

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η επιρροή της οικονομικής κρίσης στις τιμές ακινήτων. Μελέτη και ανάλυση των εξελίξεων και των τάσεων στην αγορά ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων.



Μαυρουδή Ειρήνη – Αικατερίνη

Παπαχαραλάμπους Αικατερίνη

Εποπτεύων Καθηγητής: Παπαδόπουλος Δημήτριος

Πάτρα, Ιούλιος 2015

Πρόλογος

Η πτυχιακή αυτή εργασία αποτελεί την κορύφωση των σπουδών μας στο τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων του ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, με έδρα την Πάτρα. Αποτελεί εργασία έρευνας, παρουσιάζοντας αναλυτικά τους παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων και σε ποιο βαθμό, συγκεκριμένα στο Δήμο Αθηναίων.

Για την πραγματοποίηση της εργασίας αυτής, θα θέλαμε εδώ να ευχαριστήσουμε τον επιβλέποντα καθηγητή μας Δρ. Παπαδόπουλο Δημήτριο, για την υποστήριξή του, την καθοδήγηση και την συνεχή επικοινωνία που είχε μαζί μας, καθώς και για τον προσωπικό χρόνο που διέθεσε προκειμένου να λυθούν προβλήματα, τα οποία αντιμετωπίσαμε κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.

Περίληψη

Τα ακίνητα συνιστούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της πλειοψηφίας των νοικοκυριών σε όλα σχεδόν τα κράτη. Η ποσότητα καθώς και η μικρή ρευστότητα των επενδύσεων στα ακίνητα τα καθιστούν πολύ σημαντικά για το επίπεδο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των οικογενειών, για την έκθεσή τους σε ρίσκα, για το επίπεδο στο οποίο δύνανται να εκπληρώσουν τις ανάγκες τους μετά την συνταξιοδότηση και για το αν έχουν τη δυνατότητα να περάσουν πλούτο στις μελλοντικές γενιές. Η συσχέτισή τους και με άλλα περιουσιακά στοιχεία, αλλά και τα ποσοστά κατά τα οποία είναι υποθηκευμένα, συνιστούν σήμερα καίρια ζητήματα τόσο για την σύγχρονη επιστημονική έρευνα αλλά και για την χάραξη τόσο οικονομικής όσο και κοινωνικής στρατηγικής.

Η παρούσα εργασία εξετάζει τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων στον Δήμο Αθηναίων. Σε αυτό το πλαίσιο, το πρώτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στην αγορά ακινήτων στα χρόνια της οικονομικής κρίσης. Το δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζει τους προσδιοριστικούς παράγοντες της αγοράς ακινήτων. Στη συνέχεια, εξετάζεται πώς η οικονομική κρίση έχει επιδράσει στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Όσον αφορά το εμπειρικό, αποφασίσαμε να ερευνήσουμε τους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές πώλησης των ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων. Συγκεκριμένα, αποφασίσαμε να χρησιμοποιήσουμε ως ανεξάρτητους παράγοντες την τοποθεσία του ακινήτου, την ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου καθώς και αν υπάρχει στάση μετρό δίπλα σε αυτό. Η τιμή αποτέλεσε την εξαρτημένη μεταβλητή. Χρησιμοποιήθηκαν οι στατιστικές μέθοδοι της περιγραφικής στατιστικής, της ανάλυσης διακύμανσης καθώς και της ανάλυσης παλινδρόμησης έτσι ώστε να προσδιοριστούν τα εμπειρικά αποτελέσματα. Το σύνολο του δείγματος ήταν 70 ακίνητα από διάφορες περιοχές του Δήμου Αθηναίων.

Abstract

Properties are the most important asset of the majority of households in almost every country. The amount and low liquidity of investments in properties, make them imperative for the level of a family's net assets, for their exposure to risks, the ability to fulfill their needs after retirement as well as the ability to pass wealth on to future generations. Their correlation with other assets and the percentages in which, these properties are mortgaged, are now critical factors for both modern scientific research and planning an economic and social strategy.

This paper examines the impact of the economic crisis in real estate prices in the Municipality of Athens. The first chapter focuses on the real estate market during the economic crisis. The second chapter presents the determinants of the real estate market. Then, follows a presentation of the ways the economic crisis has affected the Greek real estate market.

Regarding the research, we decided to examine the factors affecting the selling prices of real estate properties in the Municipality of Athens. In particular, we decided to use the location of the property, the existence of oil or gas heating and proximity to a metro station, as independent factors and price as the dependent variable. Methods such as descriptive statistics, variance and regression analysis were used in order to define the research results. The sample consists of 70 real estate properties from various regions of the Municipality of Athens.

Περιεχόμενα

Πρόλογος.....	2
Περίληψη-Abstract	3
Εισαγωγή.....	8
1° ΚΕΦΑΛΑΙΟ	12
Αγορά ακινήτων στα χρόνια της οικονομικής κρίσης	12
1.1 Αγορά Ακινήτων	12
1.2 Αλληλεπίδραση της αγοράς ακινήτων στην οικονομία.....	18
1.3 Οικονομική Κρίση	20
2° ΚΕΦΑΛΑΙΟ	24
Προσδιοριστικοί Παράγοντες της αγοράς ακινήτων	24
2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων	24
2.1.1 Δημογραφικοί παράγοντες.....	26
2.1.2 Επιτόκια	26
2.1.3 Πολιτικές της κυβέρνησης	27
2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων	27
2.2.1 Παράγοντες σε επίπεδο χώρας	28
2.2.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης	29
2.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο τμήματος πόλης	30
2.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο ακινήτου	31
2.2.5 Περιβαλλοντικοί Παράγοντες	33
2.2.6 Οικογένεια και λειτουργική χρησιμότητα	34
2.2.7 Διαθέσιμο εισόδημα	34
2.2.8 Ανεργία.....	35
2.2.9 Πιστωτική διαθεσιμότητα.....	36
2.2.10 Τοποθεσία και Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.....	37
3° ΚΕΦΑΛΑΙΟ	38
Κρίση στην ελληνική αγορά ακινήτων	38
3.1 Αγορά Ακινήτων Κατοικίας	38
3.2 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων.....	40

3.3 Εμπορικά καταστήματα.....	43
3.4 Δανειοδοτική Πολιτική.....	46
3.5 Στεγαστική πίστη και ρευστότητα.....	48
4 ^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	51
Δήμος Αθηναίων - Περιοχές μελέτης/ έρευνας.....	51
4.1 Αμπελόκηποι – Ελληνορώσων – Γκύζη.....	52
4.2 Κολωνάκι.....	53
4.3 Παγκράτι.....	54
4.4 Νέος Κόσμος.....	55
4.5 Πετράλωνα.....	55
4.6 Πατήσια.....	56
4.7 Κυψέλη.....	57
4.8 Σεπόλια.....	57
4.9 Κολωνός.....	58
4.10 Βοτανικός.....	58
4.11 Κεραμεικός - Γκάζι- Μεταξουργείο.....	59
5 ^ο Κεφάλαιο - Μεθοδολογία.....	61
5.1 Σχεδιασμός και προβληματισμός της έρευνας.....	61
5.2 Περιορισμοί της έρευνας.....	61
5.3 Ερευνητικές Υποθέσεις.....	61
5.4 Δείγμα και διαδικασία συλλογής δεδομένων.....	62
5.5 Στατιστική ανάλυση.....	62
6 ^ο Κεφάλαιο - Εμπειρική Ανάλυση.....	64
6.1 Περιγραφική Στατιστική.....	64
6.2 Ανάλυση Διακύμανσης κατά ένα παράγοντα (One way ANOVA).....	65
6.3 Ανάλυση Παλινδρόμησης.....	67
7 ^ο Κεφάλαιο - Συμπεράσματα.....	72
Βιβλιογραφία.....	76

Εισαγωγή

Τα τελευταία χρόνια, η παγκόσμια κοινότητα έχει έρθει αντιμέτωπη με μια τεράστιας έκτασης οικονομική κρίση, η οποία, παρά το γεγονός ότι εκδηλώθηκε αρχικά στις Ηνωμένες Πολιτείες έχοντας ως πυρήνα τον τραπεζικό τομέα και πιο συγκεκριμένα την αδυναμία αποπληρωμής των οικιακών δανείων, που πολύ γρήγορα πήρε διαστάσεις ανεξέλεγκτες. Η οικονομική κρίση επεκτάθηκε με ταχείς ρυθμούς αρχικά στις πιο αναπτυγμένες χώρες και εν συνέχεια σε ολόκληρο τον κόσμο, και είχε δραματικές και άμεσες επιπτώσεις σε όλες τις εκφάνσεις των ζωών των πολιτών, τόσο σε τραπεζικό, όσο και σε κοινωνικό, πολιτικό και πολιτιστικό επίπεδο. Βάσει του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, η οικονομική κρίση έχει μεταφερθεί με δραματικούς ρυθμούς στην πραγματική οικονομία, με απότοκο τόσο την ύφεση όσο και την ανεργία (Χαρδούβελης, 2011).

Όσον αφορά στην αντίδραση των κρατών, αυτά αντέδρασαν άμεσα σε ότι αφορά στην λήψη κατάλληλων μέτρων προκειμένου να αντιμετωπίσουν την κρίση. Τα εν λόγω μέτρα, παρά το γεγονός ότι διέφεραν από κράτος σε κράτος, είχαν εντούτοις έναν κοινό σκοπό, ο οποίος συνίστατο στην βελτίωση της ρευστότητας, στην αύξηση των επενδύσεων με στόχο την ανάκαμψη της οικονομίας και στη συγκράτηση της εργασίας. Τόσο η Μεγάλη Βρετανία όσο και οι Ηνωμένες Πολιτείες, ακολουθούν πιστά τις αρχές του John Maynard Keynes αναφορικά με αυτή την διαδικασία. Η εν λόγω διαδικασία συνίσταται στην αναθέρμανση της οικονομίας μέσω της αύξησης των δημοσίων δαπανών, ώστε να ισοσκελιστεί μέρος του ελλείμματος της ζήτησης. Επιπρόσθετα όμως, η εν λόγω πολιτική έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των ελλειμμάτων αλλά και του δημόσιου χρέους, των οποίων τα αποτελέσματα είναι ακόμα πολύ νωρίς για να εκτιμηθούν (Bracke, 2011).

Όσον αφορά στην Ευρωπαϊκή Ένωση, το 2008 κατατέθηκε σχέδιο προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κρίση, και να υποστηριχθεί και να ανακάμψει η οικονομία. Το βασικό χαρακτηριστικό του εν λόγω σχεδίου συνίστατο στην ανάπτυξη κοινών πολιτικών και στρατηγικών σε συνάφεια με την προώθηση των μακροπρόθεσμων στόχων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Κύριος στόχος ήταν η τόνωση της αγοράς καθώς και η λήψη των απαραίτητων εκείνων μέτρων για την υποστήριξη τόσο του επιχειρηματικού όσο και του τομέα της απασχόλησης (Χαρδούβελης, 2011).

Οι βασικοί πυλώνες αναφορικά με την αντιμετώπιση της κρίσης συνίσταντο στην εισαγωγή ρευστότητας στην οικονομία προκειμένου να ανακάμψει η ζήτηση και η προώθηση των επενδύσεων. Μακροπρόθεσμος στόχος των παραπάνω στρατηγικών ήταν η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας στην Ευρώπη, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς τους οποίους θέτει το Σύμφωνο Σταθερότητας, που δίνει μεγάλη έμφαση τόσο στην δημοσιονομική πειθαρχία όσο και στη νομισματική σταθερότητα.

Πέραν αυτού, οι χώρες με χαμηλά ποσοστά ανάπτυξης και ειδικά εκείνες οι οποίες δεν διαθέτουν ακόμα αναπτυγμένα συστήματα κοινωνικής προστασίας, είναι αντιμετώπιες με έναν άμεσο κίνδυνο λόγω της οικονομικής κρίσης. Έχει υπολογιστεί πως στα επόμενα χρόνια οι εν λόγω χώρες θα χρειαστούν περίπου ένα τρισεκατομμύριο δολάρια προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν σε πληρωμές τραπεζικών δανείων και προκειμένου να είναι σε θέση να διατηρήσουν ένα ελάχιστο ασφαλές επίπεδο κοινωνικής προστασίας .

Η μελέτη των περιουσιακών στοιχείων και της συμπεριφοράς των νοικοκυριών σε σχέση με την αποταμίευση και το δανεισμό αναπτύχθηκε ως γνωστό πεδίο μόλις την τελευταία εικοσαετία, πολύ αργότερα από τον αντίστοιχο κλάδο που αναφέρεται στις εταιρίες. Σήμερα το πεδίο αυτό είναι διεθνώς γνωστό ως household finance και αναπτύσσεται με πολύ δυναμισμό, παράλληλα με το προϋπάρχον πεδίο του corporate finance. Βασική αιτία της σχετικής καθυστέρησης είναι ότι τα περιουσιακά στοιχεία των νοικοκυριών στερούνταν ενδιαφέροντος μέχρι τη δεκαετία του 1980, μια και αποτελούνταν συνήθως μονάχα από τραπεζικούς λογαριασμούς και ίσως μια κατοικία (Χαρδούβελης, 2007).

Ξεκινώντας από τη δεκαετία του 1980, αλλά κυρίως στη δεκαετία του 1990, τα νοικοκυριά άρχισαν να εμπλουτίζουν τα χαρτοφυλάκιά τους με σημαντική ποικιλία χρηματοοικονομικών τίτλων (π.χ. μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια, συνταξιοδοτικά σχέδια με απόδοση που δεν είναι εγγυημένη, αλλά εξαρτάται από τις κινήσεις της αγοράς, ενυπόθηκα δάνεια, πιστωτικές κάρτες, πιστωτικά όρια έναντι ακίνητης περιουσίας), αυξάνοντας ταυτόχρονα και την έκθεσή τους σε κίνδυνο (Buiter & Rahbari, 2011).

Βασικό αίτιο αναφορικά με τον εμπλουτισμό των χαρτοφυλακίων συνιστούσε και συνιστά η δραματική εισαγωγή καινοτομιών στον χρηματοπιστωτικό κλάδο, η οποία συσχετίζεται με το μεγάλο δημογραφικό ζήτημα με το οποίο έρχονται αντιμετώπιες οι περισσότερες από τις ανεπτυγμένες χώρες. Το ζήτημα αυτό είναι απόρροια της αύξησης του αριθμού των συνταξιούχων σε συνάφεια με τους

υπαλλήλους που χρηματοδοτούν τις συντάξεις τους μέσω εισφορών στο κρατικό σύστημα κοινωνικής ασφάλισης (Χαρδούβελης, 2007).

Η ανεπάρκεια των συντάξεων που μπορούν να χρηματοδοτηθούν με αυτόν τον τρόπο ουσιαστικά επιβάλλει στα νοικοκυριά να αποταμιεύουν προκειμένου να είναι σε θέση να συμπληρώνουν τις προσδοκώμενες χαμηλές συντάξεις. Πολλές κυβερνήσεις, που έχουν συνειδητοποιήσει το θέμα ενθαρρύνουν την συμμετοχή σε ιδιωτικά προγράμματα αποταμίευσης για την τρίτη ηλικία, προσφέροντας όχι μόνο πληροφορίες και γνώσεις αλλά και φορολογικές απαλλαγές για εισφορές σε τέτοια προγράμματα και μετατόπιση της φορολόγησης από το παρόν στο χρόνο λήψης της σύνταξης.

Λόγω του μεγάλου ενδιαφέροντος των πολιτών και της ενθάρρυνσης της πολιτείας, ο χρηματοπιστωτικός τομέας προσφέρει όλο και μεγαλύτερη ποικιλία προϊόντων για αποταμίευση αλλά και για δανεισμό, παρέχοντας μεν ευκαιρίες στα νοικοκυριά αλλά ταυτόχρονα περιπλέκοντας δε τις επιλογές τους (Brissimis & Vlassopoulos, 2009).

Απτά παραδείγματα είναι διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα, τύποι υποθηκών για απόκτηση ακίνητης περιουσίας, καθώς και δυνατότητες εξασφάλισης ρευστών πόρων για χρηματοδότηση της κατανάλωσης έναντι ακίνητης περιουσίας χωρίς να χρειάζεται να πωληθεί η περιουσία αυτή. Η μεταφορά ευθύνης από το κράτος στα νοικοκυριά για τη χρηματοδότηση των δαπανών διαβίωσης των ηλικιωμένων, αλλά και η σημαντική αύξηση της δυνατότητας (και δυσκολίας) επιλογής χρηματοοικονομικών προϊόντων, συντέειναν στη δημιουργία μεγάλων διαφορών ως προς το επίπεδο και τη σύνθεση των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών διαφορετικών δημογραφικών ομάδων, τόσο μέσα σε μία χώρα όσο και διεθνώς (Δαβραδάκη & Χαρδούβελης, 2006).

Με την ανάπτυξη μεγάλων βάσεων δεδομένων και των δυνατοτήτων για διεθνείς συγκρίσεις, οι ερευνητές είναι πλέον σε θέση να εντοπίζουν και να μελετούν τέτοιες διαφορές ως προς τα περιουσιακά στοιχεία και τα δάνεια των νοικοκυριών, συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία (Μαλλιαρόπουλος, 2007).

Τα ακίνητα παραμένουν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο των περισσότερων νοικοκυριών σχεδόν σε όλες τις χώρες. Ο όγκος και η περιορισμένη ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα τα καθιστούν ιδιαίτερα σημαντικά για το συνολικό επίπεδο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών, την

έκθεσή τους σε κίνδυνο, το βαθμό στον οποίο μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες τους μετά τη συνταξιοδότηση και το κατά πόσον είναι σε θέση να μεταβιβάσουν πλούτο στις ερχόμενες γενεές. Ο συνδυασμός τους με άλλα περιουσιακά στοιχεία, καθώς και το ποσοστό κατά το οποίο είναι υποθηκευμένα, αποτελούν πλέον βασικά ερωτήματα για τη σύγχρονη επιστημονική έρευνα και για το σχεδιασμό οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής (Χαρδούβελης,, 2008).

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Αγορά ακινήτων στα χρόνια της οικονομικής κρίσης

1.1 Αγορά Ακινήτων

Υπάρχουν διάφοροι και διαφορετικοί ορισμοί για την Αγορά Ακινήτων. Ένας από τους επικρατέστερους ορισμούς καθορίζει την αγορά ακινήτων σε μία χώρα, ως το σύνολο του αποθέματος των κτιρίων, των οικοπέδων στα οποία τα κτίρια αυτά έχουν χτιστεί, καθώς και όλη την οικιστική γη (η οποία μπορεί να οικοδομηθεί). Τα κτίρια αυτά, όπως και η γη μπορεί να ανήκουν και να χρησιμοποιούνται για κατοικία από τα νοικοκυριά και στην παραγωγική διαδικασία από ιδιωτικές εταιρίες, δημόσιους οργανισμούς, τοπικό και κεντρικό κράτος. Είναι προφανές ότι με βάση αυτόν τον ευρύ ορισμό η αγορά ακινήτων συνιστά το μεγαλύτερο μέρος του «πλούτου» μιας χώρας (Annett, 2005).

Ο νομικός ορισμός του ακινήτου περιλαμβάνεται στο άρθ. 948 του αστικού κώδικα κατά τον οποίο Ακίνητα πράγματα θεωρούνται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, όπως αυτά ορίζονται στο άρθ. 953 ή τα παραρτήματά του (άρθ. 956). Με βάση λοιπόν τον αστικό κώδικα τα συστατικά μέρη ενός ακινήτου θεωρούνται τα ακόλουθα:

- τα πράγματα που είναι σταθερά συνδεδεμένα πάνω στην γη – έδαφος (π.χ. κτήρια,)
- τα προϊόντα του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι συνδέονται με το έδαφος,
- το υπόγειο νερό που υπάρχει και οι πηγές
- τα διάφορα δέντρα μαζί με τους καρπούς τους
- οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν

Από οικονομική άποψη, τα Ακίνητα πράγματα περιλαμβάνουν και τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη με αποτέλεσμα ο νομικός ορισμός του

Ακινήτου να ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό ο οποίος φαίνεται στην παρακάτω σχέση:

$$\text{Ακίνητο} = \text{γη} + \text{εργασία} + \text{κεφάλαιο} + \text{επιχειρηματικότητα}$$

Συνεπώς, βάσει του ΑΚ. αρθ.954, ένα ακίνητο δύναται να χαρακτηριστεί ένα αγροτεμάχιο και ό,τι συνδέεται με αυτό και δεν είναι σε θέση να μετακινηθεί. Έτσι, ένα οικόπεδο είναι δυνατόν να περιλαμβάνει μια πολυκατοικία ή μια μονοκατοικία (Α.Κ. άρθ. 954).

Αναλυτικότερα, ένα ακίνητο μπορεί να ταξινομηθεί ανάλογα με τον τόπο στον οποίο βρίσκεται, στις ακόλουθες κατηγορίες:

Α) Αστικό ακίνητο: Ένα ακίνητο είναι δυνατόν να χαρακτηριστεί ως αστικό όταν προορίζεται για την μόνιμη ή προσωρινή διαμονή ανθρώπων, ενώ ταυτόχρονα είναι εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως ή επαρχιακού οικισμού (χωρίο, κωμόπολη) ή εντός οικιστικής ζώνης και εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή σε απόσταση μεγαλύτερη των 500μ από την αιγιαλίτιδα ζώνη¹.

Β) Αγροτικό Ακίνητο: Το συγκεκριμένο είδος ακινήτου προορίζεται για την υποστήριξη της παραγωγικής δραστηριότητας ή κυρίως έχει σχέση με την υποστήριξη της γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

Γ) Δασικό Ακίνητο: Για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο δασικό, πρέπει να βρίσκεται μέσα σε δασική έκταση (π.χ. έλατα, πεύκα, βελανιδιές κτλ.). Η παρουσία ακινήτου εντός δασικής έκτασης πρέπει να έχει συγκεκριμένα προαπαιτούμενα χαρακτηριστικά, βάσει του Ν.998/1979.

1) Η έκταση πρέπει να είναι ξυλώδης είτε άλλης μορφής φυτικής βλάστησης.

2) Η έκταση πρέπει να εξυπηρετεί συγκεκριμένη λειτουργία, όπως απόδοση συγκεκριμένων προϊόντων καθώς και τη διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας.

Οι εκτάσεις εδαφών είναι δυνατόν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

¹ Αιγιαλίτιδα Ζώνη: η ζώνη θάλασσας η παρακείμενη στην ακτή, πέραν από την ξηρά και τα εσωτερικά χωρικά ύδατα, πάνω στην οποία το κράτος ασκεί πλήρη κυριαρχία. Η κυριαρχία αυτή εκτείνεται στον εναέριο χώρο πάνω από την Αιγιαλίτιδα Ζώνη, όπως και στο βυθό και στο υπέδαφος.

A) Οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή παραπλήσια εθνικών και επαρχιακών οδών ονομάζονται οικόπεδα. Τα οικόπεδα είναι δυνατόν να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση και σε καθεστώς απαλλοτρίωσης ή σε καθεστώς δέσμευσης.

B) Οι εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και καλούνται αγροτεμάχια ή δασοτεμάχια. Τα αγροτεμάχια είναι δυνατόν να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, κάτω από καθεστώς απαλλοτρίωσης, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλεως ή σε κάποιο άλλο ειδικό καθεστώς. Το ειδικό καθεστώς δύναται να σχετίζεται με αγροτεμάχια που βρίσκονται μπροστά από αιγιαλίτιδα ζώνη.

Επίσης, ανάλογα με τη χρήση των κτηριακών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε κάθε οικόπεδο, τότε μπορεί να γίνει η ακόλουθη διάκριση:

- 1) ακίνητα για οικιστική χρήση
- 2) ακίνητα για επαγγελματικό προσανατολισμό
- 3) ακίνητα μικτής χρήσης
- 4) ακίνητα για ειδική χρήση, όπως νοσοκομειακά και εκπαιδευτικά ιδρύματα.
- 5) ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα λόγω της ιστορικότητάς τους.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι τα ακίνητα που βρίσκονται σε μη αστικό χώρο, διαμορφώνουν την τιμή τους βάσει των ίδιων κανόνων που ισχύουν για τα αστικά ακίνητα και διέπονται από τους ίδιους νόμους σχετικά με τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Επιπλέον, η αξία τους διαμορφώνεται από το ίδιο σύνολο παραγόντων που καθορίζουν τις τιμές και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με τις ίδιες ακριβώς διαδικασίες που χρησιμοποιούνται για τα αστικά ακίνητα.

Ως αξία ακινήτου μπορούμε να θεωρήσουμε την αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία της εδαφικής έκτασης καθώς και την αξία των βελτιώσεων με τη μορφή κτηριακών εγκαταστάσεων, οι οποίες βρίσκονται κάτω ή πάνω από το έδαφος και εμπερικλείουν την αξία του συνδεδεμένου με τη χρήση εξοπλισμού. Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται έπειτα από το άθροισμα των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικώς στον ιδιοκτήτη με τη μορφή των εισροών από το ακίνητο (Can, 1990).

Αξία Ακινήτου

$$= \text{Αξία Γης} + \text{Αμοιβή Εργασίας} + \text{Αξία Κεφαλαίου} \\ + \text{Αμοιβή επιχειρηματία}$$

Αξία Προσόδου

$$= \text{Έγγεια Πρόσδοτος} + \text{αποσβ εργασίας} \\ + \text{Τόκος Κεφαλαίου} + \text{Αποδ επιχ/σης}$$

Η έννοια της αξίας των ακινήτων μπορεί να χαρακτηριστεί ως η αντικειμενική μέτρηση της αξίας και χρησιμοποιείται η αγοραία αξία (Χαρδούβελης, 2011).

Αγοραία αξία

Ως αγοραία αξία μπορεί να χαρακτηριστεί η μεγαλύτερη τιμή που μπορεί να χαρακτηριστεί ως ρευστό που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις παρούσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς σε ένα συγκεκριμένο και εύλογο χρονικό διάστημα. Το συνολικό ποσό προσφέρεται από το μέρος το οποίο επιθυμεί να αγοράσει και έχει την ικανότητα να δώσει το συγκεκριμένο ποσό σε ρευστό.

Βέβαια, η προϋπόθεση είναι ότι τα συναλλασσόμενα μέρη, δρουν ορθολογικά, με συναίνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

Τρέχουσα αξία (Current Value)

Ο ορισμός της αγοραίας αξίας βασίζεται στην προϋπόθεση ότι η αγορά λειτουργεί ορθολογικά και ότι οι συνθήκες είναι ιδανικές. Η πραγματικότητα είναι ότι τα άτομα δεν συμπεριφέρονται ορθολογικά άλλα κάτω από συγκεκριμένους περιορισμούς, όπως πίεση χρόνου κτλ. Επομένως, αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία απόκλισης μεταξύ της αγοραίας και της τρέχουσας αξίας του ακινήτου.

Πραγματική αξία

Η πραγματική αξία ακινήτου χαρακτηρίζεται ως η μέση αξία που καθορίζεται βάσει των μεταβολών της προσφοράς και της ζήτησης, σε ένα μακροπρόθεσμο χρονικό διάστημα. Οι συγκεκριμένες διακυμάνσεις, προσδιορίζουν την αγοραία αξία και επηρεάζονται από μονοπωλιακές συνιστώσες που δημιουργούνται σε μια αγορά.

Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς αλληλοεξισορροπούνται, τότε η αγοραία αξία συμπίπτει με την πραγματική.

Αξία χρήσης

Η αξία χρήσης ενός ακινήτου καλείται η αξία της ωφελιμότητάς του ή η αξία που έχει ένα ακίνητο σε συγκεκριμένη στιγμή και σε συγκεκριμένη χρήση.

Αξία εδαφικής έκτασης

Η αξία της εδαφικής έκτασης (γης) αποτελεί την τιμή της μονάδας επιφάνειας που καθορίζεται από την τέλεια ανάπτυξη ή χρήση, ανεξαρτήτως αν η τελευταία έχει λάβει μέρος. Η αξίας γης αυξάνει μέχρι εκείνο το σημείο όπου η δόμηση ακινήτου κρίνεται ως μη συμφέρουσα.

Η αξία των ακινήτων βασίζεται πάνω σε τέσσερις βασικές οικονομικές συνιστώσες που πρέπει να διαθέτει ένα ακίνητο έτσι ώστε να έχει και να παράγει νέες εισροές προς τον ιδιοκτήτη. Οι παράγοντες αυτές είναι οι ακόλουθοι (Χαρδούβελης, 2011):

- Η χρήση ενός ακινήτου σχετίζεται με την παρούσα και τη μελλοντική αξία των διαμορφούμενων αναγκών των ιδιοκτητών υπό την άμεση μορφή ροής ρευστού. Η επιρροή της χρησιμότητας στην αξία ενός ακινήτου έχει άμεση σχέση με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας. Εν' ολίγοις, σχετίζεται με το μέγεθος του ακινήτου αλλά και το μέρος στο οποίο βρίσκεται.

- Η σπανιότητα με την οποία γίνεται η διαμόρφωση από τη σχέση ζήτησης και προσφοράς. Αν η ζήτηση παραμένει σταθερή, η σπανιότητα της προσφοράς αυξάνει τη συνολική αξία. Έτσι, η τιμή καθορίζεται από ένα συνδυασμό μεταξύ της σπανιότητας με τη συνολική χρησιμότητα.

- Η επιθυμία για την κάλυψη αντικειμενικών ή και υποκειμενικών προσωπικών αναγκών.

- Η αγοραστική δύναμη που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Η κατοικία βρίσκεται στον πυρήνα της οικονομικής δραστηριότητας των νοικοκυριών. Η οικονομική δραστηριότητα δεν επηρεάζεται μόνο από την κατασκευή του ακινήτου, επηρεάζεται και από τις δαπάνες συντήρησής του, καθώς και άλλες δαπάνες του εκάστοτε νοικοκυριού, σε καταναλωτικά αγαθά σχετικά με την ποιότητα και το μέγεθος του ακινήτου, όπως η επίπλωση και η αγορά οικοσυσκευών. Ένα ακίνητο επηρεάζει επίσης διάφορους κλάδους επαγγελματιών, όπως των αρχιτεκτόνων, των μηχανικών ή των συμβολαιογράφων, οι οποίοι μέρος του εισοδήματός το χρησιμοποιούν για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών. Επομένως οι εξελίξεις της αγοράς ακινήτου έχουν αποτελέσματα σε ευρύτερο φάσμα για την πορεία της οικονομίας (Can, 1990).

Η σημαντικότητα της αγοράς ακινήτων για τα νοικοκυριά και την οικονομία της χώρας, θέτει τις τιμές των ακινήτων ως μια μεταβλητή διαρκώς μεταβαλλόμενη και σχετική πάντα με την επικαιρότητα. Το ερώτημα είναι «δικαιολογούνται οι τιμές των ακινήτων από τους προσδιοριστικούς παράγοντες της ζήτησης και της προσφοράς αυτών;». Σαν πρώτη εκτίμηση θα λέγαμε, ότι η αύξηση των τιμών των ακινήτων επιτείνει τη ζήτηση, η οποία πλέον περιορίζεται στο κατά πόσο οι τιμές των ακινήτων αποδίδουν μεγαλύτερη αξία ή όχι. Παράγοντες όπως η πτώση των επιτοκίων, η στεγαστική πίστη και οι ανάγκες στέγασης. Εξίσου σημαντική θεωρείται η απόφαση των νοικοκυριών για αγορά ιδιόκτητου οικοπέδου ή οικήματος, αφού πραγματοποιείται συνήθως γι' αυτά η μεγαλύτερη χρηματοοικονομική επένδυση, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία (Karagiannis, 2011).

Η αγορά ακινήτων όπως αναφέρει ο Κιόχος, αποτελεί «ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ των αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών». Μέσα σε αυτή, πέρα των αγοραστών και των πωλητών, συμμετέχει ένα πλήθος βασικών φορέων και παραγόντων, μεταξύ των οποίων είναι και οι εκτιμητές, οι κτηματομεσίτες, το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης κ.α. (Μαλλιάρη, 2007).

Στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο, ενώ ταυτόχρονα οι Έλληνες παραδοσιακά τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις τους σε αυτά (Τράπεζα της Ελλάδος, 2009). Μάλιστα η κατοικία χρησιμοποιείται για την πλήρωση των αναγκών στέγασης αλλά και σαν βασική επενδυτική επιλογή. Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων αποτελεί συνεπώς ένα θέμα το οποίο απασχολεί άμεσα σχεδόν όλα τα νοικοκυριά στην Ελλάδα αλλά και γενικότερα όλο τον ανεπτυγμένο κόσμο (Filardo, 2004).

1.2 Αλληλεπίδραση της αγοράς ακινήτων στην οικονομία

Η στεγαστική αγορά είναι ένας μεγάλος τομέας της οικονομίας και είναι πολύ πιθανό ότι η αγορά ακινήτων και η οικονομία αλληλοεπιδρούν. Επανεξετάσεις σε μελέτες της αγοράς κατοικίας αποκαλύπτουν μερικές συμφωνίες, για τον εντοπισμό των υποκείμενων παραγόντων των τιμών των ακινήτων (Detken & Smets, 2004).

Οι δύο βασικότερες από αυτές συχνά αναφέρονται στην πορεία των τιμών των ακινήτων όταν υπάρχει αύξηση των επιπέδων του εισοδήματος και του πληθωρισμού. Ωστόσο, μικρότερη συμφωνία υπάρχει στη θεωρητική και εμπειρική προσέγγιση, που χρησιμοποιούνται για την μοντελοποίηση αυτών των παραγόντων (Συμιγιάννης & Χονδρογιάννης, 2009).

Η κρίση στην αγορά ακινήτων μπορεί να οδηγήσει στην εξαθλίωση ενός έθνους για χρόνια. Αν και οι περισσότεροι άνθρωποι καταλαβαίνουν ότι η κρίση της περιόδου οδήγησε σε κατάρρευση των τιμών των κατοικιών, και στη μεγάλη ύφεση που ακολούθησε, είναι δυνατόν αντιληφθεί κανείς ότι μια στεγαστική φούσκα καταφέρνει επίσης να προκαλέσει την ανεργία, τη μείωση των εσόδων σε επιχειρήσεις, και να μειώσει το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (Gyourko, 2009).

Για πολλές χώρες, η πορεία προς την οικονομική κρίση σηματοδεύτηκε από την έντονη συγκέντρωση των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων τόσο από ιδιώτες όσο και του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Πτώση των τιμών κατοικιών σημαίνει και μείωση της ζήτησης, τόσο κατά τη διάρκεια όσο και μετά την κρίση. Αυτό επειδή οι χαμηλότερες τιμές μειώνουν το ποσό του δανεισμού, που τα νοικοκυριά μπορούν να αυξήσουν κατά της ιδιοκτησίας τους. Σε γενικές γραμμές, λιγότερη πρόσβαση σε πιστώσεις τείνει να σημαίνει

λιγότερες δαπάνες. Επίσης, αυξάνει την αναλογία του δανείου προς την αξία των ενυπόθηκων δανείων (η αξία του χρέους θα αυξηθεί ως ποσοστό της αξίας του ακινήτου, καθώς οι τιμές πέφτουν) (Can, 1992).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, αυτό οδηγεί σε αρνητικά ίδια κεφάλαια, σύμφωνα με τα οποία ακόμα και στην πώληση το ακίνητο δεν θα είναι αρκετό για να εξοφλήσει το χρέος. Αυτό παγιδεύει τους ανθρώπους, τους εμποδίζει από το δανεισμό περαιτέρω επί της περιουσίας, ή τους εξαναγκάζει σε πτώχευση. Σε όλα τα σενάρια, οι ιδιοκτήτες δεν θα μπορούν να μειώσουν τα χρέη τους ή να έχουν κέρδος από την πώληση (Buitier & Rahbari, 2011).

Σημαντικές μειώσεις της αξίας των περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων θα μπορούσε να έχει συνέπειες στη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών, στη συνταξιοδότηση των μελών της χώρας και στον εξαναγκασμό αποταμιεύσεων, για λόγους πρόληψης με σκοπό τις αποζημιώσεις του ελλείμματος (Berndt, 1991).

Ωστόσο, με την κατάρρευση της στεγαστικής αγοράς επηρεάζεται άμεσα η ζήτηση, με την περικοπή των επενδύσεων όσο και με τον περιορισμό των επενδύσεων μικρότερων επιχειρήσεων. Αυτό έχει βραχυπρόθεσμο αντίκτυπο της μείωσης του ποσού που δαπανάται σε μια οικονομία, αλλά έχει επίσης πιο μακροπρόθεσμο κόστος, δεδομένου ότι δεν υπάρχει ώθηση στην δημιουργία νέων επιχειρήσεων και αποτρέπει τις επενδύσεις για την επέκταση υφισταμένων μικρών επιχειρήσεων (Bracke, 2011).

Όπως αναφέρει το ΔΝΤ, η υψηλή χρέωση του ιδιωτικού τομέα θα μπορούσε να είναι ένας παράγοντας πίσω από τη χαμηλή εγχώρια ζήτηση, καθώς τόσο το ανώτατο επίπεδο του χρέους όσο και η αύξηση του χρέους κατά τη διάρκεια της άνθησης ήταν πολύ υψηλότερες από ότι κατά τη διάρκεια προηγούμενων περιόδων ύφεσης (Dubbey & Sayce, 1991).

Αυτό το υπερβολικό χρέος θα συνεχίσει να ασκεί οικονομική έλξη για χρόνια μετά την αρχική επίπτωση της οικονομικής κρίσης, μειώνοντας την ικανότητα των ανθρώπων να μετακινηθούν, να βρουν νέες θέσεις εργασίας και διατηρήσουν τα οικονομικά του νοικοκυριού. Ως εκ τούτου, οι επιπτώσεις της κρίσης στην αγορά

ακινήτων θα πρέπει να θεωρηθούν ως η κύρια αιτία της μεγάλης ύφεσης, ακόμη και αν έχει αποτραπεί η απειλή της καταστροφής (Brown & Matysiak, 2000).

Πολλές οικονομικές θεωρίες υποστηρίζουν ότι οι αλλαγές των τιμών των ακινήτων θα πρέπει να έχουν πραγματική επίδραση στην οικονομία και αντίστροφα. Αποτελέσματα από έρευνες δείχνουν ότι υπάρχουν ενδείξεις μιας σημαντικής σχέσης πολλαπλών κατευθύνσεων μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των μακροοικονομικών παραγόντων (Borio & McGuire, 2004).

Υπάρχει μια σχετικά αυξανόμενη αναγνώριση για τη σημασία της διαδραστικής σχέσης μεταξύ των αγορών κατοικιών και της μακροοικονομίας. Ως εκ τούτου, η σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και η οικονομική ανάπτυξη έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην πολιτική και το αντίστροφο (Brissimis & Vlassopoulos, 2009).

Ο πλούτος έχει επίδραση στις τιμές των ακινήτων και μπορεί να συμβάλει εν μέρει και στην επίδραση της οικονομικής ανάπτυξης -είναι πιθανό και άλλοι μηχανισμοί, μέσω των οποίων οι τιμές των κατοικιών επηρεάζουν απευθείας την παραγωγή (Case & Quigley, 1991).

1.3 Οικονομική Κρίση

Η παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση χρονολογείται στο 2007 και έπειτα, όπου και οδήγησε σε μια δραματική αύξηση του δημόσιου χρέους σε πολλές προηγμένες οικονομίες. Η εν λόγω κρίση το μόνο σίγουρο είναι ότι έχει επηρεάσει πολλούς τομείς και όχι μόνο της οικονομίας. Ένας από αυτούς είναι και η αγορά ακινήτων.

Η οικονομική αυτή κρίση επηρεάζει όλες τις χώρες ανεξαιρέτως το είδος και τον τύπο της οικονομίας τους. Τα αίτια της κρίσης είναι αρκετά, αλλά αυτά τα οποία διαδραμάτισαν καθοριστικό ρόλο στο ξεκίνημά της ήταν η αγορά κατοικίας σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες που την περιβάλλουν (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2007).

Η απαρχή της κρίσης εντοπίζεται στις ΗΠΑ και σε άλλες χώρες στις οποίες η υπέρογκη αύξηση της αξίας των ακινήτων οδήγησε μετά από χρόνια στην πυροδότησή της. Συγκεκριμένα στις ΗΠΑ δημιουργήθηκε ένας φαύλος κύκλος στον οποίο, τα όλο και περισσότερα χρήματα που δάνειζαν οι τράπεζες στα νοικοκυριά για την αγορά κατοικιών οδηγούσαν στην άνοδο των τιμών των ακινήτων κάτι το οποίο με τη σειρά του ωθούσε στη δανειοδότηση ακόμα περισσότερων χρημάτων.

Όμως τα δάνεια αυτά χορηγούνταν αρκετές φορές είτε σε εργαζόμενους με παγωμένους μισθούς είτε σε νοικοκυριά τα οποία πλήρωναν αρχικά μόνο τον τόκο ή ακόμα και χωρίς να έχει η τράπεζα εξασφαλίσεις. Εν συνεχεία οι τράπεζες τιτλοδοτούσαν και πωλούσαν σε τρίτους τα δάνεια, και στην πορεία όπως αναφέρει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιτλοδοτήσεις των στεγαστικών δανείων «πήραν τη μορφή πολύπλοκων και αδιαφανών δομημένων ομολόγων, ενώ πολλές έγιναν μέσω μη κρατικών φορέων» (Gvourko, 2009).

Η απληστία των επενδυτών για επιδίωξη κερδών, σε συνδυασμό με την έλλειψη της ικανότητας από πλευράς των εποπτικών αρχών των ΗΠΑ για άμεση διάγνωση του κινδύνου οδήγησε σε ιδιαίτερα υψηλή μόχλευση² η οποία με τη σειρά της επέκτεινε την κρίση πέρα της αγοράς κατοικίας με αποτέλεσμα το χρηματοπιστωτικό σύστημα να βρίσκεται παγκοσμίως από τα μέσα του 2008 και μετά σε κρίση. Η κρίση έκανε πλέον αντιληπτό το γεγονός πως η αγορά κατοικίας πέρα της οικονομικής δραστηριότητας κάθε χώρας επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού της συστήματος (Iacoviello & Pava, 2011).

Αναλύσεις δείχνουν ότι η τρέχουσα δημοσιονομική πολιτική της ελληνικής οικονομίας και η κρίση στην αγορά ελληνικών περιουσιών είναι αλληλένδετες. Υπάρχουν ενδείξεις ότι η τρέχουσα οικονομική ύφεση έχει δυσμενείς συνέπειες για τον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα (Haughwout et al, 2011).

Στα τέλη του 2009 και στις αρχές του 2010, η ικανότητα της ελληνικής κυβέρνησης να τρέξει μεγάλα ελλείμματα του προϋπολογισμού για ένα πολύ μεγάλο

² *Χρηματοοικονομική Μόχλευση (financial leverage)*: είναι η διαδικασία ανάληψης χρέους με σκοπό την έναρξη, συνέχιση ή επέκταση μιας επιχειρηματικής δραστηριότητας.

χρονικό διάστημα και η μετακύλιση του χρέους³ έχει αμφισβητηθεί λόγω του ότι γίνεται αντιληπτή από τη διεθνή κεφαλαιαγορά μεγάλη πιθανότητα χρεοκοπίας. Το τελικό αποτέλεσμα ήταν μια κλιμάκωση του κόστους δανεισμού, το οποίο ανάγκασε την ελληνική κυβέρνηση να σχεδιάσει και να υιοθετήσει ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης, προκειμένου να μειωθεί το δημόσιο χρέος και να παρέχεται ένα πλαίσιο για τη βελτίωση της σταθερότητας και της ανάπτυξης της οικονομίας.

Η σημερινή ελληνική κατάσταση φαίνεται να έχει τουλάχιστον τρεις βασικούς άξονες. Πρώτον, πέρα από κάθε αμφιβολία η κύρια ευθύνη για την κρίση χρέους στην Ελλάδα επιρρίπτεται στις ελληνικές κυβερνήσεις και στην ύπαρξη ενός αδύναμου πολιτικού συστήματος, που οδήγησε σε μια σταθερά κακή διαχείριση της εγχώριας οικονομίας προσθέτοντας το δημόσιο χρέος σε ένα ποσοστό, το οποίο ήταν πολύ υψηλότερο από ότι η υπόλοιπη Ευρωζώνη και μάλιστα σε μια περίοδο που το επίπεδο του δημόσιου χρέους ήταν ήδη πάνω από 100% του ΑΕΠ (Hwang & Quigley, 2010).

Δεύτερον, οι χρηματοπιστωτικές αγορές και ιδίως οι οργανισμοί αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας δεν κρίθηκαν διορατικοί στην πρόβλεψη των στεγαστικών δανείων του 2007 των ΗΠΑ. Αυτή η αποτυχία οδήγησε τους οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας σε μια αντίδραση, στην προσπάθειά τους να αποκαλύψουν πιθανόν δημόσιο χρέος.

Η Ελλάδα όπως και άλλες χώρες της περιφέρειας της ΕΕ ήταν οι φυσικοί στόχοι, δεδομένου ότι είχαν για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα πολύ μεγάλα δημοσιονομικά ελλείμματα. Τελικά, η Ελλάδα αναγκάστηκε να αποσυρθεί από τις διεθνείς αγορές ομολόγων, καθώς η βαθμολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του χρέους της, έγινε αντιληπτή από τη διεθνή κεφαλαιαγορά για υψηλή πιθανότητα αθέτησής της (Gukaynak, 2009).

Τρίτον, ένα δίκαιο μέρος της ευθύνης για την σημερινή κατάσταση συνδέεται με την καθυστερημένη αντίδραση των κυβερνήσεων της Ευρωζώνης καθώς και της

³ Μετακύλιση χρέους: είναι η μετάθεση του βάρους του χρέους από τον ιδιωτικό φορέα στον οποίο επιβάλλεται αρχικά, σε άλλο ιδιωτικό φορέα. Η μετάθεση αυτή πραγματοποιείται μέσω της αναπροσαρμογής των όρων, με τους οποίους υπόχρεος σε χρέος συναλλάσσεται με άλλους ιδιωτικούς φορείς στην αγορά.

Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Οι χώρες της Ευρωζώνης και ιδίως η Γερμανία απέτυχαν να δώσουν ένα σαφές μήνυμα στις αγορές ότι ήταν διατεθειμένες να παράσχουν άμεση πολιτική και οικονομική στήριξη σε όποια χώρα αντιμετώπιζε οικονομικά προβλήματα. Ένας λόγος γι' αυτή την αργή αντίδραση συνδέεται με το ζήτημα του κατά πόσον επιτρέπεται ένα σχέδιο διάσωσης μιας χώρας-μέλους σύμφωνα με τις Συνθήκες της ΕΕ (Χαρδούβελης, 2007).

Η εφαρμογή αυστηρών προγραμμάτων λιτότητας, από το 2010 και μετά, έχει προκαλέσει σημαντική μείωση της ζήτησης για αγαθά και υπηρεσίες, που οδηγεί την ελληνική οικονομία σε βαθιά ύφεση. Οι τομείς όπως οι κατασκευές, οι υπηρεσίες ακινήτων κλπ. αναμένεται να επηρεαστούν αρνητικά. Στην πραγματικότητα, αρκετές εταιρείες που ήταν γνωστές στην ελληνική βιομηχανία ακινήτων περιουσιών και χρησιμοποιούνταν για να είναι στη λίστα του χρηματιστηρίου Αθηνών κατά την περίοδο 2000-2007, είναι πλέον σε πτώχευση.

Τα δημοσιευμένα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (2013b) αποκαλύπτουν ότι η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε βαθιά ύφεση με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ να είναι -5,6%.

Η ύφεση αυτή ενισχύεται από την υπάρχουσα αρνητική ψυχολογία, όπου οι συμμετέχοντες φοβούνται να ενεργήσουν στην αγορά. Επιπλέον, οι συχνές αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία δημιουργούν αβεβαιότητα και μείωση της εμπιστοσύνης των επιχειρήσεων (Βλάμης, 2008) Αυτό αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τις συναλλαγές ακινήτων και, ως εκ τούτου, και τις εταιρείες που ασχολούνται με τον ελληνικό κατασκευαστικό τομέα, την παροχής υπηρεσιών ακινήτων κ.λπ. (Gyourko, 2009).

Η κρίση που βιώνει η ελληνική αγορά ακινήτων, συνδέεται επίσης κυρίως με την ελληνική τραπεζική κρίση και την επακόλουθη πιστωτική κρίση που έχει προκύψει. Οι εμπορικές τράπεζες που αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας, από τον Δεκέμβριο του 2010, θα διατηρήσουν μειωμένους διαθέσιμους πόρους για τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα.

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Προσδιοριστικοί Παράγοντες της αγοράς ακινήτων

2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων

Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων διαφοροποιείται ανάλογα με το είδος του ακινήτου και την περιοχή στην οποία βρίσκεται, συμβάλλοντας έτσι στη διαμόρφωση των τιμών αυτών. Οι τιμές αυξάνονται καθώς ο αριθμός των ακινήτων μειώνεται μετά από την απλή θεωρία της προσφοράς και της ζήτησης (Χαρδούβελης, 2011).

Η ζήτηση για στέγαση εξαρτάται από το εισόδημα. Με την υψηλότερη οικονομική ανάπτυξη και την αύξηση των εισοδημάτων οι καταναλωτές είναι σε θέση να δαπανήσουν περισσότερα χρήματα για τα σπίτια. Αυτό θα αυξήσει τη ζήτηση καθώς και τις τιμές στην αγορά ακινήτων (Χαρδούβελης, 2009).

Στην πραγματικότητα, η ζήτηση για στέγαση φαίνεται συχνά να είναι ελαστική εισοδηματική ελαστικότητα, αφού ένα ακίνητο θεωρείται αγαθό πολυτελείας. Η αύξηση των εισοδημάτων οδηγεί σε ένα μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματος που δαπανάται για κατοικίες. Ομοίως, σε μια ύφεση, η μείωση των εσόδων σημαίνει ότι οι καταναλωτές δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να αγοράσουν ένα ακίνητο (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006).

Σχετική με την οικονομική ανάπτυξη είναι η ανεργία. Είναι σαφές ότι όταν η ανεργία αυξάνεται, όλο και λιγότεροι άνθρωποι θα είναι σε θέση να αντέξουν οικονομικά ένα σπίτι. Αλλά, ακόμη και ο φόβος της ανεργίας μπορεί να αποθαρρύνει τους καταναλωτές από την αγορά ακινήτων.

Μια περίοδος υψηλών επιτοκίων θα αυξήσει το κόστος πληρωμής των υποθηκών και θα προκαλέσει μείωση της ζήτησης για την αγορά ενός σπιτιού. Τα υψηλά επιτόκια συνήθως καθιστούν την ενοικίαση ενός ακινήτου σχετικά πιο ελκυστική στην αγορά. Τα επιτόκια έχουν μεγαλύτερη επίδραση εάν οι ιδιοκτήτες του ακινήτου έχουν μεγάλα κυμαινόμενα στεγαστικά.

Ο αριθμός των επενδυτών περιορίζεται με τα υψηλότερα επιτόκια, επειδή το κόστος για την αγορά περιορίζει τον κερδοσκοπικό συνεταιρισμό/κοινοπραξία/κοινό ταμείο για τους ανθρώπους με την καλύτερη πιστωτική και τα περισσότερα μετρητά για την προκαταβολή. Αυτό σημαίνει ότι λιγότεροι δανειολήπτες πληρούν τις

προϋποθέσεις για τα δάνεια υψηλού ενδιαφέροντος και ταυτόχρονα οι κτηματομεσίτες πωλούν λιγότερα ακίνητα (Χαρδούβελης, 2011).

Τα χαμηλά επιτόκια ανοικτών υποθηκών σε περισσότερους δανειολήπτες και οι καταχωρήσεις επένδυσης σε ακίνητα, κινούνται ταχύτερα σε αυτές τις αγορές. Ωστόσο οι γρήγορες πωλήσεις σε μια αγορά με χαμηλό επιτόκιο, μερικές φορές έχει αντιπαραγωγικά αποτελέσματα. Όταν τα αποθέματα των επενδύσεων στα ακίνητα μειώνονται, αυξάνονται οι τιμές των υπόλοιπων επενδύσεων σε ακίνητα.

Η εμπιστοσύνη των καταναλωτών είναι σημαντική για να καθοριστεί, αν θα διακινδυνέψουν να μεταφέρουν στο εξωτερικό μια υποθήκη. Ειδικότερα, οι προσδοκίες για την αγορά κατοικίας έχουν σημαντικό ρόλο διότι αν οι καταναλωτές φοβούνται ότι οι τιμές των ακινήτων πρόκειται να μειωθούν, θα αναβάλουν την αγορά για το μέλλον (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006).

Στα χρόνια της οικονομικής άνθησης πολλές τράπεζες είναι πρόθυμες να δανείσουν υποθήκες. Αυτό επιτρέπει στους καταναλωτές να δανείζονται μεγάλα πολλαπλάσια εισοδήματα (π.χ. εισόδημα πέντε φορές). Αυτή η ευκολία, να πάρει κάποιος μια υποθήκη, σημαίνει ότι η ζήτηση για κατοικίες αυξάνεται, καθώς περισσότεροι άνθρωποι είναι πλέον σε θέση να αγοράσουν ένα ακίνητο. Στα χρόνια της ύφεσης και τις οικονομικής δυσκολίας όμως, έχουν επιβάλλει αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού, δηλαδή ο αγοραστής απαιτείται να καταβάλλει μεγαλύτερη προκαταβολή για την αγορά του ακινήτου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της διαθεσιμότητας των ενυπόθηκων δανείων και ταυτόχρονα τη μείωση της ζήτησης των κατοικιών (Χαρδούβελης, 2011).

Ο λόγος των τιμών των κατοικιών προς τα κέρδη επηρεάζει τη ζήτηση. Καθώς οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται σε σχέση με το εισόδημα, θα περίμενε κανείς όλο και λιγότεροι άνθρωποι να είναι σε θέση να αντέξουν οικονομικά. Σε αυτό το επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών είναι υψηλές. Οι τιμές των ακινήτων ενδέχεται να μειωθούν περαιτέρω, αλλά τα επιτόκια να είναι χαμηλά και η προσφορά κατοικιών περιορισμένη (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006).

Η κατάσταση της οικονομίας παίζει τεράστιο ρόλο στο ποσό των χρημάτων που είναι διαθέσιμο για τους ανθρώπους για την αγορά ακινήτων. Παράγοντες όπως η πολιτική και η παραγωγή φυσικού αερίου και πετρελαίου συμβάλλουν στην κατάσταση της οικονομίας και με τη σειρά τους, στην αγορά ακινήτων.

Για παράδειγμα, εάν οι πολιτικοί αντιμάχονται για οικονομικές συνθήκες, η αγορά ακινήτων θα μπορούσε να επηρεαστεί ως αποτέλεσμα της διαφοράς.

2.1.1 Δημογραφικοί παράγοντες

Τα δημογραφικά στοιχεία είναι αυτά που περιγράφουν τη σύνθεση του πληθυσμού, όπως είναι η ηλικία, η φυλή, το φύλο, το εισόδημα, τα πρότυπα μετανάστευσης και η αύξηση του πληθυσμού. Αυτά τα στατιστικά στοιχεία συχνά παραβλέπονται, αλλά σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την ακίνητη περιουσία είναι οι τιμές και τα είδη ακινήτων που έχουν μεγαλύτερη ζήτηση. Οι μεγάλες αλλαγές στα δημογραφικά στοιχεία ενός έθνους μπορεί να έχουν μεγάλο αντίκτυπο στις τάσεις ακίνητων περιουσιών για αρκετές δεκαετίες. Υπάρχουν πολλοί τρόποι για αυτό το είδος της δημογραφικής αλλαγής που μπορεί να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων (Χαρδούβελης, 2011).

2.1.2 Επιτόκια

Η πολιτική, οι τράπεζες και η παγκόσμια οικονομία μπορεί να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων, όταν πρόκειται για τα επιτόκια. Η συντριβή των ακινήτων του 2007 απέδειξε την παγκόσμια επίδραση της αγοράς ακινήτων και την αύξηση της ευαισθητοποίησης για το πώς τα επιτόκια και τα δάνεια χρησιμοποιούνται στην εγχώρια αγορά. Το τι συμβαίνει στην παγκόσμια αγορά και στις ξένες επενδύσεις, παίζει σημαντικό ρόλο στις προσδοκίες της τοπικής αγοράς.

Τα επιτόκια έχουν επίσης σημαντικό αντίκτυπο στις αγορές ακινήτων. Οι αλλαγές στα επιτόκια μπορούν να επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό την ικανότητα ενός ατόμου να αγοράσει ένα οικιστικό ακίνητο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι όταν τα επιτόκια πέφτουν, το κόστος για την απόκτηση μιας υποθήκης για να αγοραστεί ένα σπίτι μειώνεται. Έτσι, δημιουργείται μεγαλύτερη ζήτηση για την ακίνητη περιουσία, η οποία ωθεί τις τιμές. Αντιστρόφως, καθώς τα επιτόκια αυξάνονται, το κόστος για την απόκτηση μιας υποθήκης αυξάνεται, μειώνοντας έτσι τη ζήτηση και τις τιμές των ακινήτων (Χαρδούβελης, 2011).

Ωστόσο, κατά την εξέταση των επιπτώσεων των επιτοκίων στις επενδύσεις σε μετοχές, όπως επενδύσεις σε ακίνητα εμπιστοσύνης και όχι σε ακίνητη περιουσία, η σχέση μπορεί να θεωρηθεί ως παρόμοια με τη σχέση των ομολόγων με τα επιτόκια.

Όταν μειώνονται τα επιτόκια, η τιμή του ομολόγου ανεβαίνει επειδή το τοκομερίδιο του γίνεται πιο επιθυμητό και όταν τα επιτόκια αυξάνονται, η αξία των ομολόγων μειώνεται (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006).

2.1.3 Πολιτικές της κυβέρνησης

Η νομοθεσία είναι επίσης ένας άλλος παράγοντας που μπορεί να έχει μια αρκετά μεγάλη επίδραση στη ζήτηση ακινήτων και στις τιμές. Φορολογικές πιστώσεις, εκπτώσεις και επιδοτήσεις είναι μερικοί από τους τρόπους με τους οποίους η κυβέρνηση μπορεί να ενισχύσει προσωρινά τη ζήτηση για την ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα αυτοί είναι σε ισχύ. Η επίγνωση των κινήτρων της εκάστοτε κυβέρνησης προσφέρει σημαντική βοήθεια στον καθορισμό των αλλαγών στην προσφορά και τη ζήτηση καθώς και στο να εντοπιστούν δυνητικά ψευδείς τάσεις. Για παράδειγμα, το 2009 η κυβέρνηση των ΗΠΑ για πρώτη φορά έθεσε μία φορολογία «homebuyer» για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, σε μια προσπάθεια να ξεκινήσει τις πωλήσεις κατοικιών σε μια υποτονική οικονομία.

Σύμφωνα με την Εθνική Ένωση Μεσιτών (NAR), αυτό το φορολογικό κίνητρο, από μόνο του, οδήγησε σε 900.000 αγορές κατοικίας. Αυτή ήταν μια αρκετά μεγάλη αύξηση, αν και προσωρινή, χωρίς να είναι γνωστό ότι η αύξηση αυτή ήταν αποτέλεσμα της παροχής φορολογικών κινήτρων, καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι η ζήτηση για στέγαση ανέβαινε με βάση άλλους παράγοντες (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2009).

2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων μπορεί να επηρεαστεί έμμεσα ή άμεσα από διάφορες συνιστώσες οι οποίες καθορίζουν τη λειτουργία της αγοράς, επιδρούν δραστικά στη ζήτηση και στην προσφορά, καθορίζοντας το επίπεδο του ανταγωνισμού και εν τέλει διαμορφώνουν μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε αξία ακινήτου (Buiter, & Rahbari, 2011).

Η συμβολή των διαφόρων συνιστωσών στον τελικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων δεν είναι εύκολο να καθοριστεί, λόγω του μεγάλου πλήθους τους, της

διαφορετικής τους συμπεριφοράς στο χρόνο ή στο χώρο και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης.

Οι παράγοντες που επιδρούν καθοριστικά στην αξία των ακινήτων κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα επίπεδα:

- Επίπεδο χώρας
- Επίπεδο πόλης
- Επίπεδο τμήματος πόλης
- Επίπεδο ακινήτου

Επομένως, με την κατηγοριοποίηση που προηγείται, είναι δυνατόν να ερμηνευτεί η διαφοροποίηση της αξίας του ακινήτου.

2.2.1 Παράγοντες σε επίπεδο χώρας

Ο πολεοδομικός ιστός μιας χώρας επηρεάζεται σημαντικά από ένα μεγάλο εύρος παραγόντων. Οι συγκεκριμένοι παράγοντες σχετίζονται με τις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και αλλάζουν από χώρα σε χώρα. Σε κάθε χώρα υφίσταται ένα διαφορετικό είδος αξιών, μέσα στο οποίο κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Η διαφοροποίηση των παραγόντων μεταβάλλει αναλόγως και τις τιμές.

Ειδικότερα, οι βασικότεροι παράγοντες που επιδρούν στις αξίες ακινήτων σε επίπεδο χώρας, είναι δυνατόν να κατηγοριοποιηθούν στις ακόλουθες κατηγορίες (Χαρδούβελης, 2011):

- Πολιτικοί παράγοντες

Η αξία των ακινήτων είναι δυνατόν να επηρεαστεί από τις πολιτικές αποφάσεις και εξελίξεις, οι οποίες θα επηρεάσουν είτε αρνητικά είτε θετικά. Ως πολιτικοί παράγοντες είναι δυνατόν να θεωρηθούν η πολιτική παρέμβαση στην λειτουργία της κτηματαγοράς, η πολιτική ανάπτυξης, η περιφερειακή πολιτική κ.τ.λ.

- Κοινωνικοί παράγοντες

Η αξία των ακινήτων είναι δυνατόν να επηρεάζεται από κοινωνικούς παράγοντες, όπως η ηλικία, το εισόδημα, το φύλο, ο τόπος αλλά και η σύνθεση των οικογενειών.

- Οικονομικοί παράγοντες

Η γενική οικονομική κατάσταση της χώρας, το επίπεδο ανάπτυξης, το βιοτικό επίπεδο καθώς και η φορολογία ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στην αξία των ακινήτων.

- Χωροταξικός σχεδιασμός

Ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει άμεση σχέση με την οργάνωση και την ανάπτυξη των αστικών κέντρων σε γενικότερη εθνική κλίμακα.

- Άλλοι παράγοντες

Υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγοραία αξία των ακινήτων όπως η τεχνολογία, τα αρχαιολογικά ευρήματα, το κλίμα αλλά και η σεισμική δραστηριότητα της περιοχής.

2.2.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης

Η λειτουργία μιας πόλης δημιουργεί ένα μεταβαλλόμενο περιβάλλον που επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων. Έτσι, οι τιμές των ακινήτων είναι διαφορετικές από τη μια πόλη στην άλλη.

Η κάθε πόλη κατέχει ένα διαφορετικό εύρος αξιών εντός των ορίων όπου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων. Έτσι, η αξία των ακινήτων διαμορφώνεται ανάλογα με τον τόπο όπου βρίσκεται το ακίνητο, την παλαιότητα του και αν έχει άμεση πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006):

- Ανάπτυξη πόλης

Η ανάπτυξη μιας πόλης μπορεί να γίνει με υψηλούς ρυθμούς με αποτέλεσμα να αυξάνει τις τιμές ενός ακινήτου. Ιδιαίτερο ρόλο παίζουν τόσο τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών όπως φωτισμός, καθαριότητα, τηλέφωνα, τράπεζες,

ξενοδοχεία, αλλά και η πολεοδομική οργάνωση της πόλης κατά τα σύγχρονα δυτικά πρότυπα.

- Πολεοδομική οργάνωση

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός παίζει σημαντικό ρόλο για την πολεοδομική οργάνωση του αστικού τοπίου και περιβάλλοντος. Έτσι, με αυτό τον τρόπο επιβάλλεται η μεγιστοποίηση της αξίας του ακινήτου αλλά και η βέλτιστη χρησιμότητα του.

Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών, όπως αυτοί έχουν προσδιοριστεί και αποβλέπει στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί στα αστικά κέντρα, λόγω της άναρχης ανάπτυξης τους από τη δεκαετία του 1960 και μετά.

- Χωρικές διαφοροποιήσεις

Οι χωρικές διαφοροποιήσεις χωρίζονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες όπως είναι η πολιτική γης, η πληθυσμιακή κατανομή, η υπερμεγέθυνση κάποιων πόλεων αλλά και η σμίκρυνση ορισμένων άλλων. Οι παράγοντες αυτοί σε επίπεδο πόλης επηρεάζουν τις αξίες ακινήτων.

- Η ποιότητα ζωής

Το κόστος ανάπτυξης, η μορφή του περιβάλλοντος, το κόστος προστασίας του, το κόστος υποβάθμισης, η μορφή υποβάθμισης κ.τ.λ.

2.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο τμήματος πόλης

Η πολεοδομική δόμηση μιας πόλης γίνεται βάσει του διαχωρισμού της σε ζώνες σύμφωνα με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως είναι η διοικητική δομή της, η διαβάθμιση της ανάπτυξης της αλλά και οι διάφορες πολεοδομικές διαφοροποιήσεις που υφίστανται. Οι βασικότεροι από αυτούς τους παράγοντες είναι οι εξής (Buitter, & Rahbari, 2011):

- Η ροή ανάπτυξης

Η πληθυσμιακή κατανομή της, οι διάφορες δραστηριότητες της αλλά και τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες της επηρεάζουν τη ροή της ανάπτυξης της.

- Χαρακτηριστικά τμήματος

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά μιας περιοχής της πόλης είναι δυνατόν να σχετίζονται με τα διάφορα πολεοδομικά στοιχεία, όπως το ύψος των κτηρίων, το πλάτος των οδικών αρτηριών, οι περιορισμοί δόμησης αλλά και οι περιοριστικοί όροι που ισχύουν από την τεχνική νομοθεσία για τα χαρακτηριστικά θέσης.

2.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο ακινήτου

Η τοποθεσία του κάθε ακινήτου μπορεί να χαρακτηριστεί ως μοναδική και αποτελεί έναν από τους κυριότερους παράγοντες που έχουν σημαντική επίδραση στις αξίες των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου. Οι κυριότεροι παράγοντες είναι οι ακόλουθοι (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006):

- Θέση του ακινήτου

Η εύκολη προσβασιμότητα του ακινήτου, η ύπαρξη αποτελεσματικού δικτύου μέσων μαζικής μεταφοράς, αλλά και η τοποθεσία του (ιστορικό κέντρο, προάστια κτλ.) αποτελεί σημαντικό ρόλο στην αξία του οικοπέδου.

- Περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλοντας χώρος γύρω από το ακίνητο παίζει σημαντικό ρόλο στην αγοραία αξία του. Επομένως, η ποιότητα και η αισθητική των γειτονικών

κατασκευών, η πεζοδρόμηση, ο φωτισμός αλλά και η αρχιτεκτονική των παραπλήσιων κτηρίων είναι σημαντική.

- Χαρακτηριστικά ακινήτου

Τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σχετίζονται με τα διάφορα τοπογραφικά στοιχεία αλλά και με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Αυτά σχετίζονται με την κλίση του εδάφους, την πρόσοψη του οικοπέδου, το πλάτος των πεζοδρομίων αλλά και την ύπαρξη θορύβου από τα διάφορα οχήματα.

- Πολεοδομικά στοιχεία

Στη συνέχεια, τα πολεοδομικά στοιχεία έχουν άμεση σχέση με το γενικό οικοδομικό κανονισμό αλλά και με τους όρους δόμησης και τη χρήση του ακινήτου.

- Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης

Η παρούσα κατηγορία έχει άμεση σχέση με το πρότυπο κατασκευής, τη μορφολογία και τη σύνθεση του κτηρίου. Ουσιαστικά, σχετίζεται με την αρχιτεκτονική, την αντοχή στο χρόνο, τη διαρρύθμιση των χώρων αλλά και τον αριθμό των ορόφων. Επίσης, λαμβάνει μέρος και η δυνατότητα της μελλοντικής μορφοποίησης του υφιστάμενου χώρου, βάσει των αναγκών του εκάστοτε χρήστη. Τέλος, λαμβάνεται υπόψη αν υπάρχει εγκατάσταση πυρασφάλειας αλλά και αντικλεπτικός μηχανισμός.

- Ειδικοί παράγοντες

Οι συγκεκριμένοι παράγοντες σχετίζονται με τις δεσμεύσεις των ακινήτων, όπως απαλλοτριώσεις, αρχαιολογικά ευρήματα κτλ. Επίσης, έχουμε άμεση σύνδεση με την επίδραση του χρόνου αλλά και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κάθε ακινήτου. Τέλος, οι ειδικοί παράγοντες σχετίζονται άμεσα με τους όρους των συμβολαίων, την ύπαρξη νομικού ελαττώματος αλλά και με τις ειδικές συνθήκες της αγοράς που σχετίζονται με τον αγοραστή ή τον πωλητή του ακινήτου (αγορά με συνιδιοκτησία, παρέμβαση μεσίτη, αξία και σκοπός της επένδυσης κ.τ.λ.) (Buiter, & Rahbari, 2011) .

Ίσως ο πιο σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την αξία των ακινήτων είναι η γενική υγεία της οικονομίας μιας χώρας. Αυτό γενικά μετριέται με βάση τους

οικονομικούς δείκτες, όπως το GDP, στοιχεία για την απασχόληση, η μεταποιητική δραστηριότητα, οι τιμές των αγαθών, κ.λπ. Σε γενικές γραμμές, όταν η οικονομία είναι αργή, αντίστοιχες επιπτώσεις παρατηρούμε και στην ακίνητη περιουσία (Karaganis, 2011).

Ωστόσο, η κυκλικότητα της οικονομίας μπορεί να έχει διαφορετικές επιδράσεις σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων. Για παράδειγμα, ένα REIT (Real Estate Investment Trust), που έχει ένα μεγαλύτερο ποσοστό των επενδύσεών του σε ξενοδοχεία, τυπικά επηρεάζεται περισσότερο από την οικονομική ύφεση από ότι ένα REIT που έχει επενδύσει σε κτίρια γραφείων (Χαρδούβελης, 2011).

Τα ξενοδοχεία είναι μια μορφή ιδιοκτησίας που είναι πολύ ευαίσθητη στην οικονομική δραστηριότητα, λόγω του είδους μίσθωσης που είναι συνυφασμένη με την επιχείρηση. Η ενοικίαση ενός δωματίου του ξενοδοχείου μπορεί να θεωρηθεί ως μια μορφή βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, που μπορεί εύκολα να επιτευχθεί από τους πελάτες του ξενοδοχείου όταν η οικονομική τους κατάσταση είναι ευνοϊκή (Buiter, & Rahbari, 2011).

Από την άλλη πλευρά, οι ενοικιαστές γραφείου γενικά έχουν μακροπρόθεσμες μισθώσεις που δεν μπορούν να αλλάξουν στη μέση μιας οικονομικής ύφεσης. Έτσι, όπως πρέπει να είναι γνωστό το μέρος του κύκλου που βρίσκεται η οικονομία, θα πρέπει επίσης να είναι γνωστή η ευαισθησία του ακινήτου στον οικονομικό κύκλο (Δαβραδάκης & Χαρδούβελης, 2006).

2.2.5 Περιβαλλοντικοί Παράγοντες

Οι περιβαλλοντικοί παράγοντες ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για την αξία του ακινήτου. Η στάση του ανθρώπου απέναντι στο περιβάλλον δεν είναι ουδέτερη διότι αναζητά τοποθεσίες που προσφέρουν υψηλή ποιότητα ζωής. Η ποιότητα αυτού του περιβάλλοντος επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την αγορά ακινήτων. Αυτός ο παράγοντας επηρεάζει την αξία του ακινήτου, καθώς και την κοινωνική δημοφιλία δημιουργώντας οικονομικά οφέλη.

Από τη σκοπιά της οικονομικής θεωρίας, το περιβάλλον αποτελεί μια μοναδική πηγή πληροφοριών η οποία παρέχει μια οικονομικά χρηστική λειτουργία για την κοινωνία. Η σχέση του ανθρώπου με το εν λόγω σύστημα είναι σχέση αλληλεξάρτησης. Μία από τις βασικές ανάγκες του ανθρώπου είναι ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από υψηλό βιοτικό επίπεδο, ασφάλεια και υψηλή αισθητική αξία.

Τα σπίτια σήμερα είναι πιο φιλικά προς το περιβάλλον, με αυξημένη ευαισθητοποίηση των κατασκευαστών και των αγοραστών όσο και στην κατασκευή ακινήτων. Περιλαμβάνουν πιο αποδοτικά μηχανικά συστήματα, επιπλέον μόνωση και συσκευές νερού με χαμηλή κατανάλωση. Η παρουσία του πρασίνου, τα δάση, το νερό και η διάταξη αυτών των χωρικών χαρακτηριστικών επηρεάζουν άμεσα τη στάση του αγοραστή και την αξία του ακινήτου.

2.2.6 Οικογένεια και λειτουργική χρησιμότητα

Οι νέες κατοικίες που κτίζονται τώρα διαθέτουν πλέον πιο λειτουργικούς χώρους διαβίωσης, όπως μια μεγάλη ενιαία αίθουσα σε σχέση με το προηγούμενο ξεχωριστό καθιστικό και τον ξενώνα. Τα ακίνητα είναι πιο ακριβά καθώς προσφέρουν ξεχωριστά δωμάτια αποθήκευσης, δωμάτια όπου τα μέλη της οικογένειας μπορούν να διαβάσουν, να μελετήσουν ή να εργαστούν.

Μια άλλη εξέλιξη στο χώρο των ακινήτων είναι το play room, δωμάτιο ψυχαγωγίας με τηλεόραση, βίντεο, DVD και στερεοφωνικό εξοπλισμό. Από τη δεκαετία του 1990 είναι φανερό ότι οι κατασκευαστικές δείχνουν μεγάλο ενδιαφέρον στην κύρια κρεβατοκάμαρα και στο ανεξάρτητο μπάνιο που διαθέτουν μέσα σε αυτή, δίνοντας τη δυνατότητα με περισσότερα μπάνια να εξυπηρετούνται άλλοι χώροι διαβίωσης. Μια άλλη τάση της δεκαετίας αυτής είναι ο σχεδιασμός μεγαλύτερης και πιο λειτουργικής κουζίνας.

2.2.7 Διαθέσιμο εισόδημα

Η ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του '90 μέχρι και το 2007. Οι ρυθμοί αυτοί ήταν υψηλότεροι των

ευρωπαϊκών. Η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν με πραγματικούς ρυθμούς, κατά μέσον όρο 3,8% την περίοδο 1996-2007, όταν ο μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ ήταν 2,3%. Φυσική συνέπεια ήταν η σύγκλιση του βιοτικού επιπέδου της Ελλάδος με το μέσο όρο της παλαιάς.

Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, γεγονός που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και αύξηση της τιμής τους. Εμπειρικές έρευνες έχουν δείξει ότι μία αύξηση κατά 1% του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 0,7% στη ζώνη του ευρώ. 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. (Θεοδόσιος Σαμπανιώτης, Α. Χαρδούβελης)

2.2.8 Ανεργία

Η φύση της εργασίας είναι ένας κρίσιμος οικονομικός παράγοντας, που πρέπει πάντα να λαμβάνεται υπόψη σε μια εκτίμηση. Θα πρέπει βέβαια να σημειωθούν τα ποσοστά ανεργίας, καθώς και να εξεταστεί η σταθερότητα της απασχόλησης.

Η ανεργία, οι γάμοι και τα διαζύγια είναι παράγοντες που επηρέασαν άμεσα την αγορά κατοικίας. Όμως η ύφεση έχει αυξήσει την ανεργία των νέων, με αποτέλεσμα η ζήτηση για κατοικία να έχει επηρεαστεί άμεσα. Τα υψηλά ποσοστά ανεργίας στους νέους δημιουργούν τη «χαμένη γενιά» της αγοράς κατοικίας. Πρόκειται για τους νέους ηλικιών 20-35, οι οποίοι αργούν να δραστηριοποιηθούν στην αγορά είτε ως υποψήφιοι αγοραστής είτε ακόμα και ως ενοικιαστές.

Σύμφωνα με μελέτες, ο μέσος χρόνος εμπλοκής ενός καταναλωτή στην αγορά κατοικίας, κινείται μεταξύ 25-35 ετών. Η κρίση έχει ως αποτέλεσμα οι νέοι αυτοί να καθυστερούν την απομάκρυνσή τους από την πατρική εστία ή και ακόμα τη δημιουργία μίας νέας οικογένειας. Αυτές οι δύο επιλογές είναι οι αιτίες που οι συγκεκριμένες ηλικίες αποτελούν ένα μόνιμο τροφοδότη της αγοράς.

Η γενιά που στοχοποιείται από την ανεργία ή είναι χαμηλόμισθη, έχει επίπτωση στη συρρίκνωση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων. Λόγω των

οικονομικών δυσκολιών, μεγάλο μέρος των ατόμων αυτών διαμένει ακόμα στο σπίτι των γονέων. Έτσι, ενώ λογικά θα έπρεπε να επενδύσουν χρήματα στην κατοικία και να τονώσουν την αγορά, εκείνοι διαλέγουν τη συμβίωση με τους γονείς αναβάλλοντας επ' άπειρον την αγορά κατοικίας.

2.2.9 Πιστωτική διαθεσιμότητα

Ένας ακόμα σημαντικός παράγοντας είναι η πιστωτική διαθεσιμότητα των χρημάτων που επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την ακίνητη περιουσία. Όταν οι πιστώσεις αφθονούν, είναι πιο εύκολο να εξασφαλιστούν τα δάνεια και η διαθεσιμότητα των χρημάτων καταλήγει σε μια ενεργή αγορά. Από την άλλη όταν οι πιστώσεις είναι σπάνιες, εμφανίζεται έλλειψη ρευστότητας και συχνά οι τιμές μειώνονται, λόγω του ότι λίγοι άνθρωποι μπορούν να πληρώσουν με μετρητά ή πληρούν τις προϋποθέσεις για δανεισμό.

Μια άλλη αιτία για το αυξημένο ενδιαφέρον στις αγορές κατοικίας, πηγάζει από το ρόλο τους στη διάδοση των επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κύκλων, αλλά και από τις πιθανές επιπλοκές των αλλαγών στον πλούτο που προέρχεται από κατοικίες, στη χρηματοοικονομική σταθερότητα. Μια θετική συσχέτιση μεταξύ πιστώσεων και τιμών ακινήτων μπορεί να εξηγηθεί από την οπτική τόσο της ζήτησης, όσο και της προσφοράς πιστώσεων, ως μια άμεση απόρροια του μηχανισμού του «χρηματοοικονομικού επιταχυντή».

Στις περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν βελτιωμένες συνθήκες χρηματοδότησης για τις καταναλωτικές και επενδυτικές τους αποφάσεις, που με τη σειρά τους τονώνουν τη διαθεσιμότητα πιστώσεων και αυξάνουν τη ζήτηση και τις τιμές των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων. Αυτή η ανοδική πορεία μπορεί να επιταχυνθεί περαιτέρω, αν η κερδοσκοπική συμπεριφορά οδηγήσει σταδιακά τις τιμές των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδα υψηλότερα από αυτά που προσδιορίζονται από τα θεμελιώδη δεδομένα τους (Linneman και Wachter).

Σε περιόδους επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας, η διαδικασία αντιστρέφεται. Η πτώση των τιμών των κατοικιών και των εμπορικών ακινήτων, υποβαθμίζουν την ποιότητα του ισολογισμού των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων,

με πιθανό αντίκτυπο στη δυσλειτουργία της αγοράς πιστώσεων και σφοδρό πλήγμα στην ύφεση της οικονομίας.

2.2.10 Τοποθεσία και Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Κάθε ακίνητο είναι μοναδικό αφού καταλαμβάνει μια γεωγραφικά καθορισμένη τοποθεσία στην επιφάνεια της γης. Κατά την επιλογή μιας κατοικίας, οι περισσότεροι αγοραστές επιλέγουν αρχικά μια καλή περιοχή - γειτονία, καθώς και εύκολα προσβάσιμη στο χώρο εργασίας, σε καταστήματα και άλλα σημεία που επισκέπτονται καθημερινώς.

Η τοποθεσία θεωρείται από τους σημαντικότερους παράγοντες για την επιλογή της ακίνητης περιουσίας, χωρίς αυτό να σημαίνει αποκλειστικά απλά μια καλή γειτονία. Έρευνες δείχνουν ότι τα ακίνητα κοντά σε δημόσιες συγκοινωνίες παραμένουν συνήθως πιο ελκυστικά για τους αγοραστές και παίζουν σημαντικό ρόλο στην απόφαση για την αγορά τους. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε πως γύρω από στάσεις του μετρό αναπτύσσονται ολοένα και περισσότερα κέντρα ενδιαφέροντος. Οι αξία των ακινήτων για όσα βρίσκονται κοντά σε καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις συνήθως παρουσιάζουν ρυθμούς ανάπτυξης.

Οι δημόσιες συγκοινωνίες μπορεί να είναι ένα μεγάλο κίνητρο για τους επενδυτές και τους ιδιοκτήτες, αλλά μπορεί ταυτόχρονα να είναι μια επικίνδυνη στρατηγική. Τα σχέδια που ξεκίνησε μια κυβέρνηση για κάποιο μεγάλο έργο παροχής δημόσιων μεταφορών, μπορεί να απορριφθούν από μία άλλη ή να τεθούν σε αναμονή ακόμα και για χρόνια. Αυτό μπορεί να είναι ένα μεγάλο χρονικό διάστημα - πριν από την ολοκλήρωση του έργου - όπου τα πράγματα μπορούν να αλλάξουν τελείως πορεία, ύστερα από κοινοτικές διαβουλεύσεις και μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων ή άλλα εμπόδια. Έτσι, η λήψη επενδυτικών αποφάσεων βάσει αποκλειστικά αυτού του παράγοντα μπορεί να κρύβει κινδύνους και να αποτελέσει μεγάλο ρίσκο.

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κρίση στην ελληνική αγορά ακινήτων

3.1 Αγορά Ακινήτων Κατοικίας

Στην Ελλάδα, η αγορά κατοικίας είναι αρκετά καίρια. Από τη μια μεριά, οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές συνιστούν ένα μεγάλο μερίδιο της συνολικής οικονομικής κινητικότητας, από την άλλη, η κατοικία είναι επένδυση και κατά παράδοση οι Έλληνες τοποθετούσαν τις οικονομίες τους στα ακίνητα.

Η κατασκευή ή το φρεσκάρισμα σπιτιών, εμπορικών κέντρων, του οδικού δικτύου και εν γένει των θεμελίων συνιστά σημαντικό τμήμα της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας στον ελληνικό χώρο και το εξωτερικό. Με τα ακίνητα έχουν σχέση άμεση ή έμμεση αρκετά έξοδα και υπηρεσίες, που ενισχύουν την οικονομία, το εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο. Είναι τα έξοδα συντήρησης, η αγορά πρώτων υλών (λατομεία, βιομηχανίες τσιμέντου κ.α.) και μηχανημάτων συναφών με την κατασκευή, όπως και τα συμπληρωματικά έξοδα ενός σπιτικού σε καταναλωτικά αγαθά που έχουν σχέση με το μέγεθος και την ποιότητα του σπιτιού, π.χ. η επίπλωση ή η οικοσκευή.

Το ακίνητο επηρεάζει και το εισόδημα ποικίλων επαγγελματιών, όπως υδραυλικών, ηλεκτρολόγων, ξυλουργών, αρχιτεκτόνων, μηχανικών, τοπογράφων, τραπεζικών, μεσιτών, ή συμβολαιογράφων, που αξιοποιούν το εισόδημα αυτό για αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Έτσι, η πορεία της αγοράς κατοικίας έχει αμέτρητα αποτελέσματα στην οικονομία.

Το διάστημα 2003-2007 το ποσοστό των επενδύσεων, σε σπίτια στο Ελληνικό ΑΕΠ, ήταν 4ο κατά σειρά (7,7%) και αυτό των κατασκευών 8ο (13,3%) σε συνάρτηση με τα άλλα κράτη της ΕΕ. Το σχετικά υψηλό μερίδιο στις κατασκευές οφείλεται κατά ένα μέρος και στην προετοιμασία των υποδομών για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Τα ποσοστά αυτά ήταν βεβαίως πιο υψηλά από τους

μέσους όρους της ζώνης του ευρώ των 16 κρατών (6,0% και 11,6% αντίστοιχα). Επιπροσθέτως, σε όλα τα διαστήματα στην Ελλάδα οι επενδύσεις σε σπίτια ξεπερνούσαν τις επενδύσεις στις άλλες κατασκευές, εφόσον είναι πιο μεγάλες από το μισό του συνόλου των κατασκευών. Εντούτοις, η αγορά σπιτιού βοήθησε την Ελλάδα να αποφύγει την κατάπτωση έπειτα το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, αφού αναθερμάνθηκε το 2006. Σε αυτό συνέβαλλε και η προαναγγελία το 2006 για αναρρύθμιση των αντικειμενικών αξιών, που έγινε το Μάρτιο του 2007.

Το 2008 ήταν χρονιά συρρίκνωσης των επενδύσεων σε σπίτια σε σύγκριση με το 2007. Σε 15 κράτη της ΕΕ υφίστανται ύφεση και σε 11 κράτη άνοδος, ενώ οι πτώσεις ως απόλυτα μεγέθη είναι πιο μεγάλες από τις ανόδους. Υπενθυμίζεται πως στα περισσότερα κράτη σε όλο τον κόσμο, ο οικονομικός παροξυσμός, που άρχισε από μια χρηματοπιστωτική αναστάτωση το 2007, έγινε προφανής ιδίως το τελευταίο τρίμηνο του 2008, με μεγάλη ύφεση του ΑΕΠ, ενώ συνεχίζεται και το 2009. Η πτώση που παρατηρείται στο μερίδιο των σπιτιών το 2008 δείχνει ότι ο οικονομικός παροξυσμός στην αρχή είχε αρκετά μεγάλη επίδραση στα σπίτια σε σχέση με τους υπόλοιπους κλάδους της οικονομίας. Η ύφεση αυτή είναι συνεπής με το ότι οι επενδύσεις σε σπίτια είναι προπομπός δείκτης του οικονομικού κύκλου.

Λόγω ότι μια από τις αιτίες του οικονομικού παροξυσμού, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ, ήταν και η υπερβολική αύξηση των επενδύσεων σε σπίτια την εποχή μετά το 2002, κάποιιοι θέτουν την ερώτηση εάν τα τελευταία έτη οι επενδύσεις σε σπίτια και κατασκευές ήταν υπερβολικές και στα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και κατά συνέπεια, αν βοήθησαν κι εκείνες στην τωρινή ύφεση.

Η αγορά σπιτιού επηρεάζει και την εργασία. Μεγάλο μέρος του εργατικού δυναμικού εργάζεται στον τομέα της κατοικίας και των άλλων κατασκευών. Στην Ελλάδα, η απασχόληση που είναι δηλωμένη, το 2007 – χρονιά κορύφωσης της κινητικότητας στον τομέα των κατασκευών σε όλο τον κόσμο – ανήλθε στο 8,7% της συνολικής εργασίας. Στο ποσοστό αυτό δεν εμπερικλείονται οι εργαζόμενοι σε εταιρείες συναφείς με την κατασκευή, πχ σε μεσιτικά γραφεία, τμήματα τραπεζών συναφή με τραπεζικά δάνεια και οι απασχολούμενοι σε εταιρείες σχετικές με την κατοικία (έπιπλα κ.ά.).

Ο αντίστοιχος μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ το 2007 ήταν 8,3%, ενώ σε κάποια κράτη όπως η Ιρλανδία και η Ισπανία ανήλθε στο 13,3%. Το ποσοστό για την

Ελλάδα θα ήταν πιο μεγάλο εάν γινόταν να συμπεριληφθεί η εργασία που δε δηλώνεται. Μεγάλο μέρος της παραοικονομίας στην Ελλάδα και στα υπόλοιπα κράτη αφορά τον τομέα κατασκευής σπιτιών.

3.2 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων

Από τους πρώτους τρεις μήνες του 2009 - και σε τριμηνιαία βάση - διενεργείται από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) η μελέτη των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας. Ο σκοπός της έρευνας είναι η επιβεβαίωση της τωρινής κατάστασης της ελληνικής κτηματαγοράς όπως αυτή κρίνεται από τους ερωτηθείς και η λίστα των προσμονών τους για το επόμενο τρίμηνο. Από το ξεκίνημα της συγκέντρωσης των στοιχείων, η οποία συνέπεσε με το ξεκίνημα του τωρινού οικονομικού παροξυσμού, σημειώνεται σταθερά επιδείνωση στον τομέα των εμπορικών αξιών και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Παρόλα αυτά, από το 2013 παρατηρούνται σημάδια βελτίωσης στις προσδοκίες των επαγγελματιών, που αφορούν ιδίως τη σταθεροποίηση των αξιών και την τόνωση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (bankofgreece.gr, 2015).

Σημειώνεται ότι οι καίριες μεταβολές των προσμονών των επαγγελματιών για την αγορά ακινήτων, που καταγράφονται σε αυτή την έρευνα, δείχνει πως έχουν άμεση σχέση με τις εκάστοτε εξελίξεις στην οικονομία, την υπόσταση καίριων πολιτικών περιστατικών 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 παγίωσης της αγοράς ακινήτων, η οποία καταγράφηκε βήμα-βήμα από την προγενέστερη χρονιά. Αν και το στοκ των αδιάθετων κατοικιών είναι υψηλό, οι καινούριες μισθώσεις σημειώνονται ελαφρά αυξημένες. Αυξανόμενο σημειώνεται και το ενδιαφέρον για εξεύρεση ακινήτων μικρής και μεσαίας αξίας, που εκτιμώνται ως «ευκαιρίες» και χειρίζονται ως επενδυτικές επιλογές, ή σαν διαφορετικές μορφές διασφάλισης των οικονομιών των νοικοκυριών.

Το ποσοστό των κενών επαγγελματικών ακινήτων είναι και εκείνο υψηλό, παρ' όλα αυτά, η ύφεση των μισθωτικών αξιών, έχει «γεννήσει» τάσεις μετεγκατάστασης ιδιωτών και επιχειρήσεων προς ακίνητα πιο υψηλών προτύπων, ενώ κινητικότητα παρουσιάζεται στις μισθώσεις μαγαζιών και σε εμπορικές θέσεις, αφού τα ενοίκια είναι πια σε αρκετά χαμηλά επίπεδα στις πιο πολλές περιπτώσεις. Το ενδιαφέρον για ακίνητα επένδυσης φαίνεται ενισχυμένο, χωρίς όμως να γίνονται ακόμα ενέργειες. Οι επαγγελματίες τονίζουν πως τα τρία τελευταία τρίμηνα εξακριβώθηκε ύφεση στις επιδιωκόμενες, από τους υποψήφιους επενδυτές, αποδόσεις, τάση η οποία – αν δεν αναχαιτιστεί από δυσχερείς οικονομικές ή πολιτικές τροπές – αναμένεται σιγά σιγά να οδηγήσει στην αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προτύπων. Στον κλάδο των τουριστικών ακινήτων οι ορίζοντες δείχνουν πολύ θετικοί, σε άμεση αντιστοιχία με τις αξιόλογες αποδόσεις του τουριστικού τομέα. Οι κύριοι ανασταλτικοί συντελεστές στην αποκατάσταση της αγοράς, οι οποίοι τονίζονται συνεχώς τα δύο τελευταία χρόνια από τους επαγγελματίες της αγοράς, έχουν να κάνουν με την υπέρμετρη φορολόγηση, την οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα (η οποία έχει έρθει τελευταία και πάλι στο προσκήνιο), την ανεπαρκή παροχή ρευστότητας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την αστάθεια σε συνάρτηση με την εκκίνηση των δημοπρασιών από τα πιστωτικά ιδρύματα στις αρχές του 2015.

Οι επαγγελματίες, επισημαίνουν την ανάγκη για επανεξέταση των αντικειμενικών αξιών και διευθέτησής τους στα επίπεδα των εμπορικών αξιών, για να αρθούν τα ζητήματα που έχουν δημιουργηθεί. Από την επεξεργασία των στοιχείων του γ' τριμήνου του 2014 παρουσιάστηκαν τα ακόλουθα:

Οικιστικά ακίνητα

- Το 75% των ατόμων που ερωτήθηκαν πιστεύει πως οι περιστάσεις στην αγορά κατοικίας, παγιώθηκαν, ενώ σημαντικό είναι το ποσοστό (21%) το οποίο εκτιμά πως αυτές βελτιώθηκαν.

- Η πλειοψηφία των επαγγελματιών (94%) εκτιμά πως οι τιμές πώλησης των κατοικιών στις μέρες μας είναι ορθολογικές ή και χαμηλές.

- Το 46% των ατόμων που ερωτήθηκαν θεωρεί πως το γ' τρίμηνο του 2014 οι αγοραίες αξίες παρέμειναν σταθερές σε σύγκριση με το προγενέστερο τρίμηνο. Οι

ερωτώμενοι θεώρησαν πως οι τιμές των κατοικιών έχουν υποχωρήσει από 9% μέχρι 17% το γ' τρίμηνο του 2014 σε συνάρτηση με το ανάλογο τρίμηνο της προγενέστερης χρονιάς, επαληθεύοντας τη συνεχιζόμενη τάση ελάττωσης του ρυθμού αλλαγής των τιμών (τα εκτιμώμενα ποσοστά μείωσης ήταν 12% έως 24% και 10% έως 22% για το σύνολο του 2012 και 2013, αντίστοιχα).

- Σχετικά με τις μισθωτικές αξίες, οι ερωτώμενοι θεωρούν πως τα ενοίκια των κατοικιών έχουν μειωθεί από 3% έως 8% το γ' τρίμηνο του 2014 σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013.

- 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 αρχή του οικονομικού παροξυσμού σημειώνεται αυξανόμενο ενδιαφέρον για νεόδμητες κατοικίες, όπως και σχετικά μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα, τα οποία διατίθενται σε πολύ «ελκυστικές» τιμές.

- Το μέσο ποσοστό έκπτωσης που κατορθώθηκε στις πράξεις αγοραπωλησιών, σε σύγκριση με την αρχικά ζητούμενη τιμή, θεωρείται, από τα άτομα που ερωτήθηκαν, πως ανέβηκε στο 17%, ενώ σημειώνονται ξεχωριστά ποσοστά έκπτωσης που ανέρχονται στο 40%.

- Ο μέσος χρειαζόμενος χρόνος διάθεσης των προς πώληση κατοικιών θεωρείται σχεδόν 8 μήνες.

- Σύμφωνα με τις απαντήσεις των επαγγελματιών, το 25% του συνόλου των ενεργειών αγοραπωλησίας που διενεργήθηκαν 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%.

- Αναφορικά με τις προσμονές για την αγορά ακινήτων, το 46% των ατόμων που ερωτήθηκαν θεωρεί πως θα υπάρξει σταθεροποίηση τους επόμενους τρεις μήνες, ενώ ποσοστό 33% πιστεύει πως θα υπάρξει καλύτερευση. Είναι άξιο αναφοράς πως το 21% των επαγγελματιών θεωρεί πως οι καταστάσεις της αγοράς κατοικίας θα

χειροτερέψουν, ποσοστό αυξημένο σε συνάρτηση με τα τρία προγενέστερα τρίμηνα, όπου δεν υπερέβαινε το 2%.

- Η αγορά των μαγαζιών, η οποία παρουσιάστηκε ως η πιο ευάλωτη κατά το 2011 έως και τα πρώτα τρίμηνα του 2012, έπειτα από μια σταδιακή τάση σταθεροποίησης το 2013, το γ' τρίμηνο του 2014 δείχνει ισχυρές θετικές ενδείξεις. Το 42% των ερωτηθέντων θεωρεί πως η αγορά των καταστημάτων είχε βελτίωση σε σύγκριση με το προγενέστερο τρίμηνο, ενώ το 55% θεωρεί πως παρέμεινε σταθερή.

- Οι βιομηχανικοί και αποθηκευτικοί χώροι παρουσιάζουν τάση σταθεροποίησης ως προς τις συναλλαγές. Παρόλα αυτά, το 47% των ατόμων που ερωτήθηκαν εκτιμά πως οι τιμές υποχώρησαν ελαφρώς περαιτέρω σε σύγκριση με το προγενέστερο 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, αλλά με ρυθμούς 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, από 4% έως 14% για τα καταστήματα και από 5% έως 14% για τα βιομηχανικά ακίνητα.

3.3 Εμπορικά καταστήματα

Η δραστική λειτουργία της αγοράς ακινήτων διασφαλίζει άμεσα μεγάλο αριθμό ωφελειών για κάθε οικονομία (Χαρδούβελης, 2009). Η αγορά ακινήτων και η οικονομία αλληλοεπηρεάζονται σε τέτοιο βαθμό και συχνότητα, για να γίνεται έκδηλη η στρατηγική σπουδαιότητα αυτού του τομέα στη μεγέθυνση κάθε οικονομίας (Karousos and Vlamis, 2008). Η αγορά ακινήτων βοήθησε σε μεγάλο βαθμό στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής διεύρυνσης που παρουσίασε η ελληνική οικονομία για πολλά χρόνια (Benos, Karagiannis and Vlamis, 2011). Με βάση τα πιο πρόσφατα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (εφεξής ΕΛ.ΣΤΑΤ.) για τη γενική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά τομέα, οι τομείς διαχείρισης ακίνητης

περιουσίας και κατασκευών βοήθησαν κατά 12,15% και 3,97%, αντίστοιχα, στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία για το 2011. Ο κατασκευαστικός τομέας παίζει καίριο ρόλο στην οικονομική μεγέθυνση, και τονώνει τη συνολική ζήτηση μέσω της διασύνδεσής του με τους κλάδους της μεταποίησης και των ορυχείων – λατομείων και με ποικίλες κατηγορίες υπηρεσιών, όπως τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας (Βλάμης, Καραγιάννης και Μπένος, 2010).

Το 2010 η Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου διενέργησε έρευνα για το ποσοστό των εμπορικών μαγαζιών που έχουν προβεί σε παύση επαγγελματικής δραστηριότητας στην Αττική.

Σε σχέση με τα πορίσματα της μελέτης του Αυγούστου του 2010, σημειώνεται πως η κατάσταση είναι χειρότερη σε όλους τους εμπορικούς δρόμους του δείγματος, με αρκετή αύξηση του ποσοστού των καταστημάτων που έχουν σταματήσει την οικονομική τους δράση στο Λεκανοπέδιο Αττικής. Ειδικότερα, η κατάσταση του κέντρου της Αθήνας όσον αφορά τα εμπορικά καταστήματα συνεχίζει να είναι δυσμενής και δυσμενέστερη σε σχέση με τους προηγούμενους έξι μήνες, αφού το ποσοστό των καταστημάτων που έχουν σταματήσει την οικονομική τους δράση ανήλθε στο 29,6%, από 24,4% τον Αύγουστο του 2011 και από 23,4% το Μάρτιο του 2011. Αυτή η κατάσταση έχει δημιουργηθεί όχι απλά εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης αλλά μάλλον και εξαιτίας της δραματικής αύξησης της εγκληματικότητας και του εμπορίου ναρκωτικών που παρουσιάζεται τα τελευταία έτη στην Αθήνα.

Η περιοχή του Πειραιά έχει ανάλογη εικόνα με το κέντρο της Αθήνας, εφόσον το 27,3% των καταστημάτων στους κεντρικούς δρόμους έχουν σταματήσει την επαγγελματική τους δράση. Επιπροσθέτως, η περιοχή του Πειραιά παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση κλειστών εταιρειών, καθώς σε σύγκριση με το Μάρτιο του 2011, τα κλειστά καταστήματα επί του συνόλου των επιχειρήσεων αυξήθηκαν κατά 10 εκατοστιαίες μονάδες. Στη Νέα Ιωνία, συγκεκριμένα στη Λεωφόρο Ηρακλείου, η οποία εξυπηρετεί τρεις γειτονικές περιοχές (Ν. Ηράκλειο, Ν. Ιωνία, Πευκάκια), το ποσοστό των καταστημάτων που έχει προβεί σε παύση επαγγελματικής δραστηριότητας έφθασε το 28,1%, ενώ τον προηγούμενο χρόνο ήταν 17,8% και το προηγούμενο εξάμηνο 21,2%. Στην περιοχή της Κηφισιάς, σε σύνολο πέντε εμπορικών δρόμων που εξετάστηκαν, το ποσοστό φθάνει περίπου το 23,7%, παραμένοντας στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο. Ο εμπορικός δρόμος της

Θησέως στη Καλλιθέα εμφανίζει ποσοστό κλειστών επιχειρήσεων της τάξεως του 22,7%, σημειώνοντας αύξηση σε σύγκριση με τον Αύγουστο του 2011 (19,6%) και το Μάρτιο του 2011 (16,8%).

Η περιοχή του Χαλανδρίου, το Μάρτιο του 2012, στο σύνολο των κεντρικών εμπορικών δρόμων του (Ανδρέα Παπανδρέου, Αγίας Παρασκευής και Χαϊμαντά) παρουσιάζει ελαφρώς χαμηλότερο, σε σύγκριση με τα δύο προηγούμενα εξάμηνα, ποσοστό καταστημάτων (20%) που έχουν διακόψει την επαγγελματική τους δραστηριότητα. Από τα παραπάνω στοιχεία συνάγεται ότι η αύξηση του αριθμού των καταστημάτων που έχουν παύσει την επαγγελματική τους δραστηριότητα στο κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά είναι μεγαλύτερη συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές της περιφέρειας Αττικής.

Αυτό πιθανότατα οφείλεται στη σταδιακή αλλαγή των καταναλωτικών προτιμήσεων και συμπεριφορών (στροφή των καταναλωτών σε υπεραγορές και εμπορικά κέντρα-πάρκα), την αύξηση της παραβατικότητας όπως προαναφέρθηκε, καθώς και τη γενικότερη απαξίωση της εμπορικής δραστηριότητας εξαιτίας κρουσμάτων βίας και των επεισοδίων/καταστροφών καταστημάτων που συμβαίνουν τελευταία κατ' επανάληψη ύστερα από συγκεντρώσεις διαμαρτυρίας στο κέντρο της Αθήνας.

Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Colliers International (2012), εκτιμάται ότι τους επόμενους μήνες το ποσοστό των μεσαίων και μικρών καταστημάτων που θα είναι διαθέσιμα προς μίσθωση θα ανέλθει σε 35%, επειδή η ζήτηση θα εστιάσει πιο πολύ σε μεγάλες μονάδες όπως τα Εμπορικά Κέντρα και τα Εμπορικά Πάρκα, τα οποία κατέχουν πια την πρώτη θέση στις προτιμήσεις των ξένων εμπορικών σημάτων και των εγχώριων εμπόρων. Ακόμα, στην ίδια έρευνα δηλώνεται πως το πρώτο εξάμηνο του 2012 τα ενοίκια στους εμπορικότερους δρόμους της Αθήνας υποχώρησαν κατά μέσο όρο κατά 11,8% έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του 2011.

3.4 Δανειοδοτική Πολιτική

Στην Ελλάδα, οι μεταβολές στις τιμές ακινήτων έχουν καίριες επιδράσεις στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα του τόπου διότι τα πιο πολλά δανειοδοτικά κριτήρια που εφαρμόζουν (ή εφαρμόζαν) οι τοπικές τράπεζες είναι συχνά ‘κυκλικά’ και πιθανόν να τονώνουν τις μεταβολές των τιμών ακινήτων.

Οι τράπεζες στην Ελλάδα συχνά ‘υποτίμησαν’ τα πιστωτικά ρίσκα που ενσωματώνονται στα δάνεια, με διασφάλιση ακίνητα κατά το διάστημα της ανοδικής πορείας των τιμών των ακινήτων. Αυτό μπορεί να οφειλόταν σε αρκετούς λόγους, όπως ανεπάρκεια εξελιγμένων συστημάτων αξιολόγησης κινδύνων, στην έλλειψη αξιόπιστων στοιχείων και πληροφόρησης, αλλά σε σημαντικό βαθμό επειδή η ίδια η αύξηση των τιμών ακινήτων δημιουργούσε και μια (ψευδ-)αίσθηση ‘ασφάλειας’ στις ελληνικές τράπεζες και ‘κίνητρο’ για περαιτέρω πιστωτική επέκταση.

Ο μυωπικός χειρισμός ήταν ένας από τους βασικότερους συντελεστές της διατήρησης της ανοδικής τάσης των τιμών και της συνεπακόλουθης αύξησης του πιστωτικού ρίσκου των εγχώριων τραπεζών. Στις μέρες μας, η κατακόρυφη ύφεση των τιμών και μείωση της αξίας των υποθηκευμένων ακινήτων μεγαλώνει πιο πολύ το πιστωτικό ρίσκο και τις κεφαλαιακές αξιώσεις των τραπεζών, κατευθύνοντας σε σημαντικό περιορισμό πιστωτικής επέκτασης (μηδενική επέκταση), ελάττωση της ζήτησης για αγορά ακινήτων, εμπορικές επενδύσεις, κ.α. και άρα σε ισχυροποίηση της φθίνουσας πορείας των τιμών ακινήτων.

Άρα, με δεδομένο την ποιότητα των δανειοδοτικών χαρτοφυλακίων των τραπεζών, τα οποία έχουν ιδίως, σαν έμπρακτη διασφάλιση, ακίνητα στην Ελλάδα, και η Κεντρική Τράπεζα Ελλάδα αλλά και οι ίδιες οι τράπεζες θα πρέπει να έχουν ξεκάθαρη εικόνα των απορροιών που συνεπάγονται με την ελάττωση των τιμών των ακινήτων στα χαρτοφυλάκια και την ανακεφαλαιοποίηση τους, αλλά και στη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος, για να προσαρμόσουν ανάλογα την πολιτική τους. Για να γίνει αυτό χρειάζεται η συγκέντρωση στοιχείων για όλα τα ακίνητα τα οποία η τράπεζα έχει υποθηκευμένα, όπως και ανάλυση αυτών των στοιχείων με στατιστικά μοντέλα και χαρτογραφικά εργαλεία για να υπολογιστεί,

παραδείγματος χάριν, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων/υποθηκών, η εκτίμηση του ρίσκου στη διάθεση/εκποίηση συγκεκριμένων ακινήτων ή/και σε συγκεκριμένα μέρη, κτλ.

Οι αγορές ακινήτων γίνονται πιο επιρρεπείς στη μεταβολή των τιμών λόγω του ρόλου που διαδραματίζει το τραπεζικό σύστημα. Φαινομενικά, η απόφαση χορήγησης ενός δανείου πρέπει να στηρίζεται σε μακροχρόνιες προβλέψεις αναφορικά με την αξία του χρηματοδοτούμενου ακινήτου έως την αποπληρωμή του δανείου. Αλλά, η έλλειψη επαρκούς ενημέρωσης για την εκτίμηση των τάσεων που κυριαρχούν στην αγορά και την ενδεχόμενη μορφοποίηση των τιμών μελλοντικά, έχει ως απόρροια, οι αποφάσεις επιχορήγησης να στηρίζονται ως επί το πλείστον στις τιμές που σχηματίζονται για παρόμοια ακίνητα κατά το συγκεκριμένο διάστημα. Οι τρέχουσες τιμές υπόκεινται σε βραχυχρόνιες διακυμάνσεις και ίσως ενσωματώνουν 'φούσκες' ενώ η απλή προέκτασή τους συνιστά μη ασφαλή διαδικασία της μελλοντικής διαμόρφωσής τους.

Η διεθνής εμπειρία δείχνει πως οι τιμές των ακινήτων χαρακτηρίζονται από καιρίες μεταβολές που ίσως να ταυτίζονται (ή όχι) με τους 'οικονομικούς κύκλους'. Υπό κάποιες περιστάσεις, οι μεταβολές αυτές μπορεί να τονωθούν και να γίνουν εντονότερες από την πιστοδοτική πολιτική που εφαρμόζουν τα πιστωτικά ιδρύματα, όταν δηλαδή η πολιτική τους αυτή έχει κυκλικό ύφος. Σε κάθε περίπτωση, η παρακολούθηση της τροπής των τιμών των ακινήτων πρέπει να ενδιαφέρει άμεσα τις νομισματικές και εποπτικές αρχές όπως και η πρόσφατη εμπειρία από την εγχώρια χρηματοπιστωτική κρίση τονίζει, πως η απότομη ύφεση τους μπορεί να έχει σπουδαίες επιπτώσεις στον τραπεζικό κλάδο και εν συνεχεία στην πραγματική οικονομία του τόπου.

Η ερώτηση είναι κατά πόσο, τόσο οι αρχές όσο και οι τράπεζες, θα προχωρήσουν σε εκμοντερνισμό των συστημάτων εκτίμησης και παρακολούθησης των υποθηκών/ ακινήτων για να γίνει πιο καλή διαχείριση του χαρτοφυλακίου τους.

3.5 Στεγαστική πίστη και ρευστότητα

Στο νομισματικό φάσμα του συγκεκριμένου συστήματος, η προσφορά χρήματος προσδιορίζεται από τη ζήτηση και την ελαστικότητα της προσφοράς, που το ίδιο το χρηματοπιστωτικό σύστημα επιλέγει. Συγκεκριμένα η νομισματική πολιτική επηρεάζεται μέσω των πιστωτικών μηχανισμών (τράπεζες, κεφαλαιαγορές), που διοχετεύουν ρευστότητα στην οικονομία.

Συνεπακόλουθα, σε ένα χρηματοπιστωτικό σύστημα όπου δεσπόζουν οι τράπεζες, η προσφορά ορίζεται ιδίως από τη ρευστότητα που οι τελευταίες επιλέγουν να διοχετεύσουν στην οικονομία ανταποκρινόμενες λιγότερο ή περισσότερο στη ζήτηση δανειοδότησης του δημοσίου και του ιδιωτικού κλάδου (επιχειρήσεις-νοικοκυριά), στο εκάστοτε επίπεδο επιτοκίων. Και πάντα υπό την αίρεση της φερεγγυότητας των τραπεζικών ιδρυμάτων, καθώς σε περίπτωση μη φερεγγυότητας ή τραπεζικής κρίσης, η αδυναμία της ΕΚΤ να λειτουργήσει ως χρηματοδότης τελευταίας καταφυγής δημιουργεί πηγή αστάθειας του τραπεζικού συστήματος και εν δυνάμει χρηματοπιστωτικής και οικονομικής κρίσης.

Σε ένα τέτοιο σύστημα υλοποιείται η διαδικασία αναζήτησης κεφαλαίων από επιχειρήσεις και νοικοκυριά. Όσο μεγαλύτερη η βεβαιότητα της χρηματοδοτικής πλευράς για τον χρηματοδοτούμενο τόσο μικρότερο το περιθώριο κόστους αθέτησης της συμφωνίας χρηματοδότησης και τόσο ευκολότερη η χρηματοδότηση. Αντίθετα, σε δυσχερείς περιόδους, η αύξηση της αβεβαιότητας αυξάνει το περιθώριο κόστους αθέτησης περιορίζοντας παράλληλα τη χρηματοδότηση. Οι συνθήκες ασύμμετρης πληροφόρησης για τον χρηματοδοτούμενο καταλήγουν σε προκυκλική συμπεριφορά των πιστωτών με εγγενή δυναμική που επιτείνει τη χρηματοδότηση σε περιόδους χαμηλών επιτοκίων και περιορισμένου κόστους αθέτησης, ενώ την περιορίζει ακόμα περισσότερο σε περιόδους υψηλών επιτοκίων, αβεβαιότητας και υψηλού περιθωρίου αθέτησης.

Η αύξηση της ρευστότητας στην περίοδο προ κρίσης στηρίχθηκε σε δύο μηχανισμούς:

α. Στην υιοθέτηση από πλευράς των τραπεζών, πολιτικής μετάθεσης κινδύνων με τη μεταβίβαση χαρτοφυλακίων δανείων σε άλλους χρηματοπιστωτικούς

επενδυτικούς φορείς (originate και distribute), μέσω της τιτλοποίησης δανείων και χρήση παραγών, ώστε να κερδίζουν ρευστότητα για περαιτέρω επέκταση των εργασιών τους, σε αντίθεση με την παραδοσιακή πολιτική εγγραφής των δανείων στους ισολογισμούς τους. Αλλά οι τιτλοποιήσεις ταυτίζονται και με χαλάρωση των πιστωτικών κριτηρίων ενώ εν τέλει αδρανοποιούν την επιθεώρηση της νομισματικής πολιτικής δια των πιστοδοτήσεων, και οι τράπεζες μπορούν να διευρύνουν απείρως τα δάνεια

β. Στην επιχορήγηση στοιχείων του ενεργητικού μακροπρόθεσμου διαστήματος με στοιχεία του παθητικού βραχυπρόθεσμης διάρκειας (repurchase agreements ή repos).

Τα σύμφωνα επαναγοράς (repos) ενέχουν κίνδυνο αντισυμβαλλόμενου, λειτουργικό κίνδυνο και κίνδυνο μεταβολής των περιστάσεων της αγοράς που καταλήγουν να εμπλέκουν τους χρηματοπιστωτικούς φορείς στον κίνδυνο της ρευστότητας της χρηματοδότησής τους (funding liquidity risk). Όσο μεγαλύτερο το άνοιγμα των χρηματοπιστωτικών φορέων στο μηχανισμό των συμφώνων επαναγοράς (repos) τόσο μεγαλύτερος ο κίνδυνος από τη ρευστότητα της χρηματοδότησης.

Η ανάπτυξη αυτών των μηχανισμών ενδυναμώθηκε από την παρουσία του χρηματοδότη τελευταίας καταφυγής στις ΗΠΑ, αλλά και τις θετικές αξιολογήσεις των σχετικών οίκων που καλλιεργούσαν συνθήκες περαιτέρω διάχυσης κινδύνων. Η πυροδότηση της κρίσης -μέσω της αύξησης στα επιτόκια των συμβολαίων των τίτλων επί ενυπόθηκων δανείων υψηλού κινδύνου (subprime) στις ΗΠΑ- οδήγησε σε μια μεγάλη πτώση των τιμών των κατοικιών και ενεργοποίησε γενικευμένο περιορισμό πιστοδοτήσεων και περαιτέρω ένα φαύλο κύκλο όπου μεγαλύτερα επιτοκιακά περιθώρια και μειώσεις της αξίας των τίτλων οδήγούσαν σε μεγαλύτερες πωλήσεις και απομόγλευση.

Η πτώση της αξίας των συμβολαίων ανταλλαγής πιστωτικής αθέτησης και η εκτόξευση των επιτοκίων τους ήταν φυσική συνεπαγωγή. Η βιβλιογραφία έχει αναδείξει δύο ιδίως μηχανισμούς πολλαπλασιαστικής επέκτασης της κρίσης

α. Την μείωση των αξιών των στοιχείων του ενεργητικού που με τη σειρά του προκαλεί τη μείωση των καταθέσεων έναντι αυτών. Οι διοικήσεις των χρηματοπιστωτικών οργανισμών επιχειρώντας να προσαρμόσουν την ισορροπία και

να αποκαταστήσουν τους όρους ρευστότητας προβαίνουν σε ρευστοποιήσεις των στοιχείων του ενεργητικού σε μια αγορά που δεν υπάρχει ρευστότητα. Το αποτέλεσμα είναι η περαιτέρω μείωση των τιμών των στοιχείων του ενεργητικού και η εμπλοκή σε ένα φαύλο κύκλο μειούμενης ρευστότητας και αξιών.

β. Την αβεβαιότητα. Όταν αξιοποιούνται βραχυπρόθεσμα κεφάλαια για την κάλυψη μακροχρόνιων θέσεων, καταλύτης ισορροπίας είναι η διαφορά μεταξύ της αξίας της επένδυσης και της αξίας του υποκείμενου τίτλου που λειτουργεί ως εγγύηση.

Χρηματοπιστωτικοί φορείς που στηρίζονται σε τέτοιες συναλλαγές καταφεύγουν στην μετακύληση των χρεών τους και έτσι εκτίθενται στο προαναφερθέν ρίσκο της ρευστότητας της επιχορήγησής τους. Αυτό το ρίσκο αναλύεται, στον κίνδυνο των μεγάλων αλλαγών στη διαφορά μεταξύ της αξίας της επένδυσης και της αξίας του υποκείμενου τίτλου, στον κίνδυνο της πιθανής μεταβολής του κόστους μετακύλησης και το ρίσκο της απόσυρσης των κεφαλαίων (redemption risk).

Επιδείνωση των παραπάνω ρίσκων χειροτερεύουν την αβεβαιότητα στις αγορές και προξενούν σπιράλ ζημιών εφόσον ο ρυθμός κακής αλλαγής του καθαρού πλούτου είναι πιο μεγάλος από το ρυθμό αλλαγής του μικτού πλούτου που εμπεριέχει και τα δανειακά κεφάλαια.

4^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δήμος Αθηναίων - Περιοχές μελέτης/ έρευνας

Στην Αθήνα σήμερα εντοπίζουμε περιοχές που έχουν αρχιτεκτονικά αριστουργήματα με κτίρια από την αρχαιότητα και καλώς διατηρημένες βυζαντινές εκκλησίες. Ένα άλλου τύπου αρχιτεκτονικού ενδιαφέρον παρουσιάζει η περιοχή της Πλάκας και η περιοχή του Μακρυγιάννη. Η ένταση που παρουσιάζει η σχέση του αρχαιολογικού στοιχείου στο Μουσείο της Ακρόπολης σε σχέση με τη βαριά, μοντέρνα πολυκατοικία, είναι κάτι που χαρακτηρίζει την περιοχή. Μία αρχιτεκτονική έκθεση που έχει η πόλη και της επιτρέπει να καθορίσει μια ταυτότητα είναι η αρχιτεκτονική από τα Εξάρχεια μέχρι το Κολωνάκι που διατηρεί τη λογική του Μεσοπολέμου, όταν άρχισαν και αναπτύσσονται οι πολυκατοικίες στην Αθήνα.

Στο σύνολο των περιοχών του Δήμου Αθηναίων αναλόγως και με την εικόνα που παρουσίασε το σύνολο της αγοράς, σημειώθηκε σημαντική μείωση των συναλλαγών τόσο για νεόδμητες κατοικίες όσο και για κατοικίες παλαιότερης κατασκευής. Η κυριότερη αιτία είναι η συγκυρία της οικονομικής κρίσης, η οποία αφενός έχει δημιουργήσει αβεβαιότητα στους υποψήφιους αγοραστές και αφετέρου έχει συμβάλει στην αυστηροποίηση του πλαισίου χρηματοδότησης. Οι λιγοστές πράξεις που πραγματοποιήθηκαν, έλαβαν χώρα σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα τιμών σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί και η μηδενική δραστηριότητα εκ μέρους των οικονομικών μεταναστών, οι οποίοι τα προηγούμενα χρόνια στήριζαν σημαντικά την αγορά παλαιών κατοικιών, κυρίως λόγω του ότι δεν ήταν εφικτό πλέον η εύκολη χρηματοδότηση. Στις «ακριβές» περιοχές του Δήμου Αθηναίων όπου περιλαμβάνονται το Παγκράτι, τα Άνω Πετράλωνα, το Κουκάκι, η περιοχή Γκάζι - Κεραμεικός και οι Αμπελόκηποι οι ζητούμενες τιμές νεόδμητων διαμερισμάτων κυμαίνονται από €2.500 έως €3.500/τ.μ. Η περιοχή που εμφάνισε συγκριτικά τη μεγαλύτερη μείωση ήταν οι Αμπελόκηποι. Στις «μεσαίες» περιοχές του Δήμου Αθηναίων με ζητούμενες τιμές νεόδμητων διαμερισμάτων από €2.200 έως €2.750/τμ ανήκουν ο Βοτανικός, τα Κάτω Πετράλωνα, η Νέα και Άνω Κυψέλη, ο Νέος Κόσμος και η Λαμπρινή – Πλατεία Παπαδιαμάντη.

Στις οικονομικότερες περιοχές του Δήμου Αθηναίων περιλαμβάνονται ο Κολωνός, τα Πατήσια, τα Σεπόλια και η Κυψέλη με ζητούμενες τιμές νεόδμητων διαμερισμάτων από €1.800 έως €2.350/τμ.

Εκτός των παραπάνω επισημαίνεται ότι εντός του Δήμου Αθηναίων υπάρχουν και περιοχές οι οποίες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν ξεχωριστές, η κάθε μία, αγορές, εμφανίζοντας σημαντικά υψηλότερες τιμές από όλες τις άλλες με αποτέλεσμα να απευθύνονται σε περιορισμένο αριθμό υποψήφιων αγοραστών. Οι αγορές αυτές είναι η περιοχή του Κολωνακίου με τις παρυφές του, Νεάπολη και Λυκαβηττό, η Πλάκα, το Θησείο και η περιοχή των Ανακτόρων, που περικλείεται από τις οδούς Ηρώδου Αττικού, Βασιλέως Κωνσταντίνου, Ρηγίλλης και Βασιλίσσης Σοφίας.

Αν και σε αρκετές περιπτώσεις οι αγορές αυτές δύναται να μην ακολουθούν τη γενική τάση της αγοράς, έχοντας δικούς τους «κανόνες» όσον αφορά τον προσδιορισμό της σχέσης μεταξύ προσφοράς και ζήτησης οπότε και της διαμόρφωσης των τιμών κατά την τρέχουσα περίοδο, παρατηρείται επίσης μείωση των συναλλαγών και σε ορισμένες περιπτώσεις πτώση των επιπέδων τιμών. Η περιοχή που εμφάνισε συγκριτικά τη μεγαλύτερη πτώση ήταν το Κολωνάκι. (Eurobank - Property Services, Φεβρουάριος 2011).

Εξίσου σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι ο Δήμος Αθηναίων ενώνεται με την υπόλοιπη Αθήνα με 3 γραμμές μετρό και τρένου με 130 γραμμές λεωφορείου, 12 γραμμές τρόλεϊ και 3 γραμμές τραμ.

4.1 Αμπελόκηποι – Ελληνορώσων – Γκύζη

Οι συγκεκριμένες περιοχές βρίσκονται στο βόρειο τμήμα του δήμου Αθηναίων και ανήκουν στο 7ο δημοτικό διαμέρισμα. Η περιοχή των Αμπελοκήπων είναι η πιο πυκνοκατοικημένη περιοχή της Αθήνας μαζί με την Κυψέλη. Η περιοχή οικοδομήθηκε ταχύτατα κυρίως τις δεκαετίες του 1960 και 1970. Οι Αμπελόκηποι παραμένουν μια κλασική αστική αθηναϊκή γειτονιά.

Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι περιορισμένο με συνήθεις επιφάνειες 75 – 105 τμ. Τα επίπεδα ζητούμενων τιμών εξαρτώνται από τη θέση, τον

όροφο και την ποιότητα κατασκευής του ακινήτου. Μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον συγκέντρωσαν τα παλαιά διαμερίσματα μικρής επιφάνειας που διαθέτουν εγγύτητα στους σταθμούς μετρό. Οι Αμπελόκηποι και η περιοχή των Ελληνορώσων εμφανίζουν υψηλότερα επίπεδα τιμών κυρίως λόγω εγγύτητας με τους σταθμούς μετρό Πανόρμου, Αμπελόκηποι και Κατεχάκη. Στη Νέα Φιλοθέη η οποία συνορεύει με το Ψυχικό, οι ζητούμενες τιμές ξεπερνούν τα επίπεδα των €3.000/τμ. Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων, σε σχέση με το 2009, παρουσιάζεται μεγαλύτερη στις περιοχές Ελληνορώσων και Αμπελοκήπων, σε σχέση με την περιοχή του Γκύζη και διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 9%. Σημαντική παρουσιάζεται και η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών παλαιών διαμερισμάτων. Κατά το 2010 η μείωση του όγκου συναλλαγών ήταν σημαντική και οι τιμές για τον περιορισμένο αριθμό πράξεων νεόδμητων που ολοκληρώθηκε κυμάνθηκε σε επίπεδα τιμών από €2.500 – €3.000/τμ.

4.2 Κολωνάκι

Το Κολωνάκι είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας και μία από τις πλέον κεντρικές. Σύμφωνα με τη σύγχρονη επικρατούσα άποψη, το Κολωνάκι εκτείνεται από τη λεωφόρο Πανεπιστημίου ανατολικά μέχρι το Μέγαρο Μουσικής και από περίπου την οδό Ομήρου νοτιοανατολικά μέχρι τη λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου. Με μεγάλο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, διαθέτοντας πολυκατοικίες από το '30 και έπειτα. Υποστηρίζεται μάλιστα ότι είναι η πρώτη σε ζήτηση ακινήτων περιοχή και γι' αυτό το λόγο είναι και η ακριβότερη.

Το Κολωνάκι ανήκει στο πρώτο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων και συνορεύει με τις περιοχές Νεάπολη και Λυκαβηττό. Σημαντικός αριθμός του υπάρχοντος αποθέματος τόσο των ελάχιστων νεόδμητων όσο και των παλαιότερων κατοικιών χρησιμοποιούνται και ως γραφειακοί χώροι. Ο μέσος όρος αγοράς και ενοικίασης είναι 4.500€-10.000€/τ.μ. και 10€- 25€/τ.μ. αντίστοιχα.

Τα επίπεδα τιμών, που είναι υψηλότερα σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, παρουσιάζουν σημαντικές διακυμάνσεις και εξαρτώνται κυρίως από τη θέα που διαθέτουν τα ακίνητα στο Λυκαβηττό και στην Ακρόπολη, την εγγύτητα στην Πλατεία Κολωνακίου, τον όροφο και φυσικά την ποιότητα

κατασκευής. Ο όγκος συναλλαγών κατά το 2010 ήταν ιδιαίτερα περιορισμένος και αναφέρεται σε περιπτώσεις που οι τιμές υποχώρησαν σε σημαντικό βαθμό. Εκτιμάται ότι η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών που σημειώθηκε σε σχέση με το 2009 ανήλθε σε επίπεδα άνω του 15%.

4.3 Παγκράτι

Το Παγκράτι ανήκει στο 2ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων, εκτείνεται ανατολικά της λεωφόρου Βασιλέως Κωνσταντίνου και συνορεύει με τους δήμους Καισαριανής, Βύρωνα και Δάφνης - Υμηττού. Η περιοχή είναι ανομοιογενής και αυτό αντανακλάται στις αξίες των κατοικιών, που παρουσιάζουν μεγάλη διακύμανση.

Είναι μια από τις μεγαλύτερες συνοικίες της Αθήνας και ίσως μια από τις τελευταίες στα όρια του Δήμου Αθηναίων που διατηρούν τα χαρακτηριστικά μιας γειτονιάς. Βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από το κέντρο της πόλης, αλλά έχει και τη δική του αυτονομία όσον αφορά την αγορά και τη διασκέδαση.

Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι περιορισμένο, ιδιαίτερα στις ακριβότερες περιοχές, ενώ οι συνήθεις επιφάνειες αυτών κυμαίνονται μεταξύ 60 – 90τμ. Ακριβότερο τμήμα του Παγκρατίου θεωρείται το Μετς, περιοχή περιορισμένης έκτασης, μεταξύ του λόφου του Αρδηττού και του 1ου νεκροταφείου Αθηνών. Επίσης υψηλές αξίες συναντώνται και στο κέντρο του Παγκρατίου, κοντά στη λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου και το Άλσος Παγκρατίου. Οικονομικότερες περιοχές είναι αυτές που διαθέτουν εγγύτητα στα σύνορα των δήμων Καισαριανής, Βύρωνα και Δάφνης και Υμηττού.

Το ενδιαφέρον για αγορά νεόδμητων κατοικιών είναι περιορισμένο με αποτέλεσμα να έχουν καταγραφεί ελάχιστες πράξεις κατά το 2010. Το ενδιαφέρον των υποψήφιων αγοραστών έχει στραφεί κυρίως σε παλαιά διαμερίσματα μικρής επιφάνειας. Οι ζητούμενες τιμές των νεόδμητων κατοικιών υποχώρησαν οριακά σε σχέση με το 2009 ενώ η υποχώρηση των παλαιών διαμερισμάτων ανήλθε στα επίπεδα του 10%.

4.4 Νέος Κόσμος

Ο Νέος Κόσμος είναι μεγάλη συνοικία της Αθήνας σχετικά κοντά στο ιστορικό της κέντρο. Ανήκει στο 2ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων και συνορεύει νότια με τη Νέα Σμύρνη, δυτικά με την Καλλιθέα και το Κουκάκι, βόρεια με το Παγκράτι και ανατολικά με τη Δάφνη. Εξυπηρετείται από τους τρεις σταθμούς μετρό: Συγγρού-Φιξ, Νέος Κόσμος και Άγιος Ιωάννης. Επίσης εξυπηρετείται και από πέντε στάσεις τραμ: Λεωφόρος Βουλιαγμένης, Συγγρού-Φιξ, Κασομούλη, Νέος Κόσμος και Μπακανάνα.

Πρόκειται για ομοιογενή περιοχή γενικής κατοικίας με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα και άριστη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση από μετρό, τραμ και λεωφορεία. Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 70 – 90τμ. Οι διακυμάνσεις των τιμών εξαρτώνται κυρίως από τη θέση, τον όροφο και την ποιότητα κατασκευής. Τα υψηλότερα επίπεδα ζητούμενων τιμών πώλησης αφορούν κυρίως σε κατοικίες που προσφέρουν θέα στην Ακρόπολη.

Ο όγκος συναλλαγών κατά το 2010 ήταν αισθητά μειωμένος και ολοκληρώθηκε περιορισμένος αριθμός πράξεων νεόδμητων κατοικιών σε επίπεδα τιμών από €2.000 έως €2.200/τμ.

Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων σε σχέση με το 2009 διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 4%, ενώ διπλάσια ήταν η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών των παλαιών κατοικιών.

4.5 Πετράλωνα

Η περιοχή των Πετραλώνων βρίσκεται σε οικιστική και κοινωνική ανάπτυξη, καθώς η νυχτερινή ζωή και οι παραδοσιακές ταβέρνες στην περιοχή δημιουργούν ένα νέο πολύ ζωντανό στέκι στην πόλη.

Ανήκουν στο 3ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Γεωγραφικά βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Δήμου, οριοθετείται από τις λεωφόρους Πειραιώς και Καλλιρρόης - Χαμοστέρνας και συνορεύει με το λόφο του Φιλοπάππου και το Θησείο. Βρίσκονται βόρεια του Ταύρου και της Καλλιθέας. Στα ανατολικά

συνορεύουν με το Κουκάκι, βορειοανατολικά με το Θησείο και στα βορειοδυτικά με το Γκάζι. Χωρίζονται από τις γραμμές των Ηλεκτρικών Σιδηροδρόμων Αθηνών - Πειραιώς σε Άνω και Κάτω Πετράλωνα. Τα Άνω Πετράλωνα είναι ανατολικά των γραμμών και τα Κάτω δυτικά. Τα Πετράλωνα είναι κορεσμένη πυκνοκατοικημένη περιοχή με χαμηλά κυρίως κτίσματα, που γνώρισε έντονη ανοικοδόμηση, ήδη από την δεκαετία του 1950. Η περιοχή εξυπηρετείται συγκοινωνιακά από τον σταθμό Πετραλώνων του μετρό της Αθήνας, καθώς και από γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ.

Το απόθεμα των νεόδμητων διαμερισμάτων είναι περιορισμένο με συνήθεις επιφάνειες 60 – 100τμ. Τα επίπεδα τιμών κατοικιών στα Άνω Πετράλωνα, που συνορεύουν με το Θησείο και το λόφο του Φιλοπάππου είναι υψηλότερα από τα Κάτω Πετράλωνα. Οι ζητούμενες τιμές των νεόδμητων κατοικιών υποχώρησαν οριακά σε σχέση με το 2009 ενώ η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών για τα παλαιά διαμερίσματα ήταν μεγαλύτερη.

Κατά το 2010 το αγοραστικό ενδιαφέρον που εκδηλώθηκε, ειδικά για τα Άνω Πετράλωνα ήταν σημαντικό με αποτέλεσμα την πραγματοποίηση συναλλαγών νεόδμητων διαμερισμάτων με μικρά διαπραγματευτικά περιθώρια σε σχέση με τις αρχικές ζητούμενες τιμές.

4.6 Πατήσια

Η ευρύτερη περιοχή των Πατησίων ανήκει στο 5ο και 6ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων, εκτείνεται δυτικά της λεωφόρου Πατησίων, διασχίζεται από τις γραμμές του ΗΣΑΠ και περιλαμβάνει τις περιοχές Άγιος Παντελεήμων, Θυμαράκια, Άγιος Νικόλαος, Κάτω Πατήσια και Άγιος Ελευθέριος. Πρόκειται για μία από τις πλέον «οικονομικές» και πυκνοκατοικημένες περιοχές της Αθήνας η οποία φιλοξενεί και σημαντικό αριθμό οικονομικών μεταναστών. Διαθέτει ικανοποιητική συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση ιδιαίτερα από τα μέσα σταθερής τροχιάς καθώς φιλοξενεί τέσσερις σταθμούς του ΗΣΑΠ.

Το απόθεμα των νεόδμητων διαμερισμάτων, με συνήθεις επιφάνειες 55 – 85 τ.μ., παρουσιάζει διασπορά σε όλη την ευρύτερη περιοχή. Οι διακυμάνσεις των τιμών εξαρτώνται από τη θέση, τον όροφο και την ποιότητα κατασκευής του ακινήτου.

Παρουσιάζεται υπερπροσφορά παλαιών κυρίως διαμερισμάτων σε όλη την έκταση της περιοχής ενώ η ζήτηση είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Κατά το 2010

πραγματοποιήθηκαν ελάχιστες συναλλαγές, που αφορούσαν αποκλειστικά ακίνητα «ευκαιρίας» ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις τα επίπεδα τιμών ήταν χαμηλότερα της αντικειμενικής αξίας. Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων σε σχέση με το 2009 διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 7%.

4.7 Κυψέλη

Η Κυψέλη ανήκει στο 6ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων και εκτείνεται ανατολικά της λεωφόρου Πατησίων με βορειοδυτικό όριο το δήμο Γαλατσίου. Βρίσκεται 1,5 με 3 χιλιόμετρα βόρεια του κέντρου της πρωτεύουσας (Πλατεία Ομονοίας), ανατολικά της οδού Πατησίων και βόρεια του Πεδίου του Άρεως. Το απόθεμα των νεόδμητων διαμερισμάτων παρουσιάζει διασπορά με συνήθεις επιφάνειες 55 – 85τμ. Οι διακυμάνσεις των τιμών, εκτός της ποιότητας κατασκευής, εξαρτώνται από τη θέα και τον όροφο.

Πλεονεκτικότερα σημεία θεωρούνται η Άνω και η Νέα Κυψέλη όπου και τα επίπεδα τιμών κατοικιών είναι κατά 10% υψηλότερα σε σχέση με αυτά της κεντρικής Κυψέλης. Στην κεντρική Κυψέλη, όπου είναι εγκατεστημένος μεγάλος αριθμός οικονομικών μεταναστών, παρουσιάζεται υπερπροσφορά παλαιών διαμερισμάτων με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €000 – €1.100/τμ.

Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων σε σχέση με το 2009 διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 4,5%.

4.8 Σεπόλια

Τα Σεπόλια είναι συνοικία της Αθήνας και βρίσκονται βορειοδυτικά της Ομόνοιας και διασχίζονται από την οδό Λιοσίων. Ανήκει στο 4ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων και γεωγραφικά βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Δήμου. Οριοθετείται βορειοδυτικά από τη λεωφόρο Κηφισού και συνορεύει με τις περιοχές Κολωνού, Κολοκυνθού, Κάτω Πατησίων και του Αγίου Νικολάου. Πρόκειται για ομοιογενή περιοχή γενικής κατοικίας με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα.

Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 65τ.μ. – 85τμ. Οι τιμές των διαμερισμάτων εξαρτώνται από τη θέση, τον

όροφο και την ποιότητα κατασκευής του ακινήτου, ενώ η εγγύτητα στους σταθμούς του μετρό Σεπόλια και Αττική έχει ως αποτέλεσμα τα υψηλότερα επίπεδα τιμών.

Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων σε σχέση με το 2009 διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 7%. Η ζήτηση είτε νεόδμητων είτε παλαιών κατοικιών ήταν χαμηλότερη σε σχέση με το προηγούμενο έτος όπως επίσης και ο όγκος συναλλαγών.

4.9 Κολωνός

Οι περιοχές του Κολωνού και της Ακαδημίας Πλάτωνος ανήκουν στο 4ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων και συνορεύουν με την Αττική και τα Σεπόλια. Γεωγραφικά βρίσκονται στο δυτικό τμήμα του Δήμου, οριοθετούνται δυτικά από τη λεωφόρο Αθηνών, ανατολικά από τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως και διασχίζεται από την οδό Λένορμαν.

Πρόκειται για ομοιογενή περιοχή γενικής κατοικίας με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα, όπου υπάρχει εγκατεστημένος μεγάλος αριθμός οικονομικών μεταναστών. Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 65τ.μ. – 100τ.μ. Οι τιμές των ακινήτων εξαρτώνται από τη θέση, τον όροφο και την ποιότητα κατασκευής. Εξυπηρετείται από τη γραμμή 2 του μετρό και το «Σταθμό Λαρίσης», αλλά και από τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο και το σταθμό «Αττικής». Η εγγύτητα στο σταθμούς έχει ως αποτέλεσμα τα υψηλότερα επίπεδα ζητούμενων τιμών.

Η υποχώρηση των ζητούμενων τιμών νεόδμητων διαμερισμάτων σε σχέση με το 2009 διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 5%.

4.10 Βοτανικός

Ο Βοτανικός ανήκει στο 3ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων και εκτείνεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως, Πέτρου Ράλλη και Ιεράς Οδού. Το απόθεμα των νεόδμητων διαμερισμάτων, λαμβάνοντας υπόψη την περιορισμένη έκταση του οικιστικού τμήματος, που βρίσκεται δυτικά της οδού Κωνσταντινουπόλεως σε μικρή απόσταση από το σταθμό μετρό Κεραμεικός, είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 70 – 100τμ.

Τα επίπεδα τιμών εξαρτώνται κυρίως από τη θέση, τον όροφο και την ποιότητα κατασκευής του ακινήτου. Πλεονεκτικότερα σημεία θεωρούνται όσα διαθέτουν εγγύτητα στο σταθμό του μετρό Κεραμεικός. Το σχέδιο ανάπλασης της περιοχής του Βοτανικού και η μελλοντική κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού καθώς και των λοιπών υποστηρικτικών εμπορικών, αθλητικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, δημιούργησαν προσδοκίες με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών των ακινήτων. Ωστόσο λόγω της καθυστέρησης υλοποίησης των σχεδίων ανάπλασης, το αγοραστικό ενδιαφέρον έχει περιοριστεί ιδιαίτερα, όπως επίσης και ο όγκος συναλλαγών. Οι ζητούμενες τιμές νεόδμητων κατοικιών παραμένουν σταθερές σε σχέση με το 2009.

4.11 Κεραμεικός - Γκάζι- Μεταξουργείο

Πρόκειται για περιοχές που ανήκουν στο 3ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων και εκτείνονται μεταξύ των λεωφόρων Πειραιώς και Κωνσταντινουπόλεως.

Η ανάπτυξη των περιοχών κατά την τελευταία πενταετία είναι αξιοσημείωτη, καθώς αποτελούν πόλο έλξης των κατοίκων της πόλης. Στην ευρύτερη περιοχή λειτουργεί σημαντικός αριθμός κέντρων διασκέδασης και εστίασης προσελκύοντας σε καθημερινή βάση πολλούς επισκέπτες.

Επιπλέον τα τελευταία χρόνια πολλοί κατασκευαστές προχώρησαν στην ανάπτυξη πολυτελών οικιστικών συγκροτημάτων ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής. Τα νεόδμητα ακίνητα που έχουν αναπτυχθεί αφορούν στην πλειονότητά τους κατοικίες τύπου loft με υψηλά επίπεδα τιμών πώλησης.

Ζητούμενες τιμές πώλησης (€/τ.μ.)			
Περιοχή	Τύπος Ακινήτου	min (€/τ.μ.)	max (€/τ.μ.)
Κολωνάκι	Νεόδμητα διαμ/τα	7000	10000
Παγκράτι	Νεόδμητα διαμ/τα	2500	2900
Νέος Κόσμος	Νεόδμητα διαμ/τα	2200	2700
Αμελόκηποι - Ελληνορώσων	Νεόδμητα διαμ/τα	2800	3100
Πατήσια	Νεόδμητα διαμ/τα	1800	2100
Κυψέλη	Νεόδμητα διαμ/τα	1950	2350
Νέα και Άνω Κυψέλη	Νεόδμητα διαμ/τα	2150	2650
Κολωνός	Νεόδμητα διαμ/τα	1800	2000
Σεπόλια	Νεόδμητα διαμ/τα	1850	2350
Γκάζι- Κεραμεικός	Νεόδμητα διαμ/τα	3000	3500
Βοτανικός	Νεόδμητα διαμ/τα	2200	2500
Άνω Πετράλωνα- Κουκάκι	Νεόδμητα διαμ/τα	2500	3000
Κάτω Πετράλωνα	Νεόδμητα διαμ/τα	2200	2600

5^ο Κεφάλαιο - Μεθοδολογία

5.1 Σχεδιασμός και προβληματισμός της έρευνας

Ο σχεδιασμός της έρευνας αποτελεί σημαντικό στοιχείο του παρόντος τμήματος της εργασίας, αφού από αυτόν εξαρτάται η αξιοπιστία της έρευνας. Κατά το σχεδιασμό της έρευνας ακολουθήθηκαν τα εξής βήματα:

Καθορισμός στόγων έρευνας: Αποτελεί το σημαντικότερο βήμα δεδομένου ότι επηρεάζει το σύνολο των υπόλοιπων βημάτων οργάνωσης και διεξαγωγής μιας οποιασδήποτε έρευνας. Αντικειμενικός στόχος υπήρξε να ερευνηθούν οι παράγοντες που επηρεάζουν την τιμή πώλησης των ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων.

5.2 Περιορισμοί της έρευνας

Η παρούσα ερευνητική πρόταση εμφανίζει δύο περιορισμούς. Ο πρώτος σχετίζεται με το γεγονός ότι δεν μπόρεσε να καταστεί η φυσική παρουσία σε κάθε μεσιτικό γραφείο για τη συλλογή των στοιχείων. Έτσι, έγινε η χρήση της έγκυρης ιστοσελίδας παροχής πληροφοριών για ακίνητα «Σπιτόγατος». Επίσης, ο δεύτερος περιορισμός αναφέρεται στο γεγονός ότι η παρούσα έρευνα θα εκπονηθεί μόνο για το Δήμο Αθηναίων. Οπότε, δεν θα είναι δυνατόν τα οποιαδήποτε αποτελέσματα που θα προκύψουν να γενικευτούν για τους υπόλοιπους δήμους της Ελλάδας, όπως Δήμος Θεσσαλονίκης, Δήμος Πειραιά, Δήμος Πατρών κτλ.

5.3 Ερευνητικές Υποθέσεις

Μηδενική υπόθεση 1

Δεν θα υπάρξει στατιστικά σημαντική διαφορά μεταξύ των τιμών των ακινήτων όσον αφορά την τοποθεσία του ακινήτου, την ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου καθώς και αν υπάρχει στάση μετρό δίπλα σε αυτό.

Εναλλακτική υπόθεση 1

Θα υπάρξει στατιστικά σημαντική διαφορά μεταξύ των τιμών των ακινήτων όσον αφορά την τοποθεσία του ακινήτου, την ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου καθώς και αν υπάρχει στάση μετρό δίπλα σε αυτό.

Μηδενική υπόθεση 2

Δεν θα υπάρξει στατιστικά σημαντική επίδραση των τετραγωνικών μέτρων, του αριθμού των υποδοματίων, του ορόφου, της παλαιότητας, του είδους θέρμανσης, της ύπαρξης στάσης μετρό καθώς και αν το ακίνητο βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, σχετικά με το ύψος της τιμής του ακινήτου.

Εναλλακτική υπόθεση 2

Θα υπάρξει στατιστικά σημαντική επίδραση των τετραγωνικών μέτρων, του αριθμού των υποδοματίων, του ορόφου, της παλαιότητας, του είδους θέρμανσης, της ύπαρξης στάσης μετρό καθώς και αν το ακίνητο βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, σχετικά με το ύψος της τιμής του ακινήτου.

5.4 Δείγμα και διαδικασία συλλογής δεδομένων

Το σύνολο του δείγματος στην έρευνα ήταν 70 διαμερίσματα τα οποία βρίσκονται σε διάφορες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, τόσο στο ιστορικό κέντρο όσο και εκτός. Η διεξαγωγή της συλλογής των δεδομένων έγινε το διάστημα Ιουνίου 2015 και μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης του «Σπιτόγατου». Η επιλογή του αριθμού γίνεται σύμφωνα με τη στατιστική βιβλιογραφική προσέγγιση, έτσι ώστε το δείγμα μας να είναι αντιπροσωπευτικό του πληθυσμού.

5.5 Στατιστική ανάλυση

Για τη στατιστική ανάλυση των δεδομένων χρησιμοποιήθηκε το πρόγραμμα SPSS και αποφασίστηκε η χρήση των στατιστικών μεθόδων της περιγραφικής στατιστικής, της πολλαπλής ανάλυσης παλινδρόμησης καθώς και της ανάλυσης διακύμανσης κατά ένα παράγοντα (One-way ANOVA). Επισημαίνεται ότι αν υπήρξε στατιστική σημαντικότητα στα αποτελέσματα της ανάλυσης διασποράς, τότε έλαβε χώρα και ένας Post Hoc έλεγχος.

6^ο Κεφάλαιο - Εμπειρική Ανάλυση

Η παρούσα στατιστική ανάλυση αποτελείται από περιγραφική στατιστική, την πολλαπλή ανάλυση παλινδρόμησης καθώς και την ανάλυση διακύμανσης (One-way ANOVA). Το δείγμα αποτελείται από 70 ακίνητα που βρίσκονται στο Δήμο Αθηναίων ενώ η ανάλυση των δεδομένων έγινε με τη χρήση του προγράμματος SPSS.

6.1 Περιγραφική Στατιστική

Στην Περιγραφική στατιστική περιγράφονται τα διάφορα στατιστικά στοιχεία μετά από συλλογή και ταξινόμηση κατά ομάδες των στατιστικών δεδομένων τα οποία ακολούθως παρουσιάζονται υπό μορφή ανάλυσης σε πίνακες, διαγράμματα με χαρακτηριστικές τιμές, ή ιδιότητες.

Μεταβλητές	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.	Τ.Α.
Τιμή	10000	700000	186814,29	160863,277
Τμ	35	467	104,94	71,203
Υπνοδωμάτια	1	4	1,89	,808
Όροφος	0	8	3,20	2,040
Παλαιότητα	1910	2015	1981,43	23,087
Θέρμανση	0	1	,80	,403
Στάση μετρό	0	1	,44	,500
Ιστορικό Κέντρο	0	1	,31	,468

Ο πίνακας που προηγείται μας δίνει πληροφορίες για βασικά στατιστικά μέτρα όπως είναι η ελάχιστη και η μέγιστη τιμή, ο μέσος όρος και η τυπική απόκλιση. Παρατηρούμε ότι η ελάχιστη τιμή πώλησης του ακινήτου είναι 10.000€ και η μέγιστη τιμή 700.000€ ενώ η μέση τιμή πώλησης είναι στα 186.814 ευρώ. Στη συνέχεια, παρατηρούμε ότι το μικρότερο σπίτι είναι 35 τμ και το μεγαλύτερο σπίτι 467 τμ. Ο μέσος όρος του δείγματος είναι στα 105 τμ περίπου. Επίσης, τα ακίνητα βρίσκονται από το ισόγειο μέχρι και τον 8^ο όροφο ενώ το μέσο ακίνητο φαίνεται να είναι στον 3^ο όροφο. Όσον αφορά την παλαιότητα, το πιο παλιό ακίνητο είναι του 1910 και το πιο καινούριο του 2015. Η μέση ηλικία των ακινήτων στην Αθήνα φαίνεται να είναι του 1981. Τέλος, τα περισσότερα ακίνητα φαίνεται να έχουν θέρμανση πετρελαίου ή

φυσικού αερίου, το 44% βρίσκεται κοντά σε στάση μετρό, ενώ μόλις το 31% είναι σε Ιστορική περιοχή (Πλάκα, Θησείο, Κολωνάκι, Καλλιμάρμαρο κτλ.).

6.2 Ανάλυση Διακύμανσης κατά ένα παράγοντα (One way ANOVA)

Η ανάλυση διακύμανσης κατά ένα παράγοντα δείχνει αν υπάρχει ισότητα των πληθυσμιακών μέσων μιας εξαρτημένης μεταβλητής (π.χ. η τιμή του ακινήτου) ή όχι αναφορικά με την ύπαρξη ενός ανεξάρτητου παράγοντα που έχει περισσότερες από 1 βαθμίδες (π.χ. ύπαρξη στάση μετρό ή τοποθεσία στο Ιστορικό Κέντρο). Συνήθως, για να υποστηριχθεί ότι υπάρχει στατιστικώς σημαντική διαφορά των πληθυσμιακών μέσων μεταξύ ενός ζεύγους μεταβλητών πρέπει η πιθανότητα του στατιστικού ελέγχου να είναι κάτω του 5% (Απόρριψη H_0). Αντίθετα, αν η πιθανότητα του στατιστικού ελέγχου είναι πάνω του 5% τότε αποδεχόμαστε τη μηδενική υπόθεση (H_0) περί ισότητα των πληθυσμιακών μέσων.

Στην περίπτωση μας εξετάστηκε αν υπάρχει διαφορά των πληθυσμιακών μέσων των εξαρτημένων μεταβλητών που σχετίζονται με την τοποθεσία του ακινήτου, την ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου καθώς και αν υπάρχει στάση μετρό δίπλα σε αυτό.

Ο πίνακας παρακάτω παρουσιάζει τα αποτελέσματα της ανάλυσης διακύμανσης όσον αφορά την τοποθεσία του ακινήτου, την ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου καθώς και αν υπάρχει στάση μετρό δίπλα σε αυτό σε σχέση πάντα με την τιμή.

Ο πίνακας έτσι όπως είναι δομημένος παρουσιάζει τη στατιστική σημαντικότητα του κάθε παράγοντα. Το επίπεδο σημαντικότητας το οποίο χρησιμοποιήσαμε είναι ίσο με $\alpha=0.05$. Τα αποτελέσματα του στατιστικού ελέγχου παρουσιάζονται παρακάτω.

<i>Ανεξάρτητος Παράγοντας</i>	<i>Τιμή F</i>	<i>Πιθανότητα (Sig)*</i>	<i>Post Hoc</i>
<i>Μετρό</i>	3,983	0,049	<i>ναι</i>
<i>Ιστορική Περιοχή</i>	36,420	0,000	<i>ναι</i>
<i>Θέρμανση</i>	4,927	0,030	<i>ναι</i>

**95% διάστημα εμπιστοσύνης*

Τα αποτελέσματα του ελέγχου δείχνουν ότι υπάρχει στατιστικώς σημαντική διαφορά στις τιμές των ακινήτων αν αυτά βρίσκονται κοντά σε στάση μετρό ($F=3.983$, $Sig=4.9\%$), σε ιστορική περιοχή της Αθήνας ($F=36.420$, $Sig=0\%$), και αν υπάρχει θέρμανση αερίου ή πετρελαίου ($F=4.927$, $Sig=3\%$).

Επομένως, σε αυτή την περίπτωση προβαίνουμε στη διεξαγωγή ενός ελέγχου Post Hoc για να εντοπίσουμε σε ποιες περιπτώσεις οι τιμές των ακινήτων είναι υψηλότερες και σε ποιες είναι χαμηλότερες.

A) Στάση Μετρό

	M.O.	T.A
Σε Στάση Μετρό	220307,69	176003,312
Όχι Μετρό	144677,42	130331,472

Τα αποτελέσματα του Post Hoc ελέγχου έδειξαν ότι η μέση τιμή των ακινήτων που βρίσκονται κοντά σε στάση μετρό στο Δήμο Αθηναίων είναι 220.308€ ενώ αν δε βρίσκονται κοντά σε στάση μέτρο τότε η μέση τιμή του ακινήτου είναι 144.677€. Επομένως, φαίνεται ότι η ύπαρξη στάσης μετρό δίπλα στο ακίνητο αυξάνει την τιμή κατά περίπου 75.631€

B) Ιστορική Περιοχή

	M.O.	T.A.
Όχι Ιστορική Περιοχή	122958,33	87026,276
Σε Ιστορική Περιοχή	326136,36	196007,360

Τα αποτελέσματα του Post Hoc ελέγχου έδειξαν ότι η μέση τιμή των ακινήτων που βρίσκονται σε Ιστορική Περιοχή στο Δήμο Αθηναίων είναι 326.136€ ενώ αν δε βρίσκονται σε ιστορική περιοχή τότε η μέση τιμή του ακινήτου είναι 122.958€. Συνεπώς, παρατηρούμε ότι η ύπαρξη ενός ακινήτου σε Ιστορική Περιοχή της Αθήνας αυξάνει τη μέση τιμή του ακινήτου κατά 203.178€

Γ) Θέρμανση

	Μ.Ο.	Τ.Α.
Όχι Θέρμανση	103785,71	98701,710
Θέρμανση	207571,43	167235,583

Τέλος, φαίνεται ότι η μέση τιμή των ακινήτων που έχουν θέρμανση πετρελαίου ή φυσικού αερίου είναι ίση με 207.571€ ενώ η μέση τιμή των ακινήτων που έχουν άλλες μορφές θέρμανσης είναι ίση με 103.786€ Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι η μέση τιμή του ακινήτου στο Δήμο Αθηναίων θα είναι κατά 103.785 € μεγαλύτερη αν η θέρμανση είναι πετρέλαιο ή φυσικό αέριο.

6.3 Ανάλυση Παλινδρόμησης

Ένα απλό προβλεπτικό μοντέλο είναι η ανάλυση παλινδρόμησης (regression analysis), η οποία αποτελεί φυσική επέκταση του συντελεστή συσχέτισης. Οι διαφορές με το συντελεστή συσχέτισης είναι οι εξής:

- (α) χρησιμοποιείται για την πρόβλεψη των τιμών ορισμένων μεταβλητών και
- (β) παρέχεται η δυνατότητα συνεκτίμησης περισσότερων από δύο ανεξάρτητων μεταβλητών

Η βασική μαθηματική έκφραση του μοντέλου είναι της μορφής:

$$Y = aX + C + \varepsilon$$

Όπου Y είναι η εξαρτημένη μεταβλητή

X είναι η ανεξάρτητη

C είναι η σταθερά του μοντέλου και

ε είναι ο διαταρακτικός όρος (error term)

Στη περίπτωση μας εξετάζουμε ένα οικονομετρικό μοντέλο, χρησιμοποιώντας τη συνθέτη μέθοδο παλινδρόμησης. Για τη διεξαγωγή των αποτελεσμάτων

χρησιμοποιήσαμε τη μεθοδολογία των ελαχίστων τετραγώνων (OLS). Οι μαθηματικές εκφράσεις του μοντέλου παρουσιάζεται ακολούθως:

Μοντέλο

$$\begin{aligned} \text{Τιμή} = C_0 + C_1 * TM + C_2 * \text{Υπνοδωμάτια} + C_3 * \text{Όροφος} + C_4 * \text{Παλαιότητα} \\ + C_5 * \text{Θέρμανση} + C_6 * \text{Μετρό} + C_7 * \text{Ιστορική Περιοχή} + e \end{aligned}$$

Τιμή = η τιμή πώλησης του ακινήτου

TM = τετραγωνικά μετρά ακινήτου

Υπνοδωμάτια = ο αριθμός των υπνοδωματίων

Όροφος = ο όροφος που βρίσκεται το διαμέρισμα

Παλαιότητα = έτος κατασκευής του ακινήτου

Θέρμανση = ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου (ψευδομεταβλητή)

Μετρό = ύπαρξη στάσης μετρό κοντά στο ακίνητο (ψευδομεταβλητή)

Ιστορική περιοχή = αν το ακίνητο βρίσκεται σε ιστορική περιοχή της Αθήνας (ψευδομεταβλητή)

C = η σταθερά

και e = ο διαταρακτικός όρος

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα εμπειρικά αποτελέσματα της ανάλυσης παλινδρόμησης για το μοντέλο που προηγήθηκε. Τα αποτελέσματα του μοντέλου που παρουσιάζονται δεν έχουν κανένα πρόβλημα ετεροσκεδαστικότητας⁴, αυτοσυσχέτισης ή πολυσυγγραμμικότητας. Ο έλεγχος για την ύπαρξη ετεροσκεδαστικότητας έγινε με τη χρήση του ελέγχου White, ενώ ο έλεγχος για την ύπαρξη αυτοσυσχέτισης έγινε με τη χρήση του ελέγχου Breusch–Godfrey. Τέλος, η ύπαρξη πολυσυγγραμμικότητας έγινε με τη χρήση του ελέγχου VIF (variance inflation index).

⁴ Ετεροσκεδαστικότητα: Στη στατιστική, μια ακολουθία ή διάνυσμα από τυχαίες μεταβλητές λέγεται ετεροσκεδαστική αν οι τυχαίες αυτές μεταβλητές έχουν διαφορετική διακύμανση. Η αντίστοιχη ιδιότητα του διανύσματος ή σειράς των τυχαίων μεταβλητών λέγεται ετεροσκεδαστικότητα.

Στη συνέχεια, από τον πίνακα (βλ. παρακάτω) εντοπίζουμε δύο στατιστικά τεστ που αναφέρονται στη χρήση του t-test. Έχουμε ήδη επισημάνει ότι ένα στατιστικό τεστ θα πρέπει να εξετάζει μια συγκεκριμένη ερευνητική υπόθεση (μηδενική και εναλλακτική). Το πρώτο τεστ αξιολογεί τις παρακάτω υποθέσεις αναλογικά με την παράμετρο της σταθεράς (constant, C_0 στην εξίσωση), η οποία όπως είπαμε αναφέρεται στην πρόβλεψη της τιμής της εξαρτημένης μεταβλητής όταν η τιμή των ανεξάρτητων είναι μηδέν.

Οι υποθέσεις λοιπόν που αξιολογούνται έχουν ως εξής:

H0: Η τιμή της σταθεράς είναι ίση με το μηδέν

H1: Η τιμή της σταθεράς είναι διαφορετική από το μηδέν

Αντίθετα, η κλίση C της εκάστοτε ανεξάρτητης μεταβλητής μας πληροφορεί για το μέγεθος της πρόβλεψης και το είδος της σχέσης μεταξύ της εξαρτημένης και των ανεξάρτητων μεταβλητών. Επομένως το δεύτερο τεστ αναφέρεται στις εξής υποθέσεις:

H0: Η κλίση C είναι ίση με το μηδέν

Hα: Η κλίση C είναι στατιστικώς σημαντικά διαφορετική από το μηδέν

Ο πίνακας παρακάτω δείχνει τα αποτελέσματα της ανάλυσης παλινδρόμησης. Ουσιαστικά, αναφέρει τις τιμές των συντελεστών του μοντέλου, καθώς και τη στατιστική σημαντικότητά τους.

Αποτελέσματα του Μοντέλου

Ο πίνακας που ακολουθεί μας δείχνει το μέγεθος στο οποίο οι ανεξάρτητες μεταβλητές επηρεάζουν την εξαρτημένη (τιμή πώλησης ακινήτου), τη στατιστική σημαντικότητα των αποτελεσμάτων όσο και την επιτυχία της παλινδρόμησης, βάσει του δείκτη προσδιορισμού (R-squared).

Μεταβλητή	Συντελεστής	Τυπ. Σφάλμα	t-statistic	Sig	VIF
<i>Σταθερά</i>	-1832780,099	988225,174	-1,855	,068**	N/A
<i>TM</i>	1067,240	169,266	6,305	,000*	1,477
<i>Υπνοδωμάτια</i>	50933,346	15314,336	3,326	,001*	1,558
<i>Όροφος</i>	-2066,618	5138,403	-,402	,689	1,117
<i>Παλαιότητα</i>	884,601	503,501	1,757	,084**	1,374
<i>Θέρμανση</i>	14000,418	27619,927	,507	,614	1,259
<i>Στάση Μετρό</i>	4481,990	21005,777	,213	,832	1,123
<i>Ιστορικό Κέντρο</i>	166102,982	23363,698	7,109	,000*	1,213
R-squared	0.764				

**95% διάστημα εμπιστοσύνης, **90% διάστημα εμπιστοσύνης*

Αρχικά, πρέπει να αναφέρουμε ότι δεν υπάρχει πρόβλημα πολυσυγγραμμικότητας στο μοντέλο αφού η τιμή VIF είναι κάτω από 10 για κάθε ανεξάρτητη μεταβλητή.

Στη συνέχεια, η τιμή της πιθανότητας για τη σταθερά είναι ίση με 6,8%. Ουσιαστικά, παρατηρούμε ότι η σταθερά, αν και είναι στατιστικώς σημαντική για επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0.1$, δεν συνεισφέρει ουσιαστικές πληροφορίες για το μέγεθος ή την κατεύθυνση της πρόβλεψης. Από την άλλη, ανακαλύψαμε ότι υπάρχει στατιστικώς σημαντική (Sig=0%) θετική (1067,24) επίδραση των τετραγωνικών μέτρων στη τιμή του ακινήτου. Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι αν αυξηθεί το ακίνητο κατά 1 τετραγωνικό μέτρο τότε η τιμή του ακινήτου θα αυξηθεί κατά 1.067 ευρώ περίπου.

Επίσης, παρατηρούμε ότι ο αριθμός των υπνοδωματίων έχει στατιστικώς σημαντική (Sig=0,1%) επίδραση στην τιμή των ακινήτων, η επίδραση φαίνεται να είναι θετική (50.933,35). Ουσιαστικά, βρήκαμε ότι αν αυξηθεί ο αριθμός των υπνοδωματίων που παρέχει ένα ακίνητο, τότε η τιμή του θα αυξηθεί κατά 50.933 ευρώ περίπου. Στη συνέχεια, παρατηρούμε ότι υπάρχει στατιστικώς σημαντική επίδραση (Sig=8.4) της παλαιότητας του ακινήτου σε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0.1$. Εν' ολίγοις αν μειωθεί η παλαιότητα του ακινήτου κατά 1 χρόνο τότε η τιμή του θα αυξηθεί κατά 884,60 ευρώ. Ουσιαστικά, ένα ακίνητο που κατασκευάστηκε το 1970 θα έχει χαμηλότερη τιμή κατά 885€ περίπου σε σχέση με ένα ακίνητο ίδιων χαρακτηριστικών που κατασκευάστηκε το 1971. Τέλος, εντοπίστηκε ότι αν το ακίνητο βρίσκεται σε ιστορική περιοχή του Δήμου Αθηνών (Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Πλάκα, Φιλοπάππου, Καλλιμάρμαρο) τότε η αξία του ακινήτου θα είναι κατά 166.103 ευρώ μεγαλύτερη σε σχέση με ένα ίδιο ακίνητο το οποίο θα βρίσκεται σε μη ιστορική περιοχή.

Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι η επιθυμία για διαμονή σε μια ιστορική γειτονιά των Αθηνών πληρώνεται με πάνω από 160.000€ υπεράξια (αέρα).

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονίσουμε ότι ο όροφος που βρίσκεται το ακίνητο, η ύπαρξη θέρμανσης πετρελαίου ή φυσικού αερίου, καθώς και αν βρίσκεται δίπλα σε στάση μετρό δεν έχουν καμία στατιστική σημαντικότητα (Sig>10%).

Τέλος, ο συντελεστής προσδιορισμού R-squared δείχνει την αποτελεσματικότητα της παλινδρόμησης. Ουσιαστικά, δείχνει πόσο αποτελεσματικά η εξαρτημένη μεταβλητή ερμηνεύεται από την ανεξάρτητη. Τα αποτελέσματα δείχνουν τιμή ίση με 76,4%, η οποία είναι πολύ ικανοποιητική διότι έχουμε διαστρωματικά δεδομένα (panel data). Η συνήθης τιμή του συντελεστή προσδιορισμού για διαστρωματικά στοιχεία είναι περίπου στο 30%.

Εν κατακλείδι, το προβλεπτικό μοντέλο για την τιμή πώλησης ακινήτου στο Δήμο Αθηναίων είναι το ακόλουθο:

$$\begin{aligned} \text{Τιμή} = & C_0 + 1067,24 * TM + 50.933,35 * Υπνοδωμάτια + 884,60 \\ & * Παλαιότητα + 166.102,98 * Ιστορική Περιοχή + e \end{aligned}$$

Επομένως, αν ένα ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Λυκαβηττού, είναι κτισμένο το 1970, έχει 2 υπνοδωμάτια και είναι 100 τετραγωνικά μέτρα, τότε η εκτιμώμενη τιμή θα είναι 392.506€

Βέβαια, πρέπει να τονίσουμε ότι η ισχύς του προβλεπτικού μοντέλου που παρουσιάζεται παραπάνω είναι για την παρούσα χρονική συγκυρία. Ουσιαστικά, δείχνει πως έχει διαμορφωθεί η αγορά ακινήτων μετά από το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008 καθώς και την εφαρμογή δύο μνημονίων από το 2010 έως σήμερα (Ιούνιος 2015). Σε περίπτωση όπου η ελληνική οικονομία βρεθεί σε ρυθμούς ανάπτυξης, τότε πολύ πιθανόν το παραπάνω προβλεπτικό μοντέλο να αλλάξει. Βέβαια, η διερεύνηση του μοντέλου εκείνου θα πρέπει να γίνει από κάποιο μελλοντικό ερευνητή ο οποίος θα επιθυμεί να συγκρίνει τις διαφορές στις τιμές των ακινήτων.

7^ο Κεφάλαιο - Συμπεράσματα

Το 2015 αποτελεί ουσιαστικά την 7^η συνεχόμενη χρονιά όπου ο κτηματομεσιτικός κλάδος στην Ελλάδα καταγράφει πτωτική πορεία. Τόσο η χαμηλή ζήτηση όσο και η υπερ-φορολόγηση της ελληνικής κοινωνίας έχει καταστρέψει ολοσχερώς το συγκεκριμένο κλάδο.

Πάρα το γεγονός ότι υπήρχε μια συγκρατημένη αισιοδοξία για βελτίωση της παρούσας κατάστασης, αυτό δεν επιβεβαιώθηκε. Η ζήτηση της αγοράς κατοικιών εξαρτάται από την οικονομική βελτίωση της χώρας σε μακροπρόθεσμο επίπεδο. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι η πορεία της αγοράς κατοικίας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την συνολική και διαχρονική πορεία της οικονομίας και κάτω από συνθήκες που επικρατούν στον κλάδο της στεγαστικής πίστης.

Βέβαια, στην παρούσα χρονική συγκυρία, η οικονομική πορεία της χώρας είναι έντονα πτωτική χωρίς να υπάρχουν εμφανή σημάδια ανάκαμψης. Έτσι, το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών έχει συρρικνωθεί σημαντικά και η πιστωτική επέκταση ακολουθεί αρνητική πορεία. Επιπλέον, η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων (φόρος ακινήτων) μειώνει ολοένα και περισσότερο την ικανότητα κίνησης της αγοράς ακινήτων.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την Ένωση Κτηματομεσιτών Ελλάδος (2014), το προηγούμενο έτος έμειναν απούλητα 180.000 ακίνητα σε όλη την επικράτεια. Παρόλο που εντοπίστηκε μία σημαντική μείωση των τιμών πώλησης των ακινήτων τα προηγούμενα χρόνια, ο κτηματομεσιτικός κλάδος αντανακλά την προσπάθεια αναζήτησης νέας ισορροπίας σε μία αγορά που συνεχίζει να χαρακτηρίζεται από υψηλό απόθεμα απούλητων κατοικιών και από σημαντικά εξασθενημένη ζήτηση.

Ο κτηματομεσιτικός κλάδος καταλήγει σε δύο βασικά σενάρια σχετικά με την αγορά ακινήτων και οι απόψεις όσο και οι προβλέψεις δίστανται. Ειδικότερα, υπάρχουν δύο πιθανά σενάρια να συμβούν. Το πρώτο σενάριο είναι το πιο αισιόδοξο και προβλέπει ότι θα υπάρξει μια περαιτέρω πτωτική πορεία της αγοράς το πρώτο εξάμηνο του 2015. Στη συνέχεια, πιθανολογείται ότι θα υπάρξει μια σταθεροποίηση της, το 2^ο εξάμηνο του 2015. Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα υπάρξουν προοπτικές ανάκαμψης από το 2016 και μετά. Βέβαια, το σενάριο αυτό βασίζεται στο γεγονός ότι δεν θα υπάρξουν περαιτέρω πολιτικές εξελίξεις που θα χειροτερεύσουν περισσότερο τη γενικότερη οικονομία. Από την άλλη, λαμβάνει χώρα ένα απαισιόδοξο σενάριο το οποίο προβλέπει μια πιο μακροχρόνια ανάκαμψη του κτηματομεσιτικού κλάδου, η οποία θα αρχίσει να διαφαίνεται αμυδρά από το 2017 και έπειτα.

Το αισιόδοξο σενάριο υιοθετείται από τη μειοψηφία των ειδικών του κτηματομεσιτικού κλάδου λόγω της εκτίμησης ότι δεν θα υπάρξει οικονομική βελτίωση μέσα στο 2015. Οι αισιόδοξοι της αγοράς ακινήτων πιστεύουν ότι οι τιμές των ακινήτων έχουν φτάσει σε πολύ δελεαστικά επίπεδα, καθώς είναι χαμηλότερες από το κόστος κατασκευής των προς πώληση ακινήτων. Ουσιαστικά, πιστεύουν ότι οι τιμές έχουν κατέβει σε τέτοια επίπεδα, που η επένδυση σε ένα ακίνητο αποτελεί δέλεαρ για τους πολίτες. Επιπλέον, θεωρούν ότι είναι εφικτό να εκτιμηθεί ότι η αγορά των ακινήτων είναι υποεκτιμημένη για το γεγονός ότι ο λόγος του δείκτη τιμών των ακινήτων προς τον δείκτη τιμών των ενοικίων υποχωρεί συνεχώς σε διαχρονική βάση.

Επιπρόσθετα, όσο σταθεροποιείται δημοσιονομικά η οικονομία και θα τονώνεται περαιτέρω η ρευστότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα στη χώρα, τόσο πιο εύκολη θα είναι η χορήγηση δανείων από τις τράπεζες. Τέλος, όσοι θεωρούν ότι σκέφτονται θετικά το ζήτημα των αγοραπωλησιών πιστεύουν ότι σε μελλοντική βάση θα καθιερωθεί μια πιο ήπια φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Επομένως, αυξάνεται η πιθανότητα να επενδύσουν τα χρήματα τα οποία κατέχουν στην αγορά ενός ακινήτου ή διαμερίσματος.

Βέβαια, στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε ότι το αισιόδοξο σενάριο βασίζεται πάνω στην πιθανότητα ότι υπάρχει βελτίωση της γενικότερης οικονομικής κατάστασης της χώρας.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι τα επίσημα στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος υποστηρίζουν ότι το σύνολο των αγοραπωλησιών των ακινήτων ήταν μειωμένο κατά 52,2% σε σχέση με το 2014. Βέβαια, πρέπει να επισημανθεί ότι το 2014, οι αγοραπωλησίες ήταν κατά 42,3% χαμηλότερες από το 2013. Το σενάριο της περαιτέρω πτωτικής πορείας της αγοράς ακινήτων υιοθετείται από την πλειονότητα των ειδικών του κτηματομεσιτικού κλάδου (απαισιόδοξο σενάριο).

Πιστεύουν λοιπόν ότι η συγκεκριμένη αυξητική πτωτική πορεία θα συνεχίσει να υπάρχει καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που διανύουμε (2015). Με αυτόν τον τρόπο, ανακαλύπτουμε ότι οι προοπτικές ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι εξαιρετικά αρνητικές μέχρι και το 2017, λόγω περαιτέρω αρνητικών συνεπειών της οικονομικής κρίσης.

Τέλος όσον αφορά τα αποτελέσματα της εμπειρικής μας έρευνας, παρατηρούμε ότι η μέση τιμή των ακινήτων που βρίσκονται κοντά σε στάση μετρό στο Δήμο Αθηναίων είναι 220.308€ ενώ αν δε βρίσκονται κοντά σε στάση μετρό τότε η μέση τιμή του ακινήτου είναι 144.677€ Επομένως, φαίνεται ότι η ύπαρξη στάσης μετρό δίπλα στο ακίνητο αυξάνει την τιμή κατά περίπου 75.631€

Επιπρόσθετα ανακαλύψαμε ότι η μέση τιμή των ακινήτων που βρίσκονται σε ιστορική Περιοχή στο Δήμο Αθηναίων είναι 326.136€ ενώ αν δε βρίσκονται σε ιστορική περιοχή τότε η μέση τιμή του ακινήτου είναι 122.958€ Συνεπώς, παρατηρούμε ότι η ύπαρξη ενός ακινήτου σε ιστορική Περιοχή της Αθήνας αυξάνει τη μέση τιμή του ακινήτου κατά 203.178€

Επιπλέον, εντοπίστηκε ότι η μέση τιμή των ακινήτων που έχουν θέρμανση πετρελαίου ή φυσικού αερίου είναι ίση με 207.571€ ενώ η μέση τιμή των ακινήτων που έχουν άλλες μορφές θέρμανσης είναι ίση με 103.786€ Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι η μέση τιμή του ακινήτου στο Δήμο Αθηναίων θα είναι κατά 103.785 €μεγαλύτερη αν η θέρμανση είναι πετρέλαιο ή φυσικό αέριο.

Τέλος, παρατηρούμε ότι υπάρχει θετική επίδραση (1067,24) των τετραγωνικών μέτρων στη τιμή του ακινήτου. Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι αν αυξηθεί το ακίνητο

κατά 1 τετραγωνικό μέτρο τότε η τιμή του ακινήτου θα αυξηθεί κατά 1.067 ευρώ περίπου.

Επίσης, παρατηρούμε ότι ο αριθμός των υποδοματιών έχει θετική επίδραση στην τιμή των ακινήτων, η επίδραση φαίνεται να είναι θετική (50.933,35). Στη συνέχεια, παρατηρούμε ότι υπάρχει θετική επίδραση (Sig=8.4) της παλαιότητας του ακινήτου σε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0.1$. Τέλος, εντοπίστηκε ότι αν το ακίνητο βρίσκεται σε ιστορική περιοχή του Δήμου Αθηνών (Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Πλάκα, Φιλοπάππου, Καλλιμάρμαρο) τότε η αξία του ακινήτου θα είναι κατά 166.103 ευρώ μεγαλύτερη σε σχέση με ένα ίδιο ακίνητο το οποίο θα βρίσκεται σε μη ιστορική περιοχή. Ουσιαστικά, ανακαλύψαμε ότι η επιθυμία για διαμονή σε μια ιστορική γειτονιά των Αθηνών πληρώνεται με πάνω από 160.000€ υπεράξια (αέρα).

Συμπερασματικά, προτείνουμε ότι θα ήταν χρήσιμο για την αγορά ακινήτων αλλά και την ακαδημαϊκή κοινότητα να γίνει μια εμπειρική έρευνα της μεταβολής των τιμών των ακινήτων και σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο) αλλά και σε άλλους δήμους της Αττικής.

Βιβλιογραφία

Annett, A. (2005), “House Prices and Monetary Policy in the Euro Area”, Chapter 3 of Article IV Review of the Euro Area: Selected Issues, IMF.

Berndt, E. R. (1991), The practice of econometrics, Addison Wesley.

Borio, C. and P. McGuire (2004), “Twin Peaks in Equity and Housing Prices?”, BIS Quarterly Review, March, 79-93.

Bracke, P. (2011), “How Long Do Housing Cycles Last? A Duration Analysis for 19 OECD Countries”, IMF Working Paper, October.

Brissimis, S. and T. Vlassopoulos (2009), “The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece”, The Journal of Real Estate Finance and Economics, Springer, vol. 39 (2), 146-64, August.

Brown, G. and G. Matysiak (2000), Real Estate Investment: A capital market approach, Prentice.

Buiter, W. και E. Rahbari (2011), “Η Ελλάδα και η δημοσιονομική κρίση στην ΕΕ”, Άρθρο Δ.3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον; Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.

Can, A. (1990), “The measurement of neighbourhood dynamics in urban house prices”, Economic Geography, Vol. 66, 254-72.

Can, A. (1992), “Specification and estimation of housing price models”, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 22, 453-74.

Can, A. and I. Megbolougbe (1997), “Spatial Dependence and House Price Index Construction”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 14, 203-22.

Case, B. and J. M. Quigley (1991), “The dynamics of real estate prices”, *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 73, No. 1, 50-8.

Campbell, J. Y., A. W. Lo and A. C. MacKinlay (1997), “The Econometrics of Financial Markets”, Princeton University Press.

Conley, T. G. (1999), “GMM estimation with cross sectional dependence”, *Journal of Econometrics*, Vol. 92, 1-45.

Δαβραδάκης, Μ. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (2006), “Είναι υπερτιμημένη η αγορά ακινήτων; Διεθνείς τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες”, *Οικονομία και Αγορές*, Eurobank Research, Τόμος 1, Τεύχος 1, Φεβρουάριος.

Detken, C. and F. Smets (2004), “Asset price booms and monetary policy”, *ECB Working Paper Series*, No. 364.

Dubben, N. and S. Sayce (1991), *Property portfolio management*, Routledge.
Elton, E.J. and M.J.

Filardo, A. (2004), “Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs”, *BIS Working Papers*, No. 155.

Gruber (1991), *Modern Portfolio Theory and Investment Analysis*, 4th ed., John Wiley.

Gurkaynak, R. S. (2005), “Econometric tests of asset price bubbles: taking stock”, Board Of Governors of the Federal Reserve System, Finance and Economics Discussion Series, 2005-04, January.

Gyourko, J. (2009), “Understanding Commercial Real Estate: Just How Different from Housing Is It?”, NBER Working Paper, No. 14708, February.

Haughwout, A., D. Lee, J. Tracy and W. van der Klaauw (2011), “Real Estate Investors, the Leverage Cycle, and the Housing Market Crisis”, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, No. 514, September.

Hwang, M. and J. M. Quigley (2010), “Housing Price Dynamics in Time and Space: Predictability, Liquidity and Investor Returns”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 41, 3-23.

Iacoviello, M. and M. Pavan (2011), “Housing and Debt Over the Life Cycle and Over the Business Cycle”, *International Finance Discussion Papers*, Board of Governors of the Federal Reserve System, No. 1032, October.

Karaganis, A. N. (2011), “Seasonal and spatial hedonic price indices”, *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 29, 297-311. Kelley Pace, R. and J. P. LeSage (2002), “Semiparametric Maximum Likelihood Estimates of Spatial Dependence”, *Geographical Analysis*.

Μαλλιάρη, Δ. (2007), “Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 7, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α.

Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007β), “Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Megbolougbe, I. (1991), “Hedonic indices and housing programme benefits”, *Urban Studies*, Vol. 28, No. 5, 773-81.

Συμιγιάννης, Γ. Θ. και Γ. Χονδρογιάννης (2009), “Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία” στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2007), “Μακροοικονομική Διαχείριση και η Ανάγκη Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων μετά την Είσοδο στη Νομισματική Ένωση” *Οικονομία & Αγορές*, Eurobank Research, Τόμος II, Τεύχος 8, Οκτώβριος.

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2008), “Η Ελλάδα εν μέσω διεθνούς κρίσης”, Ομιλία στο ετήσιο συνέδριο του Ελληνο-αμερικανικού Επιμελητηρίου: Η Ώρα της Ελληνικής Οικονομίας, 24 Νοεμβρίου,

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2009), “Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία”, στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2011), “Το χρονικό της διεθνούς και της συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, αντιδράσεις, επιπτώσεις, προοπτική”,

Εισαγωγή, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.

White, H. (1984), “Asymptotic theory for econometricians”, Academic Press, 1991.

www.realestatenews.gr

www.real.gr

www.naftemporiki.gr

www.kathimerini.gr/

<http://www.enet.gr/>

www.bankofgreece.gr

www.eurobank.gr

www.kathimerini.gr

www.axortagos.gr

www.hardouvelis.gr

www.theguardian.com/uk

www.telegraph.co.uk

www.nytimes.com

www.lifo.gr