

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤ.
ΕΛΛΑΔΑΣ**

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ



Π Τ Υ Χ Ι Α Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

**Αγορά Ακινήτων και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα μετά
το 2009**

ΜΑΥΡΑΓΑΝΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ

ΔΕΛΑΓΑΣ ΣΤΑΥΡΟΥ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ

ΖΕΡΒΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

κ ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΚΑΦΟΥΣΙΑΣ Αναπληρωτής Καθηγητής

Υπεύθυνος Τμήματος

Μ Ε Σ Ο Λ Ο Γ Γ Ι 2 0 1 5

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤ.

ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

Π Τ Υ Χ Ι Α Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

**Αγορά Ακινήτων και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα μετά
το 2009**

ΜΑΥΡΑΓΑΝΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ (ΑΜ 15036)

diammavr@logistiki.teimes.gr

ΔΕΛΑΓΑΣ ΣΤΑΥΡΟΥ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ (ΑΜ 14935)

evstdela@logistiki.teimes.gr

ΖΕΡΒΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ (ΑΜ 14952)

elenizerv@logistiki.teimes.gr

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

κ ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΚΑΦΟΥΣΙΑΣ Αναπληρωτής Καθηγητής

Υπεύθυνος Τμήματος

Μ Ε Σ Ο Λ Ο Γ Γ Ι 2 0 1 5

ΠΡΟΛΟΓΟ – ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Προσδιορισμός του Προβλήματος της Πτυχιακής Εργασίας.

Το ακίνητο ανέκαθεν αποτελούσε και συνεχίζει να διαδραματίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην οικονομία κάθε χώρας, δεδομένου ότι η κατοικία αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο σε όλα τα νοικοκυριά. Αυτό ιδιαίτερα στην Ελλάδα έπαιξε και παίζει σοβαρό παράγοντα αφού κατατασσόμεθα σε μία από τις πρώτες χώρες σε ότι αφορά στην κατακεφαλή περιουσία.

Η αγορά ακινήτων συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό κύκλο με μία αμφίδρομη σχέση μέσω επενδύσεων, κατανάλωσης και δανεισμού ενώ επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Η φούσκα στις τιμές των κατοικιών στις ΗΠΑ και η αλόγιστη χρήση των συναφών με τη στεγαστική πίστη χρηματοοικονομικών εργαλείων είχαν πρωταγωνιστικό ρόλο στο ξεκίνημα και την εξέλιξη της παγκόσμιας κρίσης της περιόδου 2007-2009.

Στην Ελλάδα η αγορά κατοικίας είναι πολύ σημαντική. Αφενός, οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές αποτελούν ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας και αφετέρου η κατοικία αποτελεί επένδυση ενώ είναι γεγονός πως οι Έλληνες ανέκαθεν τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις τους στα ακίνητα. Στον ελλαδικό χώρο η αγορά κατοικίας δεν παρουσίασε φαινόμενα υπερβολικής αύξησης τιμών. Καθίσταται σαφές επομένως, πως το μέλλον της ελληνικής κατοικίας θα εξαρτηθεί από τις δικές της αυτόχθονες δυνάμεις, τη συνεχιζόμενη τουριστική ανάπτυξη και την ανάγκη υποδομών στην χώρα.

Ο Σκοπός και οι Στόχοι της Πτυχιακής Εργασίας.

Σκοπός της εργασίας που θα διεξαχθεί είναι να μελετηθεί η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα και κυρίως από το 2009 και έπειτα. Αυτό θα γίνει διότι απώτερος στόχος είναι να εξετασθεί σε τι βαθμό επηρεάστηκε η αγορά ακινήτων από την κρίση καθώς και τι ρόλο κατείχε στην εξάπλωση και την εμβάθυνση της χρηματοοικονομικής κρίσης. Έπειτα, προχωρώντας την ανάλυσή μας θα κάνουμε λόγο και για την στεγαστική πίστη καθώς στόχος είναι να διερευνηθεί πόσο η τελευταία συνδέεται με την αγορά κατοικίας και πως την επηρεάζει. Επίσης και εδώ έχουν αρκετό ενδιαφέρον οι αλλαγές που έγιναν από το 2009 και έπειτα.

Συνοπτική Παρουσίαση των Κεφαλαίων που θα Αναπτυχτούν

Ξεκινώντας την έρευνά μας στο πρώτο κεφάλαιο αναλύουμε διεξοδικά την αγορά ακινήτων καθώς αναφερόμαστε τόσο στους Έλληνες όσο και στους ξένους επενδυτές. Στη συνέχεια, κάνουμε λόγο για τις κατηγορίες στην αγορά ακινήτων, την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται λόγος αρχικά για τις κρίσεις του 1930 – 1970, την χρηματοοικονομική κρίση του 2007, τις επιπτώσεις της καθώς και τα μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή της. Έπειτα, αναλύεται η επίδραση της κρίσης στην αγορά των ακινήτων εξετάζοντας διάφορους παράγοντες που την επηρεάζουν όπως το διαθέσιμο εισόδημα, τα επιτόκια, η οικονομική ανάπτυξη και το υψηλό κόστος συναλλαγών ενώ τέλος καταγράφονται και οι εξελίξεις των ακινήτων τη διάρκεια του 2014.

Εν συνεχεία, στο τρίτο κεφάλαιο, αναλύουμε την αγορά της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα. Αρχικά, κάνουμε μία σύντομη ιστορική αναδρομή ενώ στη συνέχεια εξετάζουμε διεξοδικότερα την εν λόγω αγορά συνδέοντας το χρηματοπιστωτικό σύστημα με την στεγαστική πίστη. Παραθέτουμε παράλληλα και μία συνέντευξη ενός τραπεζικού υπαλλήλου από τον οποίο έχουμε καταγράψει τις απόψεις του όπως και τις απόψεις των τραπεζικών στελεχών από τις Εθνική Τράπεζα – AlphaBank, σχετικά με την αγορά κατοικιών. Τέλος προβαίνουμε σε σύγκριση των στεγαστικών δανείων με εκείνα άλλων κρατών και καταγράφουμε τις τελευταίες εξελίξεις στον χώρο της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα.

Προχωρώντας στο κεφάλαιο τέσσερα, παραθέτουμε τα αποτελέσματα ερευνών που έχουν διεξαχθεί από τα κτηματομεσιτικά γραφεία, τα συμβολαιογραφικά γραφεία και το Εθνικό κτηματολόγιο και αφορούν την αγορά ακινήτων. Τέλος, κλείνοντας με το κεφάλαιο πέντε αναφερόμαστε στο μέλλον της αγοράς ακινήτων και στα συμπεράσματα στα οποία καταλήγουμε από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε.

Επισήμανση

Οι διαπιστώσεις, τα αποτελέσματα, τα συμπεράσματα και οι πιθανές προτάσεις της παρούσας Πτυχιακής Εργασίας, εκτός των αναφορών που σημαίνονται ως λήμματα, αποτελούν προσωπικές θεωρητικές ή εμπειρικές διαπιστώσεις της ομάδας φοιτητών που την επιμελήθηκαν και δεν απηχούν κατ' ανάγκη τη γνώμη του εισηγητή εκπαιδευτικού, ή του εκπαιδευτικού Προσωπικού του Τμήματος Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής ή του Τ.Ε.Ι Δυτ. Ελλάδας

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛ
Κεφάλαιο 1^ο - Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	
1.1 Ιστορική αναδρομή και εξέλιξη	1
1.2 Η ελληνική αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές.....	7
1.3 Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές	9
1.4 Κατηγορίες ακινήτων στην Ελλάδα	10
1.5 Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα	15
1.5.1 Η φορολογητέα αξία του ακινήτου.....	16
1.5.2 Η φορολόγηση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.....	16
Κεφάλαιο 2^ο - Χρηματοοικονομική κρίση και αγορά ακινήτων	
2.1 Εννοιολογικός προσδιορισμός οικονομικής κρίσης	20
2.2 Η κρίση του 1930.....	22
2.3 Κ κρίση του 1970	23
2.4 Η σημερινή κρίση και εξάπλωσή της	23
2.4.1 Αίτια της κρίσης.....	28
2.4.2 Επιπτώσεις της κρίσης στην οικονομική – κοινωνική ζωή	31
2.4.3 Τα μέτρα που ελήφθησαν στην Ελλάδα στο πλαίσιο της χρηματοπιστωτικής κρίσης	32
2.5 Η σπουδαιότητα της αγοράς ακινήτων για την οικονομία	33
2.6 Η επίδραση της χρηματοοικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων ...	35
2.7 Ελληνική αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και η μεταβολή τους κατά τη διάρκεια της κρίσης	43
2.7.1 Διαθέσιμο εισόδημα και οικονομική ανάπτυξη	44
2.7.2 Επιτόκια και πιστωτική επέκταση	44
2.7.3 Ιδιοκατοίκηση	46
2.7.4 Υψηλό κόστος συναλλαγών	47

2.8 Εξελίξεις της αγοράς ακινήτων το 2014	48
Κεφάλαιο 3^ο- Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα	
3.1 Ιστορική αναδρομή στεγαστικής πίστης.....	51
3.2 Χρηματοπιστωτικό σύστημα και στεγαστική πίστη.....	54
3.3 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων.....	56
3.3.1 Τρόποι αποπληρωμής.....	58
3.3.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα στεγαστικού δανείου σταθερού επιτοκίου και στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου.....	58
3.4 Το Επάγγελμα του Τραπεζικού Υπαλλήλου	59
3.4.1 Συνέντευξη από έναν τραπεζικό υπάλληλο	61
3.5 Ρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν στα στεγαστικά δάνεια κατά την διάρκεια της κρίσης	67
3.5.1 Απόψεις τραπεζικού στελέχους της Εθνικής Τράπεζας για την στεγαστική πίστη.....	68
3.5.2 Απόψεις τραπεζικού στελέχους της AlphaBank για την στεγαστική πίστη	69
3.6 Σύγκριση των Στεγαστικών Δανείων με άλλα Κράτη	72
3.7 Ανάκαμψη στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα	75
Κεφάλαιο 4^ο- Αποτελέσματα ερευνών για την αγορά κατοικίας	
4.1 Μεθοδολογία έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων.....	79
4.1.1 Αποτελέσματα έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων.....	80
4.2 Εθνικό κτηματολόγιο.....	84
4.2.1 Αποτελέσματα έρευνας Εθνικού κτηματολογίου.....	85
4.3 Αποτελέσματα έρευνας συμβολαιογραφικών γραφείων.....	86
Κεφάλαιο 5^ο - Συμπεράσματα	
5.1 Το μέλλον της ελληνικής αγοράς ακινήτων.....	88
5.1.1 Καθοριστικοί παράγοντες για τις μακροχρόνιες προοπτικές της	89

ελληνικής αγοράς ακινήτων.....	
5.2 Κύρια συμπεράσματα.....	90
Βιβλιογραφία	92
Ιστοσελίδες	93

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Η αγορά κατοικίας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αγορές της οικονομίας που έχει υποστεί σοβαρά πλήγματα από το 2009 και ύστερα με την εκδήλωση της χρηματοοικονομικής κρίσης. Από την αρχή του 20^{ου} αιώνα αποτέλεσε την μεγαλύτερη κατηγορία περιουσιακών στοιχείων και έγινε βασικό στοιχείο της προσωπικής περιουσίας. Κύριο χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι η σημαντική επίδραση που ασκεί στην οικονομική δραστηριότητα και ανάπτυξη. Επιπλέον, η τελευταία χρηματοπιστωτική κρίση που είχε ως πηγή τα στεγαστικά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης αποδεικνύει πόσο κρίσιμος μπορεί να είναι ο ρόλος της αγοράς ακινήτων για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα. Στον ελλαδικό χώρο, η αγορά κατοικίας είναι πολύ σημαντική καθώς οι επενδύσεις στην κατοικία και τις επισκευές αποτελούν σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας. Επίσης, είναι σημαντικό να αναφερθεί πως οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και κατά συνέπεια διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και την οικονομική σταθερότητα. Σκοπός της εργασίας που θα διεξαχθεί είναι να αναλυθεί η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, να εξετασθούν οι επιπτώσεις και οι συνέπειες της χρηματοοικονομικής κρίσης και τέλος να μελετηθεί και η έννοια της στεγαστικής πίστης που είναι άρρηκτα συνυφασμένα με την αγορά κατοικιών.

Κεφάλαιο 1 – Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

1.1 Ιστορική αναδρομή και εξέλιξη

Στην Παλαιολιθική εποχή (600.000-9/8.000 π.Χ.) οι άνθρωποι ζούσαν κυρίως από το κυνήγι και γι' αυτό ήταν αναγκασμένοι να ακολουθούν τις αγέλες των ζώων στις μετακινήσεις τους. Συνήθως κατέφευγαν προσωρινά σε σπήλαια ή σε αυτοσχέδιες καλύβες που έφτιαχναν από κλαδιά. Οι αυτοσχέδιες καλύβες αυτές συνιστούν την πρώτη κατασκευή ανθρώπινης κατοικίας. Στη Νεολιθική εποχή (9/8.000-3.000 π.Χ.) άρχισαν να δημιουργούνται οι πρώτοι μόνιμοι οικισμοί, ως αποτέλεσμα της ανάγκης μεταβολής του τρόπου ζωής των ανθρώπων, οι οποίοι άρχισαν να καλλιεργούν τη γη και να εκτρέφουν ζώα. Οι νεολιθικοί οικισμοί ήταν συχνά οχυρωμένοι και αποτελούνταν από οικίες σε κυκλικό σχήμα ή ορθογώνιο με ένα ή δυο δωμάτια, μικρά παράθυρα και εστία.

Οι οικίες στην αρχαία Ελλάδα (12ος-1ος αι. π.Χ.) είχαν ορθογώνιο σχήμα, με δωμάτια γύρω από μια ακάλυπτη εσωτερική αυλή (αίθριο) που αποτελούσε και την κύρια πηγή για το φωτισμό και αερισμό των χώρων. Στο ισόγειο βρίσκονταν τα δωμάτια όπου γίνονταν τα συμπόσια, το καθημερινό, την τραπεζαρία, την κουζίνα, το λουτρό και ένα κελάρι. Τα υπνοδωμάτια, ο γυναικωνίτης και τα δωμάτια των δούλων βρίσκονταν στον πάνω όροφο. Τα θεμέλια ήταν κατασκευασμένα από λίθους και οι τοίχοι από πηλό και ξύλο, ενώ οι στέγες φτιαγμένες με κεραμίδια. Σε γενικές γραμμές, τα σπίτια ήταν πολύ απλά και λειτουργικά, χωρίς ιδιαίτερη πολυτέλεια, προσαρμοσμένα στο λιτό τρόπο ζωής των αρχαίων Ελλήνων.

Την εποχή του Βυζαντίου (4ος-15ος αι. μ.Χ.), για λόγους ασφαλείας από τις κακόβουλες επιδρομές, τα σπίτια φτιάχνονταν μέσα σε οχυρωμένους οικισμούς τα λεγόμενα κάστρα, όπου ο χώρος ήταν πολύ περιορισμένος. Έτσι ήταν συνήθως πολύ απλά και διώροφα. Σε κάθε κοινωνία όμως υπάρχουν και οι πλούσιοι επομένως τα αρχοντικά τους ήταν κατασκευασμένα κατά τέτοιο τρόπο ώστε να διαθέτουν και έναν πύργο για λόγους προστασίας. Στην Κωνσταντινούπολη ιδιαίτερα θα βρούμε και τις πολυτελέστερες κατοικίες στις οποίες η χλιδή και ο πλούτος ήταν εμφανέστατος .

Την εποχή της Αναγέννησης (15ος-16ος αι. μ.Χ.), βλέπουμε δύο τύπους κατοικιών οι οποίες επέζησαν ακόμα και σήμερα στην Ευρώπη, το μέγαρο και την έπαυλη. Κάθε μέγαρο καταλάμβανε ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο. Είχε εσωτερική αυλή με

κιονοστοιχίες, ακολουθώντας την ελληνορωμαϊκή αρχιτεκτονική και συνήθως ήταν τριώροφο και πέτρινο. Οι επαύλεις ήταν μεγαλοπρεπή κτίρια που κτίζονταν κυρίως στην εξοχή και χρησιμοποιούνταν ως εξοχικές κατοικίες.

Οι μεγαλύτερες αλλαγές όμως συνέβησαν κυρίως κατά τον 20ο αιώνα. Η συγκέντρωση του κόσμου στις μεγαλουπόλεις, η μεγάλη τεχνολογική πρόοδος και η ανακάλυψη νέων υλικών οικοδομής, κυρίως του μπετόν-αρμέ, άλλαξαν ριζικά την μορφή της κατοικίας. Δημιουργήθηκαν οι πολυκατοικίες, σχεδόν όλες ομοιόμορφες, με διαμερίσματα με την μορφή κουτιών. Αυτά πρόσφεραν κάποιες ανέσεις, αλλά ήταν σχεδιασμένα κατά τέτοιο τρόπο που δεν είχαν ενδιαφέρον για την ομορφιά του χώρου και την ποιότητα ζωής των ανθρώπων. Από τα τέλη του αιώνα όμως άρχισε να γίνεται προσπάθεια ώστε να κτίζονται κατοικίες που να έχουν καλύτερη σύνδεση με το περιβάλλον και ακόμα σημαντικότερο με τον άνθρωπο.

Η αγορά ακινήτων διαδραματίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην οικονομία κάθε χώρας, διότι η κατοικία αποτελεί ένα από το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο στα περισσότερα νοικοκυριά. Παρά το γεγονός ότι τα ακίνητα είναι ένα μικρό κομμάτι του Α.Ε.Π.¹, δίνουν όμως ώθηση στην οικονομία και επηρεάζουν την κατανάλωση, τις επενδύσεις και άλλους τομείς της οικονομίας, είτε θετικά είτε αρνητικά. [11]

Οι διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα που εξασφάλισαν πρόσβαση στις κοινωνικοοικονομικές ομάδες της εποχής μπορούν να συνοψιστούν στα εξής συστήματα:

- την αυτοστέγαση,
- την εμπορευματοποιημένη κατοικία και
- την κρατική παραγωγή οικιστικού αποθέματος.

Μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο το σύστημα παραγωγής κατοικίας είναι τελείως διαφορετικό σε σύγκριση με τα αντίστοιχα συστήματα της Βόρειας Ευρώπης. Τα αίτια που οδήγησαν στη δημιουργία αυτού του συστήματος είναι οι εξής : το μικρό

¹ Το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ή ΑΕΠ) είναι το σύνολο όλων των προϊόντων και αγαθών που παράγει μια οικονομία, εκφρασμένο σε χρηματικές μονάδες. Με άλλα λόγια είναι η συνολική αξία όλων των τελικών αγαθών (υλικών και άυλων) που παρήχθησαν εντός μιας χώρας σε διάστημα ενός έτους, ακόμα και αν μέρος αυτού παρήχθη από παραγωγικές μονάδες που ανήκουν σε κατοίκους του εξωτερικού.

οικοδομικό κεφάλαιο, η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης, ο μεγάλος αριθμός ανειδίκευτων εργατών, οι πιεστικές ανάγκες για στέγαση, το ιδιαίτερο θεσμικό και νομικό πλαίσιο της χώρας, καθώς και οι λογικές κερδοσκοπίας πάνω στη γη. [12]

Με τον όρο αυτοστέγαση εννοούμε τη κατοικία, η οποία προορίζεται για ιδιοκατοίκηση και φυσικά περιλαμβάνει τα χαρακτηριστικά της αυτοκατασκευής, της οικοδόμησης κατά παραγγελία και της αυθαίρετης δόμησης. [5]

Οι αυτόνομες πρακτικές στέγασης αναπτύχθηκαν κυρίως από ανθρώπους που ανήκαν σε τέτοια κοινωνικά στρώματα, που δεν μπορούσαν να έχουν πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση, μέσω της αγοράς έτοιμων κατοικιών.

Η εμπορευματοποιημένη κατοικία στην Ελλάδα τη βλέπουμε κυρίως, με το σύστημα της αντιπαροχής², συνήθως με τη μορφή πολυκατοικιών, με τελικό στόχο την προώθηση τους στην αγορά. Τα δύο αυτά κυρίαρχα συστήματα παραγωγής οικιστικού αποθέματος λειτούργησαν παράλληλα στην προπολεμική Ελλάδα και στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες. Ο συνδυασμός τους εξασφάλισε πρόσβαση στην κατοικία σε ευρύτατα κοινωνικοοικονομικά στρώματα σε μια περίοδο που τα δημόσια οικονομικά του κράτους δεν μπορούσαν να δώσουν κάποιες παροχές.

Κατά την διάρκεια των δεκαετιών 1960 και 1970 λειτούργησαν και ως μέσο πολιτικής διαχείρισης των λαϊκών στρωμάτων, εμποδίζοντας την ανάπτυξη ταξικής συγκρότησης. [8] Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί πως το σύστημα της αντιπαροχής έφερε πιο κοντά την κατοικία με την αγορά, μετατρέποντάς την σταδιακά σε εμπορικό προϊόν και επένδυση. [7]

Σε αυτό το σημείο μπορούμε να δούμε λίγο πιο αναλυτικά τα στοιχεία, από τα οποία συγκροτήθηκε η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα στο παρελθόν, όπως τα κατέγραψε ο Εμμανουήλ στη μελέτη του «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», που εν μέρει ισχύουν μέχρι και σήμερα [3].

- Το σύνολο φορολογικών ρυθμίσεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, όπως η απαλλαγή φόρου μετεπιβίβασης.

² Η αντιπαροχή κατοχυρώθηκε θεσμικά με τον νόμο οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και συνδυαζόμενη με τους υψηλούς συντελεστές δόμησης, έδωσε ένα μεγάλο οικιστικό απόθεμα.

- Ο χειρισμός των αντικειμενικών αξιών. «Το Σύστημα Αντικειμενικού προσδιορισμού της Αξίας των ακινήτων» εφαρμόζεται από το 1985. Το σύστημα αυτό δεν σχετίζεται με τον προσδιορισμό των πραγματικών τιμών της γης, αλλά με τη διευκόλυνση των κρατικών υπηρεσιών, προκειμένου να εισπράξουν του αναλογούντες φόρους κατά τις μεταβιβάσεις.
- Οι επιδοτήσεις επιτοκίου σε περίπτωση λήψης δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας και οι φοροαπαλλαγές για την αποπληρωμή των τόκων.
- Τα στεγαστικά προγράμματα παροχής έτοιμης στέγης, δανειοδότησης και επιδότησης ενοικίου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Ο ΟΕΚ, ένας αυτόνομος και αυτοχρηματοδοτούμενος φορέας καλύπτει τους ασφαλισμένους στο ΙΚΑ. Έχει στόχο την ευρύτερη παροχή στεγαστικών ευκαιριών σε ένα φάσμα δικαιούχων βάσει κριτηρίων, όπως το μέγεθος του εισοδήματος, ο αριθμός μελών της οικογένειας, η ύπαρξη αναπηρίας και η έλλειψη ιδιοκτησίας. Στηρίζεται στις εισφορές των εργαζομένων και παράγει ένα πολύ μικρό ποσοστό, περίπου 3%, της συνολικά παραγόμενης κατοικίας στην Ελλάδα. [15]
- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός που εξασφαλίζει προσφορά γης και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που εξασφαλίζουν ευνοϊκούς όρους δόμησης (ένταξη των αυθαίρετων κατοικιών στο σχέδιο πόλης, παρεκκλίσεις στην αρτιότητα των μικρών οικοπέδων) και λειτουργούν ουσιαστικά, ως υποκατάστατο μια κοινωνικής πολιτικής κατοικίας.
- Τα μέτρα αντιμετώπισης έκτακτων περιπτώσεων στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων, όπως οι σεισμόπληκτοι, πλημμυροπαθείς, παλινοστούντες, Ρωμά κτλ.

Η Μικρασιατική καταστροφή το 1922 δημιούργησε μεγάλη εισροή προσφύγων το και η οποία αποτελεί ένα σημαντικό σημείο της ιστορίας ως προς την παραγωγή οικιστικού αποθέματος, αλλά και την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών στην αρχή του 20^{ου} αιώνα. Από την ανταλλαγή πληθυσμών που επακολούθησε κατέφτασαν 1.3 εκ. πρόσφυγες στην Ελλάδα, εκ των οποίων οι 220.000 εγκαταστάθηκαν στην Αθήνα, με συνέπεια την πληθυσμιακή διόγκωση της πρωτεύουσας αλλά και σημαντικές αλλαγές στην οικιστική διάρθρωση ολόκληρης της χώρας. [8] Την στεγαστική

αποκατάσταση των προσφύγων ανέλαβε, αρχικά τότε το Ταμείο Περίθαλψης των Προσφύγων και από το 1924 και έπειτα, η Επιτροπή Αποκατάστασης των Προσφύγων, παράγοντας νέες κατοικίες που οροθετήθηκαν σε «δορυφόρους οικισμούς», σε σχετική απόσταση από τη πόλη (Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, 1975). Έτσι, οι πρώτοι προσφυγικοί οικισμοί δημιουργήθηκαν στη Νέα Ιωνία, στην Καισαριανή, στο Βύρωνα και στη Νέα Κοκκινιά. Επειδή όμως οι νέοι οικισμοί δεν αρκούσαν για τη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των προσφύγων, δίπλα στους διαμορφωμένους από το κράτος νέους οικισμούς, αναπτύχθηκαν συνοικισμοί σε οικόπεδα που παραχωρήθηκαν από το ελληνικό κράτος, καθώς και αυθαίρετοι συνοικισμοί παραγκουπόλεων. [8]

Την ίδια περίοδο ακριβώς, όπως προαναφέρθηκε, αναπτύσσεται με πολύ γρήγορο ρυθμό και η αστικοποίηση στην Ελλάδα. Η μετακίνηση του πληθυσμού δεν προέκυψε μόνο από τη βιομηχανοποίηση της χώρας, όπως συνέβη σε άλλες Ευρωπαϊκές πόλεις, αλλά κυρίως, λόγω της στασιμότητας που παρουσίαζε η αγροτική παραγωγή και οικονομία. Το γεγονός άλλωστε, της δημιουργίας της εξωτερικής μετανάστευσης την ίδια περίοδο, βοηθά στο συμπέρασμα της μειωμένης παραγωγικής και οικονομικής ενσωμάτωσης του αγροτικού πληθυσμού στις πόλεις. Τα ανωτέρω δεδομένα συνέβαλαν σημαντικά στον τριπλασιασμό του πληθυσμού της Αθήνας, μέχρι και το τέλος της δεκαετίας του 1970.

Η πληθυσμιακή διόγκωση των πόλεων, φαίνεται να πραγματοποιήθηκε διότι δεν υπήρχε οργανωμένη παρέμβαση του κράτους και βασίστηκε κυρίως στις οικογενειακές επιδιώξεις των οικιστών. [9] Η απόκτηση κατοικίας του νέου αυτού πληθυσμού στις πόλεις διασφαλίστηκε κυρίως με ιδιότυπες διαδικασίες που αφορούν στην αυτό – οργάνωση των ίδιων των οικιστών. Ωστόσο, παρόλο που το ελληνικό κράτος δεν ανέπτυξε την μορφή του παρεμβατικού κράτους πρόνοιας, συνέβαλε σημαντικά στη διαμόρφωση των διαδικασιών κοινωνικής αναπαραγωγής (π.χ. της στέγασης) ευνοώντας τη διατήρηση, αλλά και ανάπτυξη ρόλων κοινωνικής οργάνωσης από την οικογένεια. Έτσι, αυτές οι διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία, τη δεδομένη περίοδο, αντικατέστησαν την περιορισμένη κρατική μέριμνα και οδήγησαν στη βραχυπρόθεσμη επίλυση του στεγαστικού προβλήματος του νέου αστικού πληθυσμού που δημιουργήθηκε.

Από τα στοιχεία που παρουσίασε επισήμως η αρμόδια στατιστική υπηρεσία του Υπουργείου Δημόσιων Έργων, για τη δεκαετία του 1950, είναι δυνατόν να γίνει κατανοητό σε μεγάλο βαθμό η έκταση του προβλήματος της στέγασης, που αποτελούσε το σπουδαιότερο μεταπολεμικό ζήτημα της ελληνικής κοινωνίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, στις αρχές της δεκαετίας του 1950, ακριβώς μετά την οριστική λήξη του εμφυλίου παραγμού, για να καταστεί δυνατή η στέγαση όλων των οικογενειών, έπρεπε να κατασκευασθούν 365.000 κατοικίες³ επιπλέον των υπαρχόντων.

Οι παλιές κατοικίες που υπήρχαν εκείνη τη περίοδο, μέσος όρος ηλικίας τους άγγιζε τα 100 χρόνια και ήταν αναγκαίο να αντικατασταθούν, υπολογίζονταν γύρω στις 25.000. Από τις 365.000 κατοικίες συν τις 25.000, που έπρεπε να αντικατασταθούν, κτίστηκαν μόνο 100.000, και ήταν ολοφάνερο ότι δεν επαρκούσαν για να καλυφτεί η στεγαστική ανάγκη όλων αυτών των οικογενειών. Στην ανέγερση μόνο 100.000 νέων οικοδομών, έπαιξε σημαντικό λόγο η περικοπή των πιστώσεων του σχεδίου Μάρσαλ⁴ για την ανοικοδόμηση της χώρας. Συγκεκριμένα για την Αθήνα η ανοικοδόμηση των νέων κατοικιών παρουσιάζεται στην ακόλουθη εικόνα, που αφορά στη χρονική περίοδο 1945–1953.

Πίνακας 1 : Νέες κατοικίες που ανοικοδομήθηκαν στην Αθήνα την περίοδο 1945 - 1953

Νέες κατοικίες που ανοικοδομήθηκαν στην Αθήνα την περίοδο 1945 - 1953	
1945	224

³ Οι κατοικίες αυτές αφορούσαν σε οικογένειες που τα σπίτια τους καταστράφηκαν στον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, στον Εμφύλιο, αλλά και σε πρόσφυγες της Μικρασιατικής Καταστροφής, που όπως είδαμε δεν είχαν ακόμη καλύψει τις στεγαστικές τους ανάγκες. Από τις πολεμικές καταστροφές συνολικά το 82% αφορούσε σε μικρούς και μεγάλους αγροτικούς οικισμούς. Ο συνολικός αριθμός των πληγέντων κτιρίων για την περιοχή της Αττικής ανερχόταν σε 9.954, εκ των οποίων το 44% συγκεντρώνονταν στον Πειραιά ενώ το 20,9% στην Αθήνα. [16]

⁴ Με τον όρο σχέδιο Μάρσαλ εννοείται η οικονομική ενίσχυση κρατών της ευρωπαϊκής ηπείρου, αποκύημα της εξωτερικής πολιτικής των Η.Π.Α. μετά τη λήξη του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου και της αντίληψης ότι η επικράτηση του κομμουνισμού θα αποτελούσε κίνδυνο για τα συμφέροντα και των Ηνωμένων Πολιτειών. (<http://el.wikipedia.org/wiki/>)

1946	980
1947	2923
1948	3.647
1949	4.653
1950	5.924
1951	6.703
1952	7.253
1953	13.000

1.2 Η ελληνική αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές⁵

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιόμορφη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική και στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη σε μεγάλο βαθμό συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και αυτή είναι η αιτία που η αγορά ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για ότι αφορά τα στεγαστικά δάνεια και σοβαρό μέρος για ότι αφορά τα επιχειρηματικά δάνεια.

Η ελληνική αγορά ακινήτων σήμερα να βρίσκεται σε μία πρωτόγνωρη κατάσταση με τις τιμές των ακινήτων να κυμαίνονται στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας εικοσαετίας χωρίς όμως να αυτό να έχει επηρεάσει το ενδιαφέρον των Ελλήνων και ξένων επενδυτών. Η συγκεκριμένη αγορά αποτέλεσε επί δεκαετίες έναν από τους σημαντικότερους τομείς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας. Ειδικότερα στα χρόνια της δραχμής τα ακίνητα έδειχναν να παρέχουν μία ασφάλεια για την αντιμετώπιση του πληθωρισμού και τις συχνές υποτιμήσεις του εθνικού νομίσματος.

⁵www.dikaio-akiniton.com

Παρ' όλα αυτά, το σύστημα φορολόγησης που ισχύει μέχρι και σήμερα δεν επέτρεψε την επένδυση των εισοδημάτων σε ακίνητα με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος των υπεραξιών των ακινήτων να στηριχθεί σε μη φορολογημένα ποσά.

Η είσοδος της Ελλάδας στο ευρώ και η δυνατότητα δανεισμού με χαμηλά επιτόκια έδωσαν τη δυνατότητα σε μεγάλο αριθμό πληθυσμού να αγοράσουν κατοικίες, γεγονός που συντέλεσε στην αύξηση της αγοράς ακινήτων, στα τέλη της δεκαετίας του 2000, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να βρίσκονται σε υπερτιμημένες συναλλακτικές αξίες που άγγιζαν και σε πολλές περιπτώσεις ξεπερνούσαν τις αξίες ακινήτων των χωρών της βόρειας Ευρώπης. Σε αντίθεση όμως με τις υπόλοιπες χώρες του ευρωπαϊκού νότου οι ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες στηρίχθηκαν κυρίως από το 2002 και ύστερα σε δικά τους κεφάλαια κι όχι σε τραπεζικό δανεισμό.

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξεκίνησε το 2008 οδήγησε σε μείωση της χορήγησης των στεγαστικών δανείων και σε υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας (οικίες). Όλα αυτά τα χαρακτηριστικά σε συνδυασμό με τον φόβο που επικρατούσε για έξοδο της χώρας από τη ζώνη του ευρώ (Grexit) οδήγησαν τις τιμές των Ελληνικών ακινήτων σε χαμηλότερα από εκείνες που είχαν τη δεκαετία του 1980. Αυτό όμως που συνέβη ήταν ότι παρά τη μείωση των τιμών, το ενδιαφέρον των Ελλήνων για επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα περιορίστηκε σημαντικά κυρίως στα ακίνητα που προορίζονταν για ιδιοκατοίκηση ή για παραθεριστικές κατοικίες. Αυτή τη στιγμή η αγορά ακινήτων παρουσιάζει κάποιο μικρό ενδιαφέρον μόνο από τους ιδιώτες εκείνους που θέλουν να αγοράσουν ακίνητα προς ιδιοκατοίκηση ή για δική τους τουριστική χρήση, διότι από αυτή τη κατηγορία αγοραστών το θέμα της απόδοσης είναι δευτερεύουσας σημασίας. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι ειδικά όσον αφορά αυτού του είδους των επενδυτών οι συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί είναι περισσότερο από ιδανικές αφού δεν καθορίζουν ποια οι πωλητές τις τιμές αλλά οι αγοραστές. Παρ' όλα αυτά το τελευταίο διάστημα έχουν περάσει σε δεύτερη μοίρα οι επενδύσεις ακινήτων στην Ελληνική αγορά. Αν εξαιρέσει κανείς ορισμένες μεμονωμένες κινήσεις, η πλειοψηφία των συμφωνιών αφορά εξαγορές σε χώρες του εξωτερικού και ιδίως στα Βαλκάνια. Η ωρίμανση της εγχώριας αγοράς έχει συμπιέσει τις αποδόσεις, τη στιγμή που στο εξωτερικό προσφέρονται ακόμα σημαντικές ευκαιρίες.

1.3 Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί μία επένδυση με μεγάλο ρίσκο και γι' αυτόν τον λόγο δεν υπάρχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον από τους ξένους επενδυτές. Τα βασικά προβλήματα παραμένουν :

- Οι ανασφαλείς αποδόσεις
- Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στο σύνολό της με την ταυτόχρονη αστάθεια του φορολογικού συστήματος
- Τα υψηλά έξοδα επένδυσης
- Η έλλειψη ολοκληρωμένου κτηματολογίου και σαφών όρων δόμησης σε πολλές περιφέρειες της χώρας
- Η έλλειψη χρηματοδότησης από τις τράπεζες.

Παρά όμως τις αδυναμίες του συστήματος θα έπρεπε να υπάρχουν ορισμένοι τομείς οι οποίοι θα μπορούσαν να παρουσιάσουν ενδιαφέρον για τους ξένους επενδυτές. Αυτοί οι τομείς είναι οι ακόλουθοι:

- Τουριστικά ακίνητα

Σε αυτόν τον τομέα η κρίση εμφανίζει αρκετές ευκαιρίες στους ξένους επενδυτές (αναφέρομαι μόνο στους ξένους επενδυτές διότι στους Έλληνες είναι εμφανή η έλλειψη χρηματοδότησης) αφού πολλές ξενοδοχειακές μονάδες προσφέρονται για αγορά ή συνεκμετάλλευση σε τιμές πολύ χαμηλές, που πριν πέντε χρόνια ήταν αδιανόητες, ενώ ταυτόχρονα η τουριστική κίνηση της χώρας που είχε μόνο μικρές μειώσεις και μελλοντικά δείχνει να έχει αυξητικές τάσεις.

- Αποκρατικοποιήσεις

Προκειμένου να περιοριστεί το έλλειμμα της χώρας η Ελληνική Κυβέρνηση αποφάσισε το 2011 την εκποίηση πολυάριθμων κρατικών περιουσιακών στοιχείων. Μέσα σε αυτά βρίσκονται εκτάσεις και ακίνητα που μπορούν να θεωρηθούν μοναδικά όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Παρ' όλα αυτά, αυτό δείχνει πως δεν έχει ευοδωθεί και πολύ λόγω της πολιτικής εναλλαγής και τοποθετήσεων των διαφόρων κομμάτων.

- Παραθεριστικές κατοικίες

Η παραθεριστική κατοικία παρουσιάζει μια ποικιλόμορφη πληθώρα ποιοτικών κατασκευών και σε συνδυασμό ότι βρίσκονται σε πολύ καλές τοποθεσίες, αυτό έχει βοηθήσει ακόμα και εάν επέλθει περαιτέρω μείωση των τιμών των ακινήτων, αυτή να μπορέσει να διατηρήσει έστω και με μικρές διακυμάνσεις οι οποίες όμως θα έχουν την μορφή διορθωτικού χαρακτήρα.

- Ενεργειακά κτίρια

Μεγάλο ενδιαφέρον για τους ξένους επενδυτές παρουσιάζουν επίσης ακίνητα που παρουσιάζουν τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας (πχ φωτοβολταϊκά). Ειδικά, παραθεριστικές κατοικίες που διαθέτουν εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών, έχουν την δυνατότητα μέσα από τα έσοδα της εγκατάστασης να καλύπτουν μέρος των δαπανών συντήρησης και κατοχής του ακινήτου και κατά περίπτωση να αποδίδουν κατά περίπτωση και ένα επιπρόσθετο εισόδημα.

1.4 Κατηγορίες ακινήτων στην Ελλάδα

I. Ακίνητα κατοικίας

Τα ακίνητα κατοικίας ακόμα και σήμερα, αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό ακινήτων στην Ελλάδα. Οι ανάγκες που δημιουργήθηκαν για στέγαση μεγάλων πληθυσμιακών ομάδων από το 1960 και έπειτα σε συνδυασμό με την έλλειψη χρηματοδότησης από το τότε υπάρχον τραπεζικό σύστημα οδήγησε στη ραγδαία ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων κατοικίας, μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής. Ο οικοπεδούχος ελάμβανε από τον κατασκευαστή ως αντιπαροχή για το οικόπεδο που διέθετε ένα ποσοστό των οικοδομηθέντων διαμερισμάτων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το 2007 να δημιουργηθεί ένα απόθεμα 200.000 με 250.000 νεόδμητων διαμερισμάτων που δυστυχώς ακόμα και σήμερα, μετά τη σχεδόν πλήρη παύση των οικοδομικών εργασιών δεν έχει διατεθεί και το χειρότερο δεν υπάρχει κανένα ενδιαφέρον για αυτά. Η σαφέστατη κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας δεν θα μπορούσε να μην πλήξει την αγορά της αντιπαροχής. Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με το στοιχείο της Εθνικής στατιστικής Υπηρεσίας, ότι κάθε χρόνο από το 2008 και μετά, ο συνολικός αριθμός οικοδομικών αδειών μειώνεται κατά 18,4%,

έναντι του περσινού διαστήματος. Αυτό και μόνο είναι ενδεικτικό για τη ζήτηση των οικοπέδων, τόσο στην αγορά των οικοπέδων του Λεκανοπεδίου της αττικής όσο και της Υπόλοιπης Ελλάδας.

Το σύστημα της αντιπαροχής εξηγεί και το ότι, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, η πλειοψηφία των ακινήτων κατοικίας στην Ελλάδα βρίσκεται διανεμημένη σε διηρημένες και όχι σε ενιαίες ιδιοκτησίες, πράγμα που σε αρκετές περιπτώσεις δυσχεραίνει τη διαχείριση. Το βασικό πλεονέκτημα του μοντέλου αντιπαροχής έγκειται στο μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης που στην Ελλάδα το οποίο ανέρχεται στο 80,1%.

Οι κατηγορίες ακινήτων κατοικίας στην Ελλάδα θα μπορούσαμε να τις διακρίνουμε στις παρακάτω γενικές κατηγορίες:

- Νεοκλασικά

Στην Ελλάδα όπως και σε όλο τον κόσμο, τα διατηρητέα νεοκλασικά ακίνητα είναι περιζήτητα κυρίως αυτά που βρίσκονται σε ασφαλείς και ήσυχες περιοχές των αστικών κέντρων. Η αγορά όμως τέτοιων κτηρίων είναι πολύ περιορισμένη και ο λόγος είναι προφανής διότι το κτιριακό απόθεμα τέτοιων κτισμάτων είναι πολύ περιορισμένο. Πέρα από τις ανακαινισμένες νεοκλασικές κατοικίες υπάρχουν και νεοκλασικές κατοικίες που γκρεμίζονται και ξαναχτίζονται από την αρχή, πληρώνοντας έτσι όλες τις σύγχρονες κατασκευαστικές προδιαγραφές και μάλιστα το κοστολόγιό τους είναι πολύ ψηλό. Για αυτό η αγορά παλαιών διατηρητέων κτισμάτων απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή και σίγουρα τη παρουσία και τις συμβουλές εξειδικευμένων πολιτικών μηχανικών.

- Πολυκατοικίες του Μεσοπολέμου

Οι πολυκατοικίες αυτές είναι επίσης διατηρητέες, βρίσκονται σε αστικές συνοικίες κυρίως στο κέντρο της Αθήνας (Κολωνάκι, Νεάπολη, Κυψέλη, Πατήσια) και η αρχιτεκτονική τους αξία είναι πλέον αναγνωρίσιμη. Προσφέρουν γενικότερα ψηλοτάβανους χώρους και ευρύχωρες κατόψεις καθώς και ιδιαίτερα καλαίσθητους κοινοχρήστους χώρους υποδοχής, στοιχεία που επιτρέπουν την ταυτόχρονη οικιστική και την επαγγελματική χρήση των διαμερισμάτων αυτών.

- Νεότερες Πολυκατοικίες

Ο μεγαλύτερος όγκος των πολυκατοικιών των μεγάλων αστικών κέντρων της Ελλάδος έχει κτιστεί την δεκαετία του '70. Οι πολυκατοικίες μετά τη δεκαετία του '80 και ειδικότερα μετά τη δεκαετία του '90 διακρίνονται για την ενισχυμένη αντισεισμικότητα τους. Ειδικά στις πολυκατοικίες που κτίστηκαν από το '90 και μετά οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερος τις πολεοδομικές παραβάσεις των διαμερισμάτων και να απαιτείται να γίνουν πιθανές αλλαγές χρήσεων. Σε πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν μετά το 2000 δίνεται πλέον βάση και στη θερμομόνωση και γενικότερα στο ενεργειακό ισοζύγιο των κτηρίων μέσα από τη χρήση αλουμινένιων ή πλαστικών κουφωμάτων με διπλά τζάμια, χρήση υγραερίου για τη θέρμανση, ηλιακών θερμοσιφώνων και κατά περίπτωση και τη χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων για περαιτέρω εξοικονόμηση ενέργειας.

II. Εμπορικά Ακίνητα

Εμπορικό ακίνητο μπορεί να ορισθεί το ακίνητο το οποίο είναι κατάλληλο για την κάλυψη της ανάγκης στέγασης επαγγελματιών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Τα επονομαζόμενα εμπορικά ακίνητα αφορούν κυρίως:

α. Τα καταστήματα που βρίσκονται στην Ελλάδα σε ισόγειους χώρους πολυκατοικιών και σπανιότερα σε ξεχωριστά ακίνητα και τα οποία χρησιμοποιούνται ως χώροι προβολής και διάθεσης λιανεμπορίου ή χονδρεμπορίου.

β. Αυτόνομα κτίρια γραφείων που χρησιμοποιούνται ως χώροι που καλύπτουν την στέγαση επαγγελματικής δραστηριότητας ελευθέρων επαγγελματιών (ιατρών, δικηγόρων, μηχανικών κλπ) ή επιχειρήσεων ή επιμέρους τμημάτων επιχειρήσεων. Με την πάροδο του χρόνου και την έλευση των ξένων αλυσίδων και με τη γενικότερη διεύρυνση του λιανεμπορίου, από τη δεκαετία του 1990 και έπειτα, προστέθηκαν και τα ακίνητα που στεγάζουν αποκλειστικά εταιρίες λιανεμπορίου. Οι συνεχόμενες μειώσεις ενοικίων στη συγκεκριμένη αγορά των εμπορικών ακινήτων θεωρείται ότι θα σταματήσει από το 2015 και μετά, πράγμα που ενδέχεται να σταθεροποιήσει και τις τιμές πώλησης. Θεωρείτε ότι η ήδη υπάρχουσες κτιριακές εγκαταστάσεις, με μία λογισμένη επέκταση και μετά από την έξοδο πολλών πολυεθνικών εταιρειών, λόγω της κρίσης, αναμένεται ότι θα καλύψουν τις ανάγκες του λιανεμπορίου.[4]

III. Εμπορικά Κέντρα

Χαρακτηρίζονται από την συγκέντρωση χώρων καταστημάτων λιανεμπορίου και δημιουργούνται με στόχο την τεχνητή δημιουργία εμπορικών αγορών. Τις προηγούμενες δεκαετίες η δημιουργία τέτοιων αναπτύξεων δεν συνοδεύτηκε με επιτυχία αφού αποδείχθηκε ότι μόνο η συγκέντρωση της δραστηριότητας του λιανεμπορίου δεν είναι επαρκής για την ανταγωνιστική παρουσία του κέντρου σε σχέση με τις φυσικές αγορές. Έτσι μετά από σειρά μεγάλων αναπτύξεων εμπορικών κέντρων από το 2000 και έπειτα η κατασκευή εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα έχει πλέον μειωθεί δραστικά. Οι επενδύσεις για την ανάπτυξη νέων εμπορικών κέντρων δεν προχωρούν, καθώς οι εταιρείες αναδιπλώνονται και τηρούν στάση αναμονής έως ότου καταγραφεί βελτίωση του κλίματος.

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα της Cushman&Wakefield, η Ελλάδα βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις μεταξύ 34 χωρών σε ό,τι αφορά τα υπό ανάπτυξη εμπορικά κέντρα αλλά και στον πίνακα με τα τετραγωνικά μέτρα των shoppingcenter ανά 100 κατοίκους. Για ξένους επενδύτες παρουσιάζει ενδιαφέρον η ιδιωτικοποίηση των Αερολιμένων που θα συνδυαστεί με άδειες για ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων μέσα στα αεροδρόμια καθώς και για ανάπτυξη εμπορικών κέντρων σε εκτάσεις κοντά στα αεροδρόμια.[4]

IV. Εξοχικές Κατοικίες

Οι εξοχικές κατοικίες μπορούν να διακριθούν σε τρεις κατηγορίες.

α. Σε παλαιές μονοκατοικίες που βρίσκονται εντός οικισμών.

β. Σε σύγχρονες κατοικίες που βρίσκονται σε συγκροτήματα που συνορεύουν ή βρίσκονται σε τοποθεσίες εκτός οικισμών

γ. Σε αντίστοιχες νεόδμητες κατοικίες που βρίσκονται συνήθως εκτός οικισμών σε οικόπεδα άνω των 4000 τ.μ. αφού σε αυτά επιτρέπεται και η εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση.

Ο τομέας των εξοχικών κατοικιών έχει αναπτυχθεί σε αρκετά μεγάλο βαθμό κυρίως όμως με στόχο την πώληση σε Έλληνες, ενώ η διείσδυση ξένων στην αγορά εξοχικών

κατοικιών παραμένει χαμηλή, ιδιαίτερα εάν συγκριθεί με την αντίστοιχη σε άλλες χώρες της Μεσογείου όπως στην Ισπανία, στην Ιταλία και Νότια Γαλλία.[4]

V. Ξενοδοχειακές Μονάδες

Ξενοδοχειακές Μονάδες θεωρούμε τους χώρους εκείνους που χρησιμοποιούνται ως χώροι στέγασης δραστηριότητας υπηρεσιών τουρισμού.

Στην ελληνική τουριστική αγορά συνυπάρχουν τόσο μεγάλες όσο και μικρές εταιρείες. Σήμερα, λειτουργούν περισσότερα από 9.000 ξενοδοχεία στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το INVEST IN GREECE τα περισσότερα ξενοδοχεία στην Ελλάδα εντάσσονται στην κατηγορία των καταλυμάτων 1 και 2 αστέρων, και θεωρείται ότι υπάρχουν μεγάλα περιθώρια για τους επενδυτές να δημιουργήσουν ξενοδοχειακές μονάδες 4 και 5 αστέρων. Σύμφωνα με το GreekHotelBrandingReport, τα επώνυμα ξενοδοχεία στην Ελλάδα αποτελούν το 4% στο σύνολο των ξενοδοχείων και το 19% στη συνολική διαθεσιμότητα κλινών, ενώ σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 25 και 40%. [4]

VI Αποθήκες (Logistics)

Το είδος του επαγγελματικού ακινήτου των αποθηκευτικών χώρων αφορά ακίνητα κατάλληλα για αποθήκευση αγαθών προς μεταφορά ή διανομή για λιανική ή χονδρική πώληση ή και σε ορισμένες περιπτώσεις για απευθείας δραστηριότητα χονδρεμπορίου. Σε αυτό το τομέα υπάρχει ένα μικρό ενδιαφέρον λόγω του ότι οι τιμές των περισσότερων αγαθών έχουν γίνει χρηματιστηριακό είδος και οι μεγάλες εταιρείες αγοράζουν μεγάλες ποσότητες σε συμφέρουσες τιμές, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται μεγάλη ανάγκη αποθήκευσης αυτών για μεγάλο χρονικό διάστημα.[4]

VII Βιομηχανικοί Χώροι

Βιομηχανικοί χώροι ονομάζονται οι χώροι στέγασης και μεταποίησης αγαθών. Λόγω του ότι η Ελλάδα δεν αποτελεί βιομηχανική χώρα για αυτό και η ζήτηση τέτοιων αντίστοιχων χώρων, είναι πολύ μικρή και περιορισμένη και σε συγκεκριμένες περιοχές σε ολόκληρη την επικράτεια διότι αυτό εξαρτάται από αλλαγή της χρήσης γης που απαιτείται να γίνεται κάθε φορά.[4]

VIII Επαγγελματικά Οικόπεδα

Αυτά είναι οικόπεδα κατάλληλα για ανάπτυξη ακινήτων για επαγγελματική χρήση, είτε ως γραφεία, είτε ως καταστήματα, είτε ως χώρους ψυχαγωγίας, είτε ως αποθηκευτικούς ή βιομηχανικούς χώρους κλπ.[4]

1.5 Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα⁶

Η φορολογία ακινήτων αποτελεί έναν από τους βασικότερους μοχλούς της ελληνικής οικονομίας. Η περιουσία που διαθέτει ο κάθε πολίτης προσδιορίζεται κατά κύριο λόγο με βάση την ιδιοκτησία ακινήτων αφού το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο του Έλληνα είναι η κατοικία. Από την άλλη όμως πλευρά τα έσοδα του κράτους προκύπτουν μέσα από την φορολογία για αυτό και η φορολογία ακινήτων αποτελεί την σημαντικότερη πηγή εσόδων για το κράτος. Με βάση τα δεδομένα που υπάρχουν μέχρι σήμερα, οι φόροι των κατοικιών στην χώρα μας είναι από τους μεγαλύτερους στην Ευρώπη. Το τίμημα που αντιστοιχεί από την φορολόγηση έχει ως βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Η αντικειμενική αξία είναι η αξία που καθορίζεται από την πολιτεία για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά ανάλογα με κάποιους συντελεστές που ισχύουν. Οι συνιστώσες αυτές έχουν να κάνουν με τα τετραγωνικά του οικήματος, την τιμή ζώνης στην οποία εδρεύει, τον όροφο, το εάν υπάρχει στην περιοχή πυροσβεστική υπηρεσία, θάλασσα, πάρκο και άλλα. Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου μέχρι πρότινος ήταν συνήθως χαμηλότερη από την εμπορική και αποτελεί το τίμημα που αναγράφεται σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που συνοδεύει το ακίνητο και με βάση αυτής υπολογίζονται οι αντίστοιχοι φόροι. Όμως αυτό έχει αναστραφεί και οι εμπορικές αξίες των ακινήτων τις περισσότερες φορές είναι χαμηλότερες των αντικειμενικών, με αποτέλεσμα να τίθεται θέμα άδικης ή ακόμα καλύτερα παράλογης φορολόγησης.

Στην Ελλάδα το σύστημα των αντικειμενικών αξιών θεσπίστηκε το 1982. Πριν το αυτό και έως το 1975 δεν υπήρχε κάποια φορολόγηση στα ακίνητα των ιδιωτών. Από το 1975 και μετά έκανε την εμφάνιση του ο φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας όπου η φορολόγηση γινόταν με βάση την αξία των ακινήτων κατά την πρώτη μέρα κάθε έτους. Ο παραπάνω φόρος καταργήθηκε το 1980 για να επανέλθει το 1982 με βάση τις αντικειμενικές αξίες των κατοικιών. Το 1977 θεσπίστηκε και νέα φορολόγηση με

⁶www.dikaio-akiniton.com

τον φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων που αντικαταστάθηκε το 2008 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα με πολύ μικρές τροποποιήσεις.

1.5.1 Η φορολογητέα αξία του ακινήτου (αντικειμενική αξία)

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα έχει ως βασικό σημείο αναφοράς την αντικειμενική αξία του ακινήτου, όπως αυτή καθορίζεται κάθε φορά με αντίστοιχη Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Κάθε 5-10 χρόνια το Υπουργείο Οικονομικών καθορίζει για όλη την ελληνική επικράτεια τιμές ζώνης που αναφέρονται στην αξία ενός νεόδμητου διαμερίσματος, του πρώτου ορόφου πολυκατοικίας, σε μία συγκεκριμένη περιοχή/ζώνη. Η φορολογητέα αξία του συγκεκριμένου ακινήτου προκύπτει ύστερα από πολλαπλασιασμό με αντίστοιχους συντελεστές που ο νόμος θεωρεί ότι επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.

1.5.2 Η φορολόγηση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα

- **Οι συντελεστές φορολόγησης**

Οι αγορά ακινήτων φορολογείται στην Ελλάδα με δύο διαφορετικούς τρόπους ανάλογα με το εάν πρόκειται για οικοπέδο / παλαιά κατοικία (α) ή νεόδμητο ακίνητο με άδεια οικοδόμησης μετά την 01.01.2006 (β).

α) Φορολογία της αγοράς οικοπέδων και παλαιών/μεταχειρισμένων ακινήτων

Για την πώληση οικοπέδου ή παλαιού-μεταχειρισμένου ακινήτου του οποίου η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν από το 2006 (αποτελεί τη πλειονότητα των ακινήτων) οφείλεται Φόρος Μεταβίβασης (ΦΜΑ) και φόρος υπέρ των Δήμων.

β) Φορολογία της αγοράς νεόδμητων ακινήτων

Για καινούργιες κατασκευές που η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1η Ιανουαρίου του 2006 (νεόδμητα ακίνητα) και μεταβιβάζονται για πρώτη φορά από την αποπεράτωση τους, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) αντικαθίσταται από τον ΦΠΑ 23% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση για

κατοικία με τίμημα ή ελάχιστη αντικειμενική αξία 100.000 ο αγοραστής θα κληθεί να καταβάλει 23.000 € ΦΠΑ. Επισημαίνεται ότι μετά την πρώτη μεταβίβαση δεν οφείλεται πια ΦΠΑ αλλά ΦΜΑ.

γ) Συμφωνηθέν τίμημα και αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία υπολογίζεται στις αγοραπωλησίες επακριβώς από τον Συμβολαιογράφο και αποτελεί στην αγορά ακινήτου την κατώτατη τιμή βάσει της οποίας θα φορολογηθεί η αγορά του ακινήτου ακόμα και εάν το συμφωνηθέν τίμημα είναι χαμηλότερο. Στην περίπτωση που το συμφωνηθέν τίμημα είναι υψηλότερο ο φόρος υπολογίζεται επί του υψηλότερου συμφωνηθέντος τιμήματος.

Συμφωνηθέν τίμημα χαμηλότερο της αντικειμενικής αξίας: Εάν για παράδειγμα ένα διαμέρισμα πωληθεί προς 50.000 ευρώ και έχει αντικειμενική αξία 100.000 τότε ο φορολογούμενος αγοραστής καλείται να πληρώσει ΦΜΑ 10% επί της αντικειμενικής αξίας των 100.000. Με άλλα λόγια σε μια τέτοια περίπτωση που πλέον, λόγω της οικονομικής κρίσης δεν είναι σπάνια, ο φορολογούμενος καλείται να πληρώσει φόρο 20% της συμφωνηθείσας αξίας και θα συνεχίσει να πληρώνει φόρους κατοχής επίσης επί της υψηλότερης αντικειμενικής αξίας.

Συμφωνηθέν τίμημα υψηλότερο της αντικειμενικής αξίας: Αντίστροφα εάν συμφωνηθεί τίμημα 100.000 € και η αντικειμενική αξία ανέρχεται στις 50.000 € ο συντελεστής του ΦΜΑ ή του ΦΠΑ θα εφαρμοστεί επί των 100.000 και όχι επί της αντικειμενικής αξίας.

- **Τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (πόθεν έσχες)**

α) Πόθεν έσχες

Η απόκτηση ακινήτου στην Ελλάδα στοιχειοθετεί σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς τεκμήριο και για τα εισοδήματα του αγοραστή στο οικείο οικονομικό έτος. Εάν ο αγοραστής του ακινήτου δεν δικαιολογεί το ποσό του τιμήματος με βάση τα προγενέστερα εισοδήματά του, επιβαρύνεται με πρόσθετο φόρο εισοδήματος στο οικονομικό έτος στο οποίο προέβη στην αγορά του ακινήτου.

Για ξένους υπηκόους, κατοίκους εξωτερικού που φορολογούνται για τα εισοδήματά τους μόνον εκτός Ελλάδας δεν ισχύει το παραπάνω τεκμήριο απόκτησης περιουσιακού στοιχείου εφόσον ο κάτοικος εξωτερικού προβεί αποδεδειγμένα σε

εισαγωγή του κεφαλαίου για το τίμημα και όλες τις δαπάνες αγοράς από το εξωτερικό. Σε κάθε περίπτωση συνιστάται, προς αποφυγή λαθών με δυσάρεστες συνέπειες, ο κάτοικος εξωτερικού στην πρώτη φορολογική δήλωση στην Ελλάδα μετά την αγορά ακινήτου να συμβουλευτεί εξειδικευμένο λογιστή.

β) Αναστολή του πόθεν έσχες μέχρι 31.12.2013

Βάσει του Πολ. 1165/2011 που θεσπίστηκε με στόχο την τόνωση της αγοράς ακινήτων τα παραπάνω τεκμήρια δεν ισχύουν για ακίνητα που αποκτήθηκαν και οικοδομές που ανεγέρθηκαν μετά τις 17.12.2010 και μέχρι 31.12.2013 (Πολ. 1165/2011).

Συγκεκριμένα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί «πόθεν έσχες» για:

- την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου (πρώτης κατοικίας, δευτερεύουσας κατοικίας, εξοχικής κατοικίας, καταστήματος, οικοπέδων, αγροτεμαχίων κ.λπ.)
- την ανέγερση οικοδομών
- τη χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση όλων των ακινήτων
- την κατασκευή πισίνας.

- **Φοροαπαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας**

Με το άρθρο 1 του Ν. 1078/1980 θεσπίστηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης και η κατάργηση του τεκμηρίου αγοράς για αγορά πρώτης κατοικίας. Ο σκοπός της ρύθμισης αυτής ήταν η τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και ακόμη η διευκόλυνση των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας χωρίς την καταβολή φόρου.

α) Τα αφορολόγητα όρια

Στην περίπτωση που κάποιος αγοράζει ακίνητο (διαμέρισμα ή οικόπεδο) προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ή να αναγείρει πρώτη κατοικία προβλέπονται οι φοροαπαλλαγές που υπολογίζονται με βάση την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Το ύψος αυτών καθορίζεται κάθε φορά από την αντίστοιχη πολιτική κυβέρνηση, ανάλογα με την φορολογική πολιτική που θέλει να ασκήσει.

β) Φοροαπαλλαγή πρώτης κατοικίας για ξένους υπηκόους και κάτοικους εξωτερικού

Μέχρι και το 2011 η φοροαπαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας ίσχυε μόνο για αλλοδαπούς και κάτοικους της Ε.Ε. που ήδη κατοικούσαν μόνιμα στην Ελλάδα. Μετά από σχετική απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου³ που εφαρμόστηκε άμεσα με το Νόμο 3943/2011 η απαλλαγή παρέχεται πλέον και σε όσους προτίθενται να εγκατασταθούν στη χώρα το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά.

Συγκεκριμένα το άρθρο 23 παρ. 4-5 ν. 3943/2011, ΦΕΚ 66 Α'/31-3-2011 ορίζει ότι η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει το φόρο, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Κεφάλαιο 2 – Χρηματοοικονομική κρίση και αγορά ακινήτων

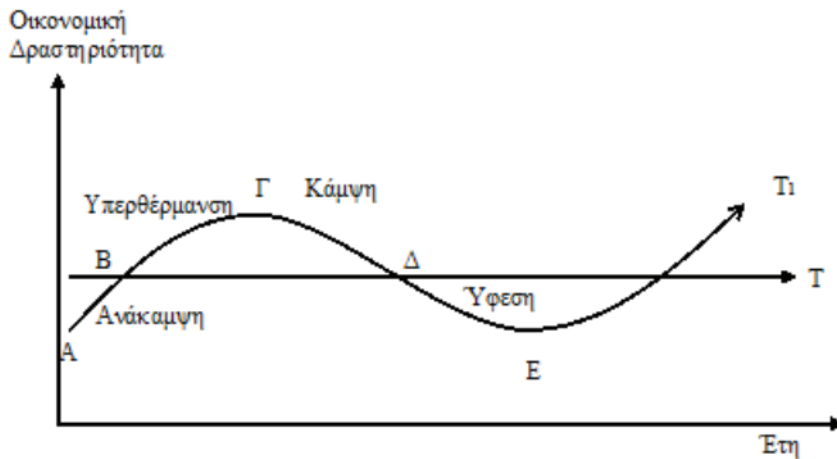
2.1 Εννοιολογικός προσδιορισμός οικονομικής κρίσης

Μιλώντας για οικονομική κρίση καθίσταται σαφές πως πρόκειται για ένα συνηθισμένο φαινόμενο η εμφάνιση του οποίου δεν είναι πρόσφατη αλλά μετρά αρκετά χρόνια. Η παγκοσμιοποίηση των οικονομιών σε συνδυασμό με τις εξελίξεις και τις τάσεις που διαμορφώθηκαν στο Διεθνές Χρηματοοικονομικό Σύστημα ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, είχαν ως αποτέλεσμα την απορρύθμιση και την αστάθεια των αγορών σε διεθνές επίπεδο.

Οι οικονομολόγοι στην προσπάθειά τους να αποδώσουν έναν ορισμό για την οικονομική κρίση, χαρακτήρισαν την τελευταία ως ένα φαινόμενο κατά το οποίο η οικονομία χαρακτηρίζεται από διαρκή και αισθητή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας. Λέγοντας οικονομική δραστηριότητα εννοούμε όλα τα μακροοικονομικά μεγέθη μιας οικονομίας όπως είναι η απασχόληση, η ανεργία, το εθνικό προϊόν, οι τιμές, οι επενδύσεις και αρκετά άλλα. Βέβαια, σημαντικότερος δείκτης όλων αυτών θεωρούνται οι οικονομικές επενδύσεις οι αυξομειώσεις των οποίων επηρεάζουν και τα υπόλοιπα μεγέθη που αναφέρθηκαν (Κουφάρης, 2010).

Η οικονομική κρίση αποτελεί στην ουσία μία από τις δύο φάσεις των οικονομικών διακυμάνσεων και συγκεκριμένα εκείνη της καθόδου. Οι οικονομικές διακυμάνσεις ορίζονται ως διαδοχικές αυξομειώσεις της δραστηριότητας μιας οικονομίας και συχνά αναφέρονται και ως κυκλικές διακυμάνσεις ή οικονομικοί κύκλοι.

Διάγραμμα 1: Οι φάσεις του οικονομικού κύκλου



Οι οικονομικές κρίσεις όπως είναι λογικό διαφέρουν από χώρα σε χώρα, καθώς επίσης και ως προς τη φύση, την έκταση, την χρονική διάρκεια και την ένταση. Με κριτήριο τη γεωγραφική έκταση διακρίνονται σε εθνικές, περιφερειακές και παγκόσμιες. Αντίστοιχα, με κριτήριο την χρονική διάρκεια χωρίζονται σε συγκυριακές και αναπτυξιακές, πληθωριστικές, κρίσεις στις αγορές αγαθών, κρίση δημοσίου χρέους, συναλλαγματικές, τραπεζικές και χρηματιστηριακές.

Προχωρώντας την ανάλυσή μας για τις οικονομικές κρίσεις θα ήταν σκόπιμο να αναφερθούμε στην Μαρξιστική θεωρία των κρίσεων. Σύμφωνα λοιπόν με τη συγκεκριμένη θεωρία οι κρίσεις χαρακτηρίζονται από μία πληθώρα κεφαλαίου δηλαδή υπερπαραγωγή κεφαλαίου. Κατ' επέκταση η υπερπαραγωγή του κεφαλαίου σημαίνει υπερπαραγωγή των μέσων παραγωγής που μπορούν να λειτουργήσουν ως κεφάλαιο. Το κεφάλαιο βέβαια με τη σειρά του προϋποθέτει την εξασφάλιση ενός ποσοστού κέρδους το οποίο θα ανταποκρίνεται στην εξασφάλιση της ομαλής ανάπτυξης. Επομένως, όταν το συγκεκριμένο ποσοστό κέρδους πέσει κάτω από το συνηθισμένο επίπεδο, τότε αρχίζει από την πλευρά των κεφαλαιοκρατών ο περιορισμός των επιχειρήσεων (Μηλιός, Δημούλης, Οικονομάκης, 2005).

2.2 Η κρίση του 1930

Σύμφωνα με τους Friedman, Schwartz (1963) η ‘Μεγάλη Κρίση του 1930’ όπως έχει χαρακτηριστεί, ήταν το αποτέλεσμα μιας σειράς σημαντικών λαθών και παραλείψεων που συνέβησαν κατά την άσκηση της οικονομικής πολιτικής από την τότε κυβέρνηση των ΗΠΑ σε συνεργασία με την Ομοσπονδιακή Τράπεζα. Τα κυριότερα λάθη που εντοπίζονται και που ο ρόλος τους υπήρξε καταλυτικός για την εκδήλωση της κρίσης ήταν αρχικά η επίμονη προσπάθεια για ισοσκελίση του ισολογισμού, η υπεράσπιση του κανόνα χρυσού σε βάρος της εγχώριας οικονομίας και τέλος η απροθυμία για παροχή ρευστότητας στα τραπεζικά ιδρύματα με φυσικό επακόλουθο την εκδήλωση πανικού των καταθετών.

Αναλυτικότερα, σε ότι αφορά το πρώτο λάθος διαπιστώνεται πως η άσκηση της συσταλτικής νομισματικής πολιτικής που εφαρμόστηκε από την Ομοσπονδιακή Τράπεζα την άνοιξη του 1928 και συνεχίστηκε μέχρι και το ‘κράχ’ του 1930, δεν ήταν εφικτό να δικαιολογηθεί από το υπάρχον μακροοικονομικό περιβάλλον καθώς οι τιμές των αγαθών είχαν αρχίσει να πέφτουν ενώ η οικονομία μόλις εξερχόταν από την καθοδική φάση του οικονομικού κύκλου. Όμως, η Ομοσπονδιακή Τράπεζα φοβούμενη για ενδεχόμενο μελλοντικό κίνδυνο εξαιτίας της υπερβολικής και αδικαιολόγητης ευφορίας που επικρατούσε εκείνη την περίοδο στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης, αποφάσισε να περιορίσει τη ρευστότητα λαμβάνοντας μέτρα όπως ήταν η αύξηση των επιτοκίων.

Το δεύτερο λάθος αφορούσε την απόφαση της Ομοσπονδιακής Τράπεζας να μην εγκαταλείψει τον κανόνα του χρυσού. Η χρηματοοικονομική αναστάτωση και η αβεβαιότητα που επικρατούσαν στην Ευρώπη σχετικά με τις αποδόσεις των βρετανικών επενδύσεων προκάλεσαν κερδοσκοπική επίθεση στη στερλίνα το 1931.

Το τρίτο λάθος της πολιτικής συνέβη το 1932 καθώς η ύφεση ήταν σε πλήρη εξέλιξη ήδη από την άνοιξη του 1932 και η Ομοσπονδιακή Τράπεζα αποφάσισε να υιοθετήσει χαλαρότερη νομισματική πολιτική.

Τέλος το τέταρτο λάθος που έκανε η πολιτική ήταν πως οι οικονομικές αρχές δεν ενημερώνονταν για την υπάρχουσα κατάσταση με αποτέλεσμα να έχουν πλήρη άγνοια των προβλημάτων που αντιμετώπιζε το τραπεζικό σύστημα. Καθώς οι καταθέτες προχωρούσαν σε αναλήψεις χρηματικών κεφαλαίων από τα

χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, άρχισε να δημιουργείται έντονο πρόβλημα ρευστότητας.

2.3 Η κρίση του 1970

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 70' εμφανίστηκαν δύο σημαντικές πετρελαϊκές κρίσεις. Οι συγκεκριμένες κρίσεις έφεραν στο προσκήνιο προβλήματα στασιμοληθωρισμού, τη συνύπαρξη δηλαδή πληθωρισμού και αυξημένης ανεργίας. Ως επίσημη ημερομηνία έναρξης της πρώτης κρίσης καταγράφεται το 1973 όπου τα μέλη του Οργανισμού Αραβικών Χωρών – Εξαγωγέων Πετρελαίου Οργανισμού Αραβικών Κρατών ανακοίνωσαν πως δε προμήθευαν πλέον με πετρέλαιο τις χώρες που υποστήριζαν το Ισραήλ στη διαμάχη με τη Συρία και την Αίγυπτο. Σε αυτές λοιπόν τις χώρες συμπεριλαμβάνονταν οι σύμμαχοι στη Δυτική Ευρώπη, η Ιαπωνία και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Παράλληλα τα μέλη του οργανισμού συμφώνησαν να εκμεταλλευτούν την επιρροή που ασκούσαν και να καθορίσουν από κοινού μία συγκεκριμένη τιμή του πετρελαίου. Το γεγονός αυτό οδήγησε σε δραματικά πληθωριστικές αυξήσεις τιμών ενώ ήταν κατασταλτικές για την οικονομική δραστηριότητα. Έξι χρόνια αργότερα ακολούθησε και η δεύτερη πετρελαϊκή κρίση το 1979.

2.4 Η σημερινή κρίση και η εξάπλωσή της

Οι χώρες σε ολόκληρο τον κόσμο λειτουργούν τις τελευταίες δεκαετίες υπό δύο πολιτικά καθεστώτα: είτε υπό τη φιλοσοφία της ελεύθερης αγοράς με άλλα λόγια, του καπιταλισμού, είτε υπό τη σοσιαλιστική φιλοσοφία. Στην ιστορία έχει επικρατήσει αποτελεσματικότερα η καπιταλιστική φιλοσοφία. Οι μεγαλύτερες οικονομίες σε όλο τον κόσμο είναι καπιταλιστικές. Ωστόσο, η ιστορία έχει επίσης αποδείξει ότι οι καπιταλιστικές αγορές ενέχουν κινδύνους οι οποίοι αργά ή γρήγορα οδηγούν σε κρίσεις οικονομικές, χρηματοοικονομικές ακόμη και κοινωνικές.

Οι οικονομίες γίνονται ισχυρές μέσω του επιχειρηματικού επεκτατισμού, της έντονης επιχειρηματικής δραστηριότητας, της παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας. Τα θέματα της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας σε μια οικονομία είναι κριτικής σημασίας καθώς είναι αυτά που διαμορφώνουν μακροπρόθεσμα την οικονομική πολιτική. Μια οικονομική πολιτική διαμορφώνεται κυρίως ως μια οριζόντια προσέγγιση διοίκησης προκειμένου να βελτιωθούν οι εργασιακές, επενδυτικές, συνταξιοδοτικές και κεφαλαιακές συνθήκες.

Από τότε που ξέσπασε η κρίση χώρες όπως η Ελβετία, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Ουγγαρία, υιοθέτησαν στο κομμάτι του χρηματοπιστωτικού τομέα μια τραπεζική κανονιστική μεταρρύθμιση εισάγοντας αλλαγές, όπως η αναγνώριση των αυξήσεων στις απαιτήσεις κεφαλαίων και ρευστότητας για τις τράπεζες, νέες αλλαγές στην εταιρική διακυβέρνησή τους και μεταρρυθμίσεις για την προστασία των καταναλωτών. Άλλες χώρες όπως η Αυστρία, η Δανία, η Ιαπωνία και η Κορέα δεν υιοθέτησαν αντίστοιχα μέτρα την ίδια περίοδο. Φαίνεται πως κάθε χώρα ακολούθησε διαφορετική στρατηγική.

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξέσπασε τον Αύγουστο του 2007 αποκάλυψε πολλά σφάλματα στα ρυθμιστικά πλαίσια των πλουσιότερων χωρών και στις σχέσεις μεταξύ αρχών που ήταν υπεύθυνες για την χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η ανάγκη για μια νέα προσέγγιση του ρυθμιστικού συστήματος των χρηματοοικονομικών αγορών και της εποπτείας είναι γνωστή πλέον σε όλους. Οι ακαδημαϊκοί ισχυρίζονται στην πλειονότητά τους ότι η αποτελεσματική εποπτεία του χρηματοοικονομικού τομέα θα μείωνε την τάση των τραπεζιτών να μπλέκονται σε ριψοκίνδυνα προϊόντα. Η αποτυχία όμως των κανονισμών και της νομοθεσίας να αποτρέψουν την πρόσφατη κρίση καθιστά τον τρόπο εποπτείας ένα αμφιλεγόμενο ζήτημα.

Όλες οι κεντρικές τράπεζες έχουν ευθύνη για τη χρηματοοικονομική σταθερότητα στο εσωτερικό της επιρροής τους, αλλά η πρόσφατη κρίση έδειξε ότι δε δινόταν και τόσο μεγάλη σημασία σε αυτές μέχρι τώρα. Ακόμη, αποδείχτηκε ότι η σχέση μεταξύ των κεντρικών τραπεζών και των αρχών ήταν ανεπαρκής. Χρειάζεται λοιπόν μια αναμόρφωση της μακροοικονομικής διακυβέρνησης. Ταυτόχρονα, η ένταση και η εστίαση στη νομοθεσία και την εποπτεία μπορεί να προκαλέσει προβλήματα ανταγωνιστικότητας μεταξύ των διαφόρων χρηματοοικονομικών κέντρων.

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξεκίνησε από την αγορά των στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης (sub-primes loans) των ΗΠΑ το καλοκαίρι του 2007 επεκτάθηκε γρήγορα σε όλο τον κόσμο. Τα συγκεκριμένα δάνεια χορηγούνταν χωρίς εγγυήσεις σε οικογένειες με χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα και σε αρκετές περιπτώσεις μη ευκατάστατες. Ωστόσο, η φούσκα των κατοικιών εισέβαλε και σε άλλες αγορές όπου διαπραγματεύονταν προϊόντα που προέρχονταν από τιτλοποιήσεις στεγαστικών δανείων δημιουργώντας περαιτέρω προβλήματα στη λειτουργία και τη σταθερότητα των τραπεζών (Eurobank Research 2009)

Η άνοδος των επιτοκίων που σημειώθηκε καθιστούσε αδύνατη την αποπληρωμή των δανείων εκ μέρους των δανειοληπτών ενώ παράλληλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα χρειαζόταν άμεσα ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους και να ανταποκριθούν στις εγγυήσεις που είχαν δώσει. Γι' αυτό τον λόγο οι τράπεζες στράφηκαν στην κατάσχεση των κατοικιών με απώτερο σκοπό την πώλησή τους και την αποκόμιση ρευστών διαθεσίμων. Το γεγονός αυτό όπως ήταν αναμενόμενο οδήγησε σε περαιτέρω μείωση των τιμών στον κτηματομεσιτικό κλάδο αλλά και σε παράλληλη μείωση των ομολόγων που βασιζόνταν σε ενυπόθηκα δάνεια θέτοντας σε κίνδυνο τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Δυστυχώς όμως σε αυτή την ήδη υπάρχουσα οικονομική ύφεση ήρθε να προστεθεί το 2008 και το κλείσιμο μίας εκ των μεγαλύτερων επενδυτικών τραπεζών της Lehman Brothers. Η τελευταία σημείωσε σημαντικές απώλειες το δεύτερο τρίμηνο του 2008 που άγγιζαν τα 2,8 δις δολάρια και έτσι αναγκάστηκε να πουλήσει ένα μέρος του ενεργητικού της προκειμένου να επιβιώσει. Ωστόσο, η συνεχής υποχώρηση της μετοχής της που είχε φτάσει το 73% και η αδυναμία της κορεάτικης τράπεζας Korea Development Bank να αγοράσει την Lehman τον Αύγουστο του 2008, συνέβαλαν στην αντίστροφη μέτρηση της κατάρρευσης της τελευταίας. Έτσι λοιπόν τη Δευτέρα 15 Σεπτεμβρίου του 2008 κατατέθηκε αίτηση πτώχευσης από την Lehman Brothers (Λίτσης 2009) δηλώνοντας χρέος 768 δις. δολάρια.

Η αναταραχή που επικρατούσε στις αγορές και η έλλειψη ρευστότητας έγιναν αμέσως αντιληπτές στους χρηματιστηριακούς δείκτες των ανεπτυγμένων χωρών ενώ πολλά χρηματιστήρια παρέμειναν κλειστά εξαιτίας των μεγάλων απωλειών που είχαν υποστεί. Σημαντικοί κλάδοι της οικονομίας όπως ο κατασκευαστικός, ο εμπορικός, ο τραπεζικός δέχθηκαν σοβαρές και ανεπανόρθωτες ζημιές οι οποίες είχαν ως φυσικό

επακόλουθο την αύξηση της ανεργίας, την μείωση του ΑΕΠ παγκοσμίως και την υποτίμηση των νομισμάτων (Τραυλός 2008).

Όπως ήταν αναμενόμενο η χρηματοπιστωτική κρίση που είχε εκδηλωθεί στις ΗΠΑ επεκτάθηκε ήδη από τον Νοέμβριο του 2008 στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ιαπωνία και εν συνεχεία σε ολόκληρο τον κόσμο. Κρίθηκε λοιπόν αναγκαία η συνεργασία των χωρών σε παγκόσμιο επίπεδο προκειμένου να ληφθούν μέτρα για την αντιμετώπισή της. Τα μέτρα αυτά αν και ποικίλουν από χώρα σε χώρα έχουν ως κοινό στόχο την προσέλκυση των ξένων επενδύσεων, την αντιμετώπιση της ανεργίας και φυσικά την εξασφάλιση και τη βελτίωση της ρευστότητας.

Πίνακας 2: Μεταβολές στον ρυθμό ανάπτυξης και στα ποσοστά ανεργίας λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης

	Ρυθμός Ανάπτυξης				
	2007	2008	2009	2010	2014
Παγκόσμια Οικονομία	5,20%	3,00%	-1,10%	3,10%	4,50%
Ανεπτυγμένες Οικονομίες	2,70%	0,60%	-3,40%	1,30%	2,40%
ΗΠΑ	2,10%	0,40%	-2,70%	1,50%	2,10%
Ευρωζώνη	2,70%	0,70%	-4,20%	0,30%	2,10%
ΕΕ	3,10%	1,00%	-4,20%	0,50%	n.a
Βραζιλία	5,70%	5,10%	-0,70%	3,50%	3,70%
Ρωσία	8,10%	5,60%	-7,50%	1,50%	5,00%
Ινδία	9,40%	7,30%	5,40%	6,40%	8,10%
Κίνα	13,00%	9,00%	8,50%	9,00%	9,50%
Ιαπωνία	2,30%	-0,70%	-5,40%	1,70%	1,80%
Ελλάδα	4,00%	2,90%	-0,80%	-1,00%	1,90%
Πηγή: ΔΝΤ, World Economic Outlook, Οκτ.09.					

Ποσοστό ανεργίας, % του εργατικού δυναμικού				
	2007	2008	2009	2010
ΗΠΑ	4,60%	5,80%	9,30%	10,10%
Ευρωζώνη	7,40%	7,50%	10,00%	12,00%
ΕΕ	7,50%	7,50%	9,50%	10,70%
Ρωσία	5,60%	5,60%	7,20%	6,80%
Κίνα	4,00%	4,20%		
Ιαπωνία	3,90%	4,00%	5,20%	5,70%
Ελλάδα	8,30%	7,70%	9,50%	10,30%
Πηγές: OECD Economic Outlook, no 85. Στοιχεία για την Κίνα και την Ρωσία: European Commission, European Economic Forecast, Νοεμ. 09				

Σχεδόν όλες οι χώρες αντέδρασαν γρήγορα μειώνοντας τα επιτόκια και υιοθετώντας στρατηγικές που αφορούσαν την ενίσχυση της ρευστότητας μέσω εγγυήσεων που δόθηκαν στις εμπορικές τράπεζες, μέσω της ενίσχυσης της κεφαλαιακής τους βάσης και μέσω της απομάκρυνσης απαξιωμένων στοιχείων του ενεργητικού τους. Συγχρόνως εφαρμόστηκαν μέτρα επεκτατικής δημοσιονομικής πολιτικής που στόχο είχαν την ενίσχυση των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών που είχαν πληγεί από την κρίση.

Αν και πολλοί ερευνητές συσχετίζουν την κρίση του 2008 με εκείνη του 1929 η οποία είχε χαρακτηριστεί ως “Μεγάλη Ύφεση” ωστόσο δε θα λέγαμε ότι πρόκειται για ίδιες περιπτώσεις. Σίγουρα και οι δύο οφείλονται στις φούσκες που προκλήθηκαν στις αγορές και στο συστημικό κίνδυνο που αυτές εγκυμονούσαν, όμως η δημοσιονομική και νομισματική πολιτική που ακολουθήθηκε το 2008 ήταν εντελώς αντίθετη από εκείνη που εφαρμόστηκε για την αντιμετώπιση της κρίσης του 1929.

Η χρηματοοικονομική κρίση ξεκίνησε ως γνωστόν από την Αμερική. Η ελληνική οικονομική κρίση, που αναδείχθηκε εξαιτίας της, μπορεί να χαρακτηριστεί πολύ πιο σοβαρή από την αμερικάνικη για διάφορους λόγους. Αν κανείς λάβει υπόψη του τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που είναι ο κύριος ένοχος της πρόσφατης οικονομικής κρίσης, αντιλαμβάνεται ότι η αμερικανική οικονομία εξακολουθεί να είναι ιδιαίτερα εύθραυστη και σε πολύ χειρότερη κατάσταση από την ελληνική. Αυτό όμως δε μειώνει τη σοβαρότητα της κατάστασης για την Ελλάδα η οποία ασφαλώς δεν έχει την οικονομία της Αμερικής και επιπλέον, δε λειτουργεί ανεξάρτητα όπως η τελευταία. Τα δομικά προβλήματα της Ελλάδας καθιστούν το πρόβλημά της ιδιαίτερα επικίνδυνο, όχι μόνο για την ίδια τη χώρα, αλλά και για την ευρωζώνη.

2.4.1 Αίτια της κρίσης⁷

Οι αναλυτές που ασχολήθηκαν με το ζήτημα της τελευταίας χρηματοπιστωτικής κρίσης συγκλείνανε σε τέσσερις βασικές κατηγορίες παραγόντων που οδήγησαν στην εκδήλωση της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008.

⁷ Economy and Markets (2009)

□ Οι παγκόσμιες μακροοικονομικές ανισορροπίες

Η οικονομική ανάπτυξη που πέτυχε η Κίνα μέσω των εξαγωγών στον τομέα των βιομηχανικών αγαθών στις ΗΠΑ έχει αρνητικό αντίκτυπο για τις οικονομίες των υπόλοιπων χωρών. Τα τεράστια πλεονάσματα που δημιουργήθηκαν στο εμπορικό ισοζύγιο της Κίνας δεν τροφοδότησαν την οικονομία της συγκεκριμένης χώρας, αλλά αντιθέτως τοποθετήθηκαν σε ομόλογα των ΗΠΑ.

Όπως ήταν αναμενόμενο, η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε ενίσχυση της ρευστότητας και του δανεισμού στις ΗΠΑ και στη συγκράτηση του πληθωρισμού. Κατά συνέπεια και για τους δικούς της λόγους η κάθε μία, δεν μπόρεσαν ούτε η Ευρωπαϊκή Ένωση ούτε η Ιαπωνία να παρέμβουν αποτρεπτικά.

□ Η υπερβολική πιστωτική επέκταση και μόχλευση

Η πιστωτική επέκταση στις ΗΠΑ και στις περισσότερες αναπτυγμένες οικονομίες υπήρξε εντυπωσιακή προερχόμενη από τη μεγάλη αύξηση της νομισματικής βάσης αλλά και από την απίστευτη μόχλευση εντός και εκτός των ισολογισμών των πιστωτικών ιδρυμάτων και κυρίως των επενδυτικών τραπεζών και των hedge funds. Η μόχλευση αυτή υποθήκευσε τη χρηματοοικονομική σταθερότητα και άφησε το σύστημα εκτεθειμένο σε συστημικούς κινδύνους.

□ Τα ρυθμιστικά κενά και η ελλιπής εποπτεία

Από τα τέλη του 90' και έπειτα τόσο στις ΗΠΑ όσο και στις υπόλοιπες χώρες υπήρξε μία αποστροφή η οποία είχε πολιτικό-ιδεολογικό υπόβαθρο στην εφαρμογή ρυθμιστικών μέτρων αναφορικά με την επικινδυνότητα της ανεξέλεγκτης πιστωτικής επέκτασης και της μόχλευσης. Την ίδια περίοδο οι χρηματοοικονομικοί νεωτερισμοί δημιούργησαν νέες αγορές χωρίς όμως να συνοδεύονται από τους κατάλληλους κανόνες λογιστικής απεικόνισης και το αντίστοιχο ρυθμιστικό και εποπτικό πλαίσιο.

□ Η ασύμμετρη πληροφόρηση και τα προβλήματα εντολέα-εντολοδόχου

Η ύπαρξη ασύμμετρης πληροφόρησης σχετικά με τα δομημένα προϊόντα παρείχε την ευκαιρία στους εκδότες να αναλαμβάνουν υπερβολικό κίνδυνο με αδιαφανή τρόπο ο οποίος δεν τιμολογούνταν σωστά αλλά ούτε αντισταθμιζόταν αρκετά.

Επίσης, τα συστήματα αμοιβών των εμπορικών τραπεζών, των επενδυτικών τραπεζών, των ασφαλιστικών εταιρειών και των hedge funds δεν χαρακτηρίζονταν από συμβατότητα κινήτρων ανάμεσα στα στελέχη και τους μετόχους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να αναλαμβάνονται κίνδυνοι από άτομα τα οποία δεν υφίσταντο το κόστος των αποτυχημένων επιλογών τους.

Πίνακας 3 Έλλειμμα – πλεόνασμα τρεχουσών συναλλαγών

Έλλειμμα/ Πλεόνασμα Λογαριασμού Τρεχουσών Συναλλαγών, % του ΑΕΠ					
	2007	2008	2009	2010	2014
Ανεπτυγμένες Οικονομίες	-0,90%	-1,30%	-0,70%	-0,40%	-0,30%
ΗΠΑ	5,20%	-4,90%	-2,60%	-2,20%	-2,70%
Ευρωζώνη	0,30%	-0,70%	-0,70%	-0,30%	0,50%
ΕΕ	-0,50%	-1,10%	-0,80%	-0,50%	n.a
Βραζιλία	0,10%	-1,80%	-1,30%	-1,90%	-0,80%
Ρωσία	5,90%	6,10%	3,60%	4,50%	2,90%
Ινδία	-1,00%	-2,20%	-2,20%	-2,50%	-1,80%
Κίνα	-1,00%	9,80%	7,80%	8,60%	8,40%
Ιαπωνία	4,80%	3,20%	1,90%	2,00%	1,50%
Ελλάδα	-14,20%	-14,40%	-10,00%	-9,00%	-6,80%
Πηγές: ΔΝΤ, World Economic Outlook, Οκτ. 09. Στοιχεία για την ΕΕ: European Commission: European Economic Forecast, Νοέμ.09					

2.4.2 Επιπτώσεις της κρίσης στην οικονομική-κοινωνική ζωή

Η εκδήλωση της χρηματοοικονομικής κρίσης του 2008 είχε αρνητικές συνέπειες για την κοινωνική και οικονομική ζωή της χώρας δεδομένου ότι η μείωση και η απουσία εισοδήματος προκαλεί απώλειες στην ευημερία και ωθεί τα μεγάλα τμήματα του πληθυσμού στην ανέχεια. Το διεθνές εμπόριο, ο ρυθμός οικονομικής ανάπτυξης και η απασχόληση αντανακλούν σε μεγάλο βαθμό την κατάσταση στην οποία βρίσκεται η διεθνής οικονομία.

Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης όπως είναι αναμενόμενο δεν ήταν ίδιες για όλες τις χώρες, ούτε σε έκταση ούτε σε ένταση. Αντιθέτως, διαφοροποιούνται μεταξύ των κρατών, όπου διαφαίνεται πως σε χώρες με χαμηλούς και μεσαίους ρυθμούς ανάπτυξης πλήττονται σε μεγαλύτερο βαθμό από τις αναπτυγμένες χώρες.

Ειδικότερα, σε ότι αφορά την κοινωνική ζωή, οι επιπτώσεις θα λέγαμε πως ήταν δραματικές αφού το διαθέσιμο εισόδημα είχε μειωθεί αισθητά και κατ' επέκταση προκαλούσε απώλειες στην κοινωνική ευημερία και οδηγούσε σταδιακά στη φτώχεια και την εξαθλίωση του λαού.

Η οικονομική κρίση θέτει σε καθεστώς ευπρόσβλητης εργασίας το ήμισυ σχεδόν των εργασιών, οι οποίοι βρίσκονται σε κίνδυνο απώλειας της εργασίας τους και επομένως σε έντονη ανασφάλεια κι αβεβαιότητα για το μέλλον. Από τα τέλη του 2008 η ανεργία ξεκίνησε να αυξάνει με αλματώδης ρυθμούς.

Η κατάσταση αυτή όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, επηρεάζει όλες τις χώρες όμως περισσότερο επιδρά σε οικονομίες που αντιμετωπίζουν ήδη κάποια διαρθρωτικά προβλήματα. Εάν θέλαμε να αναφέρουμε τα σημαντικότερα προβλήματα που εντοπίζονται θα καταγράφαμε τρία αλληλοσυνδεόμενα προβλήματα:

- Την αυξανόμενη τάση των ανισοτήτων στο εσωτερικό των χωρών
- Την ανισοτιμία στις συνθήκες κοινωνικής προστασίας και υγείας
- Τα επείγοντα ζητήματα της κλιματικής αλλαγής και της οικολογικής υποβάθμισης

2.4.3 Τα μέτρα που ελήφθησαν στην Ελλάδα στο πλαίσιο της χρηματοπιστωτικής κρίσης

Το βρετανικό μοντέλο το οποίο εφαρμόστηκε στη βρετανική οικονομία και στο τραπεζικό της σύστημα προκειμένου να διασωθούν από την χρηματοπιστωτική κρίση αποτέλεσε το υπόδειγμα για τα περισσότερα ευρωπαϊκά σχέδια αντιμετώπισης της κρίσης.

Οι αυξημένες δραστηριότητες των ελληνικών τραπεζών στη Νοτιοανατολική Ευρώπη συνέβαλαν στο να αντιμετωπίσουν πολλές από αυτές, στενότητα ρευστότητας κατά τη διάρκεια της χρηματοπιστωτικής κρίσης, καθώς κρίθηκε απαραίτητη η ενίσχυση των εκεί θυγατρικών τους. Μάλιστα ορισμένες ελληνικές τράπεζες επικρίθηκαν έντονα στη διάρκεια της κρίσης γι' αυτή την πρακτική τους.

Τον Οκτώβριο του 2008 η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε το ελληνικό σχέδιο αντιμετώπισης της κρίσης. Βασικός σκοπός του ελληνικού σχεδίου που τέθηκε σε ισχύ με το νόμο 3723/2008 (ΦΕΚ 250/Α' /9.12.2008) ήταν:

- Η αποκατάσταση της εμπιστοσύνης στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα.
- Η εξομάλυνση των συνθηκών της χρηματαγοράς.
- Η ενίσχυση της κεφαλαιακής επάρκειας των ελληνικών τραπεζών.
- Η ενίσχυση της ρευστότητας της ελληνικής οικονομίας.

Το ελληνικό σχέδιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων της χρηματοπιστωτικής κρίσης περιλάμβανε τρεις βασικούς άξονες:

- Άξονας πρώτος: κεφαλαιακή ενίσχυση των ελληνικών τραπεζών με την έκδοση προνομιούχων μετοχών και την ανάληψή τους από το ελληνικό δημόσιο.
- Άξονας δεύτερος: παροχή εγγυήσεων για το ελληνικό δημόσιο για δάνεια που θα συνάπτονταν από τα πιστωτικά ιδρύματα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2009 και με διάρκεια από τρεις έως πέντε έτη.
- Άξονας τρίτος: παροχή βραχυπρόθεσμης ρευστότητας στις τράπεζες μέσω της έκδοσης από το ελληνικό δημόσιο ειδικών τίτλων διάρκειας μέχρι τριών ετών και δανεισμού αυτών στις τράπεζες έναντι προμήθειας, για τη χρήση τους ως

εξασφαλίσεις με σκοπό την άντληση ρευστότητας από την ΕΚΤ ή την διατραπεζική αγορά.

Το πρόγραμμα το οποίο είχε συγκεκριμένη χρονική διάρκεια και προσδιορισμένη από το νόμο ημερομηνία λήξης, δεν αφορούσε την παροχή μετρητών από το κράτος προς τις τράπεζες, αλλά συνδυασμό ομολόγων και εγγυήσεων του ελληνικού δημοσίου. Επιπλέον, οι εγγυήσεις και οι διευκολύνσεις που προβλέπονταν από το πρόγραμμα είχαν κόστος για τις τράπεζες το οποίο διαμορφώθηκε με όρους αγοράς.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, στο τέλος του 2009 το ποσοστό αξιοποίησης των μέτρων ενίσχυσης από το ελληνικό τραπεζικό σύστημα που κυμάνθηκε τελικά στο 33,6% για το σύνολο των μέτρων, είναι μικρότερο σε σχέση με το ποσοστό αξιοποίησης των αντίστοιχων μέτρων ενίσχυσης τόσο στη ζώνη του ευρώ (43%) όσο και στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 27 (40%).

2.5 Η σπουδαιότητα της αγοράς ακινήτων για την οικονομία⁸

Κύριο χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι η σημαντική επίδραση που ασκεί στην οικονομική δραστηριότητα και ανάπτυξη. Η αγορά ακινήτων συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό κύκλο μέσω των επενδύσεων, της κατανάλωσης και του δανεισμού ενώ επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Η χρηματοοικονομική κρίση που είχε ως πηγή τα στεγαστικά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης και την αγορά ακινήτων των ΗΠΑ αποδεικνύει πόσο κρίσιμος μπορεί να είναι ο ρόλος της αγοράς ακινήτων για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα.

Η αγορά κατοικίας είναι αρκετά σημαντική στον ελλαδικό χώρο. Αφενός, οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές αποτελούν ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας. Αφετέρου η κατοικία αποτελεί επένδυση και παραδοσιακά οι Έλληνες τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις στα ακίνητα.

Η αγορά των ακινήτων συνδέεται σημαντικά με την οικονομική δραστηριότητα. Η κατασκευή των κατοικιών και γενικότερα των υποδομών αποτελεί σημαντικό μέρος της συνολικής δραστηριότητας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Με τα

⁸Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβελης Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης

ακίνητα συνδέονται άμεσα ή έμμεσα, ένα πλήθος δαπανών και υπηρεσιών που τονώνουν την οικονομία, το εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο. Αυτές οι δαπάνες είναι οι δαπάνες συντήρησης, η αγορά πρώτων υλών και μηχανημάτων και οι δαπάνες των νοικοκυριών που σχετίζονται με καταναλωτικά αγαθά που συνδέονται με την ποιότητα της κατοικίας όπως για παράδειγμα η επίπλωση. Η κατοικία επηρεάζει επίσης και το εισόδημα των επαγγελματιών όπως είναι οι ξυλουργοί, οι αρχιτέκτονες, οι μηχανικοί και άλλα. Κατ' επέκταση η πορεία της αγοράς κατοικίας έχει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην οικονομία.

Όταν το ΑΕΠ αυξάνεται τότε αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα , γεγονός που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και σε αύξηση της τιμής τους. Μάλιστα σε περιπτώσεις που η προσφορά κατοικιών είναι περιορισμένη ή δεν μπορεί να αυξηθεί όσο γρήγορα αυξάνεται και η ζήτηση, η αύξηση των τιμών είναι ιδιαίτερα έντονη και απότομη. Εμπειρικές έρευνες (McCarthyandPeach 2004) έχουν αποδείξει ότι μία αύξηση κατά 1% του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 3,2% στις ΗΠΑ, 2,5% στο Ηνωμένο Βασίλειο και 0,7% στη ζώνη του ευρώ. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι οι ακόλουθοι:

- Το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών
- Τα πραγματικά επιτόκια
- Ο τύπος του νοικοκυριού και άλλοι δημογραφικοί παράγοντες
- Μεταβλητές που αφορούν την προσφορά
- Παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα πιστώσεων
- Οι σχετικοί φόροι και επιδοτήσεις και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία.

Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα κυρίως μέσω νέων επενδύσεων σε κατοικίες μεγαλύτερης κατανάλωσης και αυξημένων πιστώσεων. Σημαντικό ρόλο στη σχέση αυτή παίζουν και τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας.

Η τελευταία μελέτη που πραγματοποίησε η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα δείχνει ότι η αντίδραση της συνολικής οικονομίας σε πτώσεις των τιμών των ακινήτων

καθορίζεται από την αντίδραση κάθε νοικοκυριού ξεχωριστά η οποία διαφέρει ανάλογα με τον πλούτο του, το εισόδημά του, τη δανειακή επιβάρυνση, τον τύπο ιδιοκτησίας και τους δημογραφικούς παράγοντες. Η αντίδραση των ιδιοκτητών και ενοικιαστών διαφέρει ανάλογα και με τον πλούτο τους αλλά και με το καθεστώς των ενοικίων στη χώρα, αν δηλαδή καθορίζονται ελεύθερα.

Επίσης, έχει παρατηρηθεί ότι η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των μεταβολών στις τιμές των ακινήτων είναι ασύμμετρη όπου η πτώση στις τιμές των ακινήτων έχει μεγαλύτερη επίδραση από μία αντίστοιχη άνοδο. Σε περιόδους αναταραχής όταν οι αρνητικές μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επιβαρύνουν ακόμα περισσότερο το ήδη μειωμένο εισόδημα τότε η επίδραση είναι μεγαλύτερη. Ο συνδυασμός των δύο αρνητικών εξελίξεων προκαλεί αυξημένες δυσκολίες στην αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων που με τη σειρά τους προκαλούν χρηματοοικονομικές δυσκολίες για τις τράπεζες, οι οποίες στη συνέχεια περιορίζουν την παροχή πιστώσεων, επιδεινώνοντας περαιτέρω την οικονομική επιβράδυνση. Οι περίοδοι πτώσεων των τιμών είναι ιδιαίτερα επώδυνες για τα νοικοκυριά, τα οποία σε προηγούμενη φάση έντονης αύξησης των τιμών των ακινήτων είχαν αυξήσει τη δανειακή τους επιβάρυνση. Η πτώση των τιμών των κατοικιών περιορίζει την πρόσβαση των νοικοκυριών σε πιστώσεις ώστε να αντιμετωπίσουν την πτώση του εισοδήματός τους.

2.6 Η επίδραση της χρηματοοικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων⁹

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξέσπασε το 2007 στις ΗΠΑ ξεκίνησε από τη αγορά ακινήτων και συγκεκριμένα από τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης ενώ γρήγορα εξαπλώθηκε σε όλο τον κόσμο με δραματικές επιπτώσεις στην οικονομία και το βιοτικό επίπεδο των ατόμων. Οι αδυναμίες του χρηματοπιστωτικού συστήματος ήταν πλέον φανερές ενώ οι αρμόδιες αρχές προσπάθησαν από κοινού να λάβουν ορισμένα μέτρα προκειμένου να περιορίσουν τις συνέπειες. Ωστόσο, η κρίση προχωρούσε με ταχύτατους ρυθμούς με αποτέλεσμα να μεταφερθεί στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Έτσι λοιπόν, κάνουμε λόγο για παγκόσμια

⁹Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβελης Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης

ύφεση. Στην Ελλάδα οι συνέπειες ήταν χειρότερες καθώς τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα που αντιμετώπιζε η χώρα από παλιά σε συνδυασμό με την τρέχουσα κρίση επιβάρυναν ακόμη περισσότερο την κατάσταση. Έτσι λοιπόν, όπως ήταν αναμενόμενο δε θα μπορούσε να μείνει ανεπηρέαστη η αγορά των ακινήτων.

Ο ρόλος της αγοράς ακινήτων διαφέρει από χώρα σε χώρα καθώς κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Το σημείο από το οποίο ξεκίνησε η κρίση ήταν όπως αναφέραμε και προηγουμένως η ιδιαίτερη αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης στις ΗΠΑ. Η υπερτίμηση και η πτώση των τιμών των ακινήτων σε πολλές αμερικάνικες πολιτείες σε συνδυασμό με τα πολλαπλά παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που είχαν δομηθεί με βάση τις τιμές αυτές, οδήγησαν σε έλλειψη της ρευστότητας στην τραπεζική αγορά η οποία σε συνδυασμό με την υψηλή μόχλευση προκάλεσε κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και ύφεση.

Αναλυτικότερα, στην Ελλάδα, οι αδυναμίες της οικονομίας αποτυπώνονται στα σημαντικά ελλείμματα του ισοζυγίου των τρεχουσών συναλλαγών και στις δημοσιονομικές ανισορροπίες, δηλαδή στα υψηλά ελλείμματα και στο χρέος. Οι κυριότερες αδυναμίες είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και η ανεπάρκεια του ελληνικού κράτους. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση στην Ελλάδα. Τα προβλήματα υπήρχαν από πριν.

Σήμερα, βέβαια η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε ένα αδιέξοδο που οφείλεται στις μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες. Τα δημοσιονομικά ελλείμματα είναι από τα μεγαλύτερα στη ζώνη του ευρώ ενώ αντίστοιχα υψηλό είναι το δημοσιονομικό και το εξωτερικό χρέος.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών τα τελευταία 15 χρόνια στις οικονομίες που βρίσκονται στο επίκεντρο της κρίσης. Τα στοιχεία είναι τριμηνιαία και αφορούν ονομαστικές τιμές κατοικιών. Εξαιρούνται τα εμπορικά ακίνητα. Οι δείκτες ξεκινούν με βάση το 100, στο 1ο τρίμηνο του 1997.

Στην Ιρλανδία παρουσιάζεται η μεγαλύτερη έξαρση τιμών των κατοικιών. Οι τιμές κορυφώνονται στο τέλος του 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 267% σε σχέση με τις

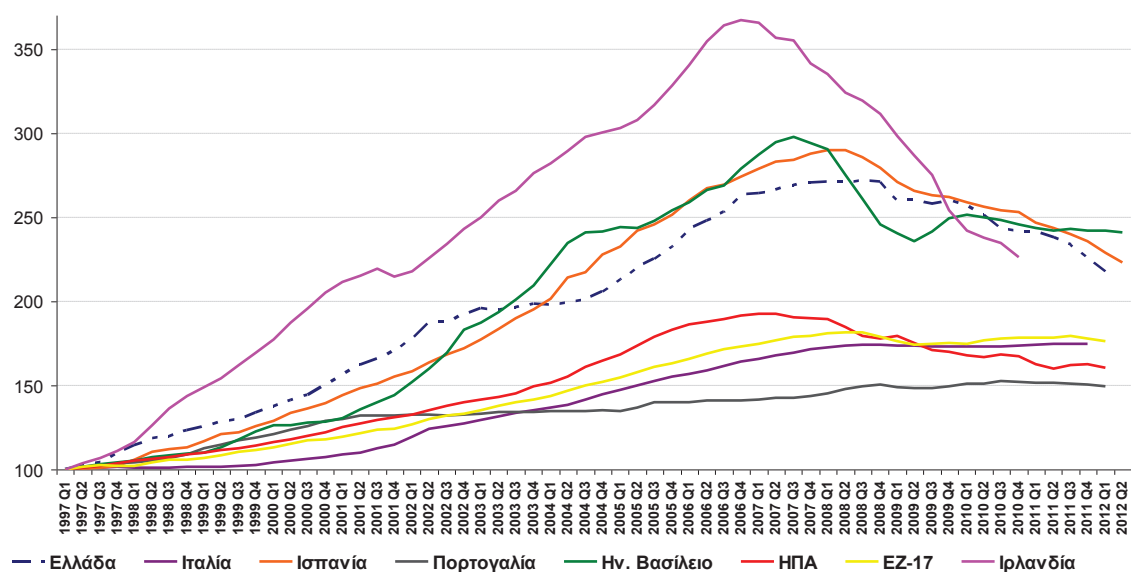
αρχές του 1997. Οι τιμές υποχώρησαν σωρευτικά κατά περίπου 49% από το 2007 έως τις αρχές του 2012, επιστρέφοντας στα επίπεδα του 2000.

Παρόμοια είναι η εικόνα σε Ηνωμένο Βασίλειο και Ισπανία, αν και το εύρος της ανόδου και της πτώσης των τιμών είναι πολύ μικρότερο. Παρατηρείται κορύφωση των τιμών για το Ην. Βασίλειο στο 3ο τρίμηνο του 2007 (+198%) και πτώση 19,1% μέχρι τα μέσα του 2012. Η κορύφωση των τιμών στην Ισπανία γίνεται στο 1ο τρίμηνο του 2008 (+190%), ενώ έκτοτε η πτώση είναι 23% μέχρι τα μέσα του 2012.

Αντίθετη εικόνα παρουσιάζουν οι τιμές των κατοικιών σε Ιταλία και Πορτογαλία, όπου η άνοδος ήταν πολύ μικρότερη, 74% και 50% αντίστοιχα έως το 4ο τρίμηνο του 2008. Οι τιμές και στις δύο χώρες έπεσαν ελάχιστα τα επόμενα τρίμηνα και, αντίθετα με τις υπόλοιπες χώρες, ανέκαμψαν πολύ γρήγορα. Στο τέλος του 2011 βρίσκονταν σε ακόμα υψηλότερα επίπεδα. Αξίζει να τονιστεί εδώ ότι η Πορτογαλία αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα πολύ πριν από την έναρξη της διεθνούς κρίσης, καθώς ήταν παγιδευμένη σε χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης για σχεδόν μια δεκαετία, κάτι που φυσικά δεν ευνόησε και την αγορά ακινήτων.

Οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σωρευτική αύξηση 170,4% από το 1ο τρίμηνο του 1997 μέχρι το 4ο τρίμηνο του 2007. Ακολούθως, κατά τη διάρκεια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι τιμές παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις και έφθασαν στο υψηλότερο σημείο τους το 3ο τρίμηνο του 2008 (+171,6%). Στο 1ο τρίμηνο του 2012 οι τιμές είχαν ήδη μειωθεί κατά 19,8% σε σχέση με τα υψηλότερα επίπεδά τους και είχαν επιστρέψει στα επίπεδα των αρχών του 2005. Τα στοιχεία δείχνουν επιπλέον ότι η πτώση των τιμών είναι μεγαλύτερη για παλαιά διαμερίσματα όπου η πτώση είναι 19,7% από ότι για νεότερα διαμερίσματα όπου η πτώση είναι 18,3%.

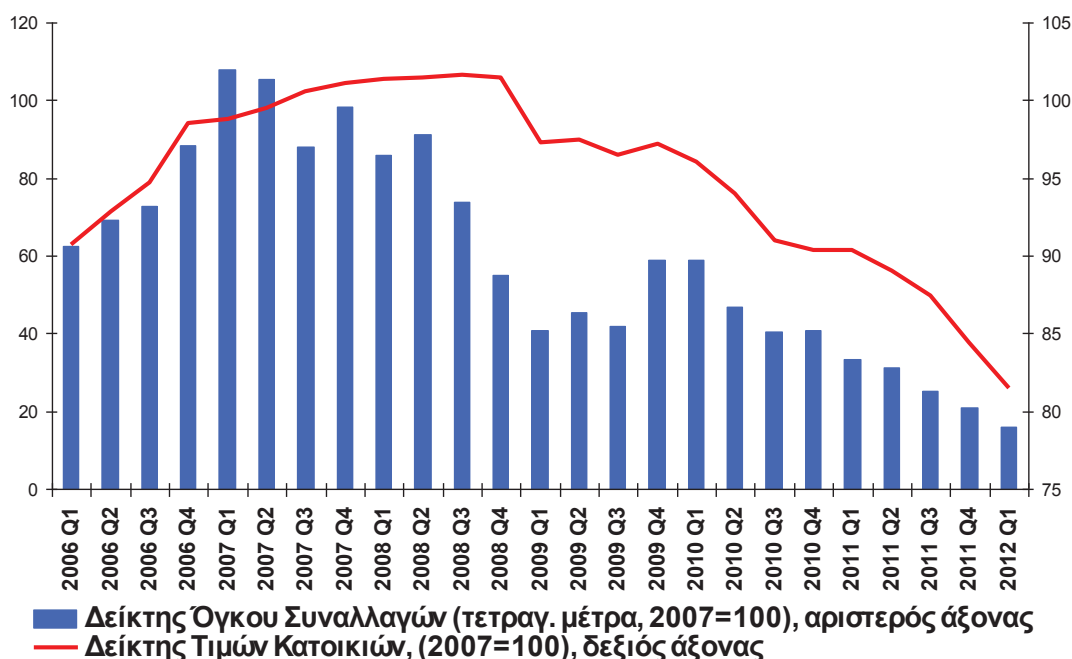
Διάγραμμα 2: Δείκτες τιμών κατοικιών



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΚΤ

Στο επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται η εξέλιξη τόσο του όγκου των συναλλαγών όσο και των τιμών τα τελευταία έξι χρόνια στην Ελλάδα. Παρατηρείται,σημαντική πτώση και του όγκου των συναλλαγών. Ο αριθμός (απόλυτος) των συναλλαγών έπεσε επίσης, από 39,7 χιλιάδες το 1ο τρίμηνο του 2007 σε 5,9 χιλιάδες περίπου το 1ο τρίμηνο του 2012.

Διάγραμμα 3: Ελλάδα, τιμές και όγκος συναλλαγών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Παράλληλα, παρατηρήθηκε σταδιακή στροφή του ενδιαφέροντος των αγοραστών προς πιο μικρές και πιο φθηνές κατασκευές. Συγχρόνως, δημιουργήθηκε μεγάλο απόθεμα αδιάθετων κατοικιών (νέων και παλαιότερων), που όμως δείχνει να έχει σταθεροποιηθεί το 2010 και 2011 μετά την υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

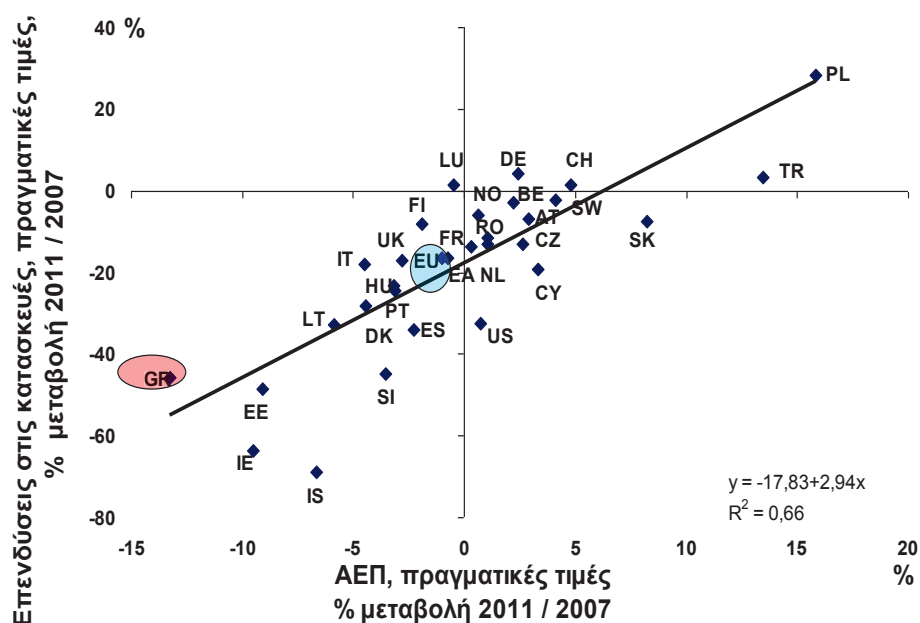
Η πτώση των τιμών των ακινήτων σχετίζεται με την εξέλιξη της οικοδομικής και γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, η σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες και της μεγαλύτερης κατανάλωσης. Σημαντικό ρόλο στη σχέση αυτή παίζουν τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας. Η οικονομική δραστηριότητα από την άλλη επιδρά θετικά στις τιμές. Δημιουργείται στην ουσία, ένα πολλαπλασιαστικό

αποτέλεσμα από την αμφίδρομη αυτή σχέση. Η κρίση που ξεκίνησε το 2008 στην Ελλάδα, δημιούργησε έναν φαύλο κύκλο. Βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη και κάνει φανερά τα σημάδια της στην αγορά των ακινήτων και των κατασκευών.

Στο επόμενο διάγραμμα εμφανίζεται ο φαύλος κύκλος που παρατηρείται ανάμεσα στην αγορά κατοικίας και την οικονομική δραστηριότητα, όπου απεικονίζεται η εξέλιξη των δύο μεγεθών στις διάφορες χώρες στη διάρκεια της κρίσης από το 2007-2011. Παρατηρείται ότι η εκατοστιαία μεταβολή, σε σταθερές τιμές, των ακαθάριστων επενδύσεων παγίου κεφαλαίου στις κατασκευές, που μετράται στον κάθετο άξονα, μεταξύ του 2007 και του 2011 ήταν πολύ μεγαλύτερη – σχεδόν τρεις φορές – από την αντίστοιχη μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ, που μετράται στον οριζόντιο άξονα. Με άλλα λόγια, στη διάρκεια της κρίσης, ο τομέας των κατασκευών χτυπήθηκε αναλογικά περισσότερο από ό,τι η συνολική οικονομία.

Η Ελλάδα εμφανίζει τη μεγαλύτερη σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες σωρευτική πτώση του ΑΕΠ από το 2007 έως το 2011 (οριζόντιος άξονας). Εμφανίζει, συγχρόνως, και μια από τις μεγαλύτερες πτώσεις των επενδύσεων στις κατασκευές, όχι όμως και τη μεγαλύτερη (κάθετος άξονας). Οι επενδύσεις στις κατασκευές (κατοικίες και μη) κατέγραψαν σωρευτική πτώση 45,8% (σε σταθερές τιμές 2005) την περίοδο 2007-2011, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Διάγραμμα 4: Μεταβολή των επενδύσεων στις κατασκευές και στο ΑΕΠ

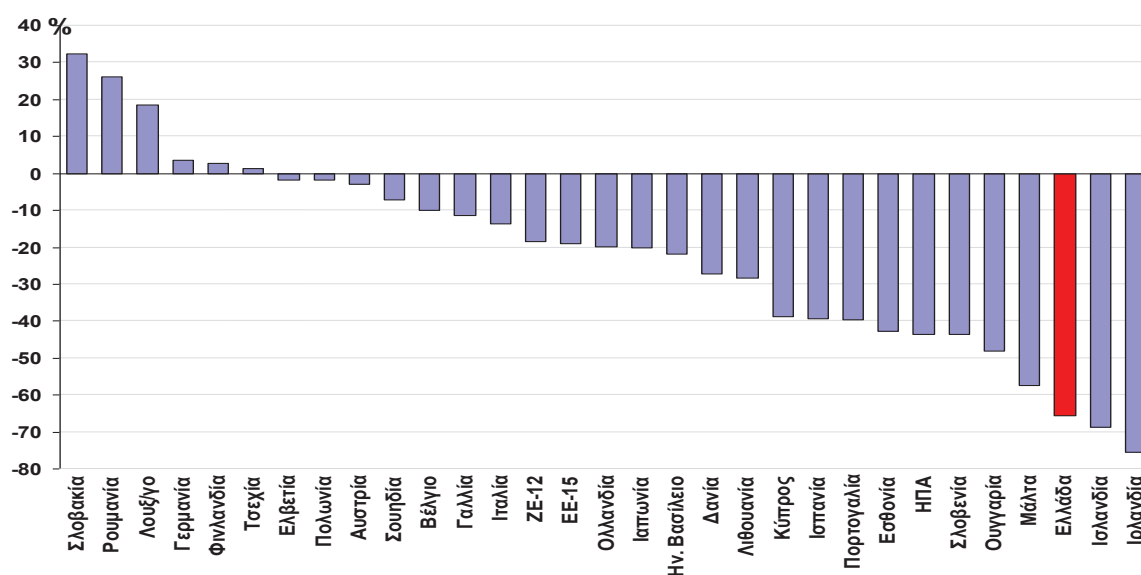


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Αυτή η πτώση είναι αποτέλεσμα της τεράστιας μείωσης των επενδύσεων σε κατοικίες, που έφθασε το 65,6% σωρευτικά την ίδια περίοδο. Αντίθετα, οι επενδύσεις σε κατασκευές πλην κατοικιών αυξήθηκαν σωρευτικά κατά 20,9% την ίδια περίοδο.

Την περίοδο 2007-2011 παρατηρείται γενική πτώση των επενδύσεων στις κατασκευές. Αυτό είναι εμφανές στο παραπάνω διάγραμμα, όπου μόνο πέντε χώρες από τις 29 του διαγράμματος καταγράφουν σωρευτική αύξηση. Περίπου η ίδια εικόνα παρουσιάζεται και στο επόμενο διάγραμμα, όπου αποτυπώνεται η μεταβολή των επενδύσεων σε έναν υποτομέα των κατασκευών, τις κατοικίες. Η μεταβολή αυτή είναι αρνητική στις περισσότερες χώρες. Η Ελλάδα παρουσιάζει την τρίτη μεγαλύτερη πτώση, 65,6%, μετά την Ισλανδία και την Ιρλανδία, οικονομίες που επίσης αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα ρευστότητας του εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος. Η πτώση στο σύνολο της Ευρωζώνης είναι 18,5%.

Διάγραμμα 5: Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου, Κατοικίες

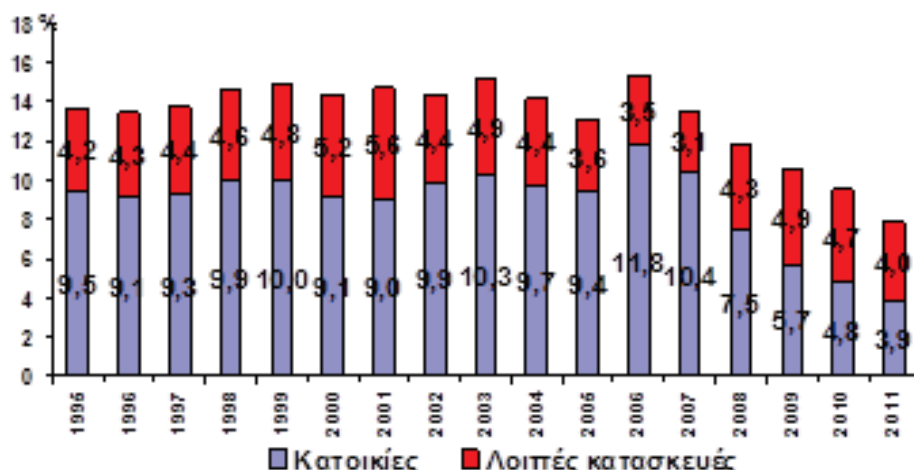


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Παρατηρείται πως οι κατασκευές μειώθηκαν ως ποσοστό του ΑΕΠ, δηλαδή μειώθηκε και η σχετική σημασία τους στο σύνολο της οικονομίας. για την Ελλάδα καθίσταται ξεκάθαρο και στη διαχρονική εξέλιξη των επενδύσεων στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ. Η πτώση μετά το 2006 οφείλεται κυρίως στις επενδύσεις σε κατοικίες, οι οποίες έφθασαν το 11,8% του ΑΕΠ το 2006 και υποχώρησαν στο 3,9% το 2011, το χαμηλότερο σημείο της τελευταίας δεκαετίας. Οι επενδύσεις σε κατασκευές πλην κατοικιών σημείωσαν πολύ μικρότερη πτώση.

Ενδεικτικό της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές στην Ελλάδα είναι και η πορεία του αριθμού των οικοδομικών αδειών. Τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τον αριθμό των οικοδομικών αδειών δείχνουν μεγάλη πτώση των αδειών για ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Οι άδειες αυτές βρίσκονται σε συνεχή πτώση από το 2006 τόσο σε αριθμό όσο και σε εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα) και όγκο (κυβικά μέτρα). Το 2011 η πτώση σε σχέση με το 2010 ήταν ακόμα πιο απότομη: -28,4% ως προς τον αριθμό των αδειών (-10,9% το 2010), -41,4% ως προς τα τετραγωνικά μέτρα (-19,8% το 2010) και -37,7% ως προς τα κυβικά μέτρα (-23,7% το 2010).

Διάγραμμα 6: Επενδύσεις στις κατασκευές



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

2.7 Ελληνική αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και η μεταβολή τους κατά τη διάρκεια της κρίσης

Η ελληνική αγορά κατοικιών γνώρισε σημαντική άνοδο των τιμών κυρίως την τελευταία δεκαετία. Δικαίως λοιπόν πολλοί αναρωτιούνται αν η άνοδος υπήρξε μία φούσκα στις τιμές των κατοικιών στην ελληνική αγορά. Η αγορά κατοικιών δεν φέρει την ευθύνη για τα σημερινά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι, σύμφωνα με εμπειρικές μελέτες (ECB, 2003, BorioandMcGuire, 2004), συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- i. το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών,
- ii. τα πραγματικά επιτόκια,
- iii. παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα πιστώσεων,
- iv. δημογραφικοί παράγοντες,
- v. παράγοντες (μεταβλητές) που αφορούν την προσφορά,

vi. οι σχετικοί φόροι και οι επιδοτήσεις, καθώς και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία.

2.7.1 Διαθέσιμο εισόδημα και οικονομική ανάπτυξη

Το εισόδημα θεωρείται ως ο πιο σημαντικός παράγοντας ενώ τα πραγματικά επιτόκια είναι ο δεύτερος πιο σημαντικός και έπειτα ακολουθούν οι δημογραφικοί παράγοντες. Επίσης μπορούν να προστεθούν ο πληθωρισμός, η ανεργία και οι τιμές των μετοχών.

Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα, γεγονός που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και σε αύξηση της τιμής τους. Σύμφωνα, με έρευνες που έχουν γίνει αποδείχθηκε πως μία αύξηση κατά 1% του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 3,2% στις ΗΠΑ, 2,5% στο Ηνωμένο Βασίλειο και 0,7% στην Ευρωζώνη. Φυσικά, τα αποτελέσματα διαφέρουν από μελέτη σε μελέτη, ανάλογα με την εξεταζόμενη περίοδο και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιείται. Μάλιστα, σε περιπτώσεις που η προσφορά κατοικιών είναι περιορισμένη ή δεν μπορεί να αυξηθεί όσο γρήγορα αυξάνεται η ζήτηση, η αύξηση των τιμών είναι ιδιαίτερα έντονη και απότομη.

2.7.2 Επιτόκια και πιστωτική επέκταση

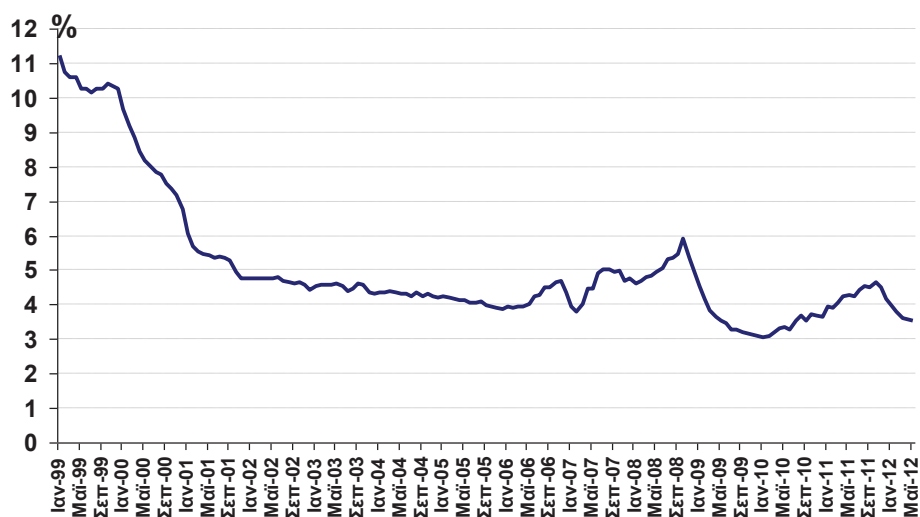
Σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων έπαιξε στην Ελλάδα η πιστωτική επέκταση. Τα επιτόκια, όπως διαπιστώνεται και από το διάγραμμα που ακολουθεί, για τα νέα στεγαστικά δάνεια σε νοικοκυριά αποκλιμακώθηκαν με ταχείς ρυθμούς στα τέλη της δεκαετίας του '90 και παρέμειναν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα όλη την πρώτη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα. Τον Ιανουάριο του 2010 έπεσαν στο ιστορικά χαμηλά επίπεδο του 3,05% και πλέον βρίσκεται στο 3,54% τον Μάιο του 2012.

Η μείωση αυτή των επιτοκίων οφείλεται κυρίως στη σταδιακή απελευθέρωση της ελληνικής τραπεζικής αγοράς τη δεκαετία του '90, στον έντονο ανταγωνισμό που αναπτύχθηκε μεταξύ των τραπεζών, στην αποκλιμάκωση του κόστους χρήματος ως αποτέλεσμα της πορείας εισόδου στην ΟΝΕ και της τελικής επιτυχίας αυτής, στη

συγκράτηση του πληθωρισμού και, φυσικά, στη διεθνή συγκυρία: παγκόσμια ανάπτυξη, υψηλή ρευστότητα, χαμηλά επιτόκια.

Η πιστωτική επέκταση, όσον αφορά την πλευρά της προσφοράς, ήταν θεαματική την ίδια περίοδο για τους ίδιους λόγους με την αποκλιμάκωση των επιτοκίων.

Διάγραμμα 7: Επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Τα χαμηλότερα επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν παράλληλα και υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια. Η αύξηση της ζήτησης ήταν και αποτέλεσμα της προτίμησης των νοικοκυριών να επενδύουν τις αποταμιεύσεις τους σε ακίνητα ως τη διαχρονικά πιο ασφαλή μορφή επένδυσης, αλλά και της προτίμησής τους για ιδιοκατοίκηση.

Τα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα αυξήθηκαν με υψηλούς ρυθμούς την τελευταία δεκαετία και μάλιστα υψηλότερους από αυτούς της Ευρωζώνης λόγω του χαμηλότερου επιπέδου εκκίνησης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τα τελευταία δύο χρόνια να πέσει η ζήτηση των στεγαστικών δανείων ωστόσο, ή πτώση ήταν μικρότερη της αναμενόμενης. Η μείωση ξεκίνησε στα μέσα του 2010. Το 2011 τα στοιχεία δείχνουν μια αύξηση του ρυθμού απομόχλευσης (-2,7% ετησίως), ο οποίος τον Μάιο του 2012 είχε αυξηθεί στο 3,4%. Αυτή η τάση οφείλεται τόσο, από την πλευρά της ζήτησης, στην απροθυμία των νοικοκυριών να προχωρήσουν, σ' αυτές τις συνθήκες

αβεβαιότητας, στην αγορά κατοικίας, όσο και, από την πλευρά της προσφοράς, στην αυστηροποίηση των πιστωτικών κριτηρίων που χρησιμοποιούν οι τράπεζες για τη χορήγηση δανείων και στους περιορισμούς ρευστότητας που αντιμετωπίζουν.

Η αύξηση της στεγαστικής πίστης ήταν μεγάλη. Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 ήταν 11,2 δισεκ. ευρώ (8,2% του ΑΕΠ) και το 2011 έφθασαν τα 78 δισεκ. ευρώ (36,2% του ΑΕΠ). Στην Ευρωζώνη αντιστοίχως το 2000 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων ήταν 1.875,8 δισεκ. ευρώ (28,5% του ΑΕΠ) και το 2011 είχαν φθάσει τα 3.784,3 δισεκ. ευρώ (40,1% του ΑΕΠ). Έτσι, η απόκλιση από το αντίστοιχο επίπεδο της Ευρωζώνης είναι πλέον μικρή.

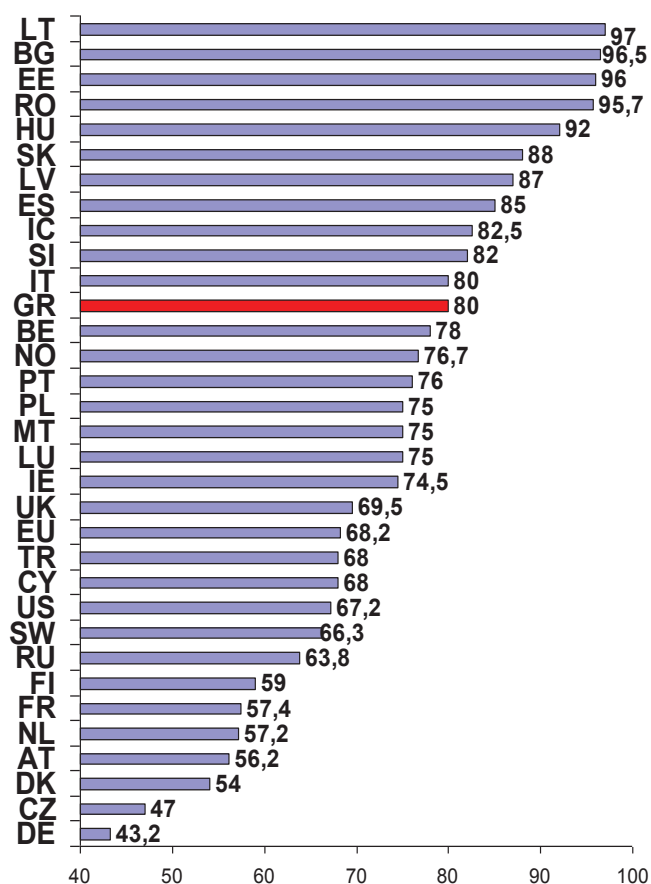
2.7.3 Ιδιοκατοίκηση

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς κατοικίας ενισχύουν τον ισχυρισμό ότι δεν υπήρξε σημαντική υπερτίμηση στην αγορά κατοικίας. Εάν από τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης καθώς στην Ελλάδα το 80% των κατοικιών είναι ιδιόκτητες όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί.

Σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το 2010 το 77,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο. Εξ αυτών το 77,4% (59,8% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δεν βαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 17,5% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία η οποία δεν βαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 22,8% του συνολικού πληθυσμού κατοικεί σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιας μορφής ενοίκιο.

Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι παρόμοια με τις χώρες της Ανατολικής και Νότιας Ευρώπης, για διαφορετικούς όμως λόγους.

Διάγραμμα 8: Ιδιοκατοίκηση



Πηγή: EuropeanmortgageFederation

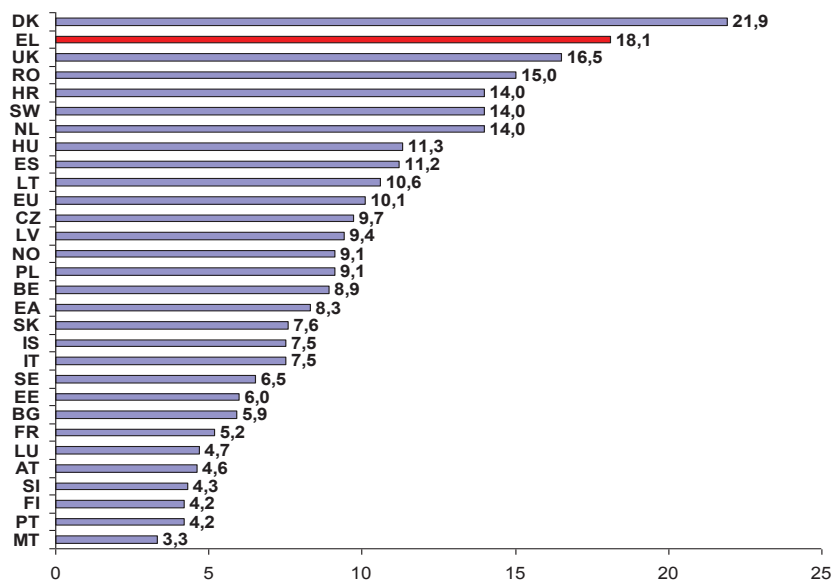
Στην Ανατολική Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκηση είναι απόρροια των κομμουνιστικών καθεστώτων ενώ στη Νότια Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα ιδιοσυγκρασίας καθώς τα ακίνητα θεωρούνταν στην Ελλάδα ως μία ασφαλής επένδυση η οποία παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις.

2.7.4 Υψηλό κόστος συναλλαγών

Ένα ακόμη ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι το ιδιαίτερα υψηλό κόστος των συναλλαγών. όπως απεικονίζεται και στο διάγραμμα το

2009 η Ελλάδα είχε το 3ο υψηλότερο κόστος συναλλαγών μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ. Το κόστος αυτό επιβάρυνε τυπικά εξολοκλήρου τον αγοραστή.

Διάγραμμα 9: Επιβάρυνση εισοδήματος λόγω κόστους στέγασης



Πηγή: Eurostat

Τελευταία χρόνια η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας σημείωσε σημαντική άνοδο ενώ μεγάλη είναι και η αβεβαιότητα για τυχόν μελλοντικά μέτρα που θα αφορούν την αγορά ακινήτων.

2.8 Εξελίξεις της αγοράς ακινήτων το 2014

Οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα συνεχίστηκαν και κατά τη διάρκεια του 2013. Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς αυτής ήταν η περιορισμένη ζήτηση και η υπερβάλλουσα προσφορά που μπορούν να εξηγηθούν εύκολα αν σκεφτούμε τα υψηλά ποσοστά ανεργίας και την περαιτέρω συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας καθώς και στην έλλειψη ρευστότητας με δεδομένους τους όρους της τραπεζικής χρηματοδότησης.

Η ίδια κατάσταση συνεχίστηκε και το 2014 καθώς οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα συνεχίστηκαν και αυτή την χρονιά αλλά με χαμηλότερους ρυθμούς. Τα βασικά χαρακτηριστικά της ελληνικής κτηματαγοράς του 2014 είναι η περιορισμένη ζήτηση και ο μεγάλος αριθμός των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να αποδοθούν στη συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, το υψηλό ποσοστό ανεργίας και την έλλειψη της ρευστότητας.

Αναλυτικότερα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,8% τους πρώτους εννέα μήνες του 2014, έναντι μείωσης κατά 10,9% το 2013. Σωρευτικά, από το 2008 έως το γ' τρίμηνο του 2014 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 37,1% ενώ η υποχώρηση των τιμών ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καθώς και για τα παλαιότερα και μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας. Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών ενδέχεται να συνεχιστούν και στα επόμενα τρίμηνα αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών αναμένεται με σχετική καθυστέρηση καθώς εξαρτάται κυρίως από την ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων από την αρχή του τρέχοντος έτους καταγράφεται βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και των προσδοκιών, με το επενδυτικό ενδιαφέρον να επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα εισοδήματος. Ο τομέας των μισθωμένων γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών ενώ παράλληλα φαίνεται να έχει ενισχυθεί το γενικότερο ενδιαφέρον για μεγάλου μεγέθους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών. Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στις κύριες αγορές το 2014 εμφανίζουν τάσεις σταθεροποίησης, οι οποίες αναμένεται να ενισχυθούν από το επόμενο έτος, ενώ για τα επαγγελματικά ακίνητα χαμηλότερων προδιαγραφών εκτιμάται ότι οι τιμές θα υποστούν περαιτέρω μείωση.

Τέλος, η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία χρόνια η οποία κατέστη αναγκαία για λόγους δικαιότερης κατανομής των βαρών της δημοσιονομικής προσαρμογής έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων και έχει αποθαρρύνει σημαντικά τη ζήτηση. Επιπλέον, η εφαρμογή από τις αρχές του 2014

του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων δημιούργησε ουσιαστική απραξία στην ελληνική κτηματαγορά κατά τους πρώτους μήνες εφαρμογής καθώς υπήρξαν σημαντικές ασάφειες και ζητήματα ορθολογικού προσδιορισμού της φορολογητέας υπεραξίας τα οποία με τις πιο πρόσφατες τροποποιητικές ρυθμίσεις σταδιακά αντιμετωπίστηκαν. Οι νομοθετικές παρεμβάσεις σε σχέση με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, με τη σημαντική μείωση του φόρου μεταβιβάσεων στο 3% έχουν μετακινήσει το φορολογικό βάρος από τη μεταβίβαση ακινήτων προς τη φορολογία επί της κατοχής ακινήτων.

Κεφάλαιο 3 Στεγαστική πίστη στην Ελλάδα

3.1 Ιστορική αναδρομή στεγαστικής πίστης

Μέχρι και το 1924-1930 ο μοναδικός φορέας πίστης στην Ελλάδα ήταν η Εθνική Τράπεζα η οποία ιδρύθηκε το 1841 και είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί εμπραγμάτων ασφάλεια πίστεως και την προεξόφληση των εμπορικών γραμματίων. Η Εθνική Τράπεζα λόγω της κυβερνητικής αστάθειας και άλλων κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων αντιμετώπιζε προβλήματα στην λειτουργία της. Στον τομέα της κτηματικής πίστης άρχισε να αντιμετωπίζει προβλήματα λόγω των καθυστερήσεων στην αποπληρωμή δανείων.

Λίγα χρόνια αργότερα ξεκίνησαν να δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και η Ιονική Τράπεζα και η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας οι οποίες είχαν το εκδοτικό προνόμιο αλλά δεν ασκούσαν τη λειτουργία της κτηματικής πίστης. Έπειτα, το 1899 ιδρύθηκε η Τράπεζα Κρήτης στην οποία δόθηκε το προνόμιο και η αποκλειστικότητα των εργασιών της κτηματικής και αγροτικής στεγαστικής πίστης.

Κατά τη διάρκεια του 20^{ου} αιώνα το στεγαστικό πρόβλημα έγινε ίσως το πιο σημαντικό πρόβλημα στην Ελλάδα το οποίο πήρε και κοινωνικές διαστάσεις. Το πρόβλημα αυτό ήταν απόρροια της συσσώρευσης, κυρίως στα αστικά κέντρα της χώρας. Κατά το διάστημα 1900-1924 έγιναν πολλές προσπάθειες για την εύρεση της καλύτερης λύσης σε ότι αφορά την κτηματική πίστη. Έτσι λοιπόν, ιδρύθηκε ένας νόμος, ο 3221/28.08/1924 ‘περί κτηματικών Τραπεζών’ σύμφωνα με τον οποίο μπορεί να ασκεί την κτηματική πίστη κάθε ημεδαπή ανώνυμος τραπεζική εταιρεία εφόσον το μετοχικό κεφάλαιο αυτής είναι μεγαλύτερο των 50 εκ.δρχ. και εφόσον της παρέχεται έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Στη συνέχεια η κρίση που ξέσπασε το 1929-1931 είχε συνέπειες στην οικονομική ζωή της Ελλάδας η οποία αντιμετώπιζε μία γενικότερη πολιτική αστάθεια. Στον τομέα της κτηματικής πίστης παρουσιάστηκαν σημαντικά προβλήματα καθώς οι χορηγήσεις περιορίστηκαν και οι καθυστερήσεις αυξήθηκαν.

Προχωρώντας στην μεταπολεμική Ελλάδα θα λέγαμε πως η στεγαστική πίστη είχε περιθωριακό χαρακτήρα. Επικρατούσε η άποψη ότι η κατασκευή κατοικιών αποτελεί αντιπαραγωγική δραστηριότητα και παρεμποδίζει τις υπόλοιπες επενδύσεις. Μέχρι το

1967 μπορεί να υποστηριχθεί ότι ο μηχανισμός κατασκευής στέγης κινήθηκε ανεξάρτητα από το πιστωτικό σύστημα. Από το 1967 και έπειτα αρχίζει να διεκδικεί η τραπεζική χρηματοδότηση σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση του κλάδου κατασκευής κατοικιών.

Συγκεκριμένα, κατά τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 παρατηρήθηκε έντονη μετανάστευση από την επαρχία προς τις αστικές περιοχές με αποτέλεσμα την αύξηση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα και τη δημιουργία νέων αναγκών που οδήγησαν με τη σειρά τους σε αύξηση της ζήτησης για κατοικίες. Τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του '70 οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών ήταν σχετικά χαμηλές. Τα στεγαστικά δάνεια ήταν αρκετά προσιτά σε πολλούς χωρίς βέβαια να αποτελούν λύση για όλους. Το 1973 είχαμε και την εμφάνιση του πληθωρισμού. Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων προς το τέλος αυτής της δεκαετίας κυμαινόταν μεταξύ 16% και 18%.

Η δεκαετία του '80 χαρακτηρίζεται και αυτή από το φαινόμενο του πληθωρισμού αλλά και από τους χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Σε επίπεδο δανεισμού από τα μέσα της δεκαετίας ξεκινάει η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος με αποτέλεσμα όλες οι εμπορικές τράπεζες να μπορούν να χορηγούν στεγαστικά δάνεια σε όλους τους ιδιώτες ανεξαρτήτως του επαγγέλματος ή συνολικής περιουσίας.

Εκείνη την περίοδο επήλθαν σημαντικές αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα της χώρας. Από τις σημαντικότερες είναι η ραγδαία ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης. Η εξέλιξη αυτή είχε ως αποτέλεσμα την αναρρίχηση των στεγαστικών δανείων στην πρώτη θέση της χρηματοδότησης των διαφορών οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων.

Συγκεκριμένα, το 1990 τα ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα οδηγήθηκαν σε συγχωνεύσεις και εξαγορές με στόχο τη βελτίωση των αποτελεσμάτων τους αλλά και της ευρύτερης μεγέθυνσης τους έναντι στην νέα πρόκληση που είχαν να αντιμετωπίσουν. Από το 2000 και ύστερα παρατηρήθηκε μεγάλη αύξηση της στεγαστικής πίστης η οποία για τα ελληνικά δεδομένα ήταν πρωτόγνωρη. Το 2001, με την είσοδο της ώρας στη ζώνη του ευρώ η κατάσταση άλλαξε ριζικά και επήλθε μείωση των επιτοκίων σε σχέση με τις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές χώρες. Σαν αποτέλεσμα ήταν οι τράπεζες να διευρύνουν ακόμη περισσότερο τις δραστηριότητες τους και να εισέλθουν στον χώρο της αγοράς κατοικίας με τη χορήγηση στεγαστικών δανείων καθώς και καταναλωτικών για την κάλυψη αναγκών σχετικών με την

κατοικία. Όλα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα να αυξηθεί η ζήτηση για αγορά κατοικίας και κατ' επέκταση να αυξηθούν οι τιμές ακινήτων και ο αριθμός των στεγαστικών δανείων.

Τα τελευταία χρόνια οι αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στον τραπεζικό χώρο σε συνδυασμό με την εξέλιξη της τεχνολογίας και την απελευθέρωση των αγορών χρήματος και κεφαλαίου έκαναν επιτακτική την ανάγκη για αύξηση του μεγέθους των χρηματοοικονομικών ιδρυμάτων με σκοπό την επιβίωσή τους αλλά και την αξιοποίηση νέων ευκαιριών. Από το 2001-2005 ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων είναι αυξανόμενος κατά 33,5% το 2005 σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά.. Από το 2006-2009 ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων κινείται και πάλι σε θετικά επίπεδα με σημάδια ανάκαμψης. Ωστόσο, από το 2010 και έπειτα όπου έχει ξεσπάσει ήδη η χρηματοοικονομική κρίση αρχίζει να μειώνεται κυρίως λόγω της μειωμένης ζήτησης. Οι συνολικές πληρωμές δόσεων των στεγαστικών δανείων είναι μεγαλύτερες από τα στεγαστικά δάνεια που χορηγούνται και όλο αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μειώνεται σταδιακά το διαθέσιμο υπόλοιπο των τραπεζικών ιδρυμάτων.

Παρόμοια είναι η κατάσταση εάν συγκρίνουμε τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της Ελλάδας. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατηρούμε πως από το 2001-2007 το ποσοστό δανειοδότησης ξεπερνά το 10% του ΑΕΠ και συγκεκριμένα το 2007 τριπλασιάζεται. Από το 2007 και ύστερα συνεχίζει να παραμένει πάνω από το 30% όμως πλέον εμφανίζει σημάδια μείωσης του ρυθμού αύξησής του. Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων παρουσιάζουν μείωση όπως αντίστοιχα και τα υπόλοιπα του ΑΕΠ, τα οποία μπορεί να μειώνονται σε μεγαλύτερο βαθμό από τα δανειακά.

Πίνακας 4 : Ποσοστό δανείων ιδιωτών προς ΑΕΠ

Έτος	Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων	ΑΕΠ	Ποσοστό στεγαστικών δανείων ιδιωτών προς ΑΕΠ
2001	15,5	146,4	10,5%
2002	21,1	156,6	13,4%

2003	26,6	172,4	15,4%
2004	33,8	185,2	18,2%
2005	45,2	193,0	23,4%
2006	56,9	208,89	27,2%
2007	69,1	222,77	31,02%
2008	77,4	232,9	33,2%
2009	80,2	231,64	34,6%
2010	80,2	227,32	35,2%
2011	78	215,09	36,2%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Εκτός όμως από την αύξηση του αριθμού των στεγαστικών δανείων οι ελληνικές τράπεζες άρχισαν να ασχολούνται και με μία άλλη παράμετρο. Η συνεχώς αυξανόμενη τάση των μη εξυπηρετούμενων δανείων άρχισε να γίνεται ολοένα και μεγαλύτερο πρόβλημα. Οι δόσεις που δεν καταβάλλονταν υπολογίζονται πλέον στα συνολικά ετήσια αποτελέσματα της κάθε τράπεζας. Μέχρι και σήμερα όταν κάποιος οφειλέτης ξεπερνούσε τις 180 μέρες σε καθυστερούμενες οφειλές, η τράπεζα προέβαινε σε καταγγελία του δανείου και διεκδίκηση του συνολικά οφειλόμενου ποσού ή του προσημειωμένου ακινήτου. Μετά από δικαστική απόφαση το ακίνητο γινόταν ιδιοκτησία του της τράπεζας και στη συνέχεια με την μέθοδο του πλειστηριασμού παραχωρούνταν σε νέο ιδιοκτήτη και η τράπεζα αποκτούσε τα δανειοδοτηθέντα κεφάλαια.

3.2 Χρηματοπιστωτικό σύστημα και στεγαστική πίστη

Η αγορά ακινήτων αποτελεί όπως έχουμε αναφέρει μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική ζωή ενός τόπου και συνεπώς και στο τραπεζικό σύστημα. Όταν τα χρηματικά διαθέσιμα και οι πόροι ενός νοικοκυριού δεν επαρκούν για να αποκτήσουν μία κατοικία τότε στρέφονται στη δανειοδότηση εκ μέρους των τραπεζών.

Η πλειονότητα των στεγαστικών δανείων αποτελεί την κύρια πηγή χρηματοδότησης των ιδιωτών ενώ η υποθήκευση του ακινήτου είναι το βασικότερο στοιχείο εξασφάλισης των τραπεζών. Όταν η αξία προς αγορά και υποθήκευση είναι υψηλή τότε και το ποσό που θα χορηγηθεί θα είναι αντίστοιχα υψηλό. Αντίθετα, σε χαμηλότερης αξίας ακίνητα το ποσό της δανειοδότησης θα είναι χαμηλό. Έτσι λοιπόν αποδεικνύεται πόσο αλληλένδετες είναι οι έννοιες της πίστωσης και των τιμών των ακινήτων.

Ένα σημαντικός παράγοντας που λαμβάνεται υπόψη από τους καταναλωτές των στεγαστικών δανείων είναι το επιτόκιο αυτών και τα προγράμματα στεγαστικών χορηγήσεων που θα ταίριαζαν στις απαιτήσεις. Οι τράπεζες έχουν μία μεγάλη γκάμα στεγαστικών δανείων με σκοπό να εξυπηρετήσουν όσο καλύτερα γίνεται το κοινό και να αυξήσουν τα κέρδη τους.

Οι βασικότεροι τύποι των στεγαστικών δανείων έχουν να κάνουν με το επιτόκιο. Κυμαινόμενο επιτόκιο, σταθερό ή συνδυασμός και των δύο με τα αρχικά έτη δανειοδότησης σε σταθερό και στη συνέχεια σε κυμαινόμενο. Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί πως το κυμαινόμενο επηρεάζεται από το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής κεντρικής Τράπεζας και αυτό αφορά και τα νέα στεγαστικά δάνεια αλλά και τα υπάρχοντα.

Εκτός από το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας υπάρχει και το euribor με βάση το οποίο η πλειονότητα των ελληνικών τραπεζών υπολογίζει το τελικό επιτόκιο δανεισμού για στέγη. Το euribor αποτελεί επιτόκιο αναφοράς στην διατραπεζική αγορά, με το οποίο μία τράπεζα υψηλής φερεγγυότητα είναι διατεθειμένη να δανείσει κεφάλαια σε μία άλλη τράπεζα υψηλής φερεγγυότητας. Το συγκεκριμένο επιτόκιο υπολογίζεται σε ημερήσια βάση καθώς και για διάφορες διάρκειες έως και δωδεκάμηνο από την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Τραπεζών. Ο υπολογισμός του βασίζεται στο μέσο όρο των επιτοκίων ενός δείγματος τραπεζών για πράξεις που διενεργούνται στη διατραπεζική αγορά, στη ζώνη του ευρώ και για δάνεια χωρίς εξασφαλίσεις. Η πορεία του συγκεκριμένου επιτοκίου επηρεάζει καθοριστικά τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων και κατ' επέκταση ολόκληρης της αγοράς κατοικίας στη χώρα, για την τελευταία δεκαετία κατά την πρώτη ημέρα κάθε έτους. Ως επιτόκιο αναφοράς χρησιμοποιείται το Euribor τριμήνου το οποίο χρησιμοποιείται κατά κόρον στις ελληνικές τράπεζες.

Με βάση αυτό το επιτόκιο θα πληρώνει τις δόσεις του ο δανειολήπτης και με βάση αυτό θα καθορίζονται τα κέρδη του τραπεζίτη. Το ποσοστό αυτό καθορίζει την αγορά κατοικίας που αποκτάται με δάνειο. Επομένως, από όλα τα παραπάνω προκύπτει πως το επιτόκιο είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση των ιδιωτών να αγοράσουν την δική τους κατοικία.

3.3 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων

Ως στεγαστικό δάνειο νοείται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή την διαμόρφωση ενός ιδιωτικού ακινήτου, του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει. Σε αυτό το δάνειο ο οφειλέτης χρησιμοποιεί τα χρήματα με σκοπό την αγορά ενός ακινήτου. Το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ωστόσο εξασφαλίζει ασφάλεια, μέχρι η υποθήκη να εξοφληθεί στο σύνολό της.

Σε περίπτωση που υπάρξει αδυναμία αποπληρωμής του δανείου, η τράπεζα έχει το νόμιμο δικαίωμα να κατασχέσει το σπίτι και να το πουλήσει, ώστε να ανακτήσει τα ποσά που οφείλονται σε αυτήν. Συνεπώς, το στεγαστικό δάνειο αποτελεί ένα ασφαλές δάνειο διότι η τράπεζα μέσω κάποιων όρων μπορεί να εξασφαλίσει ότι θα πάρει πίσω τα χρήματα τα οποία είχε δανείσει.

Λόγω του μεγάλου ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών έχουν δημιουργηθεί στην χορήγηση των στεγαστικών δανείων πολλές νέες κατηγορίες οι οποίες καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναγκών. Οι γενικές κατηγορίες ενός στεγαστικού δανείου είναι οι εξής:

- **Δάνειο σταθερού αρχικού επιτοκίου**

Στην κατηγορία αυτή τα δάνεια δίνονται για ένα αρχικό διάστημα, το οποίο συνήθως κυμαίνεται από ένα έως τρία χρόνια, έχουν σταθερό επιτόκιο και σχετικά χαμηλό το οποίο στη συνέχεια μετατρέπεται σε κυμαινόμενο επιτόκιο μέχρις ότου αποπληρωθεί. Σε αυτά τα δάνεια ο δανειολήπτης προστατεύεται από ανοδικές μεταβολές στα επιτόκια με αποτέλεσμα να υπάρχει και καλύτερος οικονομικός προγραμματισμός ενώ συγχρόνως επιτρέπεται η επιλογή της περιόδου του σταθερού επιτοκίου. Ωστόσο, δεν μπορεί να επωφεληθεί από μία πιθανή πτώση των επιτοκίων και είναι δύσκολο να προβλεφθεί με ακρίβεια το κυμαινόμενο επιτόκιο που θα προκύψει με τη λήξη του σταθερού.

- **Δάνειο σταθερού επιτοκίου**

Στην κατηγορία αυτή το επιτόκιο είναι σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου και είναι περίπου τρεις έως τέσσερις μονάδες πιο υψηλό από τις περιπτώσεις δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο.

- **Δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου**

Πρόκειται για δάνεια στα οποία το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου και είναι συνδεδεμένο στις περισσότερες περιπτώσεις με κάποιο επιτόκιο αναφοράς πλέον ενός περιθωρίου κέρδους που ορίζει η τράπεζα. Σε αυτά τα δάνεια ο δανειολήπτης επωφελείται από τις χαμηλότερες δόσεις σε περιόδους όπου τα επιτόκια έχουν πτωτική πορεία και του επιτρέπεται η πληρωμή πρόσθετων ποσών κάθε χρόνο ώστε να μειώνονται και οι δόσεις αποπληρωμής. Ωστόσο, δεν επιτρέπεται ο ακριβής προϋπολογισμός λόγω της συνεχούς μεταβολής των επιτοκίων και σε περιόδους όπου η πορεία των επιτοκίων είναι ανοδική οι δόσεις αποπληρωμής αυξάνονται. Τα ειδικά δάνεια δίνονται σε άτομα ειδικών κατηγοριών όπως είναι οι πυροπαθείς και άλλοι.

- **Δάνεια επιδοτούμενα από τον ΟΕΚ/ΕΔ**

Αφορούν συγκεκριμένες κατηγορίες δανειοληπτών. Τα δάνεια είναι 15ετή με κυμαινόμενο επιτόκιο και ο ΟΕΚ με ή χωρίς το Ελληνικό Δημόσιο, επιδοτεί κάποιο ποσοστό των τόκων για ορισμένο διάστημα. Ανάλογα την κατηγορία του δανειολήπτη υπολογίζεται το μέγιστο ποσό που επιδοτείται, το ποσοστό της επιδότησης και η δυνατότητα συμπληρωματικής επιδότησης από το Ελληνικό Δημόσιο.

- **Ειδικές κατηγορίες**

Αφορούν δανειολήπτες ειδικών κατηγοριών όπως για παράδειγμα πυροπαθείς, δικαιούχους Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων και άλλους. Γι' αυτές τις κατηγορίες δανείων ισχύουν διάφορες διευκολύνσεις.

3.3.1 Τρόποι αποπληρωμής

Τα στεγαστικά δάνεια διαχωρίζονται σε τοκοχρεωλυτικά και τοκοπληρωμής. Στα τοκοχρεωλυτικά ο πελάτης πληρώνει κάθε μήνα στην τράπεζα μία δόση στην οποία εμπεριέχετε μέρος των τόκων και του κεφαλαίου. Στην αρχή η δόση περιέχει μεγαλύτερο μέρος των τόκων και μικρότερο κεφαλαίου φτάνοντας στην λήξη του δανείου να πληρώνει μόνο κεφάλαιο.

Από την άλλη πλευρά στα τοκοπληρωμής ο πελάτης καταβάλλει στην τράπεζα κάθε μήνα μόνο τους τόκους που αναλογούν στο κεφάλαιο ενώ η πληρωμή του κεφαλαίου γίνεται μέσω ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Ο πελάτης καταβάλλει στην ασφαλιστική εταιρεία το ποσό που θα πλήρωνε για το δάνειο στην τράπεζα. Τα χρήματα επενδύονται και με τις αποδόσεις τους εξοφλείται η τράπεζα. Μια σωστή και υπεύθυνη τοποθέτηση των χρημάτων μπορεί να αποπληρώσει το δάνειο συντομότερα από τον προκαθορισμένο χρόνο εξόφλησης.

3.3.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα στεγαστικού δανείου σταθερού επιτοκίου και στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου.

Πλεονεκτήματα σταθερού επιτοκίου

- Ο δανειολήπτης προφυλάσσεται από ανοδικές μεταβολές στα επιτόκια.
- Συντελεί στον καλύτερο μηνιαίο οικονομικό προγραμματισμό.
- Παρέχει τη δυνατότητα επιλογής της περιόδου σταθερού επιτοκίου.

Πλεονεκτήματα κυμαινόμενου επιτοκίου

- Χαμηλότερες δόσεις σε περιόδους πτωτικής πορείας των επιτοκίων.
- Επιτρέπει την πληρωμή πρόσθετων ποσών κάθε χρόνο ώστε να μειώνονται οι δόσεις αποπληρωμής

Μειονεκτήματα σταθερού επιτοκίου

- Ο δανειολήπτης δεν μπορεί να επωφεληθεί από ενδεχόμενη πτώση των επιτοκίων.

- Υψηλές χρεώσεις για πρόωρη αποπληρωμή του δανείου.
- Δύσκολη πρόβλεψη του κυμαινόμενου επιτοκίου που θα προκύψει με τη λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου.

Μειονεκτήματα κυμαινόμενου επιτοκίου

- Δεν επιτρέπει ακριβή προϋπολογισμό λόγω της συνεχούς μεταβολής των επιτοκίων.
- Σε περιόδους ανοδικής πορείας των επιτοκίων οι δόσεις αποπληρωμής αυξάνονται.

3.4 Το Επάγγελμα του Τραπεζικού Υπαλλήλου

Ο Τραπεζικός Υπάλληλος εξυπηρετεί τους πελάτες μιας τράπεζας εκτελώντας μια σειρά από χρηματοοικονομικές εργασίες. Συγκεκριμένα, μπορεί να ασχολείται με την υποδοχή του πελάτη και την ενημέρωσή του, για τις υπηρεσίες που προσφέρει η τράπεζα, την προετοιμασία τραπεζικών εγγράφων, την καταχώριση των συναλλαγών και την ενημέρωση λογαριασμών, τον έλεγχο τίτλων στην κίνηση των λογαριασμών, την είσπραξη ή πληρωμή ποσών, την αγορά-πώληση μετοχών ή τη μελέτη στατιστικών δεδομένων και επιλύει γενικά οποιαδήποτε απορία έχει ο κάθε πελάτης πάνω σε τραπεζικά θέματα.

Οι δραστηριότητές του ποικίλλουν ανάλογα με την ειδικότητά του και τη θέση που κατέχει. Για παράδειγμα, αν εργάζεται στο τμήμα καταθέσεων, παρακολουθεί την κίνηση ατομικών λογαριασμών και έχει μεγάλη επαφή με το κοινό, χαρακτηρίζοντας όλες του τις κινήσεις από διακριτικότητα, εχεμύθεια και σεβασμό στο ατομικό απόρρητο του πελάτη. Αν εργάζεται στο τμήμα πίστης, έρχεται σε επαφή με το κοινό ή με επιχειρηματίες για τη χορήγηση δανείων. Αν εργάζεται στο ταμείο, ασχολείται με την είσπραξη, πληρωμή, καταμέτρηση, φύλαξη χρηματικών ποσών, ενώ, αν εργάζεται στο τμήμα κίνησης αξιών, αγοράζει και πωλεί αξίες (μετοχές, ομόλογα) για λογαριασμό της τράπεζας. Αν εργάζεται στο τμήμα εξυπηρέτησης εντολών εμπορίου και χρηματοδότησης, εξυπηρετεί εμπόρους για τη μεταφορά χρημάτων, την είσπραξη

συναλλαγματικών και την παροχή πιστώσεων για εισαγωγές εμπορευμάτων. Αν εργάζεται στο τμήμα μελετών, διενεργεί μελέτες οικονομικών φαινομένων και γεγονότων και ενημερώνει αντίστοιχα τις διοικήσεις της τράπεζας ανήκει.

Τέλος, αν εργάζεται στο τμήμα πληροφοριών, συλλέγει πληροφορίες για την οικονομική και εμπορική δραστηριότητα των πελατών της τράπεζας, ενώ, αν εργάζεται στο τμήμα επιθεωρητών, ασχολείται με τον έλεγχο των εργασιών των καταστημάτων, των υποκαταστημάτων και των παραρτημάτων της τράπεζας και προσπαθεί για την εύρυθμη λειτουργία αυτών .

Πολλές τράπεζες καταρτίζουν προγράμματα επιμόρφωσης προσωπικού και διαθέτουν ειδικές τραπεζικές σχολές, όπου εκπαιδεύουν τους νέο-προσληφθέντες υπαλλήλους ή επιμορφώνουν το ήδη υπάρχον προσωπικό σε νέα τραπεζικά συστήματα ή νέο εξοπλισμό. Αυτό τείνει το τελευταίο καιρό να παγιωθεί για κάθε τράπεζα ξεχωριστά διότι η κάθε μία προσπαθεί να ασκήσει την δικιά της οικονομική πολιτική και στόχους.

Ο Τραπεζικός Υπάλληλος, ιδιαίτερα όταν συναλλάσσεται με τον κόσμο, χρειάζεται να διαθέτει:

- Κοινωνική δεξιότητα, προθυμία, ευγένεια και υπομονή
- Ευσυνειδησία, εχεμύθεια
- Εντιμότητα, συνέπεια
- Ικανότητα εξυπηρέτησης πελατών
- Μεθοδικότητα, τάξη και ακρίβεια
- Υπολογιστική και μαθηματική ικανότητα
- Ευχέρεια στη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών
- Καλή γνώση της αγγλικής γλώσσας.

3.4.1 Συνέντευξη από έναν τραπεζικό υπάλληλο

Συνέντευξη από έναν τραπεζικό υπάλληλο ώστε να μας πει την άποψή του για τα στεγαστικά».

Έχοντας στο μυαλό μου πως η διαδικασία της συνέντευξης είναι μια διεργασία που θα μου επιτρέψει την άντληση πληροφοριών μέσα από την ανάλυση του λόγου επί χαρακτηριστικών περιπτώσεων όπως και η εν λόγω, την μεταχειρίστηκα ως ένα ερευνητικό εργαλείο το οποίο θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω για την συλλογή πληροφοριών που χρειαζόμουν για το θέμα που με απασχολούσε δηλαδή η ανεπηρέαστη άποψη ενός τραπεζικού υπαλλήλου για τα στεγαστικά δάνεια στις μέρες μας, με ότι αυτό συνεπάγεται. Το δεδομένο ήταν πως επεδίωκα πάνω από όλα μια ποιοτική έρευνα με αξιοπρεπές αποτέλεσμα και χάρηκα ιδιαίτερα όταν μέσω ενός κοινού γνώριμου κατάφερα να κλείσω μια συνάντηση με τον πρώην τραπεζικό υπάλληλο, Νικόλαο Α. Απικέλη. Ήταν όντως ένα συμπαθές άτομο, τον προσέγγισα αρχικά τηλεφωνικά και δεν αρνήθηκε μια συνάντηση μαζί μου, γνωρίζοντας πλέον το περιεχόμενό της, σχετικά με την συνέντευξη.

Ο χώρος της συνάντησης μας είχε οριστεί από κοινού σε ένα ήρεμο café στο κέντρο της πόλης, στη Αθήνα, συμπτωματικά κοντά στο νέο κατάστημα της eurobank. Ο τόπος ήταν κατάλληλος για συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, η συνέντευξη λοιπόν είχε πάρει το δρόμο της. Είχα φτιάξει μια λίστα από απαραίτητες για τα συμπεράσματά μου ερωτήσεις οι οποίες θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν ως άξονας σε περίπτωση που συζήτηση επικεντρωνόταν σε μικρότερης σημασίας θέματα, εν τούτης η συνέντευξη πραγματοποιήθηκε σε φιλικό και όχι σε τυπικό κλίμα. Ο κύριος Απικέλη δεν επιθυμούσε την όλη μαγνητοφώνηση της συζητήσεως μας κατά την συνέντευξη, μου τόνισε όμως πως κρατώντας τις σημειώσεις θα μπορούσα να τον διακόπτω όσο συχνά επιθυμώ για διευκρινίσεις και επιπλέον πληροφορίες για της όποιες πτυχές στην εν λόγω μελέτη περίπτωσης.

Εγώ συμφώνησα και έτσι η όλη διαδικασία της συνέντευξης κύλισε ομαλά. Η πρώτη μου ερώτηση απέναντι στον κύριο Απικέλη ήταν η ακόλουθη: Πως κινείται σήμερα η αγορά των ακινήτων Η απάντηση που εξέλαβα ήταν πραγματικά διαφωτιστική, χαμογελώντας μου απάντησε ως εξής: Εξοντώνεται η αγορά των ακινήτων από την υπέρμετρη φορολόγηση, επισημαίνοντας ότι αυτό καταστρέφει παράλληλα τη

φορολογική συνείδηση, αφού οδηγεί συχνά σε διακοπή των πληρωμών από τους καλοπροαίρετους φορολογούμενους.

Ο τομέας που καθυστερεί περισσότερο την ανάκαμψη της οικονομίας έως σήμερα είναι η αγορά ακινήτων, καθώς η τεράστια πτώση της δραστηριότητας το 2013 και το πρώτο εξάμηνο του 2014 οφείλεται κατά το κύριο μέρος της στην ανεξέλεγκτη και εξαιρετικά επώδυνη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων, η οποία έχει συντελέσει τόσο στην πλήρη διακοπή των συναλλαγών στην αγορά αυτή όσο και στη μεγάλη πτώση των επενδύσεων και των τιμών των ακινήτων. Οι εξελίξεις αυτές είχαν εξαιρετικά δυσμενείς επιπτώσεις, όχι μόνο στον τομέα των κατασκευών, του οποίου η δραστηριότητα έχει σχεδόν εκμηδενιστεί με ανάλογη μείωση της απασχόλησης, αλλά και στους κλάδους της βιομηχανίας που σχετίζονται με την οικοδομή και επίσης στο χρηματοοικονομικό σύστημα της χώρας. Αγοραστές δεν εισέρχονται στην αγορά παρά τη μεγάλη πτώση των τιμών, λόγω και της υπερφορολόγησης των ακινήτων. Ακόμη και αν κάποιος φορολογούμενος επεδίωκε να πουλήσει στην αγορά κάποια από τα ακίνητά του, για να πληρώσει τις υπέρμετρα διογκωμένες φορολογικές του υποχρεώσεις από αυτά τα ακίνητα, δεν έχει τη δυνατότητα να το κάνει, διότι η ίδια η φορολογία των ακινήτων το 2013 και στις αρχές του 2014 κάνει απαγορευτική κάθε προσπάθεια συναλλαγής σε αυτή την αγορά.

Οι οικονομολόγοι της τράπεζάς μου αναφέρονται στην αποτυχημένη πολιτική για την εισαγωγή φόρου επί των ακινήτων στην Ελλάδα, με δεδομένο ότι έως το 2010 οι εισπράξεις από τους φόρους περιουσίας στην Ελλάδα δεν ξεπερνούσαν τα 450 εκατ. ευρώ, πολιτική που ξεκίνησε με την προσπάθεια επιβολής των ΦΑΠ. Ακολούθησε ο ΕΕΤΗΔΕ και στην συνέχεια ο ΕΝΦΙΑ, τον οποίο οι οικονομολόγοι χαρακτηρίζουν πραγματικό φόρο, ευρείας βάσης, με αναλογική και σχετικά χαμηλή επιβάρυνση. Τα αποτελέσματά του όμως δεν τα έχουμε δει ακόμα, παρ' όλες της διαμαρτυρίες που υπάρχουν σήμερα και τις αλλαγές που γίνονται συνεχώς.

Η δεύτερη ερώτηση απέναντι στον κύριο Απικέλη ήταν η ακόλουθη: Ποια είναι η παρούσα όψη που επικρατεί σήμερα στην παροχή στεγαστικών δανείων από τα τραπεζικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα! Η απάντηση που εξέλαβα ήταν η εξής: η παρούσα κατάσταση έχει πολύ βαθύτερες ρίζες από ότι νομίζετε εσείς οι απλοί καταναλωτές των τραπεζικών προϊόντων! Δυστυχώς από όσο γνωρίζω η κρίση που

χτύπησε το 2009 τον αδύναμο κρίκο της Ευρώπης δηλαδή τη χώρα μας, ξεκίνησε από την Αμερική με την κρίση των πιστωτικών καρτών και στεγαστικών δανείων!

Εκεί η κατάσταση ουσιαστικά εκτονώθηκε αλλά λίγο αργότερα μια κατάσταση ντόμινο δεν άργησε να εμφανιστεί και στις ευρωπαϊκές οικονομίες, η αλήθεια είναι πως ήμασταν οι λιγότερο προετοιμασμένοι για κάτι τέτοιο και αυτό το πληρώσαμε. Η κρίση γκρέμισε μια εικονική υλιστική ευδαιμονία στην οποία και ζούσαμε και αυτό έκανε και τους τραπεζικούς οργανισμούς να αυξήσουν μεθοδικά τα κριτήρια των δανειοδοτήσεων, παρατηρώντας σημαντική μη φερεγγυότητα από μεριάς των ελλήνων δανειοληπτών.

Έπρεπε να καταρρεύσει η Ιρλανδία από το κραχ της αγοράς ακινήτων, να φτάσει στο χείλος του γκρεμού η Ισπανία και να «βουλιάξουν» οι ελληνικές τράπεζες από το βάρος των «κόκκινων» δανείων, για να «ξυπνήσουν» οι Ευρωπαίοι και να θεσμοθετήσουν κάποια κριτήρια στη χορήγηση στεγαστικών δανείων, που ούτως ή άλλως οι τράπεζες υποχρεούνται να υιοθετούν υπό το φόβο της «μαύρης» λίστας των stresstests.

Με βάση την Οδηγία, που υποτίθεται ότι θα βάλει... τάξη στο πλαίσιο και με φόντο τις εκτιμήσεις για περαιτέρω αύξηση των «κόκκινων» δανείων στην Ελλάδα στο 40% του συνόλου των δανείων, δηλαδή στα περίπου 90 δισ ευρώ, οι τράπεζες θα πρέπει:

-Να παρέχουν γενικές πληροφορίες διαθέσιμες ανά πάσα στιγμή σχετικά με το εύρος των πιστωτικών προϊόντων που προσφέρουν.

-Να παρέχουν εξατομικευμένες πληροφορίες στον καταναλωτή μέσω ενός Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίο Πληροφοριών. Αυτό θα επιτρέψει στους καταναλωτές να συγκρίνουν τους όρους ενυπόθηκων δανείων από διαφορετικούς παρόχους.

-Να παρέχουν επαρκείς εξηγήσεις στον καταναλωτή σχετικά με τις προτεινόμενες συμβάσεις πίστωσης και να πληρούν ορισμένες προδιαγραφές για τον τρόπο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών. (θα πάψουν άραγε τα "ψιλά" γράμματα;)

-Να αξιολογήσουν τη δυνατότητα εξόφλησης του δανείου από τον καταναλωτή.

Από τη πλευρά τους οι δανειολήπτες θα επωφελούνται από τις επιπλέον πληροφορίες σε όλα τα στάδια της διαδικασίας που θα τους επιτρέψει να λαμβάνουν τις σωστές

αποφάσεις, όπως επίσης από έναν εναρμονισμένο τρόπο υπολογισμού συνολικού ετήσιου πραγματικού επιτοκίου (ΣΕΠΕ), το οποίο θα διευκολύνει τη συγκρισιμότητα των στοιχείων της διαφήμισης και της προσυμβατικής ενημέρωσης. Θα έχουν επίσης την υποχρέωση να παρέχουν τις απαραίτητες πληροφορίες για να καταστεί δυνατή η εκτίμηση της ικανότητας εξόφλησης του δανείου, αλλά και το δικαίωμα, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, να αποπληρώσουν το δάνειο τους, πριν από τη λήξη της σύμβασης πίστωσης.

Όπως επισημαίνουν πικρόχολα παράγοντες της αγοράς, η ετεροχρονισμένη και άτολμη αντίδραση των Ευρωπαίων για τα στεγαστικά δάνεια είναι ανάλογη με αυτή για την "τακτοποίηση" της αγοράς χρηματοπιστωτικών προϊόντων, όπου αν και έχουν περάσει 5 χρόνια από το ξέσπασμα της παγκόσμιας κρίσης λόγω των δομημένων τραπεζικών προϊόντων και της ασυδοσίας τραπεζών και funds, ακόμα δεν έχουν τεθεί κανόνες στο "παιχνίδι" των διεθνών αγορών.

Σε αυτό το σημείο διέκοψα τον κύριο Απικέλη ρωτώντας τον το ακόλουθο: Εάν παίζει κάποιο ρόλο το συχνό φαινόμενο των τραπεζικών συγχωνεύσεων που παρατηρούμε στις μέρες μας; Η απάντηση που έλαβα ήταν η εξής: Πραγματικά χαίρομαι που μου γίνεται αυτή η ερώτηση και έχω να πω αρκετά επί τούτου! Το φαινόμενο της οικονομικής κρίσης στη χώρα μας από το 2009 και έπειτα ουσιαστικό ρόλο για κάτι τέτοιο, αυτός είναι εξάλλου και ο λόγος που έχασα πρόσφατα την εργασία μου, κατά την διάρκεια δηλαδή της συγχώνευσης της Τράπεζας Πειραιώς με την Atebank! Πολλοί μεγαλύτερης ηλικίας συνάδελφοι μου αποχώρισαν με το πρόγραμμα της εφεδρείας και αρκετές συμβάσεις όπως και η δικιά μου δεν ανανεώθηκαν.

Ο περιορισμός του ανθρώπινου δυναμικού ήταν πλέον γεγονός ως θυσία στον βωμό της τραπεζικής ρευστότητας. Τέλος πάντων όμως ας ασχοληθούμε όμως ποιο ουσιαστικά, επιτρέποντάς μου να κοιτάξω και τις σημειώσεις μου, με το ερώτημα το οποίο μου έθεσες.

Πραγματοποιήθηκε ριζική αλλαγή του τραπεζικού χάρτη στη χώρα, οι πρόσφατες εξαγορές και συγχωνεύσεις τραπεζών, αναδεικνύοντας οφέλη και ευκαιρίες για τις τέσσερις συστημικές τράπεζες, που απορρόφησαν συνολικά 11 μεγάλες ή μικρότερες.

Εάν προσπαθήσουμε να κάνουμε μία ακτινογραφία του τραπεζικού συστήματος, φέρει την Τράπεζα Πειραιώς ως τη μεγάλη ωφελημένη σε ό,τι αφορά στα μερίδια αγοράς σε δάνεια και καταθέσεις, την Εθνική Τράπεζα ως τη μεγάλη κερδισμένη με τις χαμηλότερες επισφάλειες και τον καλύτερο δείκτη δανείων προς καταθέσεις, την AlphaBank ως την τράπεζα με την καλύτερη ρευστότητα και τη χαμηλότερη εξάρτηση από το ευρωσύστημα, ενώ η Eurobank συνδυάζει βελτιωμένη κατάταξη με βάση τα τρία τελευταία χαρακτηριστικά, της ρευστότητας, των επισφαλειών και του δείκτη δάνεια προς καταθέσεις.

Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα ενοποιημένα στοιχεία των τεσσάρων συστημικών ομίλων μετά τις συγχωνεύσεις αποκαλύπτουν την υψηλή συγκέντρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, που ελέγχει πλέον το 91% των δανείων, έναντι 60% που ελέγχουν οι τέσσερις μεγαλύτερες τράπεζες της Πορτογαλίας, 53% στην Τουρκία, 51% στην Ιταλία, 42% στη Γερμανία, 41% στην Ισπανία και 41% στην Πολωνία.

Μέσα από το κύμα των εξαγορών (ATEbank, Millenium, Geniki και των τριών κυπριακών) η Τράπεζα Πειραιώς υπερδιπλασίασε το χαρτοφυλάκιο των δανείων της, ενώ η AlphaBank προσέθεσε ένα 27% επιπλέον δανειακό χαρτοφυλάκιο, με την εξαγορά της EmporikiBank. Η ενσωμάτωση του νέου Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου και της νέας Proton στη Eurobank οδήγησε σε αύξηση του δανειακού της χαρτοφυλακίου κατά 15%, ενώ η Εθνική Τράπεζα προσέθεσε μόλις ένα 5%, καθώς ήταν η μόνη που δεν προχώρησε σε εξαγορές μεγάλων τραπεζών.

Η γιγάντωση του ομίλου της Πειραιώς τον κατατάσσει στην πρώτη θέση σε όρους δανείων και καταθέσεων, με συνολικό χαρτοφυλάκιο δανείων 68,5 δισ. ευρώ και μερίδιο αγοράς 29,6% και καταθετική βάση 50,2 δισ. ευρώ και μερίδιο αγοράς 28,6%. Ακολουθεί η AlphaBank με μερίδιο αγοράς στις χορηγήσεις 23,1%, ενώ στις καταθέσεις κατατάσσεται στην τρίτη θέση με μερίδιο αγοράς 20,7%. Στις χορηγήσεις την τρίτη θέση καταλαμβάνει πλέον η Eurobank με μερίδιο 19,9%, ενώ το μικρότερο χαρτοφυλάκιο δανείων μεταξύ των τεσσάρων συστημικών τραπεζών διαθέτει η Εθνική, η οποία όμως διατηρεί ισχυρό πλεονέκτημα στις καταθέσεις με τη δεύτερη μεγαλύτερη καταθετική βάση 40,6 δισ. ευρώ και μερίδιο αγοράς 23,1%.

Το μικρότερο χαρτοφυλάκιο δανείων σε σχέση με την ευρεία καταθετική βάση εξασφαλίζει στην Εθνική Τράπεζα τον καλύτερο δείκτη δάνεια προς καταθέσεις σε σχέση με τις τρεις άλλες τράπεζες, που διαμορφώνεται με βάση τα στοιχεία του

εξαμήνου στο 102%. Για τον ίδιο λόγο η Εθνική Τράπεζα διατηρεί μειωμένη εξάρτηση από το ευρώσύστημα, αντλώντας ρευστότητα ίση με 20,5% του ενεργητικού της από την ΕΚΤ και τον ΕΛΑ, έναντι 24,1% της AlphaBank και 21,3% της Eurobank. Μικρότερη εξάρτηση, ακόμη και από την Εθνική διαθέτει ο όμιλος της Τράπεζας Πειραιώς με ποσοστό 16,8%, της οποίας ο δείκτης δάνεια προς καταθέσεις διαμορφώνεται στο 116% και είναι ο δεύτερος καλύτερος μετά την Εθνική.

Σε ό,τι αφορά τον δείκτη επισφαλειών, στην καλύτερη θέση με διαφορά βρίσκεται η Εθνική με ποσοστό 20,8% και ακολουθούν η Eurobank με 25,3%, η AlphaBank με 31,8% και η Τράπεζα Πειραιώς με 33,2%.

Ακούγοντας με ενδιαφέρον όλα όσα ειπώθηκαν θέλησα να κάνω μια συμπληρωματική ερώτηση επί του αρχικού σκέλους της συνεντεύξεως! Απευθύνοντας τον λόγο εκ νέου στον κύριο Απικέλη ρωτώ: ποια είναι τα αυξημένα δανειοληπτικά κριτήρια που μου αναφέρατε προηγουμένως και κατά ποσό αυτό επηρεάζει την διαδικασία απόκτησης κάποιου στεγαστικού δανείου στις μέρες μας;

Ο κύριος Απικέλης απευθύνοντάς μου τον λόγο μου έκανε το εξής ερώτημα! Εσείς αγαπητέ μου θα δανείζατε ποτέ τα χρήματά σας σε κάποιον που θα του ήταν πολύ δύσκολο έως και ακατόρθωτο να σας τα επιστρέψει, στο οικονομικό περιβάλλον που διανύουμε; φυσικά και όχι! Οι τράπεζες που αυτοσκοπό έχουν το οικονομικό κέρδος γιατί να το κάνουν; σας πληροφορώ πως έχουν μέσω των νέων τους όρων αυξηθεί οι προσωπικές και περιουσιακές εγγυήσεις-προσημειώσεις, για τους δανειζόμενους για την ολοκληρωτική εξασφάλιση των τραπεζών! Και αυτό κάνει τους δανειζόμενους να σκεφτούν διπλά πριν την εκταμίευση ενός στεγαστικού δανείου πλέον. Κλείνοντας αγαπητέ μου θα ήθελα να σας αναφέρω πως στην εισπρακτική εταιρία για την οποία εργάζομαι τώρα τα ήδη υπάρχοντα στεγαστικά κατά την μεγάλη τους δυστυχώς πλειοψηφία βρίσκονται σε ληξιπρόθεσμη κατάσταση για μεγάλα χρονικά διαστήματα, αυτό πιστεύω πως λέει πολλά για την κατάσταση που επικρατεί σήμερα.

Μένοντας ικανοποιημένος από την απαντήσεις που έλαβα, ευχαρίστησα την κύριο Νικόλαο Α. Απικέλη και τον χαιρέτισα καθώς ήταν και η ώρα του πλέον όπως μου είτε να αποχωρίσει, τονίζοντας μου πως θα μπορούσα να τον ενοχλήσω τηλεφωνικά για λοιπές διευκρινίσεις.

Τα συμπεράσματα που έβγαλα από την συνέντευξη μου γενικότερα με τον Κύριο Απικέλη είναι πως αν και έχουμε αρχίσει να βλέπουμε φώς στο τούνελ της κρίσης μετά από τις έντονες καταστάσεις που πέρασε η οικονομία μας, έχουν δημιουργηθεί σημαντικά αρνητικά στερεότυπα όσον αφορά την φερεγγυότητα μας απέναντι στις τράπεζες που αγγίζουν το σημείο της υπερβολής αλλά οι συναλλαγές μας κατά το μέσω όρο τον πολιτών ως προς τις τραπεζικές μας οφειλές δεν υποστηρίζουν ακόμα μια ευνοϊκότερη στάση από τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, μέσα σε ένα αβέβαιο οικονομικά περιβάλλον.

3.5 Ρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν στα στεγαστικά δάνεια κατά την διάρκεια της κρίσης

Μία σειρά ρυθμίσεων για τη διευκόλυνση των δανειοληπτών στεγαστικών δανείων που έχουν πληγεί περισσότερο από την οικονομική κρίση, προώθησε η κυβέρνηση ενώ σχεδιάζεται και η ενώ ταυτόχρονα σχεδιάζει την επικαιροποίηση και τον εξορθολογισμό του υφιστάμενου νόμου (3869/2010). Με πράξη νομοθετικού περιεχομένου(ΦΕΚ 246/Α/18.12.2012) προβλέπεται η παράταση της αναστολής των πλειστηριασμών έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, ενώ η πλήρης νομοθετική ρύθμιση για τη διευκόλυνση των δανειοληπτών θα ολοκληρωθεί το επόμενο διάστημα. Αναφέρεται ακόμη ότι ο νόμος 3869/2010 κρίνεται απαραίτητο να γίνει περισσότερο αποτελεσματικός, καθώς η μακροχρόνια δικαστική εκκρεμότητα οδηγεί σε ομηρία όσους δανειολήπτες έχουν προσφύγει στην πρόνοια του νόμου και με τον τρόπο αυτόν καθυστερεί η επάνοδός τους στην οικονομική δραστηριότητα.

Παράλληλα, προβλέπεται καταβολή δόσης από την υποβολή της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση, χωρίς καθυστερήσεις, εξαιτίας της εκκρεμοδικίας, εφόσον η προσδιοριζόμενη δικάσιμος υπερβαίνει τις προθεσμίες που θέτει ο νόμος. Το καταβληθέν ποσό θα συμψηφίζεται με τη ρύθμιση που τελικώς θα αποφασίσει το δικαστήριο, αποδεσμεύοντας τον οφειλέτη ακόμα και με την έκδοση της απόφασης. Επισημαίνεται ταυτοχρόνως ότι στο πεδίο εφαρμογής του ν.3869/2010 υπάγονται όλα τα φυσικά πρόσωπα, εφόσον βρίσκονται σε αποδεδειγμένη αδυναμία πληρωμής. «Το σχέδιο που προωθεί η κυβέρνηση για τη διευκόλυνση των δανειοληπτών, εστιάζει

στην προστασία όλων εκείνων οι οποίοι λόγω της οικονομικής κρίσης έχουν υποστεί μεγάλη μείωση εισοδημάτων, αλλά συνεχίζουν να πληρώνουν τις υποχρεώσεις τους με μεγάλη δυσκολία και θέλουν να παραμείνουν συνεπείς». Το πρόγραμμα διευκόλυνσης αφορά μισθωτούς, συνταξιούχους και όσους έχουν τεκμαιρόμενη σχέση εξαρτημένης εργασίας, με ενυπόθηκη απαίτηση, οι οποίοι έχουν ετήσιο οικογενειακό εισόδημα έως 25.000 ευρώ προερχόμενο από μείωση του εισοδήματός τους κατά 35% από 01/01/2010.

Επιπλέον, αφορά άνεργους, πάσχοντες από βαριά ασθένεια ή /και μόνιμη αναπηρία και πολύτεκνους. Βάσει του σχεδίου της κυβέρνησης η μηνιαία καταβολή δεν θα υπερβαίνει το 30% του μηνιαίου φορολογητέου εισοδήματος, ενώ σε περίπτωση μηδενικών εισοδημάτων προβλέπεται η δυνατότητα μηδενικών καταβολών. Παράλληλα, προβλέπεται η βελτίωση του υφιστάμενου πλαισίου, έτσι ώστε, κατά την αξιολόγηση των πληροφοριακών δεδομένων του συστήματος «Τειρεσίας», να λαμβάνονται υπόψη οι συνέπειες της δυσχερούς οικονομικής περιόδου και να δίνεται η δυνατότητα μιας πιο ευέλικτης αντιμετώπισης των συναλλασσομένων με τα πιστωτικά ιδρύματα, ανάλογα με το συνολικό προφίλ και όχι με βάση μεμονωμένα ατυχή περιστατικά.

3.5.1 Απόψεις τραπεζικού στελέχους της Εθνικής Τράπεζας για την στεγαστική πίστη

Σύμφωνα με τις απόψεις της γενικής διευθύντριας λιανικής τραπεζικής της Εθνικής Τράπεζας Νέλλη Γζάκου, αναφέρεται πως για πρώτη φορά στην Εθνική Τράπεζα παρατηρήθηκε από τον Μάιο του 2014 σταθερή ανάπτυξη στον τομέα της στεγαστικής πίστης με αποκορύφωμα τον Σεπτέμβριο. Στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2014 και το πρώτο εξάμηνο του 2015 η Εθνική έχει προγραμματίσει να δώσει στεγαστικά δάνεια συνολικού ποσού 250 εκατ. ευρώ.

Οι λύσεις που προσφέρει η Εθνική Τράπεζα σε στεγαστικά δάνεια είναι:

- 1) Δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο στα οποία ανήκουν οι εξής κατηγορίες

 Estiamεικτό

Το συγκεκριμένο δάνειο συνδυάζει κυμαινόμενο επιτόκιο και ανώτατο όριο δόσης από το 2^ο έως και το 6^ο έτος.

Estiaπρονόμιο

Με επιτόκιο που ακολουθεί τα επιτόκια της αγοράς

Estiaπρονόμιο χαμηλής εκκίνησης

Με δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων μέχρι το 1/3 της διάρκειας

Estiaπράσινη

Φιλικό στο περιβάλλον, ενεργειακά αναβαθμισμένο σπίτι.

2) Δάνειο με σταθερό/μεικτό επιτόκιο

Estia3,5,10,15,20 προνόμιο

Με σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 3,5,10,15,20 έτη

3) Επιδοτούμενα δάνεια από το Ελληνικό Δημόσιο

Με επιδοτούμενο επιτόκιο από το Ελληνικό Δημόσιο

3.5.2 Απόψεις τραπεζικού στελέχους της AlphaBank για την στεγαστική πίστη

Όπως επισημαίνεται και σε πρόσφατα ανάλυση της AlphaBank, η ανάκαμψη το 2014 και η υψηλή ανάπτυξη της οικονομίας από το 2015 ενισχύονται και από την αναμενόμενη μετατροπή σε θετικό πρόσημο γενικότερα της τραπεζικής πιστωτικής επέκτασης προς τον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας από το πρώτο τρίμηνο του 2015.

Σύμφωνα με πληροφορίες τραπεζικού στελέχους, η τραπεζική πιστωτική επέκταση σημείωσε πτώση κατά -3,5% τον Αύγουστο του 2014 (από -3,7% τον Ιούλιο του 2014). Ωστόσο, η πτώση της συνολικής πιστωτικής επέκτασης, λαμβάνοντας υπόψη και τη χρηματοδότηση των μεγάλων επιχειρήσεων με έκδοση επιχειρηματικών ομολόγων, είναι ήδη πολύ χαμηλότερη και συμβάλλει στη σταδιακή ενίσχυση της ρευστότητας στην οικονομία ως σύνολο.

Στην αύξηση της πιστωτικής επέκτασης, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της AlphaBank, από το πρώτο τρίμηνο του 2015 αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά και η

παρατηρούμενη σταθερή πορεία επανεισροής και αύξησης των ιδιωτικών καταθέσεων στις ελληνικές τράπεζες, η οποία συνεχίζεται από τον Φεβρουάριο του 2014 και η οποία επιταχύνθηκε τον Αύγουστο του 2014. Αν αυτή η πορεία δεν διαταραχθεί, τότε είναι βέβαιο ότι η τραπεζική πιστωτική επέκταση μπορεί να αποτελέσει και πάλι βασικό παράγοντα χρηματοδότησης των υγιών επιχειρήσεων, ιδιαίτερα των μικρομεσαίων, αλλά και των νοικοκυριών και παράγοντα ανάπτυξης της οικονομίας από το 2015.

Η έγκριση του δανείου στην AlphaBank γίνεται εντός 24 ωρών ενώ το μέγιστο ποσοστό χρηματοδότησεως ανέρχεται στο 75% της αξίας του ακινήτου. Τα χρήματα του δανείου είναι άμεσα διαθέσιμα μετά από την ολοκλήρωση της διαδικασίας εγγραφής ενώ τα δάνεια τα οποία προσφέρονται είναι τα ακόλουθα:

Alpha προστασία

Το Alpha Προστασία παρέχει προκαθορισμένο όριο αυξήσεως του κυμαινόμενου επιτοκίου μέχρι 2 εκατοστιαίες μονάδες από το αρχικό κυμαινόμενο επιτόκιο για διάστημα 5 ή 7 ετών από την εκταμίευση του δανείου. Αυτό σημαίνει ότι όσο και να αυξηθεί το επιτόκιο Euribor, το κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού δεν πρόκειται να αυξηθεί παραπάνω από 2 εκατοστιαίες μονάδες για όλη την διάρκεια της περιόδου προστασίας.

Alpha σταθερό

Το Alpha Σταθερό παρέχει την ευελιξία που επιθυμεί κάθε πελάτης:

Σε περίπτωση παροδικών δυσκολιών παρέχεται η δυνατότητα ανά πάσα στιγμή να επιλέξει ο πελάτης να μην πληρώσει μία μηνιαία δόση ετησίως και να την ενσωματώσει στις δόσεις που απομένουν.

Στη περίπτωση που μειωθεί το εισόδημα, ο πελάτης μπορεί, χωρίς επιβάρυνση, να μεγαλώσει τη διάρκεια του δανείου έως 2 έτη, ώστε να μειωθούν όλες οι επόμενες δόσεις.

Στην αρχή του δανείου, εφόσον το επιθυμεί κάποιος, παρέχεται περίοδος χάριτος έως 2 έτη, κατά τη διάρκεια της οποίας υπάρχει δυνατότητα να πληρωθούν μόνο οι τόκοι του δανείου.

Επιπλέον, μπορεί κάποιος να απολαμβάνει όλα τα προνόμια του προγράμματος «Προσαρμόζω τη Δόση μου».

Alpha euro state

Το επιτόκιο του Alpha Στεγαστικό EuroRate καθορίζεται βάσει του επιτοκίου Euribor τριών μηνών πλέον σταθερού περιθωρίου από 3,70%*, το οποίο καθορίζεται στην αρχή του δανείου ανάλογα με το ποσό του δανείου και το ποσοστό χρηματοδότησεως.

(*) πλέον εισφοράς N128/75.

Alpha πράσινες λύσεις

Το στεγαστικό πρόγραμμα "Ενεργειακό Σπίτι" είναι σχεδιασμένο για να καλύψει τις δαπάνες επισκευής ή και ανακαινίσεως της κατοικίας με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής της αποδόσεως, όπως:

Τοποθέτηση θερμομονωτικών κουφωμάτων / υαλοπινάκων.

Αντικατάσταση παλαιού συστήματος καυστήρα/λέβητα.

Εγκατάσταση ηλιακών θερμοσιφώνων

Λοιπές θερμομονωτικές εργασίες

Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων

Επιδοτούμενα Δάνεια Ελληνικού Δημοσίου

Τα στεγαστικά δάνεια Alpha Σταθερό και AlphaEuroRate διατίθενται και με επιδότηση επιτοκίου από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι προϋποθέσεις εντάξεως σε προγράμματα επιδοτήσεως επιτοκίου καθορίζονται κάθε φορά από το Υπουργείο Οικονομικών, και εξαρτώνται από τα τ.μ., την αντικειμενική αξία της πρώτης κατοικίας και το ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα, ανά οικογενειακή κατάσταση.

Η επιδότηση έχει διάρκεια ίση με το ήμισυ της συνολικής διάρκειας του δανείου, με ανώτατη διάρκεια τα 8 έτη, και παρέχεται σε όλα τα επιτόκια, σταθερά και κυμαινόμενα, και εξαρτάται από την οικογενειακή κατάσταση και το είδος του επιτοκίου που θα επιλεγεί (σταθερό ή κυμαινόμενο).

3.6 Σύγκριση των Στεγαστικών Δανείων με άλλα Κράτη

¹⁰Το διάστημα 1993-2007 υπήρξε μία περίοδος έντονης αύξησης των τιμών των ακινήτων. Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών της Τράπεζας της Ελλάδας, οι τιμές των ακινήτων στην περιοχή της Αθήνας αυξήθηκαν κατά 308%, στην περιοχή της Θεσσαλονίκης κατά 300% και στις άλλες αστικές περιοχές κατά 210,5%.

Η αύξηση αυτή, υπήρξε αποτέλεσμα της θετικής πορείας της οικονομίας -όπως αυτή διαμορφώθηκε από το θετικό διεθνές περιβάλλον-, την πτώση των επιτοκίων και την είσοδο της χώρας στην Ευρωζώνη. Αυτοί οι παράγοντες διατήρησαν, επί χρόνια, σε υψηλά επίπεδα τις προσδοκίες του κοινού για την εξέλιξη των τιμών.

Κατά την ίδια περίπου περίοδο, θεαματική αύξηση γνώρισαν τα ακίνητα και στα περισσότερα κράτη του ΟΟΣΑ.

¹⁰ Άρθρο με τίτλο «Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην περίοδο 1993-2012 - Ο ρόλος των αντικειμενικών αξιών», το οποίο αναρτήθηκε στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα «Έλληνες Φορολογούμενοι», στις 16-4-2013 από τον Γιάννη Σιάτρα. <http://www.forologoumenos.gr/permalink/23867.html>.

Διάγραμμα 10: Δείκτες τιμών κατοικιών 1995 - 2008

OECD Economic Outlook, Volume 2012 Issue 2 - No. 92 - © OECD 2012
 Statistical annex Annex Table 59. House prices
 Version 1 - Last updated: 04-Dec-2012

Annex Table 59. House prices
 Percentage change from previous year

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Συνολική Αύξηση	Ετησιοποι ημένη
Nominal																
United States	2.6	3.0	2.9	4.8	6.1	6.7	7.0	7.1	7.7	9.5	10.4	6.0	0.2	-7.6	104.3%	5.7%
Japan	-1.6	-1.8	-1.4	-1.7	-3.1	-3.8	-4.2	-4.6	-5.4	-6.1	-4.8	-3.0	-1.0	-1.6	-35.3%	-3.3%
Germany	1.0	-0.9	-1.8	-1.9	1.9	-0.0	0.0	-2.8	-0.9	-1.9	-2.0	0.0	1.0	0.6	-8.0%	-0.6%
France	1.0	-1.7	-0.4	2.0	6.9	8.7	7.9	8.6	11.9	15.1	15.4	12.0	6.5	0.9	143.9%	7.1%
Italy	0.8	-3.3	-4.6	2.1	5.5	8.3	8.2	9.6	10.3	9.9	7.5	6.4	5.2	1.7	87.6%	5.0%
United Kingdom	0.7	3.7	8.7	11.5	10.9	14.9	8.2	16.1	15.7	11.9	5.5	6.3	10.9	-0.9	225.9%	9.5%
Canada	-4.5	0.1	2.9	-1.4	3.4	4.5	4.7	8.0	8.4	8.2	8.0	11.7	11.6	5.5	87.0%	4.9%
Australia	1.2	0.8	4.0	7.3	7.2	8.3	11.2	18.8	18.2	6.5	1.5	7.8	11.3	4.4	168.0%	7.9%
Belgium	4.5	2.2	2.4	6.3	7.1	5.4	4.8	6.4	6.9	8.7	12.7	11.8	9.2	4.9	134.4%	6.8%
Denmark	7.6	10.7	11.5	9.0	6.7	6.5	5.8	3.6	3.2	8.9	17.6	21.6	4.6	-4.5	203.2%	8.9%
Finland						3.9	-1.4	6.0	6.3	8.1	8.0	6.4	5.5	0.6	#VALUE!	#VALUE!
Greece	8.5	10.5	9.7	14.3	8.9	10.6	14.4	13.9	5.4	2.3	10.9	13.0	6.2	1.5	238.4%	9.8%
Ireland	6.2	8.7	14.7	24.1	21.5	20.8	12.4	7.0	14.2	11.2	8.1	14.5	8.5	-5.9	393.7%	13.1%
Korea	-0.1	0.7	2.9	-9.2	-1.3	1.8	3.9	16.6	9.0	1.1	0.9	6.2	9.0	4.0	47.4%	3.0%
Netherlands	7.0	10.7	12.0	10.9	16.3	18.2	11.1	6.4	3.6	4.3	3.8	4.6	4.2	3.0	192.5%	8.6%
Norway	7.2	9.2	11.8	11.1	11.2	15.7	7.0	4.9	1.7	10.1	8.2	13.7	12.6	-1.1	226.0%	9.5%
New Zealand	9.3	10.3	6.1	-1.7	2.2	-0.4	1.8	10.2	19.6	17.9	13.5	10.5	10.9	-4.4	181.4%	8.3%
Spain	3.5	2.6	4.2	4.9	7.0	7.5	9.5	16.9	20.0	18.3	14.6	10.0	5.5	0.2	222.6%	9.4%
Sweden	0.3	0.8	6.6	9.5	9.4	11.2	7.9	6.3	6.6	9.3	9.0	12.2	10.4	3.3	159.4%	7.6%
Switzerland	-3.9	-5.3	-3.5	-0.9	-0.1	0.9	1.9	4.6	3.0	2.4	1.1	2.5	2.1	2.7	4.4%	0.3%

Από τις 20 χώρες του πίνακα (ο πίνακας αναφέρεται στην περίοδο 1995-2008) σε 14 χώρες παρατηρήθηκε αύξηση στις τιμές των ακινήτων, σε ποσοστό πάνω από 100%. Σε τέσσερις χώρες η αύξηση ήταν κάτω από 100%, ενώ μόλις σε δύο χώρες σημειώθηκε πτώση (Ιαπωνία: - 35,3%, Γερμανία: - 8,0%).

Από τις εξεταζόμενες χώρες του ΟΟΣΑ, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα σημείωσαν τη δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση, με 238,4%. Πρώτη κατατάχθηκε η Ιρλανδία, με αύξηση των τιμών που έφθασε στο 393,7%.

Οι τιμές κορυφώθηκαν, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στις χώρες του ΟΟΣΑ, κατά τη διάρκεια της διετίας 2007-2008.

Στην Ελλάδα, η κορύφωση των τιμών σημειώθηκε στο α' εξάμηνο του 2008. Στις περισσότερες χώρες του ΟΟΣΑ, η κορύφωση της πορείας των τιμών συνέβη μερικούς μήνες νωρίτερα.

Κατά την περίοδο 2008-2012, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα, έχουν υποχωρήσει σημαντικά. Όπως προκύπτει από το σχετικό πίνακα της Τράπεζας της Ελλάδας, κατά το 2008 οι τιμές σημείωσαν αύξηση κατά 1,5%, ενώ σημείωσαν επιταχυνόμενη

υποχώρηση κατά την περίοδο 2009-2012 (2009: - 4,3%, 2010: -4,4%, 2011: -5,5% και 2012: -11,8%).

Παράλληλα, κατά την περίοδο 2008-2011 (δεν έχουν ακόμη εκδοθεί τα στοιχεία του 2012), προκύπτει ότι σημειώνεται πτώση των τιμών σε δέκα από τις 20 χώρες του πίνακα. Η δε πτώση των τιμών στην Ελλάδα, είναι η 6^η μεγαλύτερη, από τις 10 χώρες όπου οι τιμές υποχωρούν.

Διάγραμμα 11: Δείκτες τιμών κατοικιών 2008 - 2011

OECD Economic Outlook, Volume 2012 Issue 2 - No. 92 - © OECD 2012
Statistical annex Version 1 - Last updated: 04-Dec-2012

Annex Table 59. House prices
Percentage change from previous year

	2008	2009	2010	2011	Συνολική Μεταβολή	Ετησιαί ημίμη
Nominal (Σε ονομαστικές τιμές)						
United States	-7.6	-5.4	-3.0	-4.3	-18.9%	-1.6%
Japan	-1.6	-3.8	-3.7	-3.2	-11.7%	-1.0%
Germany	0.6	0.5	2.6	5.4	9.4%	0.7%
France	0.9	-7.1	5.1	5.9	4.4%	0.3%
Italy	1.7	-3.7	-2.0	-2.0	-5.9%	-0.5%
United Kingdom	-0.9	-7.8	7.2	-0.9	-3.0%	-0.2%
Canada	5.5	-2.8	8.9	5.0	17.2%	1.2%
Australia	4.4	3.4	12.1	-2.6	17.9%	1.3%
Belgium	4.9	-0.4	5.4	3.1	13.6%	1.0%
Denmark	-4.5	-12.0	2.8	-2.8	-16.1%	-1.3%
Finland	0.6	-0.3	8.7	2.7	12.0%	0.9%
Greece	1.5	-4.3	-4.4	-5.5	-12.3%	-1.0%
Ireland	-5.9	-18.3	-13.1	-13.2	-42.0%	-4.1%
Korea	4.0	0.2	2.5	5.2	12.3%	0.9%
Netherlands	3.0	-3.3	-2.0	-2.3	-4.7%	-0.4%
Norway	-1.1	2.0	8.2	8.0	17.9%	1.3%
New Zealand	-4.4	-1.6	1.9	1.2	-3.0%	-0.2%
Spain	0.2	-7.6	-3.6	-6.1	-16.2%	-1.3%
Sweden	3.3	1.6	7.8	0.7	14.0%	1.0%
Switzerland	2.7	5.0	4.7	4.1	17.5%	1.2%
Real (Σε πραγματικές τιμές)						
United States	-10.5	-5.4	-4.9	-6.6	-24.8%	-2.2%
Japan	-1.8	-1.4	-2.0	-2.1	-7.2%	-0.6%
Germany	-1.0	0.5	0.5	3.3	3.3%	0.2%
France	-1.9	-6.6	4.0	3.8	-1.1%	-0.1%
Italy	-1.4	-3.6	-3.5	-4.6	-12.5%	-1.0%
United Kingdom	-4.2	-9.2	3.5	-5.4	-14.8%	-1.2%
Canada	3.8	-3.1	7.3	2.8	10.9%	0.8%
Australia	1.2	0.9	9.1	-5.0	5.8%	0.4%
Belgium	1.6	0.4	3.3	0.0	5.4%	0.4%
Denmark	-7.0	-13.3	0.2	-5.1	-23.4%	-2.0%
Finland	-2.7	-1.7	6.5	-0.6	1.2%	0.1%
Greece	-2.6	-4.9	-8.1	-8.6	-22.2%	-1.9%
Ireland	-7.4	-12.4	-11.3	-14.4	-38.4%	-3.7%
Korea	-0.5	-2.3	-0.2	1.3	-1.6%	-0.1%
Netherlands	1.9	-2.8	-3.2	-4.5	-8.5%	-0.7%
Norway	-4.4	-0.5	6.0	6.7	7.5%	0.6%
New Zealand	-7.8	-4.1	0.2	-2.2	-13.3%	-1.1%
Spain	-3.2	-6.6	-5.5	-8.8	-22.1%	-1.9%
Sweden	0.2	-0.5	6.2	-0.5	5.3%	0.4%
Switzerland	-0.5	5.8	3.8	4.0	13.6%	1.0%

Με την πάροδο του χρόνου, οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων, έγιναν ο προσδιοριστικός παράγοντας των εμπορικών τιμών. Σε μία «καλή» οικονομική περίοδο, όπως γενικότερα ήταν η περίοδος 1993-2007, κατά την οποία συνέκλιναν πολλά θετικά στοιχεία (δραματική πτώση των επιτοκίων, απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος, έναρξη του θεσμού των προσωπικών δανείων, δυνατότητα άσκησης στεγαστικής πίστης από τις εμπορικές τράπεζες, θετικό διεθνές περιβάλλον, είσοδος στην ONE και αλλαγή νομίσματος -κάτι που αρχικά προκάλεσε πληθωριστικές τάσεις- και χαμηλός βαθμός εξοικείωσης του πληθυσμού σε θέματα δανεισμού), οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν έντονα ανοδικά.

Η άνοδος των τιμών και η «επιβεβαίωση» ή η «επισημοποίηση» της ανόδου τους από την άνοδο των αντικειμενικών αξιών, δημιούργησαν μία κατάσταση αυτοτροφοδοτούμενων τάσεων στις τιμές των ακινήτων και μία κατάσταση «παράλογης ευφορίας» στον πληθυσμό.

Στην αγορά των ακινήτων, σημειώθηκε η ίδια παράλογη κατάσταση που σημειώθηκε την περίοδο 1998-2000 στην αγορά των μετοχών: Όλοι πίστευαν ότι οι τιμές μπορούσαν να κινηθούν μόνο ανοδικά. Αυτός ο μύθος κατέρρευσε και ο Έλληνας επενδυτής μετά το 2008 άρχισε να αναζητεί άλλες χώρες όπως το Λονδίνο, Βερολίνο, Βουλγαρία, Παρίσι, Ελβετία προκειμένου να διασφαλίσει τα κεφάλαιά του και να εξασφαλίσει καλύτερες αποδόσεις των χρημάτων του¹¹.

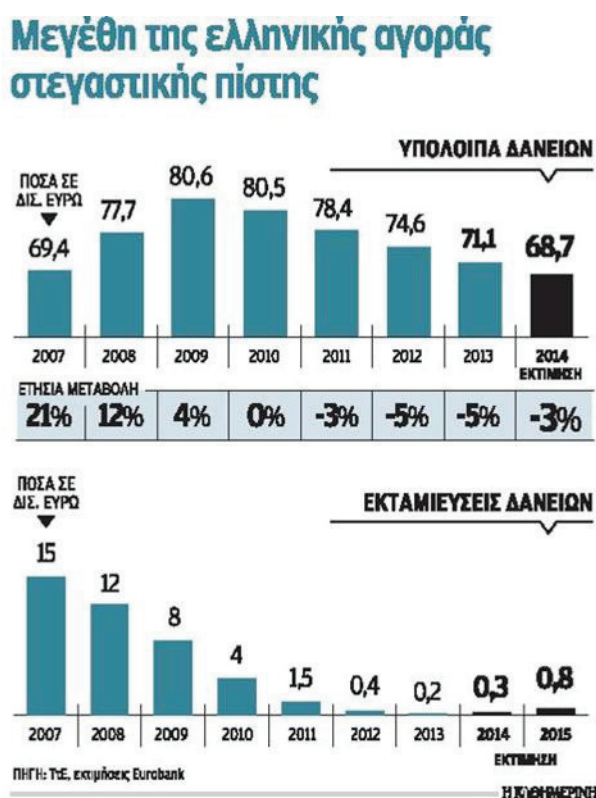
3.7 Ανάκαμψη στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα

Με στόχο τις μεγάλες επισκευαστικές ανάγκες που έχουν οι κατοικίες στη χώρα μας, αλλά και τη χαμηλή έκθεση των ελληνικών νοικοκυριών σε δανεισμό για αγορά κατοικίας, οι τράπεζες επανακάμπτουν στην αγορά της στεγαστικής πίστης, που αρχίζει να εμφανίζει τα πρώτα σημάδια δειλής ανάκαμψης.

Οι εξελίξεις που ευνοούν την τάση επανόδου της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια είναι η προσδοκία για ανάκαμψη της αγοράς, τα ιστορικά φθηνά επιτόκια και οι εκτιμήσεις για σταθεροποίηση της πτωτικής πορείας των τιμών στις κατοικίες από το 2015. Έχοντας χάσει το 37% της αξίας τους τα τελευταία χρόνια, οι εκτιμήσεις κάνουν λόγο για μικρή πτώση το 2015 και ACA σταθεροποίηση ή ακόμη και μικρή άνοδο από το 2016, ανάλογα και με τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί. Αντίστοιχα το κόστος χρήματος έχει μειωθεί και είναι χαρακτηριστικό ότι για ένα δάνειο 75.000 ευρώ και διάρκεια αποπληρωμής τα 25 έτη, η μέση δόση του δανείου έχει μειωθεί από τα 480 ευρώ που ήταν το 2007, στα 390 ευρώ σήμερα.

¹¹Real News 23/5/2010 Τα λεφτά σε ακίνητα του Εξωτερικού.

Διάγραμμα 12: Μεγέθη της Ελληνικής αγοράς στεγαστικής πίστης.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Αντίρροπη δύναμη στις θετικές ενδείξεις είναι η αβεβαιότητα, που μπορεί να λειτουργήσει ως ανάχωμα στις οικονομικές αποφάσεις τόσο των νοικοκυριών όσο και των επιχειρήσεων. Στη μάχη για την αντιστροφή της πιστωτικής ασφυξίας, οι τράπεζες επανέρχονται με πρόσθετη ρευστότητα 12 δισ. ευρώ περίπου, μετά την απόφαση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας να μειώσει το «κούρεμα» για τους τίτλους που καταθέτουν ως ενέχυρο, εξέλιξη που συνιστά έναν ακόμη ευνοϊκό παράγοντα, που διευκολύνει τη διοχέτευση ρευστότητας στην αγορά.

Μετά το νέο ιστορικό χαμηλό που σημειώθηκε στις αρχές του χρόνου, με τις εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων να αριθμούν μονοψήφια νούμερα, η αγορά αρχίζει σταδιακά να κινείται από το τρίτο τρίμηνο, με τον Σεπτέμβριο να καταγράφεται «έκρηξη» αιτήσεων, σε σχέση πάντα με τα δεδομένα της κρίσης. Σύμφωνα με εκτιμήσεις από τις τράπεζες, η ανάκαμψη θα είναι σταδιακή και το 2014 οι εκταμιεύσεις νέων δανείων θα φτάσουν τα 300 εκατ. ευρώ, από 170 εκατ. ευρώ το 2013, ενώ το 2015 οι νέες χορηγήσεις υπολογίζονται στα 800 εκατ. ευρώ ή ακόμη και

στο 1 δισ. ευρώ περίπου, σύμφωνα με τις πιο αισιόδοξες προβλέψεις. Τα κριτήρια είναι ωστόσο αυστηρότερα, καθώς οι τράπεζες δεν χρηματοδοτούν το 100% της αξίας του ακινήτου, αλλά το 75%.

Αιτία των λιγοστών εκταμιεύσεων από τις τράπεζες ειδικά το 2014, ήταν κυρίως η απουσία ζήτησης. Οι αγοραπωλησίες κατρακύλησαν κατά 64% το πρώτο τρίμηνο και μία από τις αιτίες ήταν τα προβλήματα στον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας. Στην εκτόνωση της αβεβαιότητας που κυριάρχησε στην αγορά ακινήτων εξαιτίας και του ΕΝΦΙΑ βοήθησαν και οι τελευταίες διορθωτικές κινήσεις, αποσαφηνίζοντας το τοπίο για τη φορολογία που επιβαρύνει κάθε ακίνητο. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα ποσά που είχαν προϋπολογιστεί από τις τράπεζες για χορηγήσεις στεγαστικών δανείων το 2014 δεν αναμένεται να αναλωθούν εντός του προγραμματισμένου χρόνου και τα σχετικά κονδύλια μεταφέρονται προς διάθεση για την επόμενη χρονιά. Ένα μέρος της ζήτησης τόσο το 2014 αλλά και την επόμενη χρονιά εκτιμάται ότι θα προέλθει από κατοίκους του εξωτερικού, που αναζητούν κυρίως εξοχική κατοικία.

Μεγάλα περιθώρια δημιουργεί και ο τομέας των επισκευών, καθώς τα στοιχεία δείχνουν ότι οι ανάγκες σε αυτήν την κατηγορία των σπιτιών είναι μεγάλες. Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία, το 55% των κατοικιών στη χώρα μας έχει κατασκευαστεί πριν από το 1981 και ξεπερνάει σε παλαιότητα τα 30 χρόνια. Ένα επιπλέον σημαντικό ποσοστό, που φθάνει το 17%, είναι κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1991 και ο χρόνος ζωής τους υπερβαίνει πλέον τα 20 χρόνια.

Πρόκειται συνολικά για το 72% των κατοικιών, που προσμετρείται πλέον στους προϋπολογισμούς των τραπεζών ως δυνητική αγορά για χορηγήσεις επισκευαστικών δανείων, τόσο για τις κατηγορίες των νοικοκυριών, που χρησιμοποιούν το συγκεκριμένο ακίνητο για ιδιοκατοίκηση όσο και για εκείνες που το χρησιμοποιούν για επενδυτικούς σκοπούς. Την επανάκαμψη των τραπεζών στη στεγαστική πίστη ευνοεί ο χαμηλός δανεισμός των ελληνικών νοικοκυριών σε σχέση με το ΑΕΠ της χώρας, που παρά την έκρηξη της επταετίας 2000 - 2007, κινείται στο 38%. Η περιορισμένη μόχλευση στον τομέα της στεγαστικής πίστης επιβεβαιώνεται από το χαμηλό ποσοστό των κατοικιών που ιδιοκατοικούνται και έχουν έκθεση στον τραπεζικό δανεισμό.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, πρόκειται μόλις για το 15,2% των κατοικιών, όταν το αντίστοιχο ποσό στην Ευρωζώνη είναι 28,3%, ενώ στη χώρα μας μόνο ένα

ποσοστό της τάξης του 18% των νοικοκυριών πληρώνει ενοίκιο. Στον αντίποδα είναι η συντριπτική πλειοψηφία του 67% των κατοικούμενων κατοικιών στην Ελλάδα, οι κάτοχοι των οποίων δεν επιβαρύνονται ούτε με ενοίκιο ούτε με δόσεις στεγαστικού δανείου.

Τα στοιχεία πιστοποιούν τον υψηλό βαθμό ιδιοκατοίκησης που χαρακτηρίζει τη χώρα μας, αποτέλεσμα της αύξησης τις δύο τελευταίες δεκαετίες του οικιστικού αποθέματος σε κατοικίες, τόσο σε ό,τι αφορά τις πρώτες και εξοχικές όσο και εκείνες που αγοράστηκαν για επενδυτικούς σκοπούς και προορίζονται για πώληση ή ενοικίαση.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το σύνολο των κανονικών κατοικιών στην Ελλάδα ανήλθε στο τέλος του 2011 στα 6,4 εκατομμύρια από 5,5 εκατομμύρια το 2001 και 4,6 εκατομμύρια το 1991. Εάν ο αριθμός αυτός συγκριθεί με τον αριθμό των νοικοκυριών, που φθάνει τα 4,1 εκατομμύρια, προκύπτει ότι σε κάθε νοικοκυριό αντιστοιχούν 1,54 κατοικίες, ανεβάζοντας τον πήχη για τον όγκο των κατοικιών που θα αλλάξουν χέρια τα προσεχή χρόνια.

Ανακεφαλαιώνοντας, συμπεραίνουμε πως η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα όπως και σε κάθε άλλη χώρα έχει τεράστια σημασία για τους καταναλωτές και τα τραπεζικά ιδρύματα. Αναπτύχθηκε παράλληλα με την αγορά κατοικίας βοηθούμενη από την απελευθέρωση των τραπεζών και τις γενικότερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες της χώρας. Ενώ τέλος, πρέπει να σημειωθεί πως όποιο και αν είναι το στεγαστικό πρόγραμμα που θα επιλέξει κάποιος από οποιοδήποτε στεγαστικό ίδρυμα, αυτό που τελικά θα καθορίζει την αγοραστική δύναμη θα είναι το επιτόκιο, το οποίο με τη σειρά του καθορίζει την αγορά κατοικίας και συμβάλει στην ανάπτυξη ή την συρρίκνωσή της.

Κεφάλαιο 4 – Αποτελέσματα ερευνών για την αγορά κατοικίας

4.1 Μεθοδολογία έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων

Στα τέλη του 2008, καταρτίστηκε από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων πιλοτικό ερωτηματολόγιο για την καταγραφή τόσο των αξιολογήσεων όσο και των προσδοκιών των κτηματομεσιτών και των συμβούλων ακίνητης περιουσίας για την αγορά ακινήτων. Μετά από επαφές με παράγοντες της αγοράς, που πραγματοποιήθηκαν στις αρχές του 2009, ολοκληρώθηκε η μορφή και η δομή του ερωτηματολογίου και ξεκίνησε από το α' τρίμηνο του 2009, η αποστολή του στους συμμετέχοντες στην έρευνα. Έκτοτε, στο τέλος κάθε τριμήνου αποστέλλεται το ερωτηματολόγιο στους συνεργαζόμενους κτηματομεσίτες και στελέχη της αγοράς, οι οποίοι καλούνται να αξιολογήσουν την κατάσταση στην αγορά ακινήτων για το τρέχον τρίμηνο και να διατυπώσουν τις εκτιμήσεις τους για το επόμενο.

Τον Ιανουάριο του 2013, το ερωτηματολόγιο αναθεωρήθηκε προκειμένου να καταγραφούν πρόσθετες πληροφορίες και να αποτυπωθούν πληρέστερα οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, εισήχθησαν νέα ερωτήματα που αφορούν κυρίως τις μισθωτικές αξίες και τις τάσεις διαμόρφωσης των μισθωμάτων ενώ ορισμένα από τα προϋπάρχοντα ερωτήματα είτε αφαιρέθηκαν είτε αναδιατυπώθηκαν, ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στις παρούσες συνθήκες.

Επιπλέον, μια νέα προσπάθεια ξεκίνησε για την καταγραφή πραγματικών στοιχείων συναλλαγών (αγοραπωλησιών και μισθώσεων) με τη συνεργασία των κτηματομεσιτικών γραφείων, των συμβούλων και διαχειριστών ακίνητης περιουσίας και άλλων στελεχών που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Ειδικότερα, το ερωτηματολόγιο περιλαμβάνει τις εξής επιμέρους ενότητες:

- αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης στην αγορά κατοικιών (τιμές πώλησης σήμερα σε σχέση με τρεις μήνες πριν και εκατοστιαία μεταβολή τους, μισθωτικές αξίες, αγοραπωλησίες ακινήτων, προτιμήσεις νοικοκυριών για νέα ή μεταχειρισμένα ακίνητα, κ.ά.),

- προσδοκίες για την αγορά κατοικιών (εκτιμήσεις διαμόρφωσης της αγοράς και των πωλήσεων/συναλλαγών κατά επόμενο τρίμηνο, τάσεις διαμόρφωσης των αξιών κ.λπ.),
- αξιολόγηση και προσδοκίες στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (κατάσταση αγοράς, αγοραπωλησίες, επίπεδο και μεταβολή αξιών και μισθωμάτων, προσδοκίες για την αγορά γενικά, τις τιμές, τα μισθώματα κ.ά.) και
- τιμές κατοικιών για επιλεγμένες περιοχές (ανώτερη και κατώτερη τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο).

Για τον υπολογισμό των συγκεντρωτικών στοιχείων, οι απαντήσεις των συμμετεχόντων σταθμίζονται με συντελεστές βαρύτητας, οι οποίοι έχουν προκύψει με βάση τη δυναμικότητα των μεσιτικών γραφείων από πλευράς απασχολουμένων και δικτύου συνεργατών.

4.1.1 Αποτελέσματα έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων¹²

Από την έναρξη της συλλογής των στοιχείων, η οποία συνέπεσε με την έναρξη της τρέχουσας κρίσης, καταγράφεται σταθερά επιδείνωση τόσο στον τομέα των εμπορικών αξιών όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Εντούτοις, από τα μέσα του 2013 καταγράφονται ενδείξεις βελτίωσης στις προσδοκίες των επαγγελματιών, που αφορούν κυρίως στη σταθεροποίηση των αξιών και την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Σημειώνεται ότι οι σημαντικές διακυμάνσεις των προσδοκιών των επαγγελματιών για την αγορά ακινήτων, που καταγράφονται στην παρούσα έρευνα, φαίνεται ότι σχετίζονται άμεσα με τις εκάστοτε εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση νέων οικονομικών μέτρων, κατά την περίοδο διεξαγωγής της έρευνας και καταγραφής των στοιχείων.

Από την ανάλυση των σχετικών στοιχείων της έρευνας που διενεργήθηκε στο τέλος του γ' τριμήνου του 2014, επιβεβαιώνεται η τάση σταθεροποίησης της αγοράς

¹²www.bankofgreece.gr

ακινήτων, η οποία καταγράφηκε σταδιακά από το προηγούμενο έτος. Παρά το γεγονός ότι το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών παραμένει υψηλό, οι νέες μισθώσεις καταγράφονται ελαφρά αυξημένες. Αυξανόμενο καταγράφεται και το ενδιαφέρον για εξεύρεση ακινήτων μικρής και μεσαίας αξίας, τα οποία θεωρούνται ως «ευκαιρίες» και αντιμετωπίζονται ως επενδυτικές επιλογές, ή ως εναλλακτικές μορφές εξασφάλισης των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών.

Αντίστοιχα, το ποσοστό των κενών επαγγελματικών ακινήτων παραμένει επίσης υψηλό, ωστόσο η σημαντική πτώση των μισθωτικών αξιών, έχει δημιουργήσει τάσεις μετεγκατάστασης ιδιωτών και εταιρειών προς ακίνητα υψηλότερων προδιαγραφών, ενώ κινητικότητα εμφανίζεται και στις μισθώσεις καταστημάτων, σε εμπορικές θέσεις, καθώς τα ενοίκια βρίσκονται πλέον σε πολύ χαμηλά επίπεδα στις περισσότερες των περιπτώσεων.

Το ενδιαφέρον για ακίνητα επένδυσης, παρουσιάζεται ενισχυμένο, χωρίς ωστόσο να υλοποιούνται ακόμα πράξεις. Οι επαγγελματίες επισημαίνουν ότι κατά τα τρία τελευταία τρίμηνα διαπιστώθηκε πτώση στις επιδιωκόμενες από τους υποψήφιους επενδυτές αποδόσεις, τάση η οποία – αν δεν αναχαιτιστεί από δυσμενείς οικονομικές ή πολιτικές εξελίξεις – αναμένεται σταδιακά να οδηγήσει στην αύξηση των τιμών των υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικών ακινήτων. Τέλος, στον τομέα των τουριστικών ακινήτων οι προοπτικές διαφαίνονται αρκετά θετικές, σε άμεση συσχέτιση με τις εξαιρετικές αποδόσεις του τουριστικού κλάδου.

Οι βασικοί ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάκαμψη της αγοράς, οι οποίοι επισημαίνονται σταθερά κατά τα τελευταία δύο έτη από τους επαγγελματίες της αγοράς, αφορούν την υπέρμετρη φορολόγηση, την οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα, την ανεπαρκή παροχή ρευστότητας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την αβεβαιότητα σε σχέση με την έναρξη των πλειστηριασμών από τα πιστωτικά ιδρύματα στις αρχές του 2015.

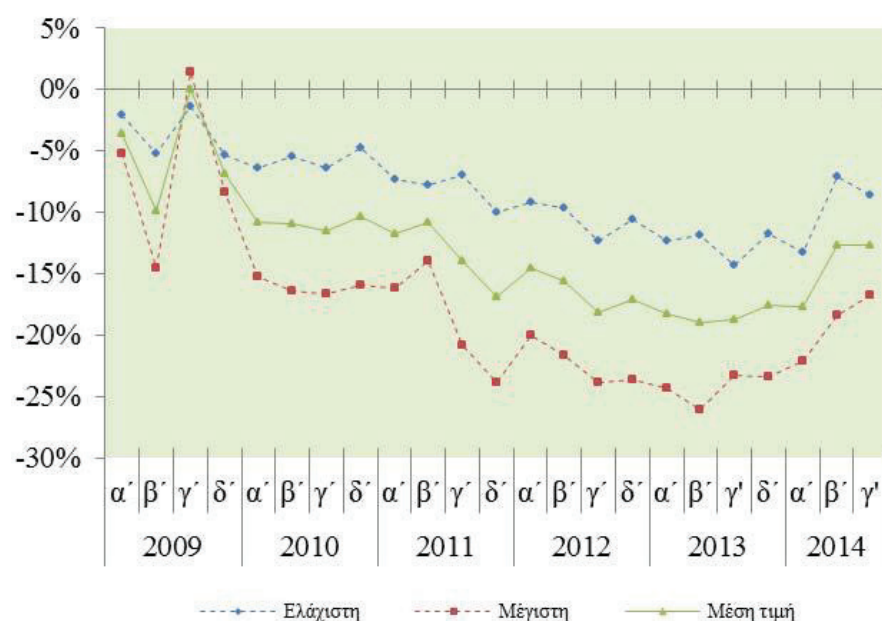
Οι επαγγελματίες, τέλος, τονίζουν την ανάγκη για αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών και προσαρμογής τους στα επίπεδα των εμπορικών αξιών, ώστε να αρθούν τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί.

Από την επεξεργασία των δεδομένων του γ' τριμήνου του 2014 προέκυψαν τα εξής:

A. Οικιστικά ακίνητα

- Το 75% των ερωτηθέντων κρίνει ότι οι συνθήκες στην αγορά κατοικίας, σταθεροποιήθηκαν, ενώ σημαντικό είναι το ποσοστό των ερωτηθέντων (21%) που θεωρεί ότι αυτές βελτιώθηκαν.
- Η συντριπτική πλειοψηφία των επαγγελματιών (94%) θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών σήμερα είναι λογικές ή και χαμηλές.
- Το 46% των ερωτηθέντων εκτιμά ότι το γ' τρίμηνο του 2014 οι αγοραίες αξίες παρέμειναν αμετάβλητες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι ερωτώμενοι εκτίμησαν ότι οι τιμές των κατοικιών έχουν υποχωρήσει από 9% έως 17% το γ' τρίμηνο του 2014 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, επιβεβαιώνοντας τη συνεχιζόμενη τάση μείωσης του ρυθμού μεταβολής των τιμών (τα εκτιμώμενα ποσοστά μείωσης ήταν 12% έως 24% και 10% έως 22% για το σύνολο του 2012 και 2013, αντίστοιχα).

Διάγραμμα 13: Ποσοστό μεταβολής τιμών κατοικιών, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος σε μεταχειρισμένες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας, που έχει καταγραφεί από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, συνεχίζεται και κατά το γ' τρίμηνο του 2014. Ωστόσο, για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο από την

έναρξη της κρίσης καταγράφεται αυξανόμενο ενδιαφέρον και για νεόδμητες, αλλά και σχετικά μεγαλύτερου εμβαδού κατοικίες, οι οποίες διατίθενται σε ιδιαίτερα «ελκυστικές» τιμές.

- Το μέσο ποσοστό έκπτωσης που επιτεύχθηκε στις πράξεις αγοραπωλησιών, σε σχέση με την αρχικά ζητούμενη τιμή, εκτιμάται από τους ερωτηθέντες ότι ανήλθε στο 17%, ενώ καταγράφονται μεμονωμένα ποσοστά έκπτωσης που φθάνουν και στο 40%.
- Ο μέσος απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των προς πώληση κατοικιών εκτιμάται σε 8 περίπου μήνες.
- το 25% του συνόλου των πράξεων αγοραπωλησίας που πραγματοποιήθηκαν κατά το γ' τρίμηνο του 2014 αξιοποίησε τραπεζικό δανεισμό (έναντι 25%, 26% και 20% κατά το δ' τρίμηνο του 2013 και το α' και β' τρίμηνο του 2014, αντίστοιχα). Το μέσο ποσοστό του τιμήματος αγοραπωλησίας το οποίο καλύφθηκε μέσω του δανεισμού εκτιμάται ότι ανήλθε στο 37%.

B. Επαγγελματικά ακίνητα

Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, κατά το γ' τρίμηνο του 2014, καταγράφεται σημαντική τάση σταθεροποίησης αλλά και βελτίωσης ειδικά για τους τομείς των γραφείων και των καταστημάτων. Ειδικότερα,

- Η αγορά των γραφείων κρίνεται ως σταθερή από το 62% των ερωτηθέντων, ενώ ποσοστό 33% θεωρεί ότι έχει βελτιωθεί σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Η αγορά των καταστημάτων, η οποία εμφανίστηκε ως η πλέον ευάλωτη κατά το 2011 μέχρι και τα πρώτα τρίμηνα του 2012, μετά από μια σταδιακή τάση σταθεροποίησης το 2013, το γ' τρίμηνο του 2014 παρουσιάζει ισχυρές θετικές ενδείξεις. Το 42% των ερωτηθέντων κρίνει ότι η αγορά των καταστημάτων βελτιώθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ το 55% κρίνει ότι παρέμεινε σταθερή.
- Οι βιομηχανικοί και αποθηκευτικοί χώροι εμφανίζουν τάση σταθεροποίησης ως προς τις συναλλαγές. Ωστόσο, το 47% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι οι τιμές υποχώρησαν ελαφρώς περαιτέρω σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

- Σε ετήσια βάση οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων, αν και με μειωμένους ρυθμούς, συνέχισαν την πτωτική τους τάση. Το μέσο εύρος της μείωσης εκτιμάται από τους ερωτηθέντες από 4% έως 14% για τα γραφεία, 4% έως 15% για τα καταστήματα και 6% έως 17% για τα βιομηχανικά ακίνητα.
- Τέλος, τα μισθώματα σημείωσαν περαιτέρω μείωση κατά το γ' τρίμηνο του 2014, με ρυθμούς όμως μικρότερους σε σχέση με τις αγοραίες αξίες. Το μέσο εύρος της μείωσης των μισθωμάτων που καταγράφεται από τους επαγγελματίες της αγοράς κυμαίνεται, σε ετήσια βάση, από 4% έως 13% για τα γραφεία.

4.2 Εθνικό κτηματολόγιο

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά. Έχει ως στόχο την πλήρη καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων πάνω σ' αυτά σε όλη τη χώρα, με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους.

Η εταιρία "Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ) Α.Ε." έχει την ευθύνη για τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Η εταιρεία – ως Κτηματολόγιο Α.Ε. - ιδρύθηκε με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Π.Ε.ΧΩ.ΔΕ, ενώ το 2013 μετονομάστηκε σε ΕΚΧΑ Α.Ε. καθώς περιήλθαν σε αυτή αρμοδιότητες και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ), ο οποίος καταργήθηκε. Η εταιρία είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο και εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Μία από τις βασικές στρατηγικές προτεραιότητες της ΕΚΧΑ ΑΕ αποτελεί η επιτάχυνση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, με στόχο την ολοκλήρωση του έργου έως το 2020.

Στο τέλος του 2013, είχε ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργούσε κτηματολόγιο για το 20,1% των δικαιωμάτων της χώρας. Παράλληλα, εξελισσόταν η κτηματογράφηση για το 20,3% των δικαιωμάτων της χώρας, ενώ βρισκόταν σε

εξέλιξη η διαγωνιστική διαδικασία για την ανάθεση έργων κτηματογράφησης για το υπόλοιπο 59,6% των δικαιωμάτων της χώρας.

4.2.1 Αποτελέσματα έρευνας Εθνικού Κτηματολογίου¹³

A. Αριθμός Συμβολαίων

Στις περιοχές της χώρας που έχουν ενταχθεί στο Κτηματολόγιο, ο αριθμός των συμβολαίων για αγοραπωλησίες ακινήτων ανήλθε κατά το α' τρίμηνο του 2014 στις 1.457, καταγράφοντας μείωση κατά 52,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, η οποία ωστόσο σχετίζεται, όπως προαναφέρθηκε, με τις ειδικές συνθήκες που επικράτησαν κατά το συγκεκριμένο τρίμηνο (εφαρμογή φόρου υπεραξίας). Ο αντίστοιχος αριθμός συμβολαίων ανήλθε σε 2.724 για το α' τρίμηνο του 2013 (ετήσια μείωση κατά 33,7%) και σε 4.016 για το α' τρίμηνο του 2012 (ετήσια μείωση κατά 34,1%). Η σημαντικότερη μείωση στον αριθμό συμβολαίων κατά το α' τρίμηνο του 2014, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013, καταγράφεται στην περιφέρεια της Θεσσαλίας (-66,2%) και ακολουθούν οι περιφέρειες της Δυτικής Ελλάδας (-62,2%) και του Βορείου Αιγαίου (-62,2%). Σημειώνεται ωστόσο ότι στις προαναφερθείσες περιφέρειες, κατά το δ' τρίμηνο του 2013, καταγράφηκαν πολύ υψηλά ποσοστά αύξησης του αριθμού των συμβολαίων, τα οποία έφτασαν το 44,2% στην περίπτωση της περιφέρειας του Βορείου Αιγαίου.

Στην Αττική ο ρυθμός μείωσης του αριθμού συμβολαίων ανήλθε στο -50,1%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013 (έναντι -24,3%, -8,4% και +7,3% κατά το β', γ', και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα).

B. Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών

Αντίστοιχη της μείωσης του αριθμού συμβολαίων ήταν και η μείωση στον αριθμό των ιδιοκτησιών που αποτέλεσαν αντικείμενο αγοραπωλησιών οι οποίες κατά το α' τρίμηνο του 2014 ανήλθαν στις 2.496, για το σύνολο των περιοχών της χώρας που καταγράφονται από το Κτηματολόγιο (μειωμένες κατά 55,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013) έναντι 4.450, 4.915 και 6.719 κατά το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα.

¹³ www.ethnikoktimatologio.gr

Στην περιφέρεια της Αττικής, κατά το α' τρίμηνο του 2014, καταγράφηκε για πρώτη φορά, από την έναρξη συλλογής των στοιχείων, αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών μικρότερος των 1.000 (α' τρίμηνο 2014: 698, έναντι 1.753, 1.456 και 1.924 κατά το β', γ' και δ' τρίμηνο του 2013, αντίστοιχα).

4.3 Αποτελέσματα έρευνας συμβολαιογραφικών γραφείων¹⁴

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από τους συμβολαιογράφους-μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών – Πειραιάς για τις αγοραπωλησίες των ακινήτων (ιδιωτικές συμβάσεις) διαπιστώθηκαν τα εξής:

1. Υπάρχει σημαντική υποχώρηση των μεταβιβάσεων για νεόδμητα ακίνητα, ειδικότερα για ακίνητα στις ακριβές περιοχές και μεγάλης επιφάνειας, πλέον των 100 τετραγωνικών μέτρων, ενώ είναι πιο περιορισμένη η υποχώρηση για μικρότερα ακίνητα επιφάνειας 60-80 τετραγωνικών μέτρων. Για τις ως άνω νεόδμητες κατοικίες μεγάλης επιφάνειας το ποσοστό μείωσης των αγοραπωλησιών ξεπερνά το 70% την περίοδο 2009-2011, ενώ ακόμα μεγαλύτερη τάση μείωσης καταγράφηκε το 2012.
2. Για τα διαμερίσματα μικρότερης επιφάνειας η μείωση του όγκου (αριθμού) των μεταβιβάσεων είναι μεγαλύτερη από 60% την περίοδο 2009-2011, ενώ το 2012 παρατηρείτε σταθερότητα.
3. Οι αγοραπωλησίες μεταχειρισμένων ακινήτων, από την αρχή της κρίσης (2009), σημειώνουν και αυτές κάμψη η οποία ανέρχεται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι στην περίοδο της κρίσης οι αγορές ακινήτων από οικονομικούς μετανάστες έχουν σταδιακά σχεδόν μηδενιστεί, αν και από το 2012 εμφανίζεται ορισμένες αγοραπωλησίες παλαιών ακινήτων από οικονομικούς μετανάστες.
4. Η αγορά εξοχικής κατοικίας έχει σημειώσει μεγάλη κάμψη τη διετία 2009- 2012, με τον αριθμό των συναλλαγών να καταγράφει μείωση κατά περίπου 80%. Οι αγοραπωλησίες αγροτεμαχίων επιφάνειας μικρότερης των 20 στρεμμάτων έχουν περιοριστεί δραστικά καθώς επίκειται αλλαγή της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση. Αντίθετα, παρουσιάζεται ενδιαφέρον στις αγοραπωλησίες στρεμματικών

¹⁴ www.bankofgreece.gr

εκτάσεων πλέον των 20 στρεμμάτων στη νησιωτική χώρα και στις παραθαλάσσιες όπως και στις ορεινές περιοχές.

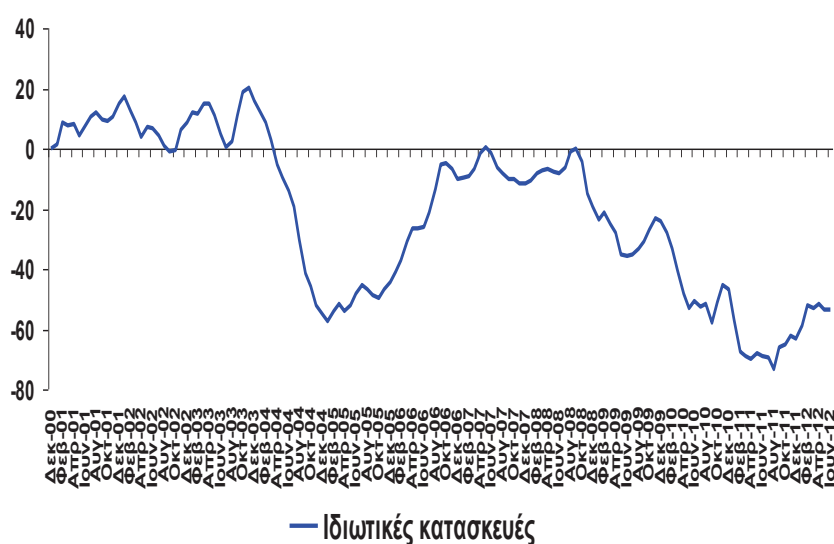
Κεφάλαιο 5 – Συμπεράσματα

5.1 Το μέλλον της ελληνικής αγοράς ακινήτων¹⁵

Το μέλλον της ελληνικής αγοράς ακινήτων εξαρτάται άμεσα από την πορεία της εγχώριας οικονομίας. Αν η ελληνική οικονομία σταθεροποιηθεί και ακολουθήσει εκ νέου τροχιά ανάπτυξης από τις πρώτες αγορές που θα ωφεληθούν θα είναι και η αγορά κατοικίας.

Οι δείκτες εμπιστοσύνης της αγοράς κατοικιών εμπεριέχουν κάποιες πρώτες ενδείξεις για τις μελλοντικές βραχυχρόνιες εξελίξεις. Ούτε οι κατασκευαστές (πλευρά της προσφοράς) ούτε οι καταναλωτές (πλευρά της ζήτησης) είναι αισιόδοξοι για το μέλλον. Ο δείκτης προσδοκιών των κατασκευαστών (ιδιωτικές κατασκευές) βρέθηκε στα τέλη του 2011 σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα (Διάγραμμα 14). Η πτώση του δείκτη είναι μεγάλη και συνεχής από τα μέσα του 2008. Ο δείκτης αυτός βασίζεται στο αν οι παραγγελίες προς τους κατασκευαστές είναι αρκετές ή όχι, καθώς και στο αν οι ίδιοι προσδοκούν αύξηση ή μείωση της απασχόλησης στην εταιρεία τους στους επόμενους τρεις μήνες.

Διάγραμμα 14: Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

¹⁵Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβελης Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης

5.1.1 Καθοριστικοί παράγοντες για τις μακροχρόνιες προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων¹⁶

Διακρίνουμε τους παράγοντες σε θετικούς και σε αρνητικούς. Στους θετικούς ανήκει και ο τουρισμός. Η Ελλάδα θα αποτελεί πάντα τον πιο ελκυστικό τουριστικό προορισμό ενώ οι τουριστικές της περιοχές παρουσιάζουν ιδιαίτερες επενδυτικές ευκαιρίες όσον αφορά τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και την αγορά δεύτερης (εξοχικής) κατοικίας. Η σημερινή κρίση έχει καταφέρει να επιτρέψει σχεδόν σε όλους τους παράγοντες τη σημασία της βιομηχανίας. Προκύπτει λοιπόν πως η Ελλάδα έχει συγκριτικό πλεονέκτημα στον τουριστικό τομέα.

Το θεσμικό και νομικό πλαίσιο της αγοράς ακινήτων σταδιακά εκσυγχρονίζεται και γίνεται πιο σαφέστερο. Η πρόοδος ως προς την κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου και η άρση εκκρεμοτήτων που αφορούν θέματα δόμησης (αυθαίρετα, ημιυπαίθριοι κ.τ.λ.) θα βοηθήσουν στην αντιμετώπιση των σημαντικών στρεβλώσεων που έχουν δημιουργηθεί στην αγορά.

Ο σημαντικότερος παράγοντας που επιδρά θετικά στην αγορά ακινήτων είναι η αποκατάσταση της μακροοικονομικής σταθερότητας μέσω της εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και της συμφωνίας για μια νέα αρχιτεκτονική της Ευρωζώνης που θα εξασφαλίσει την σταθερότητα του νομίσματος.

Το κυριότερο χαρακτηριστικό των προβλέψεων το οποίο θα αποτελεί και βασικό σημείο όλου του προγράμματος είναι η τεράστια μείωση του δημόσιου τομέα ενώ συγχρόνως προβλέπεται και διαδικασία αξιολόγησης των δημοσίων δαπανών με κριτήριο τόσο την σκοπιμότητα όσο και την αποτελεσματικότητά τους αλλά και την αναπτυξιακή τους προοπτική.

Στους αρνητικούς παράγοντες που θα επιδράσουν στην μελλοντική αγορά κατοικίας ως κυριότερο θεωρείται το δημογραφικό πρόβλημα. Η γήρανση του πληθυσμού αποτελεί μακροχρόνιο πρόβλημα, που επηρεάζει όχι μόνο την αγορά ακινήτων αλλά και τα δημοσιονομικά, την αγορά εργασίας και τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του ασφαλιστικού συστήματος. Οι αγορές ακινήτων σε χώρες όπου ο πληθυσμός αυξάνεται μπορούν να προσβλέπουν σε πιο δυναμικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

¹⁶Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβελης Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης

Ένας άλλος ανασταλτικός παράγοντας είναι η συνεχής μεταβολή προς το δυσμενέστερο φορολογικό περιβάλλον το οποίο αποτελεί τροχοπέδη στην αγορά κατοικίας. Επίσης, το ύψος των μελλοντικών εισοδημάτων θεωρείται επίσης ανασταλτικός παράγοντας. Το μέλλον της ελληνικής οικονομίας βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα είναι απόλυτα εξαρτημένο από την πραγματοποίηση των απαραίτητων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και την αντιμετώπιση της κρίσης του ευρώ. Ακόμα όμως και αν επιτευχθεί η μακροοικονομική σταθερότητα σε εγχώριο και ευρωπαϊκό περιβάλλον, αναμένεται να ακολουθήσει μια μακρά περίοδος χαμηλών εισοδημάτων, κάτι που σαφώς δεν θα επιτρέψει επανάληψη των πρόσφατων ρυθμών ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων.

5.2 Κύρια συμπεράσματα

Οι αγορές ακινήτων σε συνδυασμό με τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα διαδραμάτισαν καθοριστικό ρόλο στην εκδήλωση της κρίσης και κυρίως στις ΗΠΑ και την Ιρλανδία ενώ ταυτόχρονα έχουν υποστεί και σημαντικές συνέπειες.

Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει γνωρίσει σημαντική άνοδο τιμών και επενδυτική δραστηριότητας μετά το 1996 και μέχρι και το 2007. Οι τιμές κινήθηκαν σε γενικές γραμμές στηριζόμενες στα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας. Η ελληνική οικονομία γνώρισε τότε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τα επιτόκια ήταν χαμηλά, η πιστωτική επέκταση μεγάλη και η σύγκλιση με την Ευρωζώνη ταχεία. Η ιδιοκατοίκηση παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά στην Ευρώπη. Την ελληνική κρίση δεν την προξένησε η αγορά ακινήτων ούτε τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, όπως έγινε προηγουμένως στο εξωτερικό με τη διεθνή κρίση.

Η αγορά ακινήτων έχει δεχθεί και αυτή τις επιπτώσεις της κρίσης. Οι τιμές υποχωρούν συνεχώς με δραματικούς ρυθμούς ενώ η απασχόληση έχει υποχωρήσει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Η αγορά ακινήτων δεν έμεινε ανεπηρέαστη από τα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Επιπλέον, η παραοικονομία στον χώρο των κατασκευών συμβάλλει στα δημοσιονομικά ελλείμματα και συνεπώς ο κατασκευαστικός χώρος ευθύνεται και εκείνος για την ελληνική πορεία προς την κρίση.

Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων είναι απόλυτα εξαρτημένες από την άρση της αβεβαιότητας και την αποκατάσταση ενός σταθερού μακροοικονομικού περιβάλλοντος. Οι Έλληνες κατασκευαστές (προσφορά) δεν είναι αισιόδοξοι για το μέλλον, όπως άλλωστε και οι Έλληνες καταναλωτές (ζήτηση). Οι εισοδηματικές αντοχές των ελληνικών νοικοκυριών είναι σήμερα χαμηλές.

Η ελληνική οικονομία βρίσκεται μπροστά σε μεγάλες προκλήσεις. Το πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής μπορεί να είναι αυτή τη στιγμή η μόνη διαθέσιμη πολιτική για την επίτευξη της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών αλλά το στοίχημα της ανάπτυξης είναι εξίσου κρίσιμο. Η ανάπτυξη θα πρέπει να βασιστεί σε ένα νέο εξωστρεφές υπόδειγμα βασισμένο στις επενδύσεις, την καινοτομία και την εκπαίδευση.

Βιβλιογραφία

[1] Αγγελίδης Μ., (2000). Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη, Αθήνα: Συμμετρία.

[2] Βαρουφάκης Γιάννης (2011) Κρίσης Λεξιλόγιο

[3] Εμμανουήλ Δ., (2006). Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας, τεύχος 120, τόμος Β΄, Αθήνα: ΕΚΚΕ.

[4] EUROPEAN REAL ESTATE EEAU

[5] Καλαμά Β. (2013). Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: παρελθόν και παρόν, οικιστικό απόθεμα και διαδικασίες πρόσβασης. Αναρτήθηκε στις 29/05/2013, από την «Αριστερή Κίνηση Εργαζόμενων Αρχιτεκτόνων – ΑΚΕΑ», <http://akea2011.wordpress.com/2013/05/29/krisikatikiasstinellada/>.

[6] Κανδύλα Θ., Τριανταφυλλόπουλος Ν., (2010). Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007, Αειχώρος, τεύχος 138, σελ 94-117.

[7] Κωτσάκης Δ., (2006). Η παραγωγή του Αρχιτεκτονικού χώρου, Σημειώσεις του εργαστηρίου πολεοδομικού σχεδιασμού, Θεσσαλονίκη: ΑΠΘ.

[8] Λεοντίδου Λ., (1989). Πόλεις της Σιωπής: Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940, Αθήνα: ΕΤΒΑ.

[9] Μαλούτας Θ., (2000). Οι πόλεις – Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Αθήνα-Βόλος: ΕΚΚΕ, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

[10] Νομισματική Πολιτική – Ενδιάμεση Έκθεση (Κεφάλαιο IV, Ενότητα 1.2, Σελ.54-55),

(Δεκέμβριος 2014). Τράπεζα της Ελλάδος

[11] Ξυφάρα Π. (2010). Υπόδειγμα αποτίμησης ακινήτων, (διπλωματική εργασία). Τμήμα χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής διοικητικής, Μ.Π.Σ. Στη χρηματοοικονομική ανάλυση για στελέχη. Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

[12] Παπαμίχος Ν. κ.ά., (1993). Η κατοικία στην Ελλάδα: Κρίση των Σχέσεων Παραγωγής, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, Ίδρυμα Μεσογειακών Μελετών.

[13] Παπαστάμου Α. 2011, Διεθνείς Οικονομικές Κρίσεις, Αθήνα: Έναστρον

[14] Πεδιαδιτάκης Μ. , 2005, «Χρηματοπιστωτική παγκοσμιοποίηση, αποσταθεροποίηση των αγορών και νομισματικές κρίσεις» στο Κόντης Α.-Τσαρδανίδης Χ. Διεθνής Πολιτική Οικονομία Αθήνα: Παπαζήση

[15] Πορτάλιου Ε., (2006). Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματα της, δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα Εποχή, 18/6/2006, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh/_h_katoikia_sthn_ellada.html

[16] Σακελλαρόπουλος Χ.Π.,(2003). Μοντέρνα Αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης της Αθήνα, Αθήνα: Παπαζήση.

[17] ΣαμπανιώτηςΘ., Χαρδούβελης Γ.(2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Τράπεζα της Ελλάδος.

[18] Σιάτρας Γ., (16/04/13). Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην περίοδο 1993-2012 Ο ρόλος των αντικειμενικών αξιών, <http://www.forologoumenos.gr/permalink/23867.html>.

[19] Συμιγιάννης Γ., Χονδρογιάννης Γ., (2009). Τιμές κατοικιών: Η πρόσφατη Ελληνική εμπειρία, ομιλίες ημερίδας: Αγορές ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, 29/04/2009, Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

Ιστοσελίδες

1.2 Η ελληνική αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές

<http://www.dikaio-akiniton.com/%CE%B4%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF-%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD/%CE%B7-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%B1%CE%B3%CE%BF%CF%81%CE%AC-%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CE%AD%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B5%CF%82-%CE%B5%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%B4%CF%85%CF%84%CE%AD%CF%82/>

1.5 Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα

[http://www.dikaio-akiniton.com/%CE%B4%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF-](http://www.dikaio-akiniton.com/%CE%B4%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF-%)

%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD/%
CE%B7-

%CF%86%CE%BF%CF%81%CE%BF%CE%BB%CF%8C%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%84%CE%B7%CF%82-

%CE%B1%CE%B3%CE%BF%CF%81%CE%AC%CF%82-

%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD-
%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-

%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1/

4.1.1 Μεθοδολογία έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων

http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/TE_EREVNA_KTIMATOMESITON.pdf

4.3 Αποτελέσματα έρευνας συμβολαιογραφικών γραφείων

http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/TE_EREVNA_SYMBOLEOGRAFON.pdf