

# 7 ΗΜΕΡΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

30 Μαρτίου 2022, Τεύχος 413

## Σε ιστορικό υψηλό οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα το 2021, πρωταγωνιστής ο κλάδος των ακινήτων

Το 2021, ήτοι το δεύτερο έτος της υγειονομικής κρίσης, αποτέλεσε χρονιά ρεκόρ για τις καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις μη κατοίκων στην Ελλάδα.<sup>1</sup> Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, το προαναφερθέν μέγεθος ανήλθε στα €4,8 δισεκ. σε τρέχουσες τιμές, ποσό που αντιστοιχεί στο 2,7% του ονομαστικού ΑΕΠ (βλέπε Σχήμα 1). Προ πανδημίας, ήτοι το 2019, οι ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα ήταν στο 2,4% του ονομαστικού ΑΕΠ, ποσοστό μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Ιταλία (1,6%), τη Γερμανία (1,7%), την Ισπανία (1,8%), τη Γαλλία (2,1%) και τη Σλοβακία (2,2%), αλλά μικρότερο από το αντίστοιχο στην Πολωνία (2,8%), τη Ρουμανία (2,9%), τη Λετονία (3,2%), τη Σουηδία (3,2%), τη Βουλγαρία (3,2%), τη Σλοβενία (4,0%), την Τσεχία (4,3%), την Πορτογαλία (4,3%), τη Φινλανδία (5,8%), την Κροατία (6,3%), τη Λιθουανία (6,3%) και την Εσθονία (9,9%).<sup>2</sup>

Σχήμα 1: Ελλάδα – Καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις Μη Κατοίκων



Πηγή: ΤτΕ, Eurobank Research

<sup>1</sup> Στον διαδικτυακό τόπο της ΤτΕ, στο πεδίο των άμεσων επενδύσεων, αναφέρονται τα εξής: “Οι ξένες άμεσες επενδύσεις αντανακλούν την πρόθεση μιας οικονομικής οντότητας κατοίκου μιας οικονομίας (άμεσος επενδυτής) να αποκτήσει διαρκές συμφέρον σε επιχείρηση κάτοικο μιας άλλης οικονομίας (επιχείρηση άμεσης επένδυσης). Το διαρκές συμφέρον απαιτεί την ύπαρξη μακροχρόνιας σχέσης μεταξύ του άμεσου επενδυτή και της επιχείρησης άμεσης επένδυσης, καθώς και την άσκηση σημαντικής επιρροής εκ μέρους του άμεσου επενδυτή στη διαχείριση της επιχείρησης άμεσης επένδυσης. Η ύπαρξη σχέσης άμεσης επένδυσης, δηλαδή ενός διαρκούς συμφέροντος, ορίζεται με την εφαρμογή του κριτηρίου της άμεσης ή έμμεσης κατοχής τουλάχιστον του 10% των μετοχών με δικαίωμα ψήφου.”

<sup>2</sup> Τα στοιχεία για τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης προέρχονται από τον διαδικτυακό τόπο της Παγκόσμιας Τράπεζας (The World Bank). Η τελευταία διαθέσιμη παρατήρηση είναι το έτος 2020. Ως χρονιά σύγκρισης – σε όρους ξένων άμεσων επενδύσεων – επιλέξαμε το 2019, καθώς το 2020 ήταν μια περίοδος έντονων διαταραχών και υπέρμετρης αβεβαιότητας λόγω της πανδημίας.

## Συγγραφείς

**Στυλιανός Γ. Γώγος, PhD**  
Ερευνητής Οικονομολόγος  
[sgogos@eurobank.gr](mailto:sgogos@eurobank.gr)

Οι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας με τα υψηλότερα μερίδια επί του συνόλου των ξένων άμεσων επενδύσεων στην Ελλάδα το 2021, ήταν οι εξής: διαχείριση ακίνητης περιουσίας €1.233,1 εκατ., ιδιωτικές αγοραπωλησίες ακινήτων €709,9 εκατ., χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες €570,8 εκατ., μεταποίηση €521,4 εκατ., εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών €429,9 εκατ., παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού €392,0 εκατ., ενημέρωση και επικοινωνία €334,4 εκατ., επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες €268,2 εκατ., μεταφορές και αποθήκευση €111,6 εκατ. και δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης €91,2 εκατ.

Σε ό,τι αφορά τις χώρες προέλευσης με τα υψηλότερα μερίδια επί του συνόλου των ξένων άμεσων επενδύσεων στην Ελλάδα το 2021, η κατάταξη είχε ως ακολούθως: Λουξεμβούργο €918,8 εκατ., Ηνωμένο Βασίλειο €571,4 εκατ., Ελβετία €459,6 εκατ., Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής €413,3 εκατ., Γερμανία €412,6 εκατ., Κύπρος €318,0 εκατ., Γαλλία €228,6 εκατ., Χονγκ Κονγκ €211,5 εκατ., Ολλανδία €172,6 εκατ., Ιρλανδία €108,8 εκατ., Ισπανία 86,9 εκατ. και Ιταλία €80,9 εκατ.

Βάσει των παραπάνω στοιχείων, αποδεικνύεται ότι, οι δραστηριότητες ακίνητης περιουσίας (διαχείριση ακίνητης περιουσίας και ιδιωτικές αγοραπωλησίες ακινήτων) απέσπασαν τη μερίδα του λέοντος στις ξένες άμεσες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν στην ελληνική οικονομία το 2021. Το εν λόγω ποιοτικό αποτέλεσμα δεν αφορά μόνο το 2021, αλλά χαρακτηρίζει τα στοιχεία των ξένων άμεσων επενδύσεων στην Ελλάδα τα τελευταία 4 έτη. Συγκεκριμένα, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 1, την 4ετία 2018-2021, οι ξένες άμεσες επενδύσεις σε δραστηριότητες ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, κατά μέσο όρο τετραπλασιάστηκαν σε σύγκριση με την τετραετία 2014-2017 (από τα €410 εκατ. στα €1.733 εκατ. ή από το 20% επί του συνόλου των ξένων άμεσων επενδύσεων στο 44,0%).

Πίνακας 1: Ελλάδα – Δραστηριότητες Ακίνητης Περιουσίας και Ξένες Άμεσες Επενδύσεις

Εκατ. € σε Τρέχουσες Τιμές	2014	2015	2016	2017	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
1. Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας	478	122	147	69	715	1.777	670	1.233
2. Ιδιωτικές Αγοραπωλησίες Ακινήτων	180	137	178	328	655	749	423	710
Σύνολο (1. + 2.)	658	259	325	397	<u>1.371</u>	<u>2.526</u>	<u>1.093</u>	<u>1.943</u>
Σύνολο Ξένων Άμεσων Επενδύσεων	2.022	1.143	2.498	3.085	<u>3.364</u>	<u>4.484</u>	<u>2.813</u>	<u>4.846</u>

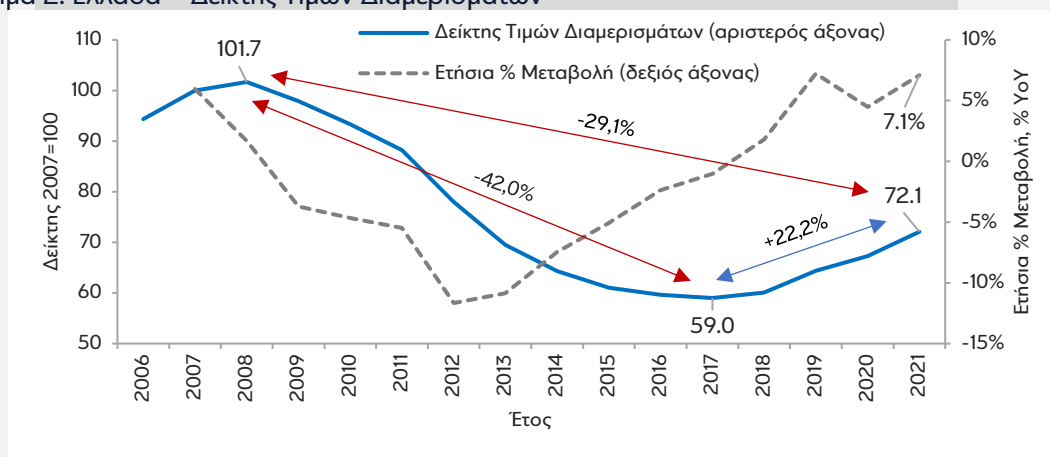
Πηγή: ΤτΕ, Eurobank Research

Η αύξηση των ξένων άμεσων επενδύσεων σε δραστηριότητες ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, αποτελεί έναν από τους ερμηνευτικούς παράγοντες της ανόδου των τιμών των ακινήτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην Ελλάδα παρέμεινε σε ανοδική τροχιά για τέταρτο έτος στη σειρά το 2021. Αναλυτικά, ενισχύθηκε κατά 7,1% YoY από 4,5% YoY το 2020. Όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 2, από τον πυθμένα του 2017 μέχρι το 2021, η συνολική αύξηση του δείκτη τιμών διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 22,2%. Παρά ταύτα, υπολείπεται κατά 29,1% σε σύγκριση με την προς κρίσης κορυφή του 2008. Τέλος, ανοδικά κινήθηκαν και οι τιμές καταστημάτων και γραφείων, με τη συνολική αύξηση σε σύγκριση με τον πυθμένα του 2016 για τα καταστήματα και του 2015 για τα γραφεία να διαμορφώνεται στο 16,6% και 14,4% αντίστοιχα το 2020 (-17,0% για τα καταστήματα και -18,8% για τα γραφεία σε σχέση με το 2010).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Η τελευταία διαθέσιμη παρατήρηση για τους δείκτες τιμών καταστημάτων και γραφείων είναι το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2021 (διαθεσιμότητα στοιχείων 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2010 – 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2021). Ο δείκτης τιμών καταστημάτων

Εν κατακλείδι, το 2021, παρά την υγειονομική κρίση, ήταν χρονιά ρεκόρ για τις ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα, με τον κλάδο των ακινήτων να έχει πρωταγωνιστικό ρόλο. Το εν λόγω στοιχείο αποτελεί μια ένδειξη βελτίωσης της εμπιστοσύνης των επενδυτών από την αλλοδαπή για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας. Οι ξένες άμεσες επενδύσεις δεν ταυτίζονται με τις επενδύσεις πάγιου κεφαλαίου των εθνικών λογαριασμών. Ωστόσο, μεσοπρόθεσμα, δύνανται να οδηγήσουν σε ενίσχυση του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού της οικονομίας. Επιπρόσθετα, οι ξένες άμεσες επενδύσεις συνιστούν κανάλι διάχυσης τεχνολογικής προόδου, καθότι οι εγχώριες επιχειρήσεις μπορούν να υιοθετήσουν νέες τεχνολογίες με ευεργετικές επιδράσεις για την παραγωγικότητα της οικονομίας. Αυτό αφορά κλάδους όπως η μεταποίηση, η ενέργεια και οι μεταφορές, με θετικές συνέπειες για την εξωστρέφεια της οικονομίας.

Σχήμα 2: Ελλάδα – Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων



Πηγή: TtE, Eurobank Research

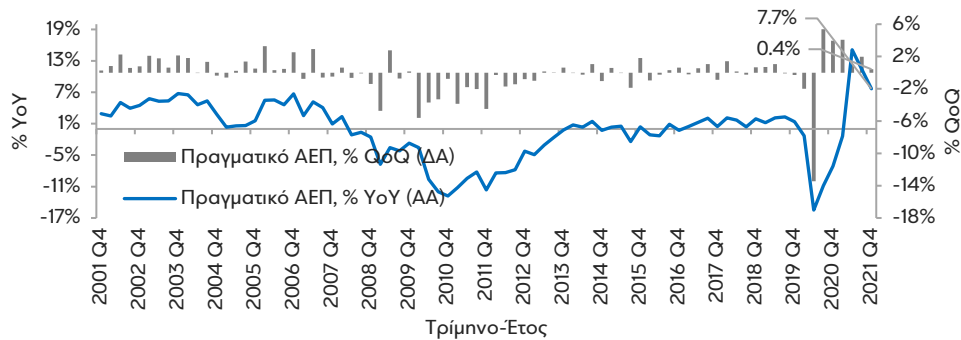
ενισχύθηκε κατά 1,4% YoY το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2021 (3,4% YoY το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2020) και ο αντίστοιχος των γραφείων κατά 1,4% YoY (2,1% YoY το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2020).

### Πίνακας Α1 Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη της Ελληνικής Οικονομίας

#### Πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο 2021 η ετήσια μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ ήταν +7,7% YoY (+11,4% YoY (2021Q3) και -7,1% YoY (2020Q4)) και η αντίστοιχη τριμηνιαία μεταβολή ήταν +0,4% QoQ (+2,0% QoQ (2021Q3) και +3,9% QoQ (2020Q3))

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φεβ-2022: 2022 +4,9%, 2023 3,5%



#### ΑΕΠ (% YoY, % QoQ)

Περίοδος: 2001Q4–2021Q4

Στοιχεία: τριμηνιαία

Μέσος Όρος: -0,3%

Διάμεσος: +0,5%

Μέγιστο: +15,1% (2021Q2)

Ελάχιστο: -15,5% (2020Q2)

AA = αριστερός άξονας

ΔΑ = δεξιός άξονας

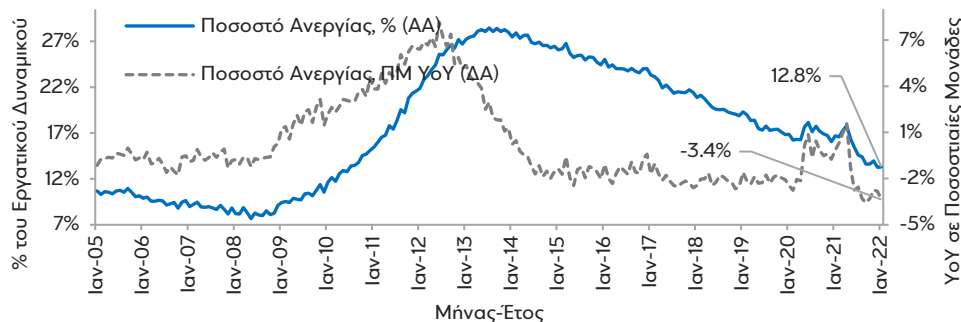
Δημοσίευση: 4/3/2022 (προσωρινά στοιχεία)

Επομ. δημ.: 7/6/2022

#### Ποσοστό Ανεργίας (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Τον Ιανουάριο 2022 το ποσοστό ανεργίας διαμορφώθηκε στο 12,8% (12,8% (12/2021) και 16,2% (1/2021)) και το αντίστοιχο μέσο ετήσιο μέγεθος (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν στο 14,5% (14,8% (12/2021) και 16,4% (1/2021))

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Νοε-2021: 2022 15,0%, 2023 14,5%



#### Ποσοστό Ανεργίας (%)

Περίοδος: 1/2005-1/2022

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: 17,2%

Διάμεσος: 16,9%

Μέγιστο: 28,0% (7/2013)

Ελάχιστο: 7,2% (5/2008)

AA = αριστερός άξονας

ΔΑ = δεξιός άξονας

ΠΜ = ποσοστ. μοναδ.

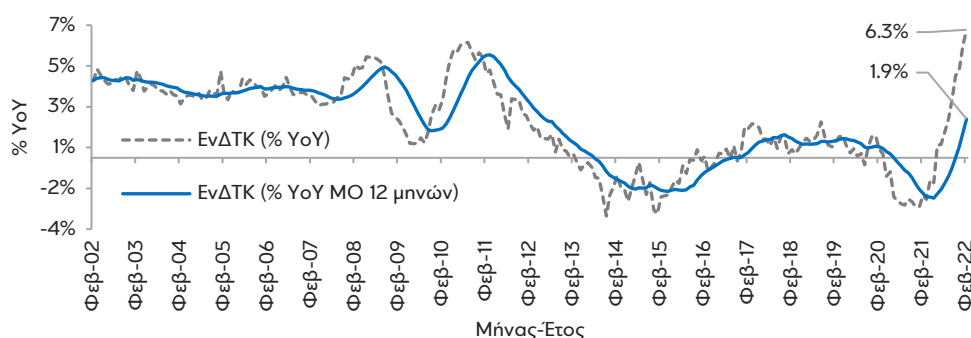
Δημοσίευση: 16/3/2022

Επομ. δημ.: 13/4/2022

#### Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Τον Φεβρουάριο 2022 η ετήσια μεταβολή του ΕνΔΤΚ ήταν +6,3% YoY (+5,5% YoY (1/2022) και -1,9% YoY (2/2021)) και η αντίστοιχη μέση ετήσια μεταβολή (μέσος όρος 12 μηνών) ήταν 1,9% YoY (1,2% YoY (1/2022) και -1,7% YoY (2/2021))

Προβλέψεις για το σύνολο του έτους – Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φεβ-2022: 2022 +3,1%, 2023 +1,1%



#### ΕνΔΤΚ (% YoY)

Περίοδος: 2/2002-2/2022

Στοιχεία: μηνιαία

Μέσος Όρος: +1,7%

Διάμεσος: +1,6%

Μέγιστο: +5,7% (9/2010)

Ελάχιστο: -2,9% (11/2013)

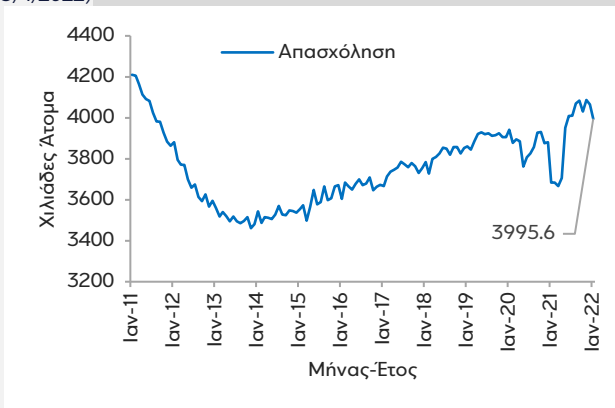
Δημοσίευση: 10/3/2022

Επομ. δημ.: 8/4/2022

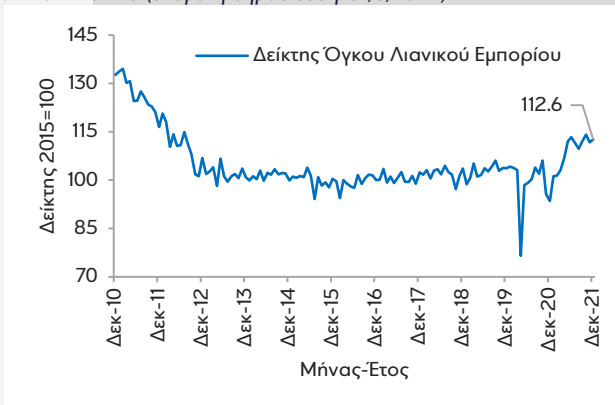
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Commission), Eurobank Research.

**Πίνακας Α2: Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας και Προσδοκιών (υψηλής συχνότητας) της Ελληνικής Οικονομίας**

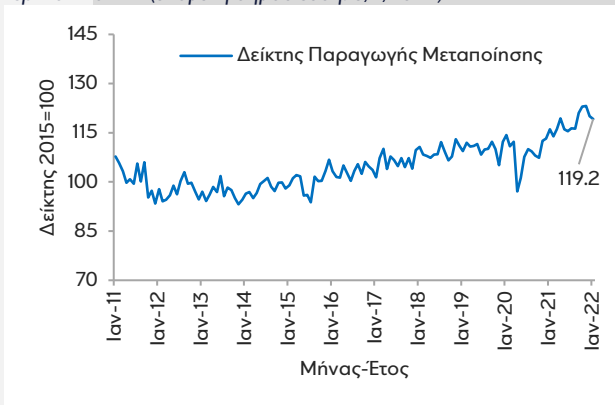
**Απασχόληση (σύνολο οικονομίας):** +8,5% YoY τον Ιαν-22 από +4,7% YoY τον Δεκ-21, +2,5% YoY την περίοδο Φεβ-21 – Ιαν-22 (12Μ) από -1,5% YoY την περίοδο Φεβ-20 – Ιαν-21 (επόμενη δημοσίευση: 13/4/2022)



**Δείκτης Όγκου Λιανικού Εμπορίου:** +0,8% MoM και +20,4% YoY τον Δεκ-21 από -2,1% MoM και +16,9% YoY τον Νοε-21, +10,4% YoY την περίοδο Ιαν-21 – Δεκ-21 (12Μ) από -3,9% YoY την περίοδο Ιαν-20 – Δεκ-20 (επόμενη δημοσίευση: 31/3/2022)



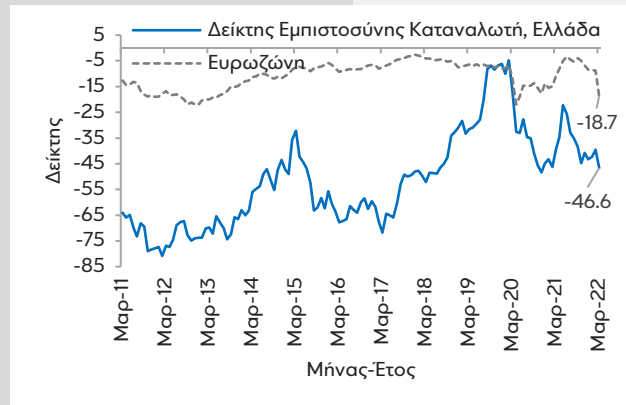
**Δείκτης Παραγωγής Μεταποίησης:** -0,7% MoM και +2,7% YoY τον Ιαν-22 από -2,5% MoM και +6,0% YoY τον Δεκ-21, +8,8% YoY την περίοδο Φεβ-21 – Ιαν-22 (12Μ) από -1,3% YoY την περίοδο Φεβ-20 – Ιαν-21 (επόμενη δημοσίευση: 8/4/2022)



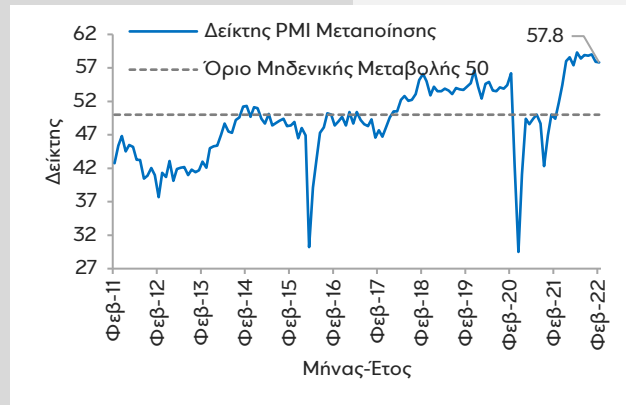
**Δείκτης Οικονομικού Κλίματος:** 113,2 ΜΔ τον Μαρ-22, -0,8 ΜΔ MoM και +16,6 ΜΔ YoY τον Μαρ-22 από -0,2 ΜΔ MoM και +22,3 YoY ΜΔ τον Φεβ-22 (επόμενη δημοσίευση: 28/4/2022)



**Δείκτης Εμπιστοσύνης Καταναλωτή:** -46,6 ΜΔ τον Μαρ-22, -7,1 ΜΔ MoM και -7,1 ΜΔ YoY τον Μαρ-22 από +2,8 ΜΔ MoM και +6,7 ΜΔ YoY τον Φεβ-22 (επόμενη δημοσίευση: 28/4/2022)



**Δείκτης PMI Μεταποίησης:** 57,8 ΜΔ τον Φε-22, -0,1 ΜΔ MoM και +8,4 ΜΔ YoY τον Φεβ-22 από -1,1 ΜΔ MoM και +7,9 ΜΔ YoY τον Ιαν-22 (επόμενη δημοσίευση: 1/4/2022)



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), IHS Markit, Eurobank Research.

Σημείωση: ως ΜΔ ορίζουμε τις μονάδες δείκτη και ως MoM και YoY τη μηνιαία και την ετήσια μεταβολή αντίστοιχα.





## Ομάδα Ανάλυσης και Έρευνας



**Δρ. Τάσος Αναστασάτος** | Επικεφαλής Οικονομολόγος Ομίλου Eurobank  
tanastasatos@eurobank.gr | + 30 214 40 59 706



**Δρ. Στυλιανός Γώγος**  
Ερευνητής Οικονομολόγος  
sgogos@eurobank.gr  
+ 30 210 37 18 733



**Άννα Δημητριάδου**  
Οικονομική Αναλύτρια  
andimitriadou@eurobank.gr  
+ 30 210 37 18 793



**Μαρία Κασόλα**  
Οικονομική Αναλύτρια  
mkasola@eurobank.gr  
+ 30 210 40 63 453



**Παρασκευή Πετροπούλου**  
Ανώτερη Οικονομολόγος  
ppetropoulou@eurobank.gr  
+ 30 210 37 18 991



**Δρ. Θεόδωρος Ράπανος**  
Οικονομικός Αναλυτής  
trapanos@eurobank.gr  
+ 30 214 40 59 711



**Δρ. Θεόδωρος Σταματίου**  
Ανώτερος Οικονομολόγος  
tstamatiou@eurobank.gr  
+ 30 214 40 59 708



**Ευαγγελία Τσιαμπάου**  
Οικονομική Αναλύτρια  
etsiampraou@eurobank.gr  
+ 30 214 40 59 712

Περισσότερες εκδόσεις μας διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση που ακολουθεί: <https://www.eurobank.gr/en/group/economic-research>  
Εγγραφείτε ηλεκτρονικά, σε: <https://www.eurobank.gr/el/omilos/oikonomikes-analuseis/forma-ekdilosis-endiaferontos>  
Ακολουθήστε μας στο [twitter](https://twitter.com/Eurobank_Group): [https://twitter.com/Eurobank\\_Group](https://twitter.com/Eurobank_Group)  
Ακολουθήστε μας στο [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/eurobank): <https://www.linkedin.com/company/eurobank>

### DISCLAIMER

This report has been issued by Eurobank S.A. ("Eurobank") and may not be reproduced in any manner or provided to any other person. Each person that receives a copy by acceptance thereof represents and agrees that it will not distribute or provide it to any other person. This report is not an offer to buy or sell or a solicitation of an offer to buy or sell the securities mentioned herein. Eurobank and others associated with it may have positions in, and may effect transactions in securities of companies mentioned herein and may also perform or seek to perform investment banking services for those companies. The investments discussed in this report may be unsuitable for investors, depending on the specific investment objectives and financial position. The information contained herein is for informative purposes only and has been obtained from sources believed to be reliable but it has not been verified by Eurobank. The opinions expressed herein may not necessarily coincide with those of any member of Eurobank. No representation or warranty (express or implied) is made as to the accuracy, completeness, correctness, timeliness or fairness of the information or opinions herein, all of which are subject to change without notice. No responsibility or liability whatsoever or howsoever arising is accepted in relation to the contents hereof by Eurobank or any of its directors, officers or employees. Any articles, studies, comments etc. reflect solely the views of their author. Any unsigned notes are deemed to have been produced by the editorial team. Any articles, studies, comments etc. that are signed by members of the editorial team express the personal views of their author.

