

Θα επηρεάσει το ελληνικό real estate ο πόλεμος στην Ουκρανία; Οι εκτιμήσεις της Alpha Bank

2022/03/31 17:56 στην κατηγορία ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η αγορά ακινήτων και η κατασκευαστική δραστηριότητα φαίνεται να επηρεάστηκαν σε μικρότερο βαθμό συγκριτικά με τους περισσότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας από την πανδημική κρίση, ενώ η επιδόσεις τους το 2021 ήταν ιδιαίτερα καλές.

Στο εβδομαδιαίο της report για την οικονομία, η Alpha Bank σημειώνει ότι η ανάκαμψη των κατασκευών, το 2021, ήταν ισχυρή, με την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) του τομέα να έχει σημειώσει άνοδο της τάξης του 10,3% σε σύγκριση με το 2020.

Σημειώνεται ότι, το 2020, παρά την πανδημική κρίση, η ΑΠΑ των κατασκευών υποχώρησε μόλις κατά 1,2% και, μάλιστα, έπειτα από τις ισχυρές αυξήσεις της διετίας 2018-2019, κατά 7,6% και 8,4%, αντίστοιχα. Ιδιαίτερα σημαντική ήταν και η άνοδος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας σε όρους όγκου (κυβικά μέτρα) - σύμφωνα με τις νέες άδειες οικοδομής-, η οποία σημείωσε εντυπωσιακή αύξηση σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, κατά 45,9%.

Παράλληλα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος, την προηγούμενη εβδομάδα, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων **αυξήθηκαν κατά 9,1% σε ετήσια βάση**, το τέταρτο τρίμηνο του 2021, ενώ, συνολικά το 2021, η αύξηση διαμορφώθηκε σε 7,1%. Επιπρόσθετα, οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 35%, το εννεάμηνο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2021, σε ετήσια βάση, έναντι πτώσης κατά 43%, το ίδιο διάστημα πέρυσι.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, στα τέλη του προηγούμενου μήνα, έχει εντείνει τις πληθωριστικές πιέσεις, πρωτίστως, σε προϊόντα ενέργειας και διατροφής και, ως εκ τούτου, αναμένεται να οδηγήσει σε επιβράδυνση της ανάκαμψης των οικονομιών, σε παγκόσμιο επίπεδο, στη μετα-πανδημική εποχή.

Σε ό,τι αφορά στον τομέα των κατασκευών και την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, οι συνέπειες των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία αναμένονται μέσω:

- Πρώτον, της ενδεχόμενης **αναβολής υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων και άμεσων ξένων επενδύσεων**, εξαιτίας της αβεβαιότητας που επικρατεί,

εξέλιξη που συμπιέζει μεσοπρόθεσμα την προσφορά κατοικιών.

- Δεύτερον, της **ανόδου των τιμών των υλικών κατασκευής** και του ενεργειακού κόστους και της ενδεχόμενης μετακύλησης μέρους αυτής στις τιμές των κατοικιών.
- Τρίτον, σε περίπτωση παρατεταμένης πληθωριστικής πίεσης, μέσω της στροφής των επενδυτών **από τις κινητές αξίες στα ακίνητα**, προκειμένου να προστατευτούν από τον φόβο ενός ισχυρού πληθωρισμού.

Οι τρεις ανωτέρω παράγοντες μπορεί να επιβραδύνουν, αλλά δύσκολα θα ανακόψουν την ανοδική πορεία της κατασκευαστικής δραστηριότητας, ενώ δρουν μάλλον **αυξητικά επί των τιμών των ακινήτων**.

Στο παρόν Δελτίο παραθέτουμε τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για την ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων και των κατασκευών στην Ελλάδα, καθώς και για τις προσδοκίες των επιχειρηματιών του τομέα των κατασκευών και επιχειρούμε να καταγράψουμε τους παράγοντες που συνδέονται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και δύνανται να επιβραδύνουν την ανάπτυξη του εν λόγω τομέα.

Τιμές ακινήτων και ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα

Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων έχουν αυξηθεί την τελευταία τριετία κατά 20% σωρευτικά, με την αύξηση να είναι εντονότερη για τα νέα διαμερίσματα, έως 5 ετών (21,5%), έναντι των παλαιών (19,2%).

Επιπλέον, οι τιμές αυξήθηκαν με υψηλότερο ρυθμό στα **μεγάλα αστικά κέντρα**. Συγκεκριμένα, το 2021, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων κατέγραψαν άνοδο, σε σύγκριση με το 2020, κατά 9,1% στην Αθήνα και κατά 6,9% στη Θεσσαλονίκη, ενώ στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές οι αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 5,4% και 4,6%, αντίστοιχα.

Παράλληλα, η **ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα**, με βάση τον όγκο, κινήθηκε έντονα ανοδικά, από το 2017 και μετά, σημειώνοντας το 2021 την καλύτερη επίδοση από το 2010. Ο κύκλος εργασιών του τομέα των κατασκευών ανήλθε πέρυσι σε Ευρώ 7,4 δισ., έναντι Ευρώ 6,8 δισ., το 2020, και Ευρώ 7,2 δισ. το 2019. Η πτώση του κύκλου εργασιών των κατασκευών, κατά το πρώτο έτος της πανδημίας (-5,2% σε ετήσια βάση), ήταν περιορισμένη συγκριτικά με άλλους τομείς που υπέστησαν σημαντικές απώλειες, όπως οι δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης (-61%), η μεταφορά και αποθήκευση (-25,3%), η μεταποίηση (-11,1%) και το χονδρικό και λιανικό εμπόριο (-7,2%).

Ο κύκλος εργασιών των επιμέρους κλάδων των κατασκευών, δηλαδή της κατασκευής

κτιρίων (που κατά βάση περιλαμβάνουν τις ιδιωτικές κατασκευές) και των έργων πολιτικού μηχανικού (τα οποία αφορούν πρωτίστως στις δημόσιες κατασκευές), **κινήθηκε ανοδικά, το 2021**. Συγκεκριμένα ο κύκλος εργασιών της κατασκευής κτιρίων αυξήθηκε κατά 14,9%, κατά το προηγούμενο έτος, έναντι ετήσιας αύξησης ύψους 4,4%, το 2020, υπερβαίνοντας το αντίστοιχο μέγεθος του 2019 κατά περίπου 20%. Τα έργα πολιτικού μηχανικού, αντίστοιχα, σε όρους κύκλου εργασιών, αυξήθηκαν κατά 3,3%, το 2021, ενώ η ετήσια πτώση που είχαν σημειώσει, το 2020, άγγιξε το 10,7%.

Επιχειρηματικές προσδοκίες στον κατασκευαστικό τομέα

Οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις ιδιωτικές κατασκευές (κατασκευή κτιρίων) κινήθηκαν έντονα πτωτικά, κατά τους πρώτους μήνες της πανδημίας, ενώ εν συνεχεία βελτιώθηκαν και πέρασαν σε θετικό έδαφος, τους τελευταίους τέσσερις μήνες του 2021. Τον Μάρτιο του 2022, ο εν λόγω δείκτης διαμορφώθηκε σε 6 μονάδες, βελτιωμένος σημαντικά σε σύγκριση με τον Ιανουάριο (-10 μονάδες), αλλά και με τον Φεβρουάριο (4 μονάδες).

Οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις δημόσιες κατασκευές (έργα πολιτικού μηχανικού) επίσης κινήθηκαν ανοδικά, κατά τη διάρκεια του 2021, αλλά επέστρεψαν σε αρνητικό έδαφος, από τον Νοέμβριο του 2021 και μετά, φθάνοντας, τον Μάρτιο του 2022, τις -10 μονάδες, ελαφρώς βελτιωμένες, ωστόσο, σε σύγκριση με τον Φεβρουάριο (-14 μονάδες).

Σε ό,τι αφορά στις προσδοκίες των επιχειρηματιών του τομέα των κατασκευών, τόσο των ιδιωτικών όσο και των δημόσιων, για την εξέλιξη των τιμών των κατασκευαστικών έργων το επόμενο τρίμηνο, **βαίνουν αύξουσες**. Συγκεκριμένα, ο δείκτης των ιδιωτικών κατασκευών ανήλθε σε 16 μονάδες, τον Μάρτιο του 2022, από 25 μονάδες τον Φεβρουάριο -παρά την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία- και από -1 μονάδες, τον Μάρτιο του 2021. Αντίστοιχα, ο δείκτης των δημόσιων κατασκευών διαμορφώθηκε, τον τρέχοντα μήνα, σε 29 μονάδες, έναντι 52 μονάδες τον Φεβρουάριο και 13 μονάδες το ίδιο μήνα πέρυσι.

Επιπρόσθετα, το ποσοστό των επιχειρηματιών που εκτιμά ότι οι ελλείψεις υλικού ή/και εξοπλισμού θα περιορίσουν την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα έχει αυξηθεί σημαντικά, από τον Μάιο του 2021 και μετά. Τον Μάρτιο του 2022, ο σχετικός δείκτης διαμορφώθηκε στις 13 μονάδες, ενώ, από το 2019 μέχρι και τον Απρίλιο πέρυσι, η μέση τιμή του δείκτη ήταν σχεδόν ίση με τη μονάδα.

Η αύξηση των τιμών υλικών κατασκευής αποτυπώνεται στον σχετικό δείκτη της ΕΛΣΤΑΤ, ο οποίος ακολουθεί ανοδική τροχιά, από τον Ιανουάριο του 2021 και μετά.

Συγκεκριμένα, ο Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών **αυξήθηκε κατά 9%, σε ετήσια βάση, τον Φεβρουάριο του 2022**, ενώ, και τους προηγούμενους τρεις μήνες, η ετήσια αύξηση ξεπέρασε το 7%. Από τις επιμέρους κατηγορίες του δείκτη, τις μεγαλύτερες ετήσιες αυξήσεις κατέγραψαν τον Φεβρουάριο οι εξής: καύσιμα μηχανημάτων (diesel), ηλεκτρική ενέργεια, νερό (44,6%), μεταλλικά υλικά βασικής επεξεργασίας (13,7%), ηλεκτρολογικά υλικά (12,6%) και τεχνητά πετρώδη υλικά (11,5%).

Ο βαθμός στον οποίο ο πόλεμος στην Ουκρανία θα επηρεάσει την ελληνική αγορά ακινήτων θα εξαρτηθεί σε σημαντικό βαθμό από τη διάρκειά του. Οι πληθωριστικές πιέσεις που συνδέονται με τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις έχουν ήδη αυξήσει το κόστος των επιχειρήσεων του τομέα των κατασκευών και αναμένεται να συμπίεσουν τα κέρδη τους, ενώ ενδέχεται μέρος του αυξημένου κόστους **να μετακυληθεί στις τιμές των νέων κατοικιών.**

Ο πληθωρισμός τιμών καταναλωτή επιπρόσθετα δύναται να οδηγήσει σε διάβρωση του πλούτου των νοικοκυριών με αποτέλεσμα τη στροφή τους **σε επενδύσεις σε ακίνητα**, για την προστασία των αποταμιεύσεων που σωρεύθηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημικής κρίσης (Ευρώ 19,1 δισ., από τον Μάρτιο του 2020, έως και τον Δεκέμβριο του 2021).

Αυτό μπορεί να διατηρήσει τη δυναμική της αγοράς ακινήτων, καθώς ο πληθωρισμός μπορεί να λειτουργήσει ως «εργαλείο αποθεματοποίησης πλούτου». Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, η άνοδος του επιπέδου τιμών, παράλληλα με την κατάργηση των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας, που αποτέλεσε έναν από τους παράγοντες συσσώρευσης των καταθέσεων, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση των αποταμιεύσεων, για την κάλυψη του αυξημένου κόστους διαβίωσης και των καταναλωτικών αναγκών.