

Οικονομικά - Εταιρικά Νέα



IOBE: Στο 6% η ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας

Στο επίπεδο του 6% αναθεώρησε την πρόβλεψή του για τον ρυθμό ανάπτυξης το 2022 στην Ελλάδα, το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) με την τριμηνιαία έκθεση που εκδίδει για την Ελληνική Οικονομία.

Συγκεκριμένα, όπως επισημαίνεται στη σχετική έκθεση, η παγκόσμια οικονομία πλήττεται από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και οι προοπτικές επιδεινώνονται, καθώς η αβεβαιότητα για τη διάρκεια του πολέμου παραμένει.

Σημαντικότερη οικονομική συνέπεια του πολέμου σε παγκόσμια κλίμακα είναι η εκτίναξη του πληθωρισμού, ο οποίος τον Αύγουστο στις 38 χώρες του ΟΟΣΑ έφτασε το 10,3%, επίπεδο που είναι το μέγιστο των τελευταίων 39 ετών. Οι περισσότερες κεντρικές τράπεζες παγκοσμίως στρέφονται σταδιακά σε περιοριστικές πολιτικές, προσπαθώντας να μειώσουν τη ζήτηση και κάνοντας σαφή την πρόθεσή τους να ελέγξουν εγκαίρως τον υψηλό πληθωρισμό πριν εδραιωθεί. Μεταξύ των μεγαλύτερων οικονομιών, στο δεύτερο τρίμηνο του 2022 σημειώθηκε επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού ανάπτυξης σε ΗΠΑ (1,7% από 3,5% το προηγούμενο τρίμηνο), Ευρωζώνη (4,1% από 5,4%) και Κίνα (0,4% από 4,8%).

Υψηλότερη των προσδοκιών ετήσια εγχώρια ανάκαμψη της τάξης του 7,7% καταγράφηκε στο δεύτερο τρίμηνο του 2022, οριακά ηπιότερη έναντι της ανάκαμψης του 8,0% στο προηγούμενο τρίμηνο. Σημαντική συμβολή στην ανάκαμψη είχε για άλλο ένα τρίμηνο η ανθεκτική κατανάλωση των νοικοκυριών, η οποία ενισχύθηκε ετησίως κατά 11%, μετά την παρόμοια περίπου σε μέγεθος αύξηση του προηγούμενου τριμήνου. Η υψηλή ανάκαμψη του β' τριμήνου του 2022, ενώ οι εξαγωγές αγαθών αυξήθηκαν κατά 3,3%. Αντίρροπα στην τάση ανάκαμψης επέδρασε η αύξηση των εισαγωγών κατά 15,5%, από 18,1% στο πρώτο τρίμηνο. Οι επενδύσεις παρουσίασαν μικρή μόνο ετήσια αύξηση κατά 3,5% κατά το β' τρίμηνο του 2022, έναντι του 20,3% στο προηγούμενο τρίμηνο, η οποία οφείλεται αποκλειστικά στη διεύρυνση του σχηματισμού πάγιου κεφαλαίου κατά 8,7%, ενώ τα αποθέματα μειώθηκαν. Το 2022 καταγράφεται συστηματική ενίσχυση της εξωστρέφειας της ελληνικής οικονομίας, με το άθροισμα εξαγωγών και εισαγωγών να αγγίζει πλέον το διαχρονικά υψηλό 82%, ως ποσοστό του ΑΕΠ.

Το IOBE αναθεωρεί προς τα πάνω την πρόβλεψη για ανάκαμψη το 2022, σε 6%, σε σταθερές τιμές, λόγω ισχυρότερης διεύρυνσης της ιδιωτικής κατανάλωσης (8,1%) και των εξαγωγών (12,5%). Η πρόβλεψη για το σύνολο του τρέχοντος έτους περιλαμβάνει επίσης αύξηση των εισαγωγών κατά 13,5% και ηπιότερη του προηγούμενου προβλέψων ενίσχυση των επενδύσεων (6,6%). Για το 2023, το IOBE αναμένει σαφώς βραδύτερη ετήσια ανάπτυξη, κατά 1,6% σε πραγματικούς όρους, λόγω επιβράδυνσης της παγκόσμιας οικονομίας και διατήρησης του πληθωρισμού και της αβεβαιότητας. Ως προς τις συνιστώσες, μόνο οι επενδύσεις αναμένεται να υπερβούν την φετινή τους επίδοση, με υψηλότερη ετήσια διεύρυνση το 2023 (10,5%) ενώ η κατανάλωση αναμένεται να επιβραδυνθεί (0,6%). Αναμένεται μικρή περαιτέρω επιδείνωση στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών (από περίπου 7% του ΑΕΠ φέτος), με τις εξαγωγές και τις εισαγωγές να αυξάνονται ετησίως το 2023 κατά 3,8% και 4,8% αντιστοίχως.

Η εκτέλεση του προϋπολογισμού κινείται καλύτερα από τους αρχικούς στόχους για το τρέχον έτος, ωστόσο οι προοπτικές για το 2023 αναδεικνύονται αρνητικές. Καταγράφηκε υπέρβαση των ταμειακών στόχων Προϋπολογισμού στο πρώτο οκτάμηνο του 2022, κυρίως από υψηλότερα έσοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού (+ € 5,7 δισεκ. έναντι του στόχου). Υπήρξε αύξηση στις περισσότερες κατηγορίες εσόδων σε σχέση με πέρυσι, κυρίως λόγω της αυξημένης οικονομικής δραστηριότητας και της καλύτερης, σε σχέση με τις προσδοκίες, επίδοσης της οικονομίας. Υπέρβαση στόχου και στην πλευρά των δαπανών (- € 192 εκατ.), κυρίως λόγω του ετεροχρονισμού των πληρωμών των εξοπλιστικών προγραμμάτων κατά € 803 εκατ.

Συνεχής μείωση του ποσοστού ανεργίας το β' τρίμ. του 2022 στο 12,4% από 15,8% το β' τρίμ. του 2021, ωστόσο με πρώιμα σημάδια κόπωσης το τρίτο τρίμηνο. Οι κλάδοι με τη μεγαλύτερη άνοδο στην απασχόληση ήταν ο Τουρισμός (+84,4 χιλ. άτομα), η Εκπαίδευση (+30,4 χιλ. απασχολούμενοι) και η Μεταποίηση (+27,9 χιλ. απασχολούμενοι), ενώ ο κλάδος με την ισχυρότερη μείωση ήταν η Δημόσια Διοίκηση (-20,9 χιλ. άτομα). Η απασχόληση αναμένεται να επηρεαστεί ηπιότερα θετικά από την ενίσχυση των επενδύσεων, την ωρίμανση μεγάλων έργων υποδομής, την αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης, την μικρότερη άνοδο κατανάλωσης και εξαγωγών, καθώς και το σχέδιο προσλήψεων στο δημόσιο τομέα. Οι παράγοντες αυτοί αναμένεται να αντισταθμίσουν μερικώς την αρνητική επίδραση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής και του επίμονα υψηλού ενεργειακού κόστους στη ζήτηση εργασίας από τις επιχειρήσεις. Αναμένεται περαιτέρω πτωτική τάση της ανεργίας τα επόμενα τρίμηνα, με σαφή ωστόσο τάση επιβράδυνσης. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω επιδράσεις, το ποσοστό ανεργίας το 2022 αναμένεται να κυμανθεί στην περιοχή του 12,3%, ενώ το 2023 στην περιοχή του 11,5%.

Ο ρυθμός μεταβολής του ΓΑΤΚ στο πρώτο εννεάμηνο του 2022 ήταν ιδιαίτερα υψηλός, 10,1%, έναντι οριακού πληθωρισμού 0,2% πριν ένα έτος. Η ισχυρή άνοδος οφείλεται κυρίως, στην αυξητική άμεση επίδραση των ενεργειακών αγαθών, και στην τόνωση της εγχώριας ζήτησης. Το IOBE εκτιμά ότι οι τιμές θα διατηρηθούν σε ανόδικο τροχιά το τρέχον έτος, στην περιοχή του 9,7%, λόγω κυρίως της έντονης ανόδου των τιμών στα ενεργειακά προϊόντα, αλλά και της καταναλωτικής ζήτησης. Για το 2023, και λαμβάνοντας υπόψη τις υποθέσεις και τις τάσεις που διαμορφώνουν τις τιμές προβλέπεται πως ο Γενικός Δείκτης Τιμών Καταναλωτή θα ενισχυθεί στην περιοχή του 4,2%.



Γερμανία: Η Ρωσία μπορεί να παραδώσει αέριο μέσω του Nord Stream 1, αλλά όχι μέσω του Nord Stream 2

Η Γερμανία δεν θα πάρει ρωσικό αέριο μέσω του αγωγού Nord Stream 2, δήλωσε σήμερα κυβερνητικός εκπρόσωπος, αφού ο Ρώσος πρόεδρος Βλαντίμιρ Πούτιν προσφέρθηκε να επαναλάβει τις παραδόσεις.

Ο εκπρόσωπος πρόσθεσε, ωστόσο, πως αν η Ρωσία θέλει να επαναλάβει τις παραδόσεις αερίου, μπορεί να το κάνει μέσω του αγωγού Nord Stream 1.

«Η μπάλα στο γήπεδο της ΕΕ»

Ο Πούτιν δήλωσε ωρύτερα σήμερα πως ρωσικό αέριο μπορεί ακόμα να διοχετεύεται στην Ευρώπη μέσω του εναπομείναντος άθικτου τμήματος του αγωγού Nord Stream 2, όμως η μπάλα είναι τώρα στο γήπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης αν θέλει να συμβεί κάτι τέτοιο.

Απαντώντας σε ερώτηση αν η Γερμανία απορρίπτει το ενδεχόμενο να λάβει αέριο μέσω του Nord Stream 2, ο εκπρόσωπος απάντησε: «Ναι».

«Δεν έχει έρθει αέριο μέσω του αγωγού Nord Stream 1 επειδή η Ρωσία δεν παρέδωσε», πρόσθεσε ο εκπρόσωπος στην καθιερωμένη συνέντευξη Τύπου. Αν η Ρωσία παραδώσει [αέριο] μέσω του Nord Stream 1, δεν υπάρχει εμπόδιο αυτή τη στιγμή, είπε ο εκπρόσωπος.

Πηγή: ΑΠΕ-ΜΠΕ



ΕΚΤ: Ανάπτυξη εναντίον πληθωρισμού: Το νέο μεγάλο στοίχημα

Όταν η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε χωρίς προηγούμενο αύξηση επιτοκίων κατά 75 μονάδες βάσης στις αρχές Σεπτεμβρίου, υποσχέθηκε ότι θα ακολουθήσει ακόμη πιο αυστηρή νομισματική πολιτική και στη συνέχεια, θέτοντας ως πρώτη προτεραιότητα την αναχαίτιση του πληθωρισμού που καλπάζει. Τώρα όλα δείχνουν ότι οδεύει μέσα στο μήνα που διανύουμε προς νέα μεγάλη αύξηση στο κόστος δανεισμού, παρά το γεγονός ότι πολλές χώρες στην ευρωζώνη κινδυνεύουν με ύφεση. Οι αγορές πλέον ποντάρουν σε αύξηση από 50 έως 75 μονάδες βάσης στις 27 Οκτωβρίου που είναι η επόμενη συνεδρίαση της κεντρικής τράπεζας.

Συνέχεια..

Όπως προειδοποίησε το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο στη νέα έκθεσή του για τις Παγκόσμιες Οικονομικές Προοπτικές (World Economic Outlook –WEO), ειδικά για τη ζώνη του ενιαίου νομίσματος, προβλέπεται για φέτος ανάπτυξη μόλις 3,5% και για του χρόνου μόλις 0,5%, ενώ συγκριτικά το 2021 η αύξηση του ΑΕΠ σε ετήσια βάση είχε φτάσει το 5,2%. Μάλιστα για τη Γερμανία και την Ιταλία αναμένεται για το 2023 ύφεση της τάξης του 0,3% και του 0,2% αντίστοιχα, όπως προβλέπει το ΔΝΤ.

Το ράλι όμως των τιμών δεν αφήνει πολλά περιθώρια, καθιστώντας πιο δύσκολο το έργο της κεντρικής τράπεζας. Με τον πληθωρισμό σε υψηλά δεκαετιών, οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής ανησυχούν ότι η ταχεία αύξηση των τιμών εδραιώνεται, αδειάζοντας το πορτοφόλι κι εμποδίζοντας τις επενδύσεις. Σε συνέχεια της μεγάλης αύξησης των επιτοκίων τον Ιούλιο, η ΕΚΤ αύξησε το επιτόκιο καταθέσεων εμπορικών τραπεζών στο 0,75% από το μηδέν και αύξησε το βασικό επιτόκιο αναχρηματοδότησης στο 1,25%. Πρόκειται για τα υψηλότερα επίπεδα από το 2011. Πλέον, ανάλογη κίνηση αναμένεται και στα τέλη του μήνα.

Σήμα για νέες αυξήσεις

Κορυφαία μέλη της εξάλλου έχουν δώσει ήδη σήμα. Η ΕΚΤ θα αυξήσει τα επιτόκια όσο χρειάζεται για να μειώσει το δομικό πληθωρισμό, ακόμη κι αν και ο ρυθμός θα μπορούσε ενδεχομένως να επιβραδυνθεί μετά το τέλος του έτους, δήλωσε το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΤ και κεντρικός τραπεζίτης της Γαλλίας Βιλερουά ντε Γκαλό. Όπως εξήγησε το 4,8% με το οποίο τρέχει ο δομικός πληθωρισμός στην ευρωζώνη, όπου δεν περιλαμβάνονται οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, είναι ποσοστό πολύ υψηλό. «Θα αυξήσουμε τα επιτόκια όσο χρειάζεται για να μειώσουμε τον δομικό πληθωρισμό», ήταν τα λόγια του. Ο πληθωρισμός στην ευρωζώνη τρέχει πλέον σε ετήσια βάση με πάνω από 9% σύμφωνα με την Eurostat.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα θα πρέπει να κάνει «σημαντικά βήματα» στις δύο επόμενες συνεδριάσεις της για τα επιτόκια, σύμφωνα με το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου Κλάας Κνοτ, ο οποίος ανήκει σε μια ομάδα υπερμάχων πιο αυστηρής νομισματικής πολιτικής. Ο κεντρικός τραπεζίτης της Ολλανδίας με τον τρόπο αυτό αυξάνει τις προσδοκίες για δεύτερη συνεχόμενη αύξηση επιτοκίων τον Οκτώβριο κατά 75 μονάδες βάσης.

Ο επικεφαλής της ολλανδικής κεντρικής τράπεζας είπε ότι η ΕΚΤ πρέπει να ολοκληρώσει την «ομαλοποίηση», όπως τη χαρακτήρισε, του κόστους δανεισμού προτού μπορέσει να στρέψει την προσοχή της στη μείωση του ισολογισμού της. Η ΕΚΤ στα πλαίσια του προγράμματος ποσοτικής χαλάρωσης (QE) έχει αγοράσει ομόλογα χωρών της ευρωζώνης αξίας τρισεκατομμυρίων ευρώ. «Χρειαζόμαστε τουλάχιστον δύο» ακόμη «σημαντικές αυξήσεις επιτοκίων», είπε ο Κοντ τη Δευτέρα σε ομιλία του στο Άμστερνταμ.

«Αναμένουμε ότι θα αυξήσουμε περαιτέρω τα επιτόκια, επειδή ο πληθωρισμός παραμένει πολύ υψηλός και είναι πιθανό να παραμείνει πάνω από τον στόχο μας για μεγάλο χρονικό διάστημα», είχε πει το Σεπτέμβριο η πρόεδρος της ΕΚΤ Κριστίν Λαγκάρντ. Η ίδια είχε δώσει σήμα ότι οι αυξήσεις επιτοκίων θα μπορούσαν να συνεχιστούν και στις αρχές του 2023.

Ανησυχία για την ανάπτυξη

Με τις οικονομικές προοπτικές της Ευρώπης να επιδεινώνονται πάντως, δεν λείπουν και οι ανησυχίες για τη συνέχεια καθώς ο πληθωρισμός ρεκόρ και οι περικοπές στον εφοδιασμό της Ευρώπης από ρωσική ενέργεια καθιστούν μια ύφεση όλο και πιο πιθανή.

Αυτές οι εξελίξεις έχουν κάνει ορισμένα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΤ να προειδοποιούν για τυχόν υπερβολικές αυξήσεις επιτοκίων. Ο κεντρικός τραπεζίτης της Πορτογαλίας Μάριο Σεντένο ανέφερε, στην προσεκτικά διατυπωμένη γλώσσα των κεντρικών τραπεζιτών, είπε ότι οι αποφάσεις της ΕΚΤ πρέπει να είναι «σταδιακές και να καθοδηγούνται από την ευελιξία και την αναλογικότητα». Χαρακτήρισε πάντως την ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής ως «απολύτως αναγκαία και επιθυμητή».

Ο Ισπανός ομόλογός του Πάμπλο Χερναντεζ ντς Κοσ ανέφερε ότι ο ρυθμός εξομάλυνσης της επιτοκιακής πολιτικής της ΕΚΤ θα εξαρτηθεί από τα οικονομικά δεδομένα, προσθέτοντας ότι τα επιτόκια θα αυξηθούν έως ότου ο πληθωρισμός υποχωρήσει προς τον στόχο του 2%.

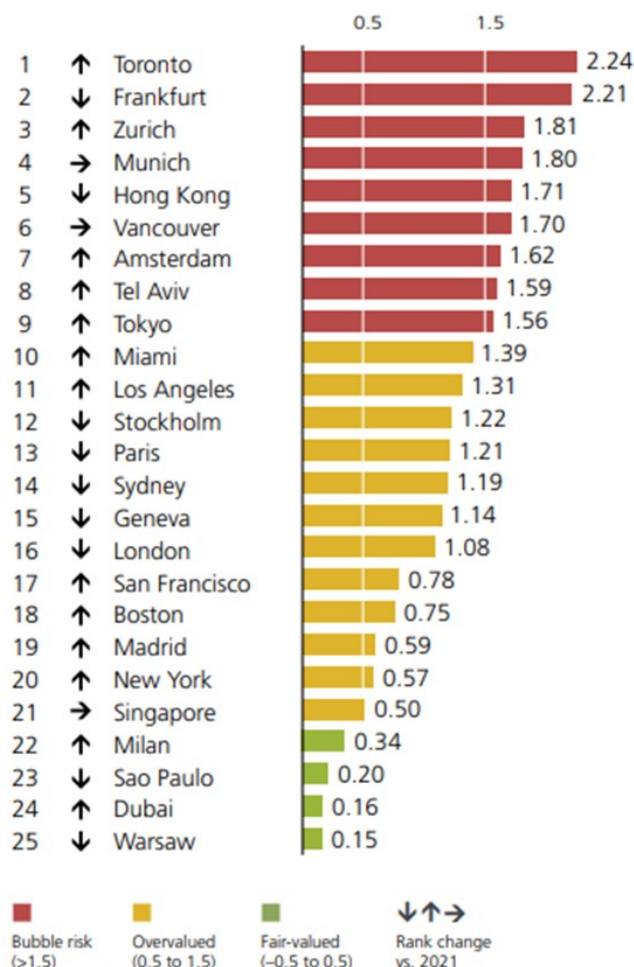
Πηγή: Οικονομικός Ταχυδρόμος

UBS: Η επιθετική στροφή των κεντρικών τραπεζών "χτυπά" το real estate - Οι πόλεις με υψηλό κίνδυνο "φούσκας"

Το Τορόντο και η Φρανκφούρτη παρουσιάζουν τα υψηλότερα επίπεδα κινδύνου στις αγορές κατοικιών, σύμφωνα με τον δείκτη "φούσκας" του real estate της UBS (Global Real Estate Bubble Index) – έκθεση παρουσιάζει αναλυτικά η Ελευθερία Κούρτζαλη στο capital.gr - σε 25 μεγάλες πόλεις στον κόσμο, ενώ ακολουθούν η Ζυρίχη, το Μόναχο, το Χονγκ Κονγκ, το Βανκούβερ, το Άμστερνταμ, το Τελ Αβίβ και το Τόκιο ως οι πόλεις με τον μεγαλύτερο κίνδυνο φούσκας στην αγορά ακινήτων.

UBS Global Real Estate Bubble Index

Index scores for the housing markets of select cities, 2022



Source: UBS

For an explanation, see the section on Methodology & data on page 22.

Από τα μέσα του 2021 έως τα μέσα του 2022, η αύξηση της ονομαστικής τιμής των κατοικιών στις πόλεις που αναλύθηκαν επιταχύνθηκε στο 10% κατά μέσο όρο, καταγράφοντας την υψηλότερη αύξηση από το 2007. Οι ανισορροπίες στις παγκόσμιες αγορές κατοικιών είναι πολύ αυξημένες και οι τιμές δεν συγχρονίζονται με τα αυξανόμενα επιτόκια, επισημαίνει UBS, τονίζοντας πως η παγκόσμια έκρηξη της αγοράς κατοικιών φαίνεται να πλησιάζει στο τέλος της.

Όλες οι πόλεις εκτός από τρεις—Παρίσι, Χονγκ Κονγκ, και Στοκχόλμη—είδαν τις τιμές των κατοικιών να ανεβαίνουν, ενώ η υψηλότερη αύξηση τιμών άνω του 15% σε ονομαστικούς όρους καταγράφηκε σε πόλεις των ΗΠΑ, με Μαϊάμι, Λος Άντζελες, Σαν Φρανσίσκο και Βοστώνη να είναι στο top 5 των πόλεων (μαζί με το Τελ Αβίβ) με τις ταχύτερα αυξανόμενες τιμές.

Επιπλέον, μια επιτάχυνση στην ανάπτυξη των εκκρεμών στεγαστικών δανείων ήταν εμφανής σχεδόν σε όλες τις πόλεις, ενώ για δεύτερη συνεχή χρονιά το χρέος των νοικοκυριών αυξήθηκε σημαντικά ταχύτερα από τον μακροπρόθεσμο μέσο όρο. Από το ξέσπασμα της πανδημίας, η UBS παρατηρεί αύξηση του συνολικού χρέους των νοικοκυριών σε σχέση με το ΑΕΠ σε πολλές από τις οικονομίες που αναλύθηκαν.

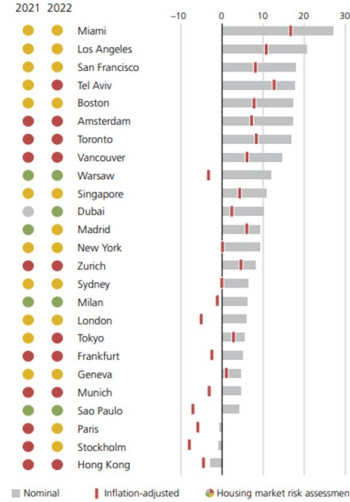
Τα ενοίκια είναι υψηλότερα από πριν από την πανδημία σε όλες τις πόλεις, με εξαίρεση το Τόκιο, καθώς η πτώση το 2020 ακολουθήθηκε από σημαντική ανάκαμψη τα τελευταία τρίμηνα. Κατά μέσο όρο, τα ενοίκια σε όλες οι πόλεις αυξήθηκαν σχεδόν με τον ίδιο ρυθμό όπως στα χρόνια προ πανδημίας—ένα σαφές σημάδι ότι η τάση αστικοποίησης δεν έχει επιβραδυνθεί. Αυτό ήταν πιο έντονο στις πόλεις των ΗΠΑ, το Ντουμπάι, και τη Σιγκαπούρη, όπου η σημαντική αύξηση στα ενοίκια προέκυψε από τη σταθερή αύξηση της ζήτησης για στέγαση μετά την πανδημία. Παρ' όλα αυτά, οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται ταχύτερα από τα ενοίκια στις περισσότερες πόλεις.

Όπως σημειώνει η UBS, η αγορά ακινήτων είχε για πολύ καιρό ένα μεγάλο στήριγμα: τις κεντρικές τράπεζες. Οι εξαιρετικά χαμηλές συνθήκες χρηματοδότησης και η ισχυρή ζήτηση οδήγησαν σε ολοένα και πιο αισιόδοξες προσδοκίες για τις τιμές μεταξύ των αγοραστών.

Συνέχεια...

Strong nominal price growth

Residential price growth rates, as of 2nd quarter 2022, year-over-year in %

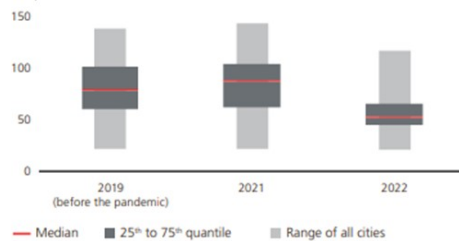


Source: see page 23.

Αλλά η εικόνα αλλάζει γρήγορα. Τα επιτόκια - και με τη σειρά του, το κόστος χρηματοδότησης - έχουν αυξηθεί σημαντικά τους τελευταίους μήνες λόγω της αποφασιστικότητας των κεντρικών τραπεζών για την καταπολέμηση του αυξημένου πληθωρισμού. Ταυτόχρονα, πολλά σοκ συγκλόνισαν τις χρηματοπιστωτικές αγορές παγκοσμίως. Κατά συνέπεια, η προθυμία για αγορές κατοικιών είναι πιθανόν να χτυπηθεί. Σε πόλεις με έντονη πληθυσμιακή αύξηση, μια τέτοια προσαρμογή θα μπορούσε να εκδηλωθεί με τη μορφή παρατεταμένης στασιμότητας των ονομαστικών τιμών αγοράς. Από πέρυσι, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων έχουν σχεδόν διπλασιαστεί κατά μέσο όρο στις πόλεις που αναλύθηκαν. Εκτός από τις αυξημένες τιμές, αυτό κάνει τη στέγαση στην πόλη πολύ λιγότερο προσιτή. Ένας εξειδικευμένος εργαζόμενος στον τομέα των υπηρεσιών μπορεί να αντέξει οικονομικά κατά το ένα τρίτο λιγότερο χώρο στέγασης από ό,τι πριν από την πανδημία.

Collapse in financial affordability

Financially affordable* living space for a skilled service worker near the city center, in square meters



Source: UBS *Mortgage payments and amortization do not exceed one third of income (at 80% loan-to-value).

Ευρωζώνη

Η Φρανκφούρτη και το Μόναχο παρουσιάζουν τους μεγαλύτερους κινδύνους φούσκας ακινήτων μεταξύ των αγορών της ευρωζώνης, σύμφωνα με την UBS. Και στις δύο γερμανικές πόλεις οι τιμές των ακινήτων έχουν υπερδιπλασιαστεί σε ονομαστικούς όρους την τελευταία δεκαετία, αν και η ανάπτυξη μειώθηκε σε περίπου 5% μεταξύ των μέσων του 2021 και των μέσων του 2022 από διψήφια επίπεδα. Στο Μόναχο, η αγορά κατοικίας υποστηρίζεται από ένα εξαιρετικά χαμηλό ποσοστό κενών θέσεων εργασίας και ένα αυξανόμενο εργατικό δυναμικό, αλλά οι αρνητικές πλέον προοπτικές ανάπτυξης της γερμανικής οικονομίας αποτελούν "βαρίδι" στη ζήτηση κατοικιών. Τα υψηλότερα επιτόκια στεγαστικών δανείων έχουν ήδη επιδεινώσει την οικονομική προσιτότητα: ένας ειδικευμένος εργαζόμενος από τον τομέα των υπηρεσιών μπορεί τώρα να αγοράσει ένα διαμέρισμα με ένα δωμάτιο λιγότερο στο Μόναχο κατά μέσο όρο από ό,τι πριν από την πανδημία.

Παράλληλα, η αγορά κατοικίας του Άμστερνταμ σημείωσε την ισχυρότερη αύξηση των τιμών μεταξύ των πόλεων της ευρωζώνης, στο 17% μεταξύ των μέσων του 2021 και των μέσων του 2022 σε ονομαστικούς όρους. Αυτό συμβαίνει καθώς οι ονομαστικές τιμές των ακινήτων έχουν διπλασιαστεί τα τελευταία δέκα χρόνια. Η ζήτηση έχει υποχωρήσει λιγότερο από την πρόσφατη αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, τα οποία έχουν αυξηθεί λιγότερο από ό,τι σε άλλες χώρες της Ευρωζώνης. Συνολικά, ο κίνδυνος φούσκας έχει αυξηθεί μόνο οριακά. Επιπλέον, τα ονομαστικά ενοίκια και τα εισοδήματα έχουν επίσης αυξηθεί, αν και όχι με τον ίδιο ρυθμό με τις τιμές των ακινήτων.

Στη Μαδρίτη, η αύξηση των τιμών των ακινήτων έχει επιταχυνθεί από την έναρξη της πανδημίας. Η ισπανική πρωτεύουσα βρίσκεται τώρα σε υπερεκτιμημένη περιοχή, αν και ένας εξειδικευμένος εργατής υπηρεσιών μπορεί ακόμα να αγοράσει τον μεγαλύτερο χώρο διαβίωσης μεταξύ όλων των αγορών της ευρωζώνης.

Παράλληλα με την οικονομική ανάκαμψη μετά την πανδημία και τα χαμηλότερα επιτόκια, τα φορολογικά κίνητρα για την ανακαίνιση κτιρίων στήριξαν επίσης την αύξηση των τιμών στο Μιλάνο μετά από μια δεκαετία στασιμότητας των τιμών. Η συνέχιση αυτών των κινήτρων, η σχεδόν ολοκληρωμένη επέκταση του υπόγειου σιδηροδρόμου και οι Ολυμπιακοί Αγώνες το 2026 συμβάλλουν στη διατήρηση των τιμών μεσοπρόθεσμα.

Η στέγαση στο Παρίσι ξεχωρίζει μεταξύ των αγορών της ευρωζώνης. Οι ονομαστικές τιμές των ακινήτων παρέμειναν στάσιμες μεταξύ των μέσων του 2021 και των μέσων του 2022. Τα ενοίκια παρέμειναν σταθερά την ίδια περίοδο και τα εισοδήματα ανέκαμψαν ελαφρά. Αυτό έχει οθήσει τη γαλλική πρωτεύουσα έξω από τη ζώνη κινδύνου φούσκας, αν και η αγορά κατοικίας μπορεί ακόμα να θεωρείται υπερτιμημένη. **Το Παρίσι παραμένει η λιγότερο προσιτή αγορά της ευρωζώνης.**