



Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων

Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ανοδος των Τιμών Ακινήτων: Εισροή Άμεσων Ξένων Επενδύσεων και Βελτίωση Προσδοκιών

Η δυναμική της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα παρέμεινε ισχυρή την τελευταία τριετία όσον αφορά στα οικιστικά ακίνητα και ανθεκτική αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας αλλά και της ενεργειακής κρίσης που οδηγεί σε επιβράδυνση των ευρωπαϊκών οικονομιών. Τούτο αντανακλάται:

Πρώτον, στην άνοδο των τιμών των οικιστικών ακινήτων κατά 11,2% σε ετήσια βάση, το τρίτο τρίμηνο του 2022 και κατά 10,4%, κατά μέσο όρο, το πρώτο εννεάμηνο του τρέχοντος έτους (Γράφημα 1).

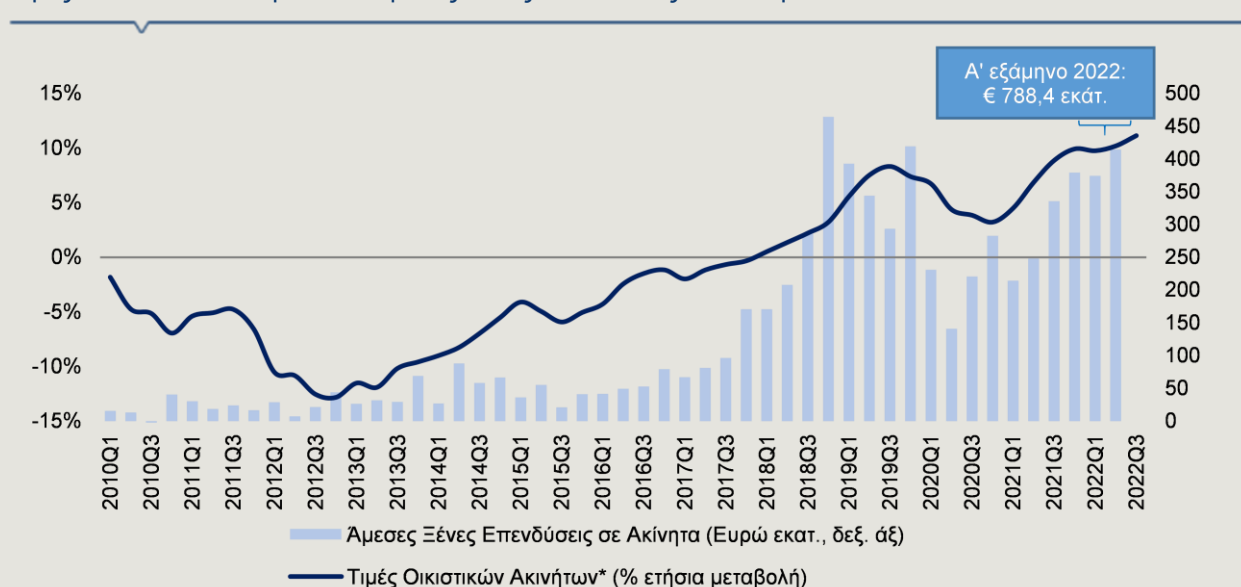
Δεύτερον, στην ετήσια αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2022 και συγκεκριμένα των γραφείων κατά 1,8% και των καταστημάτων κατά 3,8% (Γράφημα 2).

Τρίτον, στην ανοδική πορεία των επενδύσεων σε κατοικίες, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 8,2% (σε σταθερές τιμές), σε ετήσια βάση το τρίτο τρίμηνο του 2022. Σημειώνεται ότι η εν λόγω κατηγορία επενδύσεων παραμένει σε ανοδική τροχιά από το πρώτο τρίμηνο του 2018.

Τέταρτον, στην εντυπωσιακή άνοδο των καθαρών Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ) σε ακίνητα, κατά 71% το πρώτο εξάμηνο του 2022, σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του προηγούμενου έτους (Γράφημα 1).

ΓΡΑΦΗΜΑ 1

Τιμές Οικιστικών Ακινήτων και Άμεσες Ξένες Επενδύσεις σε Ακίνητα



(*) Προσωρινά στοιχεία από το Δ' τρίμηνο του 2021.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Σημειώσεις:



Συγκεκριμένα, οι ΑΞΕ σε ακίνητα ανήλθαν σε Ευρώ 788,4 εκατ., σημειώνοντας την υψηλότερη επίδοση που έχει καταγραφεί σε πρώτο εξάμηνο έτους από το 2002, με τη δεύτερη μεγαλύτερη καθαρή ροή να έχει πραγματοποιηθεί το πρώτο εξάμηνο του 2019 (Ευρώ 736,6 εκατ.).

Πέμπτο, στη βελτίωση που σημειώθηκε αφενός στις προθέσεις των καταναλωτών για αγορά κατοικίας και αφετέρου στις εκτιμήσεις των αρμόδιων τραπεζικών στελεχών (senior bank loan officers) αναφορικά με τη ζήτηση στεγαστικών δανείων το επόμενο τρίμηνο (Γράφημα 3), σύμφωνα με τη σχετική έρευνα της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ECB, Euro area Bank Lending Survey, 2022 Q3).

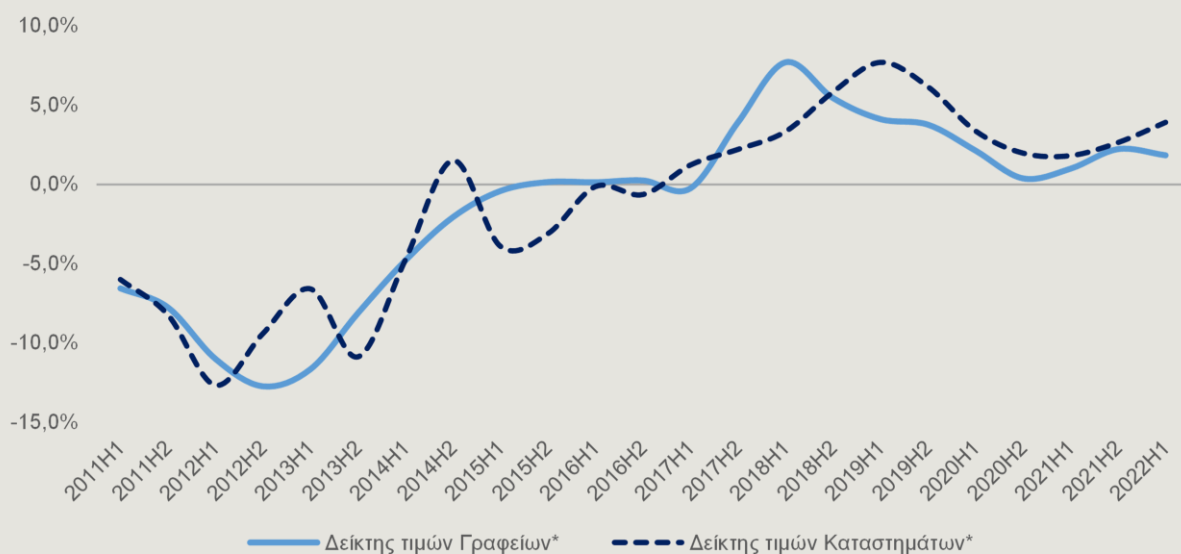
Σε ό,τι αφορά στις προοπτικές της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, παραμένουν θετικές, καθώς ενισχύονται στον βραχύ χρονικό ορίζοντα μέσω κινήτρων που περιλαμβάνονται στον Προϋπολογισμό του 2023, όπως η παροχή επιδοτήσεων για ανακαίνιση και εξοικονόμηση ενέργειας κατοικιών και το πρόγραμμα χαμηλότοκου δανεισμού για αγορά πρώτης κατοικίας από νέους και νέα ζευγάρια έως 39 ετών. Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα επηρεαστεί θετικά από τις επενδύσεις που αναμένεται να υλοποιηθούν στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («Ελλάδα 2.0») και αφορούν (α) στην ενεργειακή αναβάθμιση δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων (π.χ. προγράμματα «Εξοικονομώ»), (β) στις επενδύσεις που αποσκοπούν στη διαφοροποίηση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος μέσω της συστηματικής προώθησης θεματικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού (π.χ. ορεινός, γαστρονομικός, τουρισμός ευεξίας, θαλάσσιος τουρισμός κ.ά.). Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι το Σχέδιο «Ελλάδα 2.0» προβλέπει την υλοποίηση μεταρρυθμίσεων για τη μείωση της πολυπλοκότητας διαδικασιών, *μεταξύ άλλων*, αναφορικά με τη λήψη πίστωσης, την εγγραφή ακινήτου και τη λήψη άδειας κατασκευής. Υπάρχουν, ωστόσο, και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας στο τρέχον περιβάλλον. Καθώς τα επιτόκια έχουν αυξηθεί τους τελευταίους μήνες, σε συνέχεια και της συσταλτικής πολιτικής που ακολουθεί η ΕΚΤ με σκοπό τη συγκράτηση του πληθωρισμού στην Ευρωζώνη και σε συνδυασμό με την άνοδο των τιμών των οικοδομικών υλικών, ενδέχεται να επιβραδυνθεί η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων και η οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα μας.

Εξέλιξη των τιμών των οικιστικών και των εμπορικών ακινήτων

Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης της προηγούμενης δεκαετίας ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος μειώθηκε σωρευτικά κατά 42%, ενώ οι δείκτες τιμών των γραφείων και των καταστημάτων κατέγραψαν αντίστοιχη πτώση που άγγιξε το 30%. Από το 2017 και μετά, οι τιμές, αρχικά των επαγγελματικών και στη συνέχεια των οικιστικών ακινήτων, ξεκίνησαν σταδιακά να ανακάμπτουν, ανακτώντας περίπου το 50% των απωλειών. Πιο αναλυτικά, ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων ακολουθεί ανοδική πορεία από το πρώτο τρίμηνο του 2018 (Γράφημα 1), με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής να επιβραδύνεται ελαφρώς το 2020, δηλαδή κατά τη διάρκεια της πανδημικής κρίσης, και να επιταχύνεται από το πρώτο τρίμηνο του 2021 και μετά. Συγκεκριμένα, το τρίτο τρίμηνο του 2022, διαμορφώθηκε σε 11,2% έναντι 10,1% το δεύτερο τρίμηνο και 9,8%, το πρώτο τρίμηνο του 2022. Ως εκ τούτου, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 10,4% το πρώτο εννέαμηνο του τρέχοντος έτους, σε σύγκριση με

ΓΡΑΦΗΜΑ 2

Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων: Εξέλιξη Τιμών Γραφείων και Καταστημάτων



(*) Προσωρινά στοιχεία από το δεύτερο εξάμηνο του 2021.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Σημειώσεις:

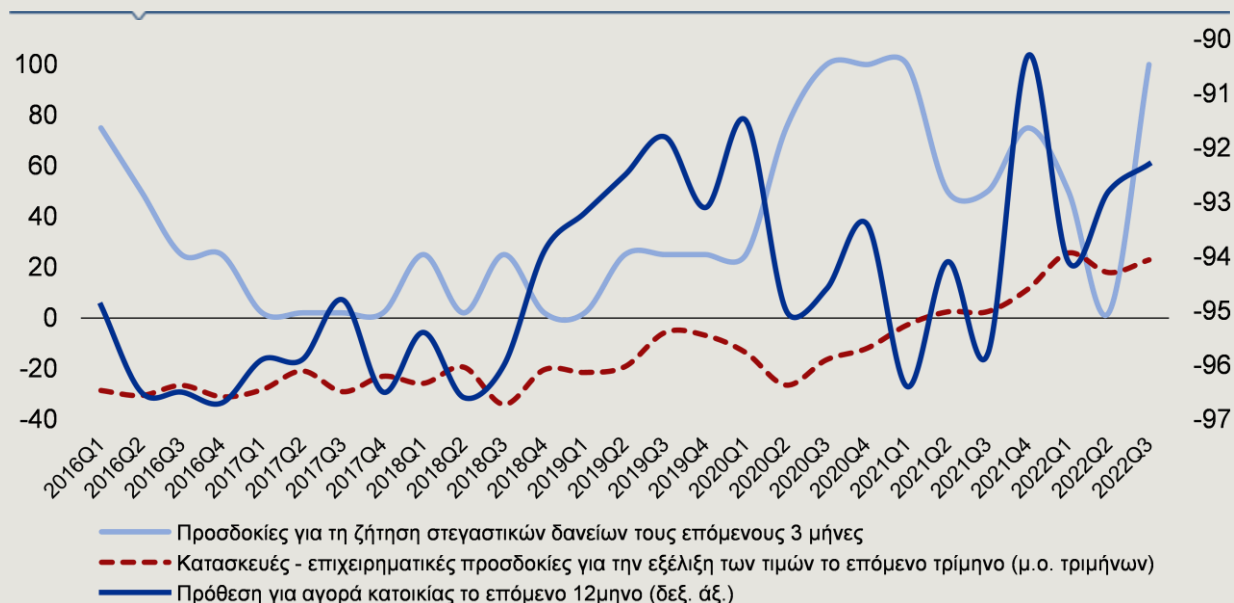
το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Αξίζει να σημειωθεί ότι, κατά μέσο όρο, τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2022, οι τιμές των νέων ακινήτων (έως 5 ετών) αυξήθηκαν εντονότερα σε ετήσια βάση σε σύγκριση με τα παλαιά (11,4%, έναντι 9,6%), ενώ η ετήσια άνοδος των τιμών ήταν υψηλότερη στην Αθήνα (12%), έναντι της Θεσσαλονίκης (10,6%), των άλλων μεγάλων πόλεων (9,4%) και των λοιπών περιοχών (7,5%). Παράλληλα με την άνοδο των τιμών των οικιστικών ακινήτων, αυξήθηκαν σημαντικά και οι καθαρές ΑΞΕ σε ακίνητα στη χώρα μας. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 2021 αυξήθηκαν κατά 34,4% σε ετήσια βάση, ενώ ήταν σχεδόν τριπλάσιες από το αντίστοιχο μέγεθος του 2017 (Ευρώ 1,2 δισ. έναντι Ευρώ 0,4 δισ.).

Επιπρόσθετα, οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων συνέχισαν να αυξάνονται, με τον δείκτη τιμών των γραφείων να έχει καταγράψει ετήσια άνοδο ύψους 1,8% το πρώτο εξάμηνο του 2022 και τον δείκτη τιμών των καταστημάτων να έχει αυξηθεί αντίστοιχα κατά 3,8% (Γράφημα 2). Σημειώνεται ότι, το δεύτερο εξάμηνο του 2021, οι δείκτες τιμών των γραφείων και των καταστημάτων είχαν αυξηθεί κατά 2,2% και 2,7%, αντίστοιχα, σε ετήσια βάση. Όπως και στην αγορά κατοικιών, ο ρυθμός ανόδου των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων ήταν υψηλότερος στην Αθήνα σε σύγκριση με τη Θεσσαλονίκη και την υπόλοιπη Ελλάδα.

Σύμφωνα με τη μηνιαία έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, οι επιχειρηματικές προσδοκίες σχετικά με την εξέλιξη των τιμών στον τομέα των κατασκευών διαμορφώθηκαν σε θετικό έδαφος το δεύτερο τρίμηνο του 2021, για πρώτη φορά από το πρώτο τρίμηνο 2013, όπου και παραμένουν μέχρι σήμερα (βάσει των τριμηνιαίων μέσων όρων). Το σχετικό ισοζύγιο απαντήσεων των επιχειρηματιών του τομέα ανήλθε σε 22,9 μονάδες, κατά μέσο όρο, το τρίτο τρίμηνο του 2022, αυξημένο κατά 5 μονάδες σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο. Βάσει της ίδιας έρευνας, οι προθέσεις των καταναλωτών για αγορά κατοικίας το επόμενο δωδεκάμηνο, αν και έντονα αρνητικές, βελτιώθηκαν, το τρίτο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με τα δύο προηγούμενα, προσεγγίζοντας τα προ της πανδημίας επίπεδα, δηλαδή την επίδοση του πρώτου τριμήνου του 2020 (Γράφημα 3).

ΓΡΑΦΗΜΑ 3

Η εξέλιξη των πρόδρομων δεικτών για τη αγορά ακινήτων





Η συνδυασμένη επίδραση του Brexit και της ενεργειακής κρίσης: Το Ηνωμένο Βασίλειο αντιμέτωπο με τις μεγαλύτερες οικονομικές προκλήσεις των τελευταίων δεκαετιών

Σχεδόν τρία έτη μετά την πανδημική κρίση και ένα έτος μετά την ενεργειακή κρίση, μία από τις επτά μεγαλύτερες οικονομίες του πλανήτη, το Ηνωμένο Βασίλειο (Η.Β.), βρίσκεται ενόψει μιας οικονομικής ύφεσης που εκτιμάται ότι θα είναι μεγαλύτερη από τις αντίστοιχες άλλων, αναπτυγμένων οικονομιών. Παράλληλα, προκειμένου να περιορισθούν οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις, που υπονομεύουν την ανάκαμψή της, η Κεντρική Τράπεζα της Αγγλίας (BoE) αύξησε εκ νέου το βασικό της επιτόκιο κατά 0,5 ποσοστιαίες μονάδες (Γράφημα 4), την προηγούμενη Πέμπτη, ανεβάζοντας το επιτόκιο αναφοράς στο 3,5%. Τον Νοέμβριο, η BoE είχε προβεί σε αύξηση του βασικού επιτοκίου της κατά 0,75 π.μ. -τη μεγαλύτερη εδώ και 30 χρόνια- συμβαδίζοντας με την επιθετική νομισματική πολιτική της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Το μέγεθος της οικονομικής πρόκλησης που αντιμετωπίζει τώρα η χώρα αποτυπώνεται στο γεγονός ότι περίπου 2 εκατ. βρετανικά νοικοκυριά θα αντιμετωπίσουν απότομες αυξήσεις στο κόστος των στεγαστικών δανείων τους, τα επόμενα δύο χρόνια, ενώ, σύμφωνα με εκτιμήσεις του ιδρύματος Resolution, περίπου 14 εκατ. Βρετανοί (3 εκατ. περισσότεροι σε σχέση με το 2021) μπορεί να ζουν σε συνθήκες φτώχειας, το επόμενο έτος ("In at the deep end", The Living Standards Outlook 2022 – Summer Update, September 2022, Resolution Foundation).

Υπάρχει διάχυτη η αντίληψη ότι το Brexit αποτελεί έναν από τους κύριους παράγοντες που συνέβαλαν στην πολιτική μεταβλητότητα και αβεβαιότητα, καθώς και την οικονομική παρακμή της χώρας (Foreign Affairs Magazine, "How Britain Stumbled", November 14th 2022). Παρά το γεγονός ότι το Brexit δεν είναι η μοναδική και προφανής εξήγηση για όλα όσα συμβαίνουν, αφού δεν βρίσκεται στον πυρήνα της τρέχουσας ενεργειακής κρίσης, ωστόσο, συνεχίζει να διαμορφώνει έμμεσα τις εξελίξεις στο Η.Β.

Το Γραφείο Προϋπολογισμού του Η.Β. (Brexit analysis, Office for Budget Responsibility, May 2022) έχει εκτιμήσει ότι η αποχώρηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) θα μειώσει τη μακροπρόθεσμη παραγωγικότητα της χώρας κατά 4% σε σχέση με αυτή που θα ήταν, αν η χώρα είχε παραμείνει στην Ε.Ε. Επιπλέον, έχει εκτιμηθεί ότι η βρετανική οικονομία θα υποστεί πλήγμα £100 δισ., σε όρους ΑΕΠ, ετησίως,

ΓΡΑΦΗΜΑ 4

Η αύξηση των βασικών επιτοκίων από τις νομισματικές αρχές σε επιλεγμένες χώρες



Πηγή:
Bloomberg

Σημειώσεις:

- ΗΠΑ: Ανώτατο όριο επιτοκίου (FED)
- Ευρωζώνη: επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης (ECB)

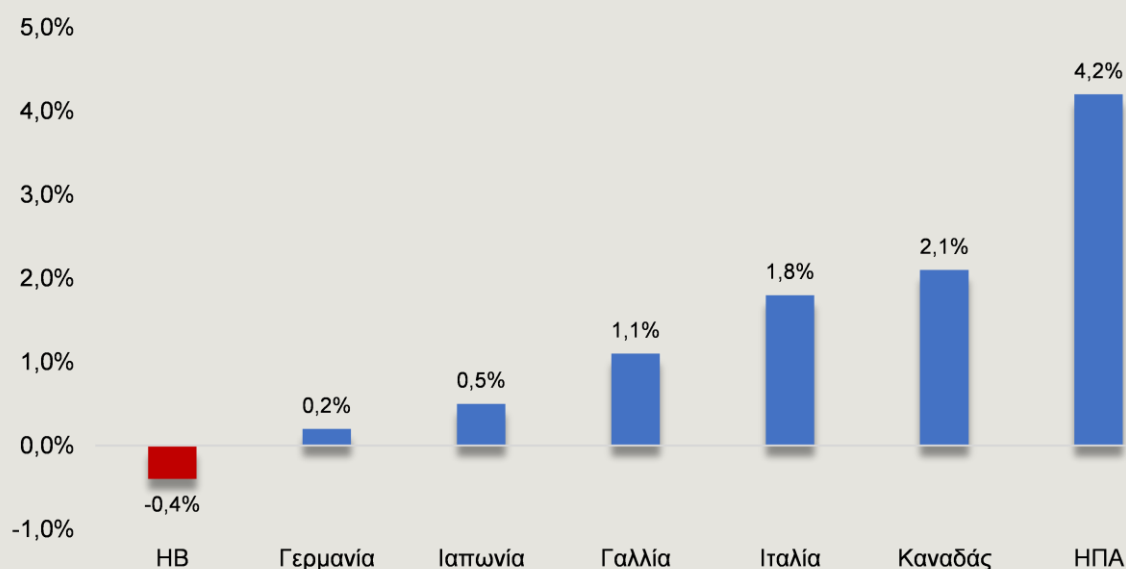
έως το 2030, εν μέρει λόγω σημαντικών αρνητικών επιπτώσεων στο εξωτερικό της εμπορίου (“The Economic Effects of the Government’s Proposed Brexit Deal”, National Institute of Economic and Social Research, November 2018). Ο πρώην διοικητής της Τράπεζας της Αγγλίας, Mark Carney, υποστήριξε πρόσφατα ότι το 2016 η βρετανική οικονομία αντιπροσώπευε το 90% του μεγέθους της γερμανικής οικονομίας, ενώ, σήμερα, αντιστοιχεί σε λιγότερο από το 70% (Mark Carney: “Doubling down on inequality was a surprising choice”, Financial Times, October 2022).

Εκτιμάται ότι το Brexit έχει επηρεάσει τη συνολική οικονομική και δημοσιονομική θέση του Η.Β., καθιστώντας το πιο ευάλωτο στους οικονομικούς κλυδωνισμούς που πλήττουν την Ευρώπη, στην τρέχουσα φάση. Επιπλέον, το πρόσφατο νομοσχέδιο που εισήγαγε η κυβέρνηση Truss (Retained EU Law - Revocation and Reform Bill 2022-23), το οποίο δίδει τη δυνατότητα κατάργησης ή τροποποίησης όλων των νόμων που κληρονομήθηκαν από την Ε.Ε., μπορεί να προκαλέσει μεγάλη αβεβαιότητα στις επιχειρήσεις σχετικά με το ρυθμιστικό πλαίσιο στο οποίο λειτουργούν αλλά και στις επενδυτικές τους αποφάσεις. Ταυτόχρονα, μπορεί να προκύψει εμπορικός “πόλεμος” με την Ε.Ε., εάν υπάρξει αντιπαράθεση σχετικά με το Πρωτόκολλο της Βόρειας Ιρλανδίας, δηλαδή τη νομική ρύθμιση που διέπει το νέο εμπορικό καθεστώς της Βόρειας Ιρλανδίας, μετά το Brexit.

Από το τελευταίο τρίμηνο του 2019, δηλαδή πριν το ξέσπασμα της πανδημίας και μέχρι σήμερα, η βρετανική οικονομία είναι η μόνη μεταξύ των οικονομιών του G7 που δεν έχει ανακτήσει την απώλεια του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος της (Γράφημα 5). Ο ΟΟΣΑ προβλέπει ότι οι επιδόσεις του Η.Β. τα επόμενα δύο χρόνια θα είναι χειρότερες από οποιαδήποτε άλλη προηγμένη οικονομία.

ΓΡΑΦΗΜΑ 5

Σωρευτική μεταβολή του δείκτη ΑΕΠ (4^ο τρίμηνο 2019 – 3^ο τρίμηνο 2022) των χωρών του G7



Πηγή: ΟΟΣΑ

Όσον αφορά στο νόμισμα, η στερλίνα υποτιμήθηκε περισσότερο από 10% μετά την ψηφοφορία για το Brexit το 2016 και, έκτοτε, παραμένει περίπου σε αυτό το επίπεδο. Αυτή η διολίσθηση αύξησε τις τιμές των εισαγόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, επιδεινώνοντας τους όρους του εμπορίου. Κατά συνέπεια, αύξησε το επιχειρηματικό κόστος και τον πληθωρισμό, με αποτέλεσμα να μην ενισχυθούν οι εξαγωγές ή η ανταγωνιστικότητα της βρετανικής οικονομίας, παρά τη θυσία των πραγματικών μισθών. Σύμφωνα με εκτιμήσεις του Ιδρύματος Resolution (“The Big Brexit: An assessment of the scale of change to come from Brexit”, June 2022), η υποτίμηση της λίρας είχε ως αποτέλεσμα οι πραγματικοί μισθοί να μειωθούν κατά 2,9%, κοστίζοντας στα νοικοκυριά £870 κάθε χρόνο, κατά μέσο όρο.

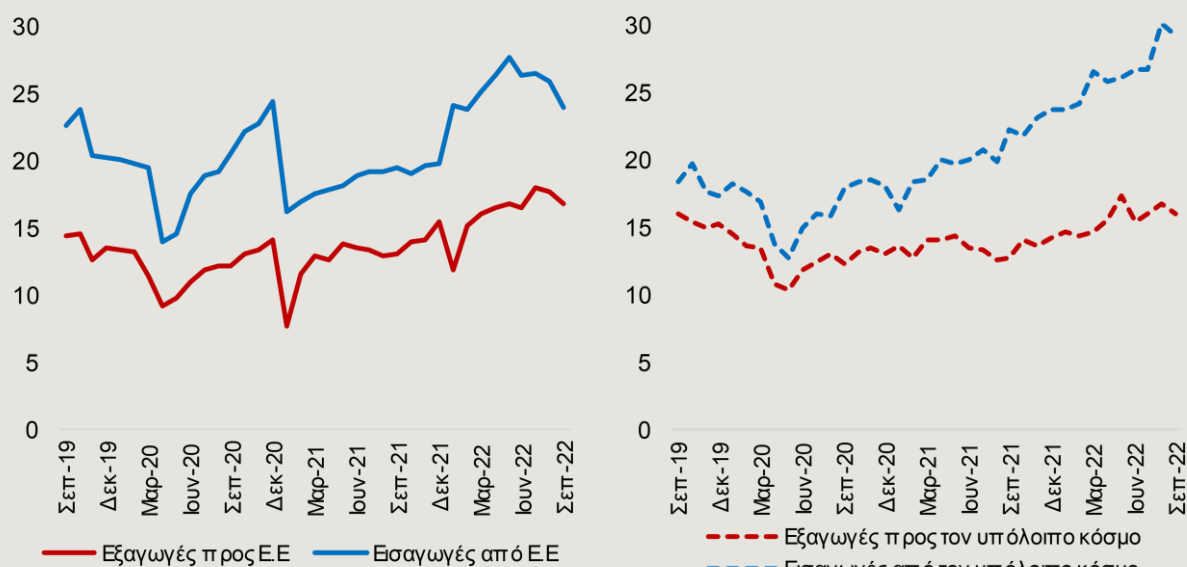
Η ποσοτικοποίηση του εμπορικού αντικτύπου του Brexit είναι δύσκολη, ωστόσο, τα αποτελέσματα διαφόρων μελετών αλλά και τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας του Η.Β. επιβεβαιώνουν ότι, αμέσως μετά την εφαρμογή του νέου εμπορικού καθεστώτος την 1^η Ιανουαρίου του 2021, καταγράφηκε απότομη μείωση των εμπορικών ροών με την Ε.Ε. αλλά και με τον υπόλοιπο κόσμο (Γράφημα 6), μείωση της ποικιλίας των εμπορευμάτων και απώλεια εμπορικών σχέσεων μεταξύ εταιρειών. Παρά το γεγονός ότι στην πορεία οι εξαγωγές αλλά κυρίως οι εισαγωγές από την Ε.Ε. ανέκαμψαν, τους τελευταίους μήνες, δείχνουν, εκ νέου, σημάδια επιβράδυνσης, προφανώς εξαιτίας των δευτερογενών επιπτώσεων της ενεργειακής κρίσης, που αύξησε το κόστος μεταφοράς και το κόστος παραγωγής.



Συμπερασματικά, η οικονομία του Η.Β. προβλέπεται να συρρικνωθεί, το επόμενο έτος, ενώ αναμένεται να διατηρηθεί η αυστηρή νομισματική και δημοσιονομική πολιτική, στοχεύοντας στον περιορισμό της ζημίας από το Brexit και την ενεργειακή κρίση.

ΓΡΑΦΗΜΑ 6

Οι εμπορικές ροές του Ηνωμένου Βασιλείου με την Ε.Ε και τον υπόλοιπο κόσμο (€ δισ.)



ΑΓΟΡΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ

Ισοτιμίες

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Χρηματιστηρίου του Σικάγου, οι συνολικές καθαρές τοποθετήσεις (αγορές μείον πωλήσεις), στην ισοτιμία του ευρώ με το δολάριο, διατηρήθηκαν θετικές, την εβδομάδα που έληξε στις 6 Δεκεμβρίου. Οι θετικές θέσεις (υπέρ του ευρώ, "long") αυξήθηκαν κατά 2.636 συμβόλαια, με αποτέλεσμα οι συνολικές καθαρές θέσεις να διαμορφωθούν στα 124.883 συμβόλαια από 122.247 συμβόλαια, την προηγούμενη εβδομάδα (Γράφημα 7). Σημειώνεται ότι πρόκειται για την έβδομη εβδομαδιαία αύξηση (σε σύνολο οκτώ εβδομάδων) από τις 11 Οκτωβρίου.

ΓΡΑΦΗΜΑ 7

Specs θέσεις για μη εμπορικές/κερδοσκοπικές συναλλαγές





Ευρώ (EUR/USD) ► Η ισοτιμία του ευρώ με το δολάριο, στις 15 Δεκεμβρίου, στην Ευρώπη, διαμορφωνόταν περί τα 1,0624 δολάρια, καταγράφοντας οριακές απώλειες και σε επίπεδα ελαφρώς χαμηλότερα του υψηλού έξι μηνών (1,0691 €/€) που επιτεύχθηκε στις 14 Δεκεμβρίου. Επιπλέον, το ευρώ έχει περιορίσει αισθητά τις απώλειες από τις αρχές του έτους έναντι του δολαρίου (6,6%).

Ενθαρρυντικά είναι τα σημάδια από την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων στις ΗΠΑ, με τον πληθωρισμό να διαμορφώνεται στο 7,1%, τον Νοέμβριο, σε ετήσια βάση και τον δομικό πληθωρισμό να καταγράφει τη μικρότερη μηνιαία αύξηση (0,2%) του τελευταίου έτους. Η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ (FED) αύξησε εκ νέου το βασικό επιτόκιο κατά 50 μονάδες βάσης το οποίο διαμορφώνεται πλέον στο εύρος από 4,25% έως 4,50%, που αποτελεί το υψηλότερο της τελευταίας δεκαπενταετίας. Επίσης, επισημάνθηκε ότι η FED θα εξακολουθεί να αυξάνει τα επιτόκια, για όσο διάστημα χρειάζεται, με την εκτίμηση να αναφέρει ότι το επιτόκιο μπορεί να φθάσει το 5,1% το επόμενο έτος και να μειωθεί σε 3,1% το 2025. Όμως, η απόφασή της αυτή έδωσε τέλος στην ακολουθία επιθετικών αυξήσεων των επιτοκίων κατά 75 μ.β., στην οποία είχε καταφύγει εδώ και αρκετούς μήνες, στην προσπάθειά της να ανακόψει τις αυξήσεις των τιμών. Τέλος, το ενδιαφέρον των συμμετεχόντων στις αγορές εστιάζεται την επόμενη εβδομάδα στις ανακοινώσεις για την αγορά ακινήτων, καθώς και για το ΑΕΠ του τρίτου τριμήνου.

Στη Ζώνη του Ευρώ (ΖΤΕ), παρατηρούμε μια επιβράδυνση του πληθωρισμού (10% τον Νοέμβριο), όμως η προσοχή όλων στρέφεται στις αποφάσεις της Συνόδου Κορυφής της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την επιβολή ανώτατου πλαφόν στην τιμή του φυσικού αερίου. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) αποφάσισε να επιβραδύνει τον ρυθμό των αυξήσεων στα επιτόκιά της, αφού, μετά από δύο διαδοχικές αυξήσεις κατά 75 μ.β., προχώρησε σε ηπιότερη αύξηση των επιτοκίων της κατά 50 μ.β. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ σημειώνει ότι θα πρέπει να αυξηθούν σημαντικά τα επιτόκια με σταθερό ρυθμό και ότι θα επανεκτιμά τακτικά την πορεία της νομισματικής του πολιτικής, υπό το πρίσμα των νέων εισερχόμενων πληροφοριών και των εξελισσόμενων προοπτικών για τον πληθωρισμό.

Ελβετικό Φράγκο (CHF) ► Το ευρώ, στις 15 Δεκεμβρίου, καταγράφει οριακές απώλειες έναντι του φράγκου (0,9861 φράγκα), κινούμενο, όμως, σταθερά κάτω από την απόλυτη ισοτιμία από τις 5 Ιουλίου. Από τις αρχές του έτους, το ευρώ σημειώνει απώλειες έναντι του φράγκου, της τάξης του 5,0%.

Σε αύξηση του βασικού της επιτοκίου κατά 50 μ.β., στο 1%, προχώρησε στην τελευταία της συνεδρίαση, στις 15 Δεκεμβρίου, η Κεντρική Τράπεζα της Ελβετίας (SNB). Παράλληλα, δεν απέκλεισε το ενδεχόμενο για πρόσθετες αυξήσεις των επιτοκίων, αν κριθούν απαραίτητες για τη διασφάλιση της σταθερότητας των τιμών. Επίσης, βάσει των δημοσιευθέντων νομισματικών στοιχείων της SNB, το ποσό των μετρητών που οι εμπορικές τράπεζες της Ελβετίας είχαν καταθέσει στην SNB μειώθηκε στα 542 δισ. φράγκα, για την εβδομάδα που έληξε στις 9 Δεκεμβρίου, από 550 δισ. φράγκα, για την εβδομάδα μέχρι και τις 2 Δεκεμβρίου, καταγράφοντας μείωση περίπου 8 δισ. φράγκων.

Στερλίνα (GBP) ► Η στερλίνα, στις 15 Δεκεμβρίου, κατέγραφε οριακές απώλειες τόσο έναντι του ευρώ (0,8624 EUR/GBP), όσο και έναντι του δολαρίου ΗΠΑ (1,2304 USD/GBP). Σημειώνεται ότι, από τις αρχές του έτους, η στερλίνα καταγράφει απώλειες κατά 2,5% έναντι του ευρώ και κατά 9,0% έναντι του δολαρίου.

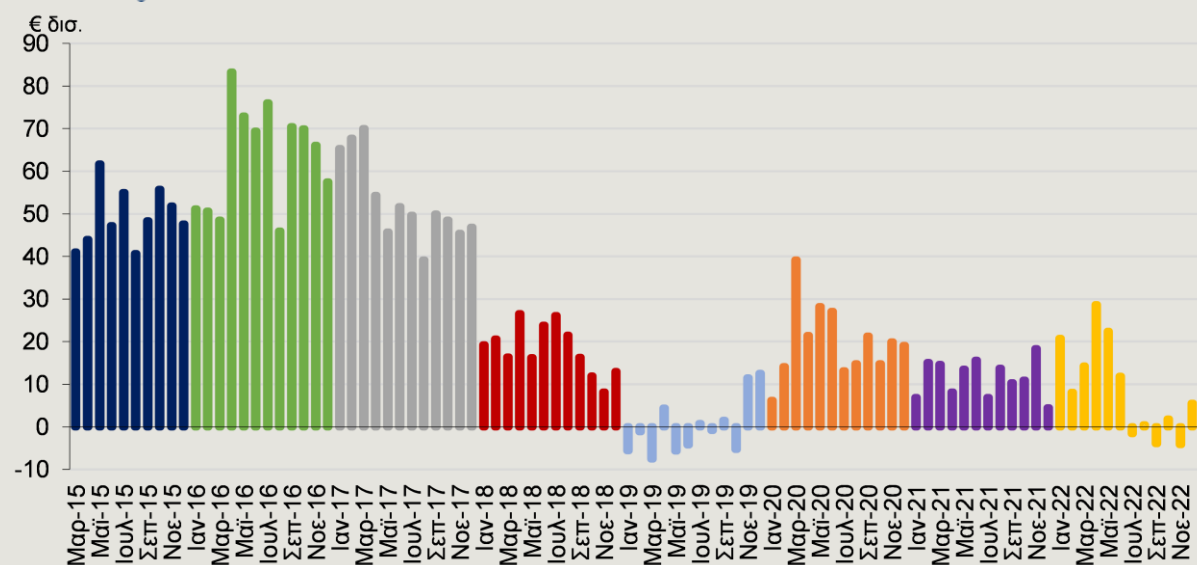
Ο πληθωρισμός του Ηνωμένου Βασιλείου υποχώρησε, τον Νοέμβριο, στο 10,7% σε ετήσια βάση, από το υψηλό 41 ετών του Οκτωβρίου (11,1%). Ο δομικός πληθωρισμός αποκλιμακώνεται, αλλά συνεχίζει να βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα (6,3%). Επιπρόσθετα, το ποσοστό της ανεργίας αυξήθηκε ελαφρώς στο 3,7%, τους τρεις μήνες έως τον Οκτώβριο, ενώ η μέση αύξηση των αποδοχών ήταν 6,1%, για το αντίστοιχο τρίμηνο, σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η συνεδρίαση της Κεντρικής Τράπεζας του Ηνωμένου Βασιλείου (BoE), στις 15 Δεκεμβρίου, ανακοίνωσε αύξηση του βασικού επιτοκίου κατά 50 μ.β., με πλειοψηφία, στο 3,5%.

Αγορές ομολόγων – Χαρτοφυλάκιο κρατικών ομολόγων Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ)

Η αξία του χαρτοφυλακίου κρατικών ομολόγων της ΕΚΤ (Γράφημα 8) που έχει προέλθει από την εφαρμογή του προγράμματος ποσοτικής χαλάρωσης (QE), για την εβδομάδα μέχρι τις 9 Δεκεμβρίου, διαμορφώθηκε στα Ευρώ 2,591 τρισ. Η ΕΚΤ προέβη σε πωλήσεις καλυμμένων ομολόγων, αξίας Ευρώ 72 εκατ., σε πωλήσεις Asset-Backed Securities, αξίας Ευρώ 17 εκατ. και σε πωλήσεις εταιρικών και ασφαλιστικών ομολογιακών τίτλων, αξίας Ευρώ 217 εκατ.

ΓΡΑΦΗΜΑ 8

Εξέλιξη αγοραπωλησιών κρατικών ομολόγων ανά μήνα από την ΕΚΤ



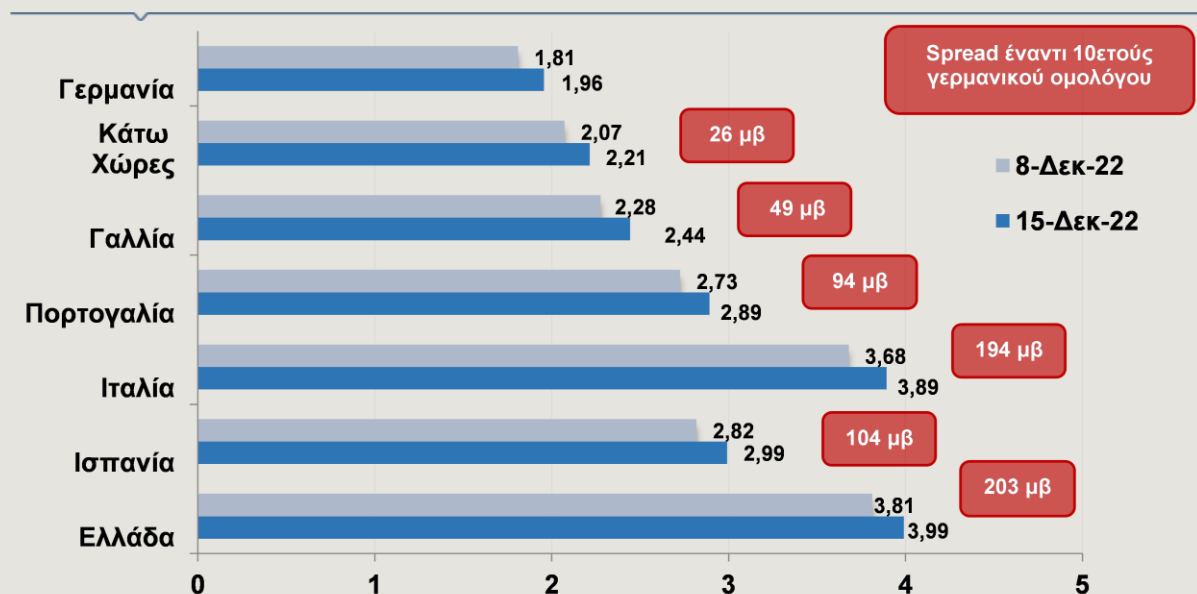
Πηγή:
Ευρωπαϊκή
Κεντρική
Τράπεζα, Alpha
Bank

Στην ελληνική αγορά ομολόγων, το εύρος της απόδοσης του δεκαετούς κρατικού ομολόγου, λήξης 18 Ιουνίου 2032, με κουπόνι 1,75%, διαμορφωνόταν, στις 15 Δεκεμβρίου, μεταξύ 3,94% και 4,01%, σημειώνοντας σημαντική άνοδο, την τελευταία εβδομάδα. Επιπλέον, το δεκαετές ομόλογο της Πορτογαλίας κατέγραφε απόδοση 2,89%, της Ιταλίας 3,89% και της Ισπανίας 2,99% (Γράφημα 9). Η διαφορά απόδοσης μεταξύ του δεκαετούς ομολόγου της Ελλάδας και του δεκαετούς ομολόγου της Γερμανίας (spread) αυξήθηκε αισθητά στις 203 μονάδες βάσης (μ.β.), του δεκαετούς πορτογαλικού ομολόγου στις 94 μ.β., ενώ του δεκαετούς ιταλικού ομολόγου στις 194 μ.β. Παράλληλα, η απόδοση του δεκαετούς ομολόγου της Γερμανίας, ως σημείο αναφοράς του κόστους δανεισμού της Ζώνης του Ευρώ (ΖΤΕ), διαμορφωνόταν στο 1,96%, στις 15 Δεκεμβρίου του 2022.

Πτωτικές κινήσεις παρατηρούνται στις αποδόσεις της ομολογιακής αγοράς των ΗΠΑ, τις τελευταίες ημέρες. Αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι, στις 15 Δεκεμβρίου, η απόδοση του διετούς ομολόγου διαμορφώνεται στο 4,22%, υψηλότερα από την απόδοση του δεκαετούς ομολόγου (3,47%), με αποτέλεσμα η διαφορά απόδοσης μεταξύ των δύο ομολόγων (αντιστροφή καμπύλης αποδόσεων) να συνεχίζει να διατηρείται σε υψηλά επίπεδα (75 μ.β.).

ΓΡΑΦΗΜΑ 9

Αποδόσεις 10ετών ομολόγων (%) και spreads έναντι 10ετούς γερμανικού ομολόγου



Πηγή:
Bloomberg

Η Ελληνική Οικονομία σε Αριθμούς

Ετήσια στοιχεία	2017	2018	2019	2020	2021	Ετήσιες Μεταβολές
ΑΕΠ (% ετήσια μεταβολή, σταθερές τιμές 2015)	1,1	1,7	1,9	-9,0	8,4	
Ιδιωτική Κατανάλωση	2,5	1,7	1,9	-7,7	5,8	
Δημόσια Κατανάλωση	-1,1	-3,5	2,1	2,6	2,2	
Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου	8,5	-4,3	-2,2	1,1	20,0	
Εξαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	8,5	9,1	4,9	-21,5	24,1	
Εισαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	7,4	8,1	2,9	-7,3	17,7	
Γεν. Δκτ Τιμών Καταναλωτή (% ετ. μεταβ., μ.ο. έτους)	1,1	0,6	0,3	-1,2	1,2	
Ανεργία (% , μέσο έτους)	21,5	19,3	17,3	16,3	14,7	
Πρωτογενές Ισοζύγιο της Γεν. Κυβέρνησης (% ΑΕΠ) *	3,8	4,4	4,0	-6,9	-4,9	
Χρέος Γενικής Κυβέρνησης (% ΑΕΠ)	179,5	186,4	180,6	206,3	194,5	
Ισοζύγιο Τρεχ. Συναλλαγών (% ΑΕΠ)	-1,9	-2,9	-1,5	-6,6	-6,8	

Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας	2021	2022			Τελευταία διαθέσιμη περίοδος	Τριμηνιαία στοιχεία (% ετήσιες μεταβολές, δείκτες)
		Q1	Q2	Q3		
Οικονομική Δραστηριότητα (% ετήσια μεταβολή)						
Όγκος Λαν. Εμπορίου (εκτός καυσίμων-λιπ/κών)	10,5	7,2	0,9	2,1	3,2 (Ιαν.-Σεπτ. 22)	
Νέες εγγραφές Επιβατηγών Αυτοκινήτων	22,2	13,5	4,5	9,4	8,3 (Ιαν.-Οκτ. 22)	
Ιδιωτική Οικοδομική Δραστ/τα (όγκος σε χιλ. m³)	45,9	13,8	-11,2		-4,4 (Ιαν.-Αύγ. 22)	
Βιομηχανική Παραγωγή: Μεταποίηση	9,0	5,6	4,6	4,2	4,8 (Ιαν.-Σεπτ. 22)	
Δείκτες Προσδοκιών						
Δείκτης Υπευθ. Προμηθειών στη μεταποίηση PMI	56,2	56,8	53,2	49,2	48,4 (Νοε. 22)	
Δείκτης Οικονομικού Κλίματος	106,5	113,5	105,6	102,9	101,4 (Νοε. 22)	
Δείκτης Επιχ/κών Προσδοκιών στη Βιομηχανία	106,3	116,9	108,0	99,6	95,5 (Νοε. 22)	
Δείκτης Καταναλωτικής Εμπιστοσύνης	-35,4	-43,6	-53,0	-53,6	-51,9 (Νοε. 22)	
Πιστωτική Επέκταση, (% ετήσια μεταβολή, τέλος περιόδου)						
Ιδιωτικός Τομέας	1,4	1,6	4,5	6,0	5,3 (Οκτ. 22)	
Επιχειρήσεις (μη χρηματοπιστωτικές)	3,7	3,3	9,7	12,3	10,8 (Οκτ. 22)	
Νοικοκυριά	-2,4	-2,1	-2,1	-2,2	-2,3 (Οκτ. 22)	
- Καταναλωτικά Δάνεια	-0,3	0,4	0,7	0,8	0,5 (Οκτ. 22)	
- Στεγαστικά Δάνεια	-3,0	-2,9	-3,0	-3,1	-3,1 (Οκτ. 22)	
Τιμές και Αγορά Εργασίας						
Δκτ Τιμών Καταναλωτή (% ετ. μετ., μ.ο. περιόδου)	1,2	7,4	11,2	11,7	9,1 (Οκτ. 22)	
Δκτ Τιμών Διαμερισμάτων, (% ετήσια μεταβολή)	7,6	9,8	10,1	11,2	11,2 (Γ' τρίμ. 22)	
Ανεργία (% , μ.ο. Περιόδου, εποχ. διορθ.)	14,7	13,2	12,6	12,2	11,6 (Οκτ. 22)	
ΑΕΠ (% ετήσια μεταβολή, σταθερές τιμές 2015)	8,4	8,0	7,7	2,8	2,8 (Γ' τρίμ. 22)	
Ιδιωτική Κατανάλωση	5,8	13,7	8,9	6,2	6,2 (Γ' τρίμ. 22)	
Δημόσια Κατανάλωση	2,2	-0,9	-1,3	-2,9	-2,9 (Γ' τρίμ. 22)	
Επενδύσεις	20,0	13,2	9,8	7,7	7,7 (Γ' τρίμ. 22)	
Εξαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	24,1	10,0	18,8	0,9	0,9 (Γ' τρίμ. 22)	
Εισαγωγές Αγαθών & Υπηρεσιών	17,7	17,4	14,5	5,2	5,2 (Γ' τρίμ. 22)	

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ, IOBE, IHS Markit

* Χωρίς την επίπτωση της υποστήριξης των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων



Alpha Bank Economic Research

Παναγιώτης Καπόπουλος
Chief Economist
panayotis.kapopoulos@alpha.gr

Ανάλυση Οικονομικής Συγκυρίας

Ειρήνη Αδαμοπούλου
Senior Economist
eirini.adamopoulou@alpha.gr

Ελένη Μαρινοπούλου
Senior Economist
eleni.marinopoulou@alpha.gr

Φώτιος Μητρόπουλος
Research Economist
fotios.mitropoulos@alpha.gr

Γεράσιμος Μουζάκης
Research Economist
gerasimos.mouzakis@alpha.gr

Το παρόν δελτίο εκδίδεται από την Alpha Bank και έχει αποκλειστικά ενημερωτικό χαρακτήρα. Οι πληροφορίες που περιέχει προέρχονται από πηγές που θεωρούνται αξιόπιστες αλλά δεν έχουν επαληθευτεί από την Alpha Bank και αποτελούν έκφραση γνώμης βασισμένη σε διαθέσιμα δεδομένα μιας συγκεκριμένης ημερομηνίας. Το παρόν δεν αποτελεί συμβουλή ή σύσταση ούτε προτροπή για την διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής και ως εκ τούτου δεν έχουν ληφθεί υπόψη παράγοντες όπως, η γνώση, η εμπειρία, η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι επενδυτικοί στόχοι ενός εκάστου των δυνητικών ή/και υφιστάμενων πελατών και δεν έχουν ελεγχθεί για πιθανή φορολόγηση του εκδότη στην πηγή ούτε και για άλλη, περαιτέρω, φορολογική συνέπεια εκ της συμμετοχής σ' αυτά. Επίσης δεν συνιστά έρευνα στον τομέα των επενδύσεων κατά την έννοια της ισχύουσας νομοθεσίας και ως εκ τούτου δεν έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νόμου για τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας της έρευνας στον τομέα των επενδύσεων. Η Alpha Bank δεν υποχρεούται να επικαιροποιεί ή να αναθεωρεί το δελτίο αυτό ούτε να προβαίνει σε ανακοινώσεις ή ειδοποιήσεις σε περίπτωση που οποιοδήποτε στοιχείο, γνώμη, πρόβλεψη ή εκτίμηση που περιέχεται σε αυτό μεταβληθεί ή διαπιστωθεί εκ των υστέρων ως ανακριβής. Τυχόν δε προβλέψεις επί του παρόντος δελτίου για την πορεία των αναφερόμενων σε αυτό οικονομικών μεγεθών αποτελούν εκτιμήσεις της Alpha Bank βασισμένες στα δεδομένα που περιλαμβάνονται στο δελτίο. Η Alpha Bank και οι θυγατρικές της, καθώς επίσης τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα στελέχη και οι υπάλληλοι αυτών δεν παρέχουν καμία διαβεβαίωση ούτε εγγυώνται την ακρίβεια, την πληρότητα και την ορθότητα των πληροφοριών που περιέχονται και των απόψεων που διατυπώνονται στο παρόν ή την καταλληλότητά τους για συγκεκριμένη χρήση και δεν φέρουν καμία ευθύνη για οποιανδήποτε άμεση ή έμμεση ζημία θα μπορούσε τυχόν να προκύψει σε σχέση με οποιανδήποτε χρήση του παρόντος και των πληροφοριών που περιέχει εν όλω ή εν μέρει. Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναδημοσίευση αυτού του δελτίου ή τμήματος του πρέπει υποχρεωτικά να αναφέρει την Alpha Bank ως πηγή προελεύσεώς του.