμηση στις τιμές των κατοικιών που έτρεξε με ρυθμούς 18,7% το 2023, 9,6% το 2022 και 3,2% το 2021. Σε έκθεσή της, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναφέρει ότι οι κοινωνικές συνέπειες των πρόσφατων αυξήσεων των τιμών των κατοικιών είναι πιεστικές.

Είναι σημαντικά υψηλότερες από εκείνες των εισοδημάτων και θέτουν προκλήσεις για την οικονομική προσιτότητα, το πόσο εύκολα κάποιος μπορεί να αγοράσει ή να νοικιάσει μία κατοικία. Συνέπεια είναι και η χαμηλή κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, ιδίως σε περιοχές υψηλής ζήτησης με συγκεντρωσα στα μεγάλα πληθυσμιακά κέντρα όπως η Αττική.

Ανοδικά

Οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 11,1% το 2022 και 12,9% σε ετήσια βάση το τρίτο τρίμηνο του 2023. Σύμφωνα με τους αναλυτές, οι βασικοί παράγοντες πίσω από την πρόσφατη άνοδο των τιμών ήταν η ανάκαμψη της εγχώριας και ιδιαίτερα ισχυρής εξωτερικής ζήτησης μετά την πανδημία εν μέσω υποτιμημένων τιμών κατοικιών και της ενεργειακής κρίσης. Οι χαμηλές τιμές έφεραν αρκετούς ξένους αγοραστές, τόσο από την Ε.Ε. όσο και από τρίτες χώρες (Golden Visa), που έχουν αυξήσει σημαντικά τις πεν-



Οι εργαζόμενοι με δυσκολία μπορούν να καλύψουν το κόστος στέγασης. Πιο έντονο το πρόβλημα στα μεγάλα αστικά κέντρα

Οι τιμές ακινήτων ανεβαίνουν ταχύτερα από ό,τι οι μισθοί επιδεινώνοντας το στεγαστικό πρόβλημα.

δύσεις στην Ελλάδα. Οι αναλυτές σημειώνουν ότι αν και οι τιμές των κατοικιών είναι προς το παρόν χαμηλότερες από τα προ κρίσης επίπεδα, σε σχέση με το εισόδημα των νοικοκυριών, ήταν υπερτιμημένες κατά περίπου 10% το 2023.

Αυξημένη προσφορά

Η προσφορά κατοικιών έχει επίσης αυξηθεί κατά περίπου 20,7% την τε-

λευταία τριετία, με τις επενδύσεις σε κατασκευές κατοικιών να φτάνουν το 33,7% σε ετήσια βάση το 2022 και το 20,7% το 2023. Εδώ βρισκόμαστε και μία πιθανή λύση, σημειώνοντας πως η αυξημένη προσφορά κατοικιών θα συμβάλει στην επιβράδυνση της αύξησης των τιμών τα επόμενα χρόνια. Η λογική είναι ότι αν και δεν αναμένεται η προσφορά να υπερκαλύψει τη ζήτηση, τουλάχιστον θα

συγκρατήσει τις τιμές. Στα θετικά ότι δεν διαβλέπουν κίνδυνο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα από την αγορά κατοικίας, καθώς η πιστωτική επέκταση προς τα νοικοκυριά παραμένει αρνητική.

Τράπεζες

Καθώς τα ακίνητα είναι η βασική ασφάλιση για τον δανεισμό, αν ένα δάνειο είναι υψηλό με σκοπό να αγο-

ραστεί ένα ακριβό ακίνητο, αυτό θα μπορούσε να δημιουργήσει πρόβλημα στην τράπεζα, αν οι τιμές των ακινήτων έπεφταν απότομα και η νέα αξία του ακινήτου ήταν χαμηλότερη από το ποσό του δανείου.

Από τις Βρυξέλλες βλέπουν ότι στην Ελλάδα δεν δίνονται πολλά νέα στεγαστικά δάνεια, οπότε συμπεραίνουν ότι ο κίνδυνος για τις τράπεζες είναι χαμηλός. ■

ακίνητα από τα εισοδήματα

ΤΟΝ ΑΠΡΙΛΙΟ

Στο 70% η πληρότητα στα Airbnb της Αθήνας

ΜΕ ΙΣΧΥΡΕΣ επιδόσεις στον τουρισμό «φρέζει» ο Απρίλιος, ακόμα πιο δυνατό Μάιο αναμένουν οι επαγγελματίες του κλάδου της φιλοξενίας. Στην Αθήνα, το «χιού» του ελληνικού τουρισμού, από όπου περνά η πλειονότητα των επισκεπτών, ήδη μετρούν περισσότερες αφίξεις και υψηλότερες τιμές διαμονής.

Στοιχεία που έχουν αρχίσει να καίζουν μεγαλύτερο τζιρο από την αντίστοιχη περίοδο του 2023, με τη φετινή άνοιξη να θυμίζει... «καλοκαίρι». Από την πλευρά των ξενοδοχείων, κάνουν λόγο για πληρότητες που κατά περίπτωση φτάνουν έως και το 80%, ενώ η μέση τιμή δωματίου έχει αυξηθεί κατά 7% φέτος τον Απρίλιο σε σύγκριση με τον περσινό.

Βραχυχρόνια μίσθωση

Για «πολύ καλή εικόνα τετραμήνου που μπορεί να είναι προάγγελος νέας χρονιάς ρεκόρ κάνουν λόγο από τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι κλίμακες στη βραχυχρόνια μίσθωση είναι το 55% του συνόλου, έναντι 45% στα ξενοδοχεία, οπότε η πορεία των καταλυμάτων τύπου Airbnb, αναμένεται να παίξει και φέτος καθοριστικό ρόλο για τα τουριστικά έσοδα στην ελληνική αγο-

ρά. Η Αθήνα έχει περίπου 12.000 ακίνητα σε διάφορες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης στο απόγειο του έτους, την περίοδο Ιουνίου - Αύγουστος. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Αιθάρα, τον Απρίλιο είχε ήδη 10.008 ενεργές κλίμακες (το 78% σε Αθήνη, 4% στην Ήθο και 18% είναι και στις δύο) αυξημένες κατά 22% σε σχέση με τον Απρίλιο του 2023. Παράλληλα, η πληρότητα είναι στο 66%, περίπου 4% καλύτερη επίδοση από πέρσι, ενώ το ημερήσιο κόστος μίσθωσης έχει μέσο όρο 103,9 ευρώ, κατά 14% ακριβότερο από τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Ο δείκτης «RevPAR», δηλαδή ο λόγος του συνολικού τζίρου προς το σύνολο των διαθέσιμων κλιμάτων είναι στα 65,4 ευρώ, αυξημένος κατά 9%. Όλοι οι δείκτες της αγοράς είναι στο «πράσινο» και προμηνύουν ένα «χρυσό» καλοκαίρι για τους επαγγελματίες του κλάδου.

Το ίδιο καλά πηγαίνουν και τα ξενοδοχεία της Αθήνας, που τα τελευταία επίσημα στοιχεία για τον πρώτο τρίμηνο του έτους έδειξαν μέση πληρότητα 63,5%, στο +5,9% από ό,τι το 2023. Η μέση τιμή δωματίου ήταν στα 98,47 ευρώ, +3,9% από τα 94,75 ευρώ πέρσι την ίδια περίοδο.



Στην Αθήνα κατά την περίοδο Ιουνίου - Αυγούστου μπαίνουν στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης περίπου 12.000 ακίνητα.



ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΖΩΝΗ

Το καλύτερο οικονομικό κλίμα κατέγραψε η Ελλάδα τον Απρίλιο

ΤΟ ΚΑΛΥΤΕΡΟ οικονομικό κλίμα στην ευρωζώνη και στο σύνολο της Ε.Ε. κατέγραψε η Ελλάδα τον Απρίλιο, με το σχετικό δείκτη να σημειώνει οριακή βελτίωση, ενώ την ίδια περίοδο στην Ευρώπη το κλίμα επιδεινώθηκε.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις προκύπτουν από τα στοιχεία της μηνιαίας έκθεσης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Νομισματικών Υποθέσεων της Κομισιόν, η οποία εξετάζει την εξέλιξη του οικονομικού κλίματος και τις προοπτικές των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών στα κράτη-μέλη.

Ειδικότερα, στο σύνολο της ευρωζώνης, ο δείκτης οικονομικού υποχώρησε στις 95,6 μονάδες από τις

96,2 μονάδες τον Μάρτιο. Από τον Φεβρουάριο του 2022, που έγινε η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, ο βασικός δείκτης του οικονομικού κλίματος έχει υποχωρήσει στην ευρωζώνη περίπου 18 μονάδες. Στο σύνολο της Ε.Ε. ο δείκτης οικονομικού κλίματος υποχώρησε επίσης στις 96,2 μονάδες από 96,5 τον Μάρτιο.

Εντός συνόρων

Στην Ελλάδα ο δείκτης οικονομικού κλίματος αυξήθηκε στις 108,5 μονάδες από 108,4 μονάδες που ήταν τον Μάρτιο. Η χώρα μας είχε την καλύτερη επίδοση σε θετικό κλίμα στην Ευρώπη με δεύτερη την Κροατία και τρίτη την Ισπανία. Αναφορικά με τους επιμέρους

κλαδικούς δείκτες στη χώρα μας, αύξηση καταγράφηκε: στις υπηρεσίες (7 μονάδες), στους καταναλωτές (3 μονάδες) και στην απασχόληση (5,3 μονάδες).

Ανατίθεται υποχώρησαν οι δείκτες των κατασκευών (-10,5 μονάδες), του λιανικού εμπορίου (-3,6 μονάδες) και της βιομηχανίας (-2,9).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο δείκτης που αποδίδει το κλίμα εμπιστοσύνης στους κόλπους των καταναλωτών-νοικοκυριών παραμένει αρνητικό, ωστόσο έχει βελιωθεί κατά 5,5 μονάδες συνολικά τον Μάρτιο και τον Απρίλιο.

Νίκος Μηέλλιος, Βρυξέλλες