



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (MBA)

Διπλωματική Εργασία

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ
&
ΕΓΧΩΡΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΛΑΜΠΡΙΝΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ Α.Μ.: ΜΔΕ/0911
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΦΙΛΙΠΠΑΣ

Πειραιάς, 2012

Αφιέρωση

Στην Οικογένεια μου..

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσα εργασίας ήταν η ανασκόπηση της οικονομικής συγκυρίας και των εξελίξεων στην ελληνική κτηματαγορά υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. Μέσω δευτερογενούς έρευνας αναλύεται η ύφεση στην οποία βρίσκεται η αγορά ακινήτων (οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα) και παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με την οικοδομική δραστηριότητα, την ανεργία και τις επενδύσεις. Επιπρόσθετα γίνεται αναφορά στα πιθανά αίτια της δύσκολης κατάστασης της κτηματομεσιτικής αγοράς στην Ελλάδα αλλά και σε διεθνές επίπεδο. Η μελέτη δείχνει ότι η αγορά ακινήτων επηρεάστηκε σε σημαντικό βαθμό από την πρόσφατη οικονομική κρίση. Η επιρροή αυτή φανερώνεται μέσω της μείωσης των τιμών των ακινήτων και γενικώς των συναλλαγών στον κλάδο. Στην εργασία προτείνονται λύσεις μέσω των οποίων ο κλάδος των ακινήτων μπορεί να ανακάμψει, ένα ζήτημα πολύ σημαντικό αφού αυτός είναι σε άμεση σχέση με πολύ σημαντικά μακροοικονομικά μεγέθη όπως ανεργία, απασχόληση, πληθωρισμός κλπ. Τέλος στην εργασία δίνονται προτάσεις για μελλοντικές έρευνες που μπορούν να φανερώσουν τρόπους μείωσης των αρνητικών συνεπειών της χρηματοοικονομικής κρίσης στον κλάδο ακινήτων.

Λέξεις κλειδιά: αγορά ακινήτων, χρηματοοικονομική κρίση, τιμές ακινήτων

Ευχαριστίες

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την αμέριστη και πολύτιμη συμπαράσταση τους στη διάρκεια των σπουδών μου. Η συμβολή τους ήταν καθοριστική για την επιτυχή διεξαγωγή και ολοκλήρωση τους.

Επίσης θα ήθελα ιδιαίτερα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Φίλιππα Νικόλαο για την καθοδήγηση, εποπτεία και την πολύτιμη βοήθεια που μου παρείχε.

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Τα συστατικά μέρη της αξίας του ακινήτου	19
Πίνακας 2: Δείκτες συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων	49
Πίνακας 3: Δείκτες τιμών διαμερισμάτων	53

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1: Καμπύλη ζήτησης – προσφοράς	16
Σχήμα 2: Στάδια οικονομικού κύκλου	24
Σχήμα 3: Δείκτης Τιμών κατοικίας ΗΠΑ 1987-2012.....	24
Σχήμα 4: Δείκτης Τιμών Κατοικιών Eurobank 2012.....	24
Σχήμα 5: Δείκτης Τιμών Ιδιοκατοίκησης ΗΠΑ.....	24
Σχήμα 6: Δείκτης Τιμών Ιδιοκατοίκησης ΗΠΑ- EU	30
Σχήμα 7: Στεγαστικά Δάνεια	35
Σχήμα 8: Βασικό επιτόκιο της FED	32

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<i>Αφιέρωση</i>	2
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
<i>Ευχαριστίες</i>	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	5
1. Εισαγωγή	8
1.1. Προσδιορισμός προβλήματος.....	8
1.2. Στόχοι εργασίας.....	10
1.3. Δομή εργασίας	11
<i>Βιβλιογραφία κεφαλαίου</i>	12
2. Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας	13
2.1 Ορισμοί	13
2.2 Ο κλάδος ακινήτων.....	14
2.2.1 Τα συστατικά στοιχεία του κλάδου ακινήτων	14
2.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν τον κλάδο ακινήτων.....	15
2.2.3 Ζήτηση και Προσφορά στον κλάδο ακινήτων	16
2.3 Τα ακίνητα και η αξία τους.....	18
2.3.1 Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων	18
2.3.2 Η φύση της κτηματομεσιτικής αξίας.....	19
2.3.3 Μέθοδοι εκτίμησης αξίας ακινήτων.....	20
2.3.4 Κριτική μεθόδων εκτίμησης αξίας ακινήτων.....	22
2.4 Η οικονομική κρίση και η αγορά ακινήτων	23
2.4.1 Η έννοια της οικονομικής κρίσης	23
2.4.2 Ιστορική αναδρομή οικονομικής κρίσης.....	24
2.4.3 Οι εξελίξεις σε διεθνές επίπεδο	29
2.4.4 Η περίπτωση της Ελλάδας.....	34
<i>Βιβλιογραφία κεφαλαίου</i>	38
3. Μεθοδολογία	40
3.1 Ερευνητικό σχέδιο	40
3.1.1 Η διαδικασία της έρευνας	40
3.1.2 Είδος έρευνας	40
3.1.2.1 Τα χαρακτηριστικά της πρωτογενούς έρευνας.....	40
3.1.2.1 Τα χαρακτηριστικά της δευτερογενούς έρευνας.....	41
3.2 Περιορισμοί έρευνας.....	43
<i>Βιβλιογραφία κεφαλαίου</i>	44

4. Αποτελέσματα	45
4.1 Τιμές κατοικιών.....	45
4.2 Οικοδομική δραστηριότητα	47
4.3 Κατασκευαστικός κλάδος.....	49
4.4 Αγορά Επαγγελματικών ακινήτων	51
4.5 Τιμές Οικιστικών Ακινήτων	52
Βιβλιογραφία κεφαλαίου	54
5. Συμπεράσματα – Προοπτικές	55
5.1 Συμπεράσματα	55
<i>Βιβλιογραφία</i>	59

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

1. Εισαγωγή

1.1. Προσδιορισμός προβλήματος

Ο κλάδος των ακινήτων είναι από τους σημαντικότερους σε μια οικονομία, καθώς συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξή της. Κάτι τέτοιο οφείλεται στο ότι η κατασκευή επαγγελματικών και μη κτιρίων, αλλά και άλλων υποδομών αποτελούν πολύ μεγάλο μέρος της οικονομικής δραστηριότητας τόσο στην Ελλάδα, όσο και σε διεθνές επίπεδο. Επιπρόσθετα με την αγορά ακινήτων είναι άρρηκτα συνδεδεμένες πολλές ακόμα υπηρεσίες που επίσης επηρεάζουν την οικονομία, το εισόδημα και το επίπεδο ζωής μιας χώρας. Πρόκειται για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται για την αγορά πρώτων υλών και μηχανημάτων, αλλά και αυτές που πραγματοποιούνται νοικοκυριά για διαρκή καταναλωτικά αγαθά. Από την άλλη αν αναλογιστεί κανείς ότι για την κατασκευή και συντήρηση της κατοικίας είναι αναγκαία η χρήση υπηρεσιών άλλων επαγγελματιών όπως υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, ξυλουργοί, αρχιτέκτονες, μηχανικοί, τοπογράφοι, τραπεζικοί, μεσίτες, φανερώνεται η ακόμα μεγαλύτερη σημασία της αγοράς ακινήτων.

Από την άλλη η αγορά ακινήτων συνδέεται άμεσα και με την χρηματοπιστωτική κρίση που πλήττει τον πλανήτη, αφού στην πραγματικότητα η τελευταία ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο ακριβώς την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης και γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012).

Παρόλο που η κτηματαγορά στην πραγματικότητα εμφανίζεται ως μια από τις βασικότερες αιτίες – ερέθισμα για εξάπλωση της οικονομικής ύφεσης, αυτή ταυτόχρονα επηρεάζεται αρνητικά σε πολύ μεγάλο βαθμό. Παράδειγμα για το τελευταίο αποτελεί και η περίπτωση της Ελλάδας. Ειδικότερα η εμφάνιση της χρηματοπιστωτικής κρίσης στην χώρα μας επηρεάστηκε κυρίως από παράγοντες ανεξάρτητους από την κτηματαγορά. Τα μεγάλα δημοσιονομικά ελλείμματα, που δεν άφησαν το δημοσιονομικό χρέος να μειωθεί, τα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της χώρας, αλλά και η συμμετοχή της στην Ευρωζώνη με πολύ χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των Ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές που επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται πολλά ήταν οι κύριες αιτίες για την εξάπλωση της ύφεσης (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012).

Γίνεται κατανοητό λοιπόν ότι στην Ελλάδα, η χρηματοπιστωτική κρίση δεν οφείλεται στις εξελίξεις στον κλάδο των ακινήτων. Αντίθετα ο τελευταίος ήταν κυρίως θύμα της κρίσης, παρά αιτία. Συνεπώς κρίνεται ότι η διερεύνηση της επιρροής της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης στην αγορά ακινήτων που πραγματοποιείται στην παρούσα μελέτη έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για ολόκληρη την οικονομία.

Η σχέση μεταξύ χρηματοπιστωτικής κρίσης και αγοράς ακινήτων έχει διερευνηθεί και από άλλους ερευνητές. Ειδικότερα όταν το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σημειώνει αύξηση, παρατηρείται και αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, γεγονός που συμβάλλει θετικά στην ζήτηση για ακίνητα και συνεπώς στην αύξηση των τιμών τους. Κάτι τέτοιο έχει αποδειχθεί από αρκετές εμπειρικές έρευνες (McCarthy & Peach, 2004, Annett, 2005) τα αποτελέσματα των οποίων δείχνουν αυτή την θετική σχέση μεταξύ διαθέσιμου εισοδήματος και τιμών ακινήτων.

Επιπρόσθετα σύμφωνα με μελέτες της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) υπάρχει σημαντική σχέση μεταξύ της εξέλιξης της αγοράς των ακινήτων και της οικονομικής ευημερίας μιας χώρας που εκφράζεται μέσω του διαθέσιμου πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών, των πραγματικών επιτοκίων, των δημογραφικών παραγόντων των νοικοκυριών, της μεταβολής της προσφοράς, της διαθεσιμότητας πιστώσεων και των δημοσιονομικών πολιτικών (ECB, 2003).

Το εισόδημα εκτιμάται ως ο πιο σημαντικός παράγοντας για την θετική εξέλιξη του κλάδου των ακινήτων, τα πραγματικά επιτόκια είναι ο δεύτερος (αρνητική σχέση) και ακολουθούν οι δημογραφικοί παράγοντες. Με τα παραπάνω συμφωνούν και άλλοι ερευνητές οι οποίοι επιπλέον αναφέρονται και σε άλλους παράγοντες όπως ανεργία, πληθωρισμός, επενδύσεις και τιμές μετοχών (Schnure, 2005; Sutton, 2002; Tsatsaronis & Zhu, 200).

Από την άλλη οι τιμές των ακινήτων ασκούν θετική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα μέσω επενδύσεων σε κατοικίες, αφού κάτι τέτοιο αυξάνει την κερδοφορία, την κατανάλωση και τις πιστώσεις. Γίνεται κατανοητό λοιπόν ότι η μείωση των τιμών συνεπάγεται και αρνητικά αποτελέσματα για την οικονομία μιας χώρας. Σύμφωνα με μελέτες (Iacoviello, 2005; Δαβραδάκης, 2007) η μείωση των ονομαστικών τιμών των κατοικιών προκαλεί σωρευτική υποχώρηση της οικονομικής ανάπτυξης.

Τα παραπάνω ευρήματα προκαλούν αυξημένο ενδιαφέρον για την εξέταση της σχέσης μεταξύ οικονομίας μιας χώρας και της εξέλιξης του κλάδου των ακινήτων κυρίως σε μια χώρα όπως είναι η Ελλάδα που πλήττεται ακόμα και σήμερα σε πολύ μεγάλο βαθμό από την οικονομική κρίση.

1.2. Στόχοι εργασίας

Με βάση τα όσα ειπώθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο και δεδομένου ότι η σημερινή κρίση στην ελληνική κτηματαγορά συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την παρούσα δημοσιονομική κρίση, ο σκοπός της παρούσας εργασίας διαμορφώνεται ως εξής:

«Η ανασκόπηση της οικονομικής συγκυρίας και των εξελίξεων στην ελληνική κτηματαγορά υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης»

Για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού θα γίνει προσπάθεια να καλυφθούν οι εξής ερευνητικοί στόχοι:

1. Προσδιορισμός των κύριων αιτιών για τη δυσμενή κατάσταση που παρατηρείται στην αγορά ακινήτων σήμερα;
2. Ανάλυση της ύφεσης στην οποία βρίσκεται η αγορά ακινήτων μέσω της παρουσίασης στατιστικών στοιχείων για τις τιμές των οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, για την οικοδομική δραστηριότητα και την ανεργία και τις επενδύσεις στους τομείς της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας/ κατασκευών
3. Παρουσίαση προτάσεως για την αποφυγή των αρνητικών συνεπειών της χρηματοοικονομικής κρίσης στον κλάδο των ακινήτων

1.3. Δομή εργασίας

Η παρούσα εργασία αποτελείται από πέντε (5) κεφάλαια. Εκτός από το παρόν εισαγωγικό, το δεύτερο αποτελεί μια βιβλιογραφική επισκόπηση του θέματος που εξετάζει αναλυτικά τα χαρακτηριστικά και τις ιδιαιτερότητες του κλάδου των ακινήτων, τους παράγοντες οικονομικούς και μη που διαμορφώνουν και επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση σε αυτόν, ενώ επιπλέον παρουσιάζει τη σημασία της αξίας στην κτηματαγορά και μεθόδους εκτίμησης της αξίας των ακινήτων. Το δεύτερο κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την ανασκόπηση ερευνών που έχουν πραγματοποιηθεί σε παγκόσμιο επίπεδο που πραγματεύονται την αρνητική συμβολή της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων.

Το τρίτο κεφάλαιο της εργασίας εξηγεί αναλυτικά την μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την επίτευξη των ερευνητικών στόχων που τέθηκαν, ενώ στο τέταρτο παρουσιάζονται τα κύρια αποτελέσματα που προέκυψαν από την μελέτη, οργάνωση και εξέταση διαφόρων δευτερογενών στατιστικών στοιχείων που αφορούν στο θέμα που διερευνάται. Η εργασία ολοκληρώνεται με τα κύρια συμπεράσματα και προτάσεις για μελλοντικές έρευνες.

Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου

Βιβλιογραφία κεφαλαίου

Ελληνική

Δαβραδάκης, Μ. (2007), Αγορά ακινήτων και μακροοικονομία, Κεφάλαιο 1, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα

Ξενόγλωσση

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

ECB (2003), *Structural Factors in the EU Housing Markets*, Μάρτιος.

Iacoviello, M. (2005), "House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle", *American Economic Review*, 95 (3), 739-64

McCarthy, J. & W. R. Peach (2004), *Are Home Prices the Next Bubble?*, FRBNY Economic Policy Review, December

Schnure, C. (2005), *Boom-Bust Cycles in Housing: the Changing Role of Financial Structure*, IMF Working Paper WP/05/200, October.

Sutton, G. (2002), Explaining Changes in House Prices, *BIS Quarterly Review*, 46-55

Tsatsaronis, K. & H. Zhu (2004), What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence, *BIS Quarterly Review*, 65-78.

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

2. Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας

2.1 Ορισμοί

Σε μια προσπάθεια να δοθεί ένας ορισμός για το όρο «αγορά ακινήτων», παρατίθεται αυτός του Κιόχο (2006) σύμφωνα με τον οποίο «η αγορά ακινήτων αναφέρεται στο σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών».

Από την άλλη ως ακίνητο που είναι και το κυριότερο στοιχείο της αγοράς ακινήτων, *«ορίζεται το κάθε περιουσιακό στοιχείο, που φανερώνει συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και απαρτίζεται από την γη (έδαφος) ως διαρκές αγαθό και τα υπόλοιπα συστατικά του μέρη (π.χ. κτίσματα), που δεν έχουν απεριοριστο χρόνο ζωής»* (Ζεντέλης, 2001, σελ. 14). Παρόμοιος είναι και ο ορισμός που δίνεται από τους Bansal, Sirohi & Jha (2011, σελ. 39), σύμφωνα με τους οποίους *«το ακίνητο είναι η γη συμπεριλαμβανομένου του αέρα πάνω και του εδάφους κάτω από αυτήν, καθώς και οποιαδήποτε κτίρια ή δομές που έχουν κτιστεί στην γη αυτή»*.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι ο εννοιολογικός προσδιορισμός του όρου ακινήτου διαφοροποιείται εν μέρει αναλόγως από ποια πλευρά (νομική η οικονομική) εξετάζεται.

Ειδικότερα κατά το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ως ακίνητο ορίζεται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Συγκεκριμένα ως έδαφος νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληρεί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Από την άλλη ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται τόσο εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 Α.Κ¹. όσο και εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το νόμο (954 Α.Κ.) και τα οποία είναι τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος (π.χ. οικοδομήματα), τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνδέονται με το έδαφος (π.χ. τά, δένδρα), το υπόγειο νερό και οι πηγές του, οι σπόροι μετά τη σπορά, τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμόσθηκαν σε αυτό (Α.Π.Α.Α., 2012). Με βάση λοιπόν το νομικό ορισμό

¹ Σύμφωνα με το άρθρο αυτό το συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο

γίνεται κατανοητό ότι το ακίνητο δεν αναφέρεται μόνο στο έδαφος, αλλά σε οτιδήποτε υπάρχει μέσα και πάνω σε αυτό.

Από την άλλη σε μια προσπάθεια εννοιολογικής προσέγγισης του όρου ακινήτου από οικονομική άποψη, σύμφωνα με τον Ζεντέλη (ό.π., σελ. 14) αυτό «*απαρτίζεται από όλους τους σημαντικούς συντελεστές παραγωγής² μιας οικονομίας και συγκεκριμένα το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα*». Ειδικότερα το έδαφος ίσως είναι ο σημαντικότερος συντελεστής, καθώς είναι πολύ σημαντικός για την οικονομία, αφού αποτελεί πηγή πρώτων υλών, αλλά επιπλέον προσφέρει τη δυνατότητα για παραγωγικές διαδικασίες. Η σημασία της εργασίας είναι επίσης μεγάλη αφού χωρίς αυτήν η παραγωγή δεν είναι εφικτή. Το κεφάλαιο μπορεί να είναι χρηματικό ή μη. Στο δεύτερο αναφέρεται και το ίδιο το ακίνητο. Τέλος η επιχειρηματική δραστηριότητα είναι ο παράγοντας εκείνος που συντονίζει όλους τους συντελεστές παραγωγής (Κιόχος, ό.π.). Από την ανάλυση της οικονομικής όψης του ακινήτου γίνεται κατανοητό πόσο σημαντικό είναι αυτό για την εξέλιξη της οικονομίας μιας χώρας αφού επηρεάζει τα σημαντικότερα συστατικά της.

Τέλος, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι όταν γίνεται λόγος για αγορά ακινήτων δεν αναφερόμαστε μόνο στην κατοικία διαβίωσης αυτή καθαυτή, αλλά και σε όλα τα εμπορικά και βιομηχανικά κτίρια (Κιόχος, ό.π.).

2.2 Ο κλάδος ακινήτων

2.2.1 Τα συστατικά στοιχεία του κλάδου ακινήτων

Όπως έγινε κατανοητό από την προηγούμενη ενότητα ο κλάδος των ακινήτων αναφέρεται σε ένα σύνολο θεσμών και στοιχείων, γεγονός που φανερώνει την μεγάλη πολυπλοκότητά τους. Ειδικότερα τα κυριότερα συστατικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων είναι εκτός από τον επενδυτή - αγοραστή και ο ιδιοκτήτης – πωλητής, πολλά ακόμα άτομα και στοιχεία όπως οι δανειστές (τράπεζες), αλλά και η ίδια η πολιτεία (φορείς), καθώς και διάφοροι νομικοί και τεχνικοί σύμβουλοι (Κιόχος, ό.π.).

² Τα μέσα εκείνα που χρησιμοποιούνται σε κάθε παραγωγική διαδικασία είτε άμεσα είτε έμμεσα

Το κάθε ένα στοιχείο του κλάδου ακινήτων έχει διαφορετικές ανάγκες και στόχους που συχνά είναι συγκρουόμενοι. Ο μηχανισμός όμως που έχει αναπτυχθεί στον κλάδο των ακινήτων προσδιορίζει ξεκάθαρους ρόλους στο κάθε συστατικό στοιχείο και συγκεκριμένα σε αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σε αυτόν που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σε αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σε αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία) (Ζεντέλης, ό.π.)

2.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν τον κλάδο ακινήτων

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται από ποικίλους παράγοντες που σχετίζονται με το ίδιο το ακίνητο και τις μεταβολές στην αξία του, αλλά και κυρίως με τις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές αλλαγές και εξελίξεις σε μια χώρα.

Ειδικότερα, οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τον κλάδο είναι η χρηματοδότηση, η φορολογία, αλλά και η γραφειοκρατία. Συγκεκριμένα οι αλλαγές στην χρηματοδότηση από την πλευρά των κύριων δανειστών (τράπεζες) επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τον κλάδο. Για παράδειγμα, το γεγονός ότι οι δανειστές τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής ύφεσης έχουν περιορίσει σε μεγάλο βαθμό τη χορήγηση δανείων (στεγαστικά και επαγγελματικά) επηρεάζει αρνητικά τον κλάδο των ακινήτων. Από την άλλη οι αποφάσεις της πολιτείας αναφορικά με την φορολογία των ακινήτων μπορεί να επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τον κλάδο αυτό. Έτσι όταν οι φορολογικές ρυθμίσεις (π.χ. επιβολή έκτακτου φόρου ακινήτων) δεν ευνοούν την κτηματαγορά, οι επιπτώσεις για τον κλάδο είναι σημαντικά αρνητικές (Galaty, Allaway & Kyle, 2001).

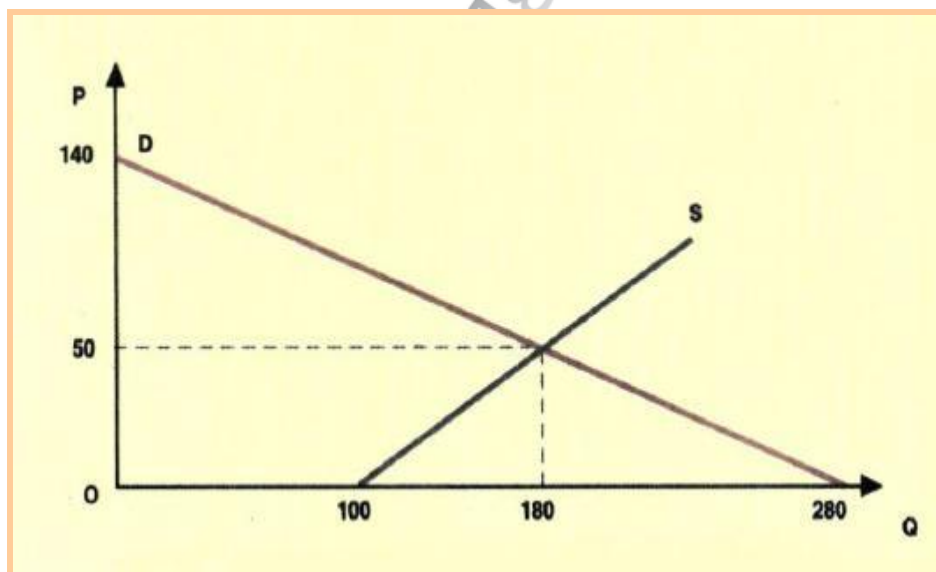
Επιπρόσθετα το πολεοδομικό καθεστώς κάθε χώρας ασκεί επίσης σημαντική επιρροή. Όταν λοιπόν αυτό χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό γραφειοκρατίας που συνεπάγεται καθυστερήσεις στην έγκριση αδειών κλπ., οι επενδύσεις στον κλάδο επηρεάζονται αρνητικά και δημιουργείται κλίμα αβεβαιότητας για όλα τα συστατικά μέρη της αγοράς. Η ανασφάλεια αυτή επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την ψυχολογία των αγοραστών και οδηγεί τον κλάδο σε στασιμότητα (Galaty et al., ό.π.).

Σχετικά με τα παραπάνω είναι τα όσα αναφέρονται στην έκθεση της Emerging Trends Real Estate Europe (2012), σύμφωνα με την οποία «η εξέλιξη του κλάδου ακινήτων εξαρτάται από τον αντίκτυπο των ρυθμιστικών μέτρων, την προθυμία των τραπεζών να χορηγήσουν εμπορικά δάνεια αλλά και από την κατάσταση του χρηματοπιστωτικού κλάδου».

Είναι σημαντικό να σημειωθεί όμως ότι οι παράγοντες που αναφέρθηκαν πιο πάνω ασκούν διαφορετική επιρροή, ανάλογα με την υποκατηγορία του κλάδου ακινήτων. Ειδικότερα ο κλάδος διαχωρίζεται σε πρωτογενή και δευτερογενή αγορά. Η πρώτη αναφέρεται στη διαδικασία ανάπτυξης και συνεπώς αξιοποίησης του ακινήτου ή αλλιώς στην κατασκευή κτιρίων, διαδικασία που επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες όπως διαθεσιμότητα οικοπέδων, ζήτηση κλπ. Από την άλλη η δευτερογενής αγορά αφορά στη διαχείριση και προφορά υπηρεσιών κτηματομεσιπικής και επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες (Geltner, Miller, Clayton & Eichholtz, 2010).

2.2.3 Ζήτηση και Προσφορά στον κλάδο ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό από τις ωφέλειες και το κόστος που καθορίζονται με βάση το νόμο ζήτησης – προσφοράς (D – S).



Σχήμα 1: Καμπύλη ζήτησης – προσφοράς

Ειδικότερα όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Πουρναράκης (2004, σελ. 99) «με τον όρο ζήτηση ενός αγαθού εννοούμε την ποσότητα που οι αγοραστές είναι διατεθειμένοι να αγοράσουν σε διάφορες τιμές των αγαθών». Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης όταν μειώνεται η τιμή του αγαθού και οι άλλοι παράγοντες που προσδιορίζουν τη ζήτηση παραμένουν σταθεροί, η ζητούμενη ποσότητα του

αγαθού κατά κανόνα αυξάνεται. Σε αυτήν τη περίπτωση η καμπύλη ζήτησης έχει αρνητική κλίση (Πουρναράκης, ό.π.) (βλ. σχήμα 1, γραμμή D).

Το σχήμα 1 (γραμμή D) απεικονίζει μια πιθανή κατάσταση ζήτησης για ακίνητα, με τις ποσότητες ακινήτων που οι καταναλωτές θα αγόραζαν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια χρονική στιγμή. Η ζήτηση αυτή όμως επηρεάζεται από ποικίλους παράγοντες που είναι σε θέση να αλλάξουν τόσο τις τιμές όσο και τις ποσότητες. Μερικοί από τους εν λόγω παράγοντες είναι οι δημογραφικές αλλαγές και οι αλλαγές στον πληθυσμό μιας χώρας/ περιοχής, οι τιμές των ακινήτων, οι διάφοροι οικονομικοί συντελεστές (ακαθάριστο προϊόν, πληθωρισμός, εισόδημα), τα χαρακτηριστικά του ακινήτου (θέση, χρήση κλπ.), αλλά και οι ανάγκες, προτιμήσεις και προσδοκίες των καταναλωτών (Ζεντέλης, ό.π., σελ. 39).

Ειδικότερα ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες είναι *οι ανάγκες των καταναλωτών* που προσδιορίζονται από διάφορους πολιτιστικούς παράγοντες, αλλά και από τον βαθμό στον οποίο τα νοικοκυριά που δεν διαθέτουν ιδιοκατοικούμενη κατοικία είτε δεύτερη - τρίτη κατοικία επιθυμούν να την αποκτήσουν. Σε συνάρτηση με την επιθυμία αυτή βέβαια είναι το ίδιο το *εισόδημα των νοικοκυριών*. Υπό αυτή την έννοια οι μεταβολές που παρατηρούνται στο εισόδημα εξηγούν κατά ένα μεγάλο ποσοστό τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων μέσω της επίδρασης που ασκούν κυρίως στις μεταβολές της ζήτησης ακινήτων. Όταν αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας, αυξάνεται και η δυνατότητα εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων και η ζήτηση για νέες κατοικίες. Επιπρόσθετα ο *πλούτος των νοικοκυριών* αποτελεί επίσης σημαντικό παράγοντα που επηρεάζει την ζήτηση για ακίνητα. Για παράδειγμα στην χώρα μας το μεγαλύτερο ποσοστό του πλούτου των νοικοκυριών είναι τοποθετημένο σε ακίνητα. Ένας ακόμα καθοριστικός για την ζήτηση παράγοντας είναι οι *δημογραφικές τάσεις*, όπως οι αλλαγές στον αριθμό των νοικοκυριών, η γήρανση του πληθυσμού η οποία με τη σειρά της επηρεάζει τον λόγο του ρυθμού σχηματισμού νέων νοικοκυριών σε σχέση προς τον ρυθμό διαλύσεως νοικοκυριών λόγω θανάτου, αλλά και η εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση (Χαρδουβέλης, 2009).

Από την άλλη «η καμπύλη προσφοράς κατά κανόνα έχει θετική κλίση που σημαίνει ότι όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή ενός αγαθού, τόσο μεγαλύτερη θα είναι η προσφερόμενη ποσότητα αυτού» (Πουρναράκης, ό.π., σελ. 107) (βλ. σχήμα 1, γραμμή S). Εφαρμόζοντας τον ορισμό αυτό στον κλάδο των ακινήτων γίνεται κατανοητό ότι όσο αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με ίδια χαρακτηριστικά,

αυξάνονται και οι προσφερόμενες τιμές. Σημειώνεται ότι η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν την αύξηση ή μείωση της. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, οι προβλέψεις κλπ. (Ζεντέλης, ό.π., 41). Για παράδειγμα μια αύξηση στις τιμές των οικοδομικών υλικών θα οδηγήσει σε αύξηση του κόστους παραγωγής και συνακόλουθα μια προς τα αριστερά μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς. Από την άλλη η χρήση νέων τεχνολογιών μπορεί αν οδηγήσει στην κατασκευή ενός ακινήτου με τη χρήση λιγότερων παραγωγικών συντελεστών, και επομένως μείωση του κόστους. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας θα είναι η αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων.

2.3 Τα ακίνητα και η αξία τους

2.3.1 Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων

Το ακίνητο διαφοροποιείται από τα υπόλοιπα αγαθά καθώς εμφανίζει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Αυτά είναι η αδιαιρετότητα, η ετερογένεια, η διάρκεια ζωής του, το υψηλό κόστος, η ανυπαρξία της αγοράς ακινήτων, τα εμπόδια εισόδου στον κλάδο και η ρηχή αγορά.

Ειδικότερα ως προς την *αδιαιρετότητα*, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι το κάθε ακίνητο είναι ενιαίο και αδιαίρετο, δηλαδή ως περιουσιακό στοιχείο δεν είναι δυνατό να διαχωριστεί σε περισσότερα του ενός τμήματα. Αναφορικά με την *ετερογένεια*, υπογραμμίζεται ότι οι διαφορές μεταξύ των ακινήτων μπορεί να εντοπιστούν στην τοποθεσία, την ηλικία, την κατασκευή, την νομική του υπόσταση, και την χρήση του. Ως προς την *διάρκεια ζωής* αυτή είναι αρκετά μεγάλη σε σχέση με άλλα αγαθά, αφού η χρήση ενός ακινήτου, μπορεί να γίνεται για πολλά χρόνια. Από την άλλη η *αξία (κόστος)* κάθε ακινήτου είναι επίσης αρκετά μεγάλη σε σύγκριση με άλλα χρηματοοικονομικά προϊόντα. Κάτι τέτοιο επηρεάζει τον όγκο των συναλλαγών αλλά και τον αριθμό των επενδυτών. Τέλος το ακίνητο συνεπάγεται και μη *χρηματικό κόστος σε περίπτωση μετοίκησης* που εκφράζεται ως συναισθηματική επιβάρυνση που νιώθει όταν το άτομο από την απομάκρυνση του από το ακίνητο Ζεντέλη (ό.α., σελ. 14)

2.3.2 Η φύση της κτηματομεσιτικής αξίας

Τα ακίνητα αποτελούν μια από τις σημαντικότερες κατηγορίες επένδυσης σε μια οικονομία αφού συμβάλλουν σημαντικά στην ανάπτυξη της. Συνεπώς ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων με έναν υπεύθυνο τρόπο αποτελεί μια διαδικασία που χρήζει μεγάλης προσοχής (Downie, 1995, όπ. αναφ. στους Roulac, Adair, McGreal, Berry & Allen, 2006). Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι από οικονομική πλευρά, η έννοια της αξίας του ακινήτου είναι η τιμή που θα καταβληθεί για την μεγαλύτερη χρήση του ακινήτου, σε μια ελεύθερη αγορά, σύμφωνα με τον κανόνα της προσφοράς και της ζήτησης (Harvey & Jowsey, 2004).

Η αξία που είναι η σημαντική κατά την διαδικασία αξιολόγησης ενός ακινήτου είναι, η λεγόμενη αγοραία αξία, που στην πραγματικότητα αντιπροσωπεύει την τιμή πώλησης στην οποία καταλήγουν ο αγοραστής και ο προμηθευτής (Baum & Crosby, 2008). Επομένως γίνεται κατανοητό, ότι σημαντική είναι η διάκριση μεταξύ τιμής και αξίας. Σύμφωνα με τον Clark (1996, όπ. αναφ. στο Roulac et al. ό.π.) η διαφορά κρύβεται στο γεγονός ότι οι τιμές πώλησης ενός ακινήτου είναι ιστορικά γεγονότα ενώ οι εκτιμήσεις της αξίας αναφέρονται σε υποθετικές τιμές. Σύμφωνα με τον Evans (2004) η τιμή είναι το μέτρο που δείχνει το τι πληρώνεται για την απόκτηση ενός ακινήτου, ενώ η αξία είναι ένα μέτρο που δείχνει τι αξίζει το ακίνητο. Τέλος ο McParland και λοιποί (2000) παρουσιάζουν τρεις ερμηνείες της αξίας ενός ακινήτου. Η πρώτη είναι η ποσοτική έννοια, σύμφωνα με την οποία η αξία αυτό που αξίζει το ακίνητο και το οποίο εκφράζεται από κάποια μονάδα μέτρησης. Από την άλλη σύμφωνα με την αποδοτέα έννοια, αξία είναι μια πολύτιμη ποιότητα ενώ η αξιολογική έννοια υποστηρίζει ότι η αξία είναι μια ιδέα η οποία διαθέτει δεδομένα αντικείμενα, ιδιότητες και γεγονότα.

Με βάση τα παραπάνω η αξία του ακινήτου είναι συνάρτηση της αξίας των παραγωγικών συντελεστών που έχουν απασχοληθεί για την παραγωγή του. Οι εν λόγω συντελεστές και η αξία τους παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα έτσι όπως αυτοί αναφέρονται από τον Ζεντέλη, (ό. π, σελ.18)

Πίνακας 1: Τα συστατικά μέρη της αξίας του ακινήτου

ΑΚΙΝΗΤΟ	-ΓΗ	+ΕΡΓΑΣΙΑ	+ΚΕΦΑΛΙΟ	+ΕΠΙΧ/ΚΟΤΗΤΑ
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝ.	-ΑΞΙΑ ΓΗΣ	+ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓΑΣ.	+ΑΞΙΑ ΚΕΦ.	+ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙ/ΤΙΑ
ΠΡΟΣΟΔΟΣ ΑΚΙΝ.	-ΕΓΓ. ΠΡΟΣΟΔΟΣ	+ΑΠΟΣΒ. ΕΡΓΑΣ.	+ΤΟΚΟΣ ΚΕΦ.	+ΑΠΟΔΟΣΗ

Πηγή: Ζεντέλης (ό.α, σελ. 18)

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από συγκεκριμένους παράγοντες που σύμφωνα με τον Ζεντέλη, (ό. π, σελ.16) είναι η παρακάτω:

- *Χρησιμότητα*: Αναφέρεται στην ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στην παρούσα στιγμή (παρούσα αξία) ή στο μέλλον (μελλοντική αξία) τις διαμορφωμένες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και με τον τρόπο της άμεσης εξυπηρέτησης ή με τον τρόπο της ροής ρευστού.
- *Σπανιότητα*: Η σπανιότητα προσδιορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία της, της οποίας η τιμή εξαρτάται από τη συνύπαρξη της σπανιότητας μαζί με τη χρησιμότητα.
- *Επιθυμία για Εξασφάλιση Αναγκών*
- *Αγοραστική Δύναμη*: Η αγοραστική δύναμη συμβάλλει στην ανάπτυξη επιθυμιών και στη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων

2.3.3 Μέθοδοι εκτίμησης αξίας ακινήτων

Όπως έγινε κατανοητό από τα παραπάνω, σημαντικός στην αγορά ακινήτων είναι ο ρόλος των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων. Οι διαδικασίες αυτές συνήθως πραγματοποιούνται ειδικούς όπως μηχανικοί διαφόρων ειδικοτήτων, και βασίζονται σε συγκεκριμένες μεθόδους που παρουσιάζονται στη συνέχεια. Η όλη διαδικασία είναι ιδιαίτερα χρήσιμη τόσο για τον τραπεζικό κλάδο, αφού γνωστοποιείται η εμπορική αξία των ακινήτων πριν την χορήγηση δανείων, αλλά και για τους αγοραστές/ μεσίτες έτσι ώστε να προσδιορίζονται λογικές τιμές. Οι σημαντικότερες μέθοδοι προσδιορισμού αξίας ακινήτου είναι:

Συγκριτική μέθοδος: Πρόκειται ίσως για την πιο γνωστή μέθοδο αξιολόγησης στην Ελλάδα, η οποία έχει και άλλες ονομασίες όπως «μέθοδος άμεσης σύγκρισης αξιών» ή και «μέθοδος αξιολόγησης ή εκτίμησης με βάση την αγοραία αξία». Βασίζεται στην λογική ότι υπάρχουν ομάδες ακινήτων που μοιάζουν μεταξύ τους. Υπό αυτή την έννοια χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία άλλων ακινήτων με χαρακτηριστικά παρεμφερή με το προς εκτίμηση ακίνητο. Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται είναι πραγματικά και αξιόπιστα και με βάση αυτά γίνονται συγκεκριμένες αναγωγές που έχουν σχέση με τη θέση, τη θέα, την ποιότητα κατασκευής ενώ επιπλέον γίνονται και χρονικές αναγωγές με βάση δείκτες της

Στατιστικής Υπηρεσίας (Κιόχος, ό.π). Σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου, εξετάζονται τρία χαρακτηριστικά και συγκεκριμένα αν η συναλλαγή/αγοραπωλησία έχει γίνει σύμφωνα με τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς, τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αλλά και η σχετικότητα των συγκρίσιμων πωλήσεων. Με το τελευταίο εννοείται ότι οι αγοραπωλησίες που λαμβάνονται υπόψη πρέπει να έχουν πραγματοποιηθεί στο κοντινό χρονικό διάστημα με την ημερομηνία εκτίμησης και όχι πολύ αργότερα από αυτήν. Το κύριο μειονέκτημα της εν λόγω μεθόδου είναι η υποκειμενικότητά της (Μαυρίκος, 2006, σελ. 79).

Η μέθοδος κόστους αντικατάστασης: Η συγκεκριμένη μέθοδος στηρίζεται στη υπόθεση ότι ένας καλά ενημερωμένος και ορθά σκεπτόμενος αγοραστής θα εκτιμήσει την αξία μιας ιδιοκτησίας υπολογίζοντας το κόστος για την αγορά μιας έκτασης με παρόμοια χαρακτηριστικά και την κατασκευή ενός νέου κτηρίου σε αυτή (Μαυρίκος, ό.π., σελ. 80). Η ζητούμενη αξία λοιπόν προκύπτει από το άθροισμα του υποθετικού συνολικού κόστους κατασκευής και της αξίας της γης (η οποία και αυτή αποτιμάται με άλλες μεθόδους π.χ. υπολειμματική) και αφού αφαιρεθεί η απαξίωση λόγω παλαιότητας του υπάρχοντος κτιρίου σε σχέση με το θεωρητικό. Η συγκεκριμένη μέθοδος είναι η καταλληλότερη σε περιπτώσεις όπου είναι ουσιώδης ο διαχωρισμός της αξίας της γης και των κατασκευών (Μαυρίκος, ό.π., σελ. 80).

Η μέθοδος κόστους αντιπαροχής

Η μέθοδος αυτή είναι επίσης πολύ συχνά χρησιμοποιούμενη στην Ελλάδα αφού το σύστημα της αντιπαροχής συνεχίζει να είναι η πιο διαδεδομένη μεθοδολογία ανοικοδόμησης οικοπέδων. Στηρίζεται στον γενικό κανόνα πως σε μία συναλλαγή αξιών αντιπαροχής μεταξύ οικοπεδούχου-εργολάβου, ο μεν οικοπεδούχος αναμένει ένα ποσοστό $1-\alpha$ επί της αξίας του ακινήτου, ενώ ο εργολάβος αναμένει το ποσοστό α της αξίας, το οποίο εμπεριέχει και το επιχειρηματικό όφελος (Κιόχος, ό.π)

2.3.4 Κριτική μεθόδων εκτίμησης αξίας ακινήτων

Οι διάφορες μέθοδοι εκτίμησης της αξίας ακινήτων δεν είναι εφικτό να εφαρμοστούν σε όλες τις περιπτώσεις. Έτσι σε κάθε μια κατηγορία ακινήτων ταιριάζει και διαφορετική μέθοδος. Αναλυτικότερα η συγκριτική μέθοδος δεν είναι κατάλληλη εκτίμηση της αξίας ειδικών ακινήτων όπως για παράδειγμα ξενοδοχεία, δημόσια κτήρια, εργοστάσια κλπ. ή και γενικώς για τον ορισμό κατοικιών για τα οποία τα διαθέσιμα στοιχεία δεν επαρκούν για την εκτίμηση. Το ίδιο ισχύει και για διάφορες άλλες κατηγορίες ακινήτων όπως μη οικοδομήσιμα ακίνητα, δεσμευμένα ή και απαλλοτριωμένα. Από την άλλη η μέθοδος κόστους αντικατάστασης συχνά θεωρείται δευτερεύουσας σημασίας και η εφαρμογή της περιορίζεται όταν δεν υπάρχουν στοιχεία στην αγορά ή όταν επιβάλλονται πρόσθετοι περιορισμοί στην αγορά αστικών ακινήτων. Επιπρόσθετα δεν μπορεί να εφαρμοστεί όταν πρόκειται για περιπτώσεις κενής γης και ακίνητα μεγάλης ηλικίας με φθορές, αλλά είναι κατάλληλη για ακίνητα των οποίων ο ιδιοκτήτης σπάνια αλλάζει όπως για παράδειγμα σχολεία, νοσοκομεία, καθώς επίσης και για ειδικά ακίνητα τα οποία διαθέτουν πρόσθετο εξοπλισμό λειτουργίας. Τέλος η μέθοδος της αντιπαροχής εφαρμόζεται μόνο για τον προσδιορισμό της αξίας της γης και στις περιπτώσεις όπου υπάρχει λειτουργία του θεσμού (Μαυρικός, ό.π., σελ. 84).

Οι αδυναμίες των διαφόρων μεθόδων εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει επισημανθεί από διάφορους συγγραφείς στη βιβλιογραφία. Ενδεικτικά Ο Hutchison Hutchison, MacGregor, Nanthakumaran, Adair & McGreal, (1996) αναφέρονται στην έλλειψη συνέπειας στις μεθόδους υπολογισμού της αξίας ακινήτων. Ο Adams, Baum & MacGregor (1998) μετά από ερευνητική διαδικασία καταλήγουν στο ότι οι μέθοδοι είναι ανεπάρκειες καθώς βασίζονται κυρίως σε συγκρίσιμα στοιχεία, που σημαίνει ότι σε κάποιες περιπτώσεις η τιμή της γης διατηρεί τις ιστορικές τιμές της, ακόμη και όταν η ζήτηση παρέμεινε μειωμένη, κάτι που τελικά οδηγεί σε εκτίμηση μη πραγματικά υψηλής αξίας των ακινήτων. Ο Mallinson & French (2000) υπογραμμίζει ότι οι βελτιώσεις στις μεθόδους είναι απολύτως αναγκαίες, ενώ ο Roulac (2000) αναφέρει ότι είναι αναγκαίο να υιοθετηθούν περισσότερες επιστημονικές μεθόδους εκτίμησης αξίας ακινήτων.

Όπως γίνεται κατανοητό από τα προαναφερθέντα οι μέθοδοι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων που χρησιμοποιούνται συχνά δεν επαρκούν. Αυτό έχει οδηγήσει το επάγγελμα αξιολόγησης να κατηγορείται για τις ασυνέπειες και την αποτυχία να απεικονιστεί ο κίνδυνος και η αβεβαιότητα κυρίως σε αναπτυσσόμενες περιοχές.

Συμπερασματικά λοιπόν είναι αναγκαίο να παίρνονται υπόψη διάφοροι παράγοντες, αφού η αξία εξαρτάται από διάφορους επανορθωτικούς παράγοντες όπως οι κυβερνητικές πολιτικές, οι διαθέσεις των κατόχων και επενδυτών προς, καθώς και από την διαθεσιμότητα χρηματοδότησης (οικονομικά κίνητρα).

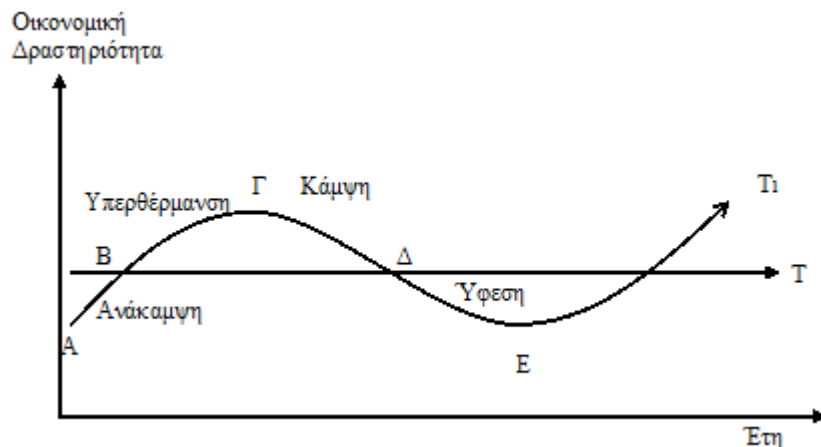
2.4 Η οικονομική κρίση και η αγορά ακινήτων

2.4.1 Η έννοια της οικονομικής κρίσης

Η έννοια της κρίσης είναι πολυδιάστατη και για το λόγο αυτό έχει αποδοθεί με διάφορους τρόπους στη βιβλιογραφία. Κάτι τέτοιο οφείλεται στο ότι η λέξη «κρίση» στην πραγματικότητα αναφέρεται σε ένα πρόβλημα ή αλλιώς σε μια δύσκολη κατάσταση που καλείται να αντιμετωπίσει το άτομο.

Ειδικότερα στην Ελληνική γλώσσα η λέξη «κρίση» προέρχεται από το ρήμα «κρίνω», που σημαίνει δύσκολη ή με άλλα λόγια κρίσιμη κατάσταση – περίοδος το κύριο χαρακτηριστικό της οποίας είναι η αλλαγή από το κανονικό στο μη κανονικό (Πανηγυράκης, 2001). Από οικονομική άποψη η κρίση αποτελεί ένα φαινόμενο το οποίο χαρακτηρίζεται από μεγάλη μείωση των οικονομικών δραστηριοτήτων σε έναν κλάδο ή σε μια ολόκληρη χώρα. Με άλλα λόγια παρατηρείται μη κανονική κατάσταση στα σημαντικότερα μακροοικονομικά μεγέθη (κατανάλωση, δαπάνες, παραγωγή, επενδύσεις, αποταμίευση κλπ.) (Robert, 2008).

Με βάση τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικονομικές διακυμάνσεις στην οικονομία εντάσσονται σε δύο κατηγορίες, η ανοδική και η καθοδική, γίνεται κατανοητό ότι η οικονομική κρίση αναφέρεται στην δεύτερη. Ειδικότερα η οικονομική διακύμανση ή αλλιώς οικονομικός κύκλος αποτελείται από αυξομειώσεις στις οικονομικές δραστηριότητες που αναφέρθηκαν πιο πάνω. Οι αυξομειώσεις αυτές είναι στην πραγματικότητα στάδια, κατά τη διάρκεια των οποίων παρατηρούνται διαφορές στα μακροοικονομικά μεγέθη (βλ. σχήμα 2). Έτσι στο στάδιο της ανάκαμψης παρατηρούνται αύξηση των επενδύσεων, μείωση της ανεργίας και φυσιολογικά επίπεδα πληθωρισμού. Στο στάδιο της υπερθέρμανσης οι επενδύσεις αυξάνονται, η ανεργία είναι φυσιολογική, ενώ ο πληθωρισμός έντονος. Στο στάδιο της κάμψης οι επενδύσεις και ο πληθωρισμός μειώνονται, ενώ η ανεργία εμφανίζει κυκλικότητα. Τέλος στο στάδιο της ύφεσης οι επενδύσεις και ο πληθωρισμός μειώνονται αισθητά, ενώ η ανεργία είναι πολύ έντονη (Σφακιανάκης, 1998).



Σχήμα 2: Στάδια οικονομικού κύκλου

2.4.2 Ιστορική αναδρομή οικονομικής κρίσης

Ως σημείο αναφοράς για τη σημερινή οικονομική κρίση ορίζεται η δυσχερής περίοδος της δεκαετίας 1929-1939, η κύρια αιτία για την οποία ήταν η έντονη ανισορροπία στην οικονομία των ΗΠΑ. Σημειώνεται όμως ότι τα προβλήματα που παρατηρούνται εκείνη την περίοδο πηγάζουν κατά κύριο λόγο από τις επιπτώσεις του Παγκοσμίου πολέμου, οι σημαντικότερες από τις οποίες ήταν η κατάρρευση επιχειρήσεων, τραπεζών που προκάλεσε αύξηση της ανεργίας και οικονομική κατάρρευση (Crescenzi, 2008).

Στη συνέχεια τη δεκαετία του 1970 έρχεται η δεύτερη σημαντική κρίση, αυτή του «πετρελαίου» η οποία εμφανίζεται σε δύο περιόδους. Η πρώτη περίοδος ξεκινάει το 1973 όταν τα μέλη του ΟΠΕΚ³ (OPEC⁴) ανακοίνωσαν ότι δεν θα προμηθεύουν με πετρέλαιο τις χώρες που υποστήριζαν το Ισραήλ κατά τη διαμάχη με τη Συρία και την Αίγυπτο. Στις χώρες συμπεριλαμβάνονται οι ΗΠΑ, αλλά και η Ιαπωνία. Έπειτα το 1979 εμφανίστηκε η δεύτερη πετρελαϊκή κρίση στις ΗΠΑ στον απόηχο της ιρανικής επανάστασης. Οι χώρες του OPEC ως απάντηση, προχώρησαν σε αύξηση της παραγωγής γεγονός που οδήγησε σε απώλειες (Κρούγκμαν, 2009). Ακολουθεί η «ασιατική κρίση» την περίοδο 1998-1999 που επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το παγκόσμιο τραπεζικό σύστημα, αλλά και η «ιαπωνική κρίση» τη δεκαετία του 1990 (Κρούγκμαν, 2009).

³ Οργανισμός εξαγωγών πετρελαιοπαραγωγών Χωρών

⁴ Organization of the Petroleum Exporting Countries

Η σημερινή οικονομική κρίση ξεκίνησε το Απρίλιο του 2007 στις ΗΠΑ σαν αποτέλεσμα της κατάρρευσης της αγοράς ακινήτων η οποία επέφερε την πτώση του τραπεζικού κολοσσού Lehman Brothers, τον Σεπτέμβριο του 2008. Το τραπεζικό σύστημα κλυδωνίστηκε, αφού κανείς δεν γνώριζε την έκθεση κάθε τράπεζας στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ και στην Lehman Brothers, κατ επέκταση. Καμία τράπεζα δεν ήταν διατεθειμένη να δανείσει σε άλλη, λόγω του αυξανόμενου ρίσκου και της αβεβαιότητας για το προφίλ ρίσκου κάθε τράπεζας, με αποτέλεσμα να ξεσπάσει μια κρίση ρευστότητας στο διατραπεζικό σύστημα, αλλά και στο κοινωνικό σύνολο (Κρούγκμαν, 2009).

Η οικονομική κρίση στις ΗΠΑ γρήγορα μεταφέρθηκε στον υπόλοιπο δυτικό κόσμο, εξαπλώθηκε παγκοσμίως αποκτώντας μακροπρόθεσμα χαρακτηριστικά και οδήγησε, ειδικά στη ζώνη του ευρώ, σε δραματικά αδιέξοδα τις οικονομίες αρκετών χωρών, ανάμεσα σε αυτές και της Ελλάδας (Χαρδούβελης, 2011).

Φυσικά, ανάλογες ήταν και οι συνέπειες στις αγορές κατοικίας των χωρών αυτών, οι οποίες ακολούθησαν πτωτική τροχιά και σε ορισμένες περιπτώσεις όπως στην Ισπανία επιδείνωσαν ακόμα περισσότερο την κατάσταση (Garcia-Herrero & Fernandez, 2008). Η παγκόσμια κρίση ακολούθησε μια πορεία ευδαιμονίας με εντυπωσιακές επιδόσεις στην ανάπτυξη των χωρών, με μεγάλη αισιοδοξία για την πορεία του χρηματοοικονομικού τομέα, ο οποίος γινόταν όλο και πιο δυνατός, και χαμηλή αντίληψη των αναληφθέντων ρίσκων η οποία οδήγησε τις χώρες και τις κυβερνήσεις τους σε εφησυχασμό. Ο Χαρδούβελης Γκίκας (2011) επισημαίνει τον συνδυασμό των μακροοικονομικών και χρηματοοικονομικών παραγόντων οι οποίοι δρώντας πολλαπλασιαστικά ο ένας στον άλλον δημιούργησαν την αρνητική δυναμική που οδήγησε στην επέκταση της κρίσης στην Ευρώπη αλλά και παγκόσμια. Όσον αφορά τους μακροοικονομικούς παράγοντες αυτοί είναι:

- Υψηλά ελλείμματα τρεχουσών συναλλαγών των ΗΠΑ και υψηλά πλεονάσματα των ασιατικών χωρών λόγω διαφορετικού βαθμού αποταμίευσης και επένδυσης.
- Φούσκα των τιμών ακινήτων στις ΗΠΑ
- Η πολιτικοοικονομική ιδεολογία των ΗΠΑ και των αναπτυσσόμενων χωρών περί αποτελεσματικών αγορών και ορθολογικής οικονομικής συμπεριφοράς των πολιτών.
- Η απορρύθμιση του χρηματοπιστωτικού τομέα

Όσον αφορά τους χρηματοοικονομικούς παράγοντες αυτοί είναι (Χαρδούβελης Γ., 2011):

- Η μεγάλη αύξηση των δανείων μειωμένης εξασφάλισης (subprime mortgages)

χωρίς έλεγχο του πιστωτικού κινδύνου η οποία οδήγησε στην αύξηση των τιμών των κατοικιών.

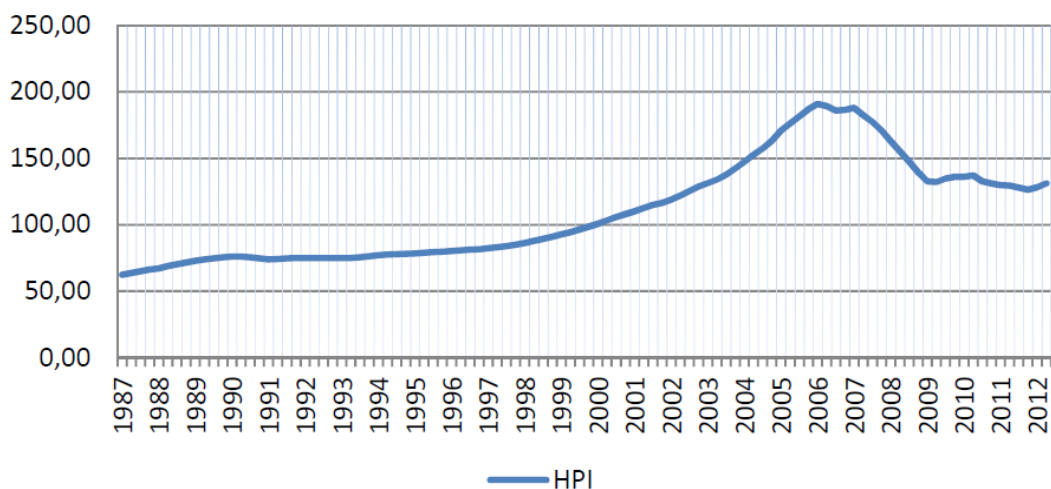
- Οι πολύπλοκοι δομημένοι τίτλοι οι οποίοι είχαν υψηλό ρίσκο και ταυτόχρονα πολύ υψηλή βαθμολόγηση από τους διάφορους οίκους αξιολόγησης.
- Ο συστημικός κίνδυνος δηλαδή «η ενδογενής γένεση ρίσκων από τον συνδυασμό των επιμέρους αρνητικών παραγόντων».
- Η λειτουργία των οίκων αξιολόγησης.
- Ο υψηλός βαθμός χρηματοοικονομικής μόχλευσης.

Σε αυτά αξίζει να προστεθεί και η θεμελιώδης αλλαγή που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια στην καταναλωτική συμπεριφορά. Οι ιδιοκτήτες έβλεπαν την κατοικία πλέον και ως επένδυση χωρίς όμως να λαμβάνεται υπόψη ότι το δάνειο κατοικίας αποτελεί ένα χρηματοοικονομικό προϊόν, ενώ όσοι δανείζονταν δεν απαντούσαν στο ερώτημα «πόσο μπορώ να αποπληρώσω;» αλλά «πόσο μπορώ να δανειστώ;» (Salsich, P.W.,2012).

Η κρίση στην αγορά κατοικίας μπορεί να εξεταστεί μέσα από την πορεία του δείκτη τιμών κατοικίας (HPI). Για τις ΗΠΑ η εξέλιξη του δείκτη S&P/Case-Shiller μέχρι και το 2ο τρίμηνο του 2012 φαίνεται στο παρακάτω σχεδιάγραμμα με κυριότερο χαρακτηριστικό την απότομη πτώση των τιμών κατά την περίοδο 2006 - 2009. Από το 2009 και μετά ο δείκτης εμφανίζει μια σχετική σταθεροποίηση ενώ τα δύο πρώτα τρίμηνα του τρέχοντος έτους παρουσιάζει σημάδια ανάκαμψης.

Σχεδιάγραμμα 3: Δείκτης τιμών κατοικίας ΗΠΑ 1987-2012 (S&P/Case-Shiller, 2012)

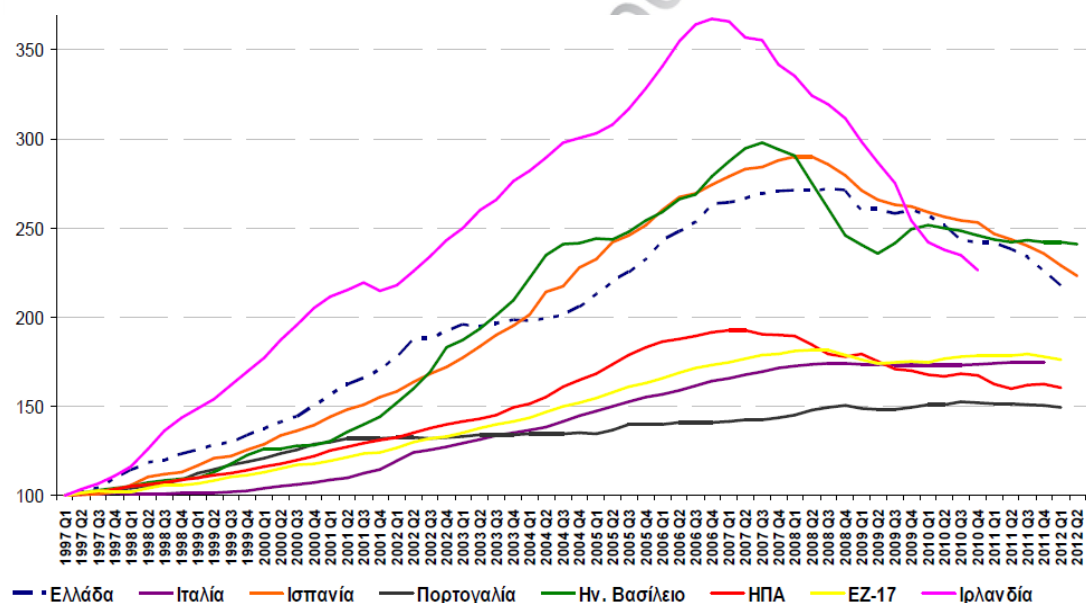
**S&P/Case-Shiller Home Price Index-National Data
(Seasonally Adjusted)**



Πηγή: S&P/Case-Shiller,

Στο σχεδιάγραμμα 4 παρατηρείται η εξέλιξη των τιμών κατοικίας με έτος βάσης το 1997 (πρώτο τρίμηνο) για συγκεκριμένες ευρωπαϊκές χώρες καθώς και οι σταθμισμένοι μέσοι όροι για τις ΗΠΑ και την Ευρωζώνη (Σαμπανιώτης Θ & Χαρδούβελης Γ., 2012). Η μεγαλύτερη έξαρση στις τιμές των ακινήτων παρατηρείται στην Ιρλανδία, στην Ισπανία και στο Ηνωμένο Βασίλειο ενώ αντιθέτως πολύ μικρότερη ήταν η αύξηση σε Ιταλία και Πορτογαλία. Αξίζει να σημειωθεί η σταθεροποίηση που παρουσιάζεται στην εξέλιξη του δείκτη για όλες τις χώρες εκτός από την Ισπανία, την Ιρλανδία και την Ελλάδα. Οι χώρες αυτές είναι και εκείνες με το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης, αλλά και με τη μεγαλύτερη αύξηση των τιμών κατοικίας για το διάστημα 1997 – 2007.

Σχεδιάγραμμα 4: Δείκτης τιμών κατοικιών (1997 Q1=100) (Eurobank,, 2012)



Από όλα τα παραπάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι η αγορά κατοικίας συμμετείχε στην εκδήλωση της κρίσης αλληλεπιδρώντας με τους διάφορους μακροοικονομικούς παράγοντες. Σε κάποιες περιπτώσεις όπως στις ΗΠΑ και στην Ισπανία η συμμετοχή της ήταν ενεργή και πολλαπλασίασε τη δράση των υπόλοιπων μακροοικονομικών ή χρηματοοικονομικών συντελεστών. Σε άλλες περιπτώσεις όπως στην Ελλάδα δεν αποτέλεσε αίτιο της κρίσης, αλλά επηρεάστηκε πολύ έντονα από αυτή (Χαρδούβελης Γ., 2009). Σε κάθε περίπτωση η σχέση αλληλεξάρτησης με τους διάφορους μακροοικονομικούς παράγοντες όπως το ΑΕΠ,

η απασχόληση, ο πληθωρισμός, η φορολογία, το κόστος δανεισμού κλπ παρουσιάζει ενδιαφέρον και γι' αυτό έχει αποτελέσει αντικείμενο της βιβλιογραφίας.

Όλα τα προαναφερθέντα οδήγησαν σε τεράστια προβλήματα στο σύνολο του Ευρωπαϊκού τραπεζικού τομέα με πολλούς τραπεζικούς οργανισμούς να καταρρέουν. Ειδικότερα:

- 2007, η αμερικάνικη τράπεζα Owit Mortgage Solutions η οποία δραστηριοποιείται στην αγορά των subprime κατέθεσε αίτηση πτώχευσης
- 2007, η αγγλική τράπεζα HSBC ανακοινώνει μεγάλη απομείωση λόγω απωλειών της αμερικανικής θυγατρικής της Household Finance Corporation,
- 2007, η αμερικάνικη τράπεζα η New Century Financial, ανακοινώνει πτώχευση
- 2007, η αμερικάνικη τράπεζα UBS κλείσει το Dillon Reed hedge fund μετά από μεγάλες ζημιές
- 2007, Πολλά προϊόντα που βασίζονταν σε δάνεια subprime υποβαθμίστηκαν από AAA σε A+, δηλαδή κατά 4 βαθμίδες, κάτι που μέχρι τότε ήταν εξαιρετικά ασυνήθιστο
- 2007 η γαλλική τράπεζα BNP ανακοίνωσε τη διακοπή των ρευστοποιήσεων των επενδυτών από τρία αμοιβαία κεφάλαιά της, τα οποία είχαν επενδύσει σε αμερικανικά στεγαστικά προϊόντα
- 2007, η Sachsen LB εξαγοράστηκε από την Landesbank Baden-Württemberg γεγονός που οδήγησε τα διεθνή χρηματιστήρια στο κατακρημνιστούν
- 2007 (10 Αυγούστου), λόγω της δυσχερής κατάστασης η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα παρείχε ρευστότητα ύψους €61 δισ

Συμπερασματικά οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί σε παγκόσμιο επίπεδο σταδιακά άρχισαν να κατανοούν ότι τα περιουσιακά τους στοιχεία που βασίζονταν σε στεγαστικά δάνεια subprime, δεν είχαν την αξία που πίστευαν ότι έχουν. Οι πολιτικές που είχαν ακολουθηθεί στην πραγματικότητα και δεν είχε εκτιμηθεί ο κίνδυνος που συνδεόταν με την αγορά ακινήτων και πλέον ήταν πρακτικά αδύνατο να εκτιμηθεί η αξία, αφού οι αγορές κατέρρεαν. Κάτι τέτοιο οδήγησε στην παύση παραχώρησης δανείων.

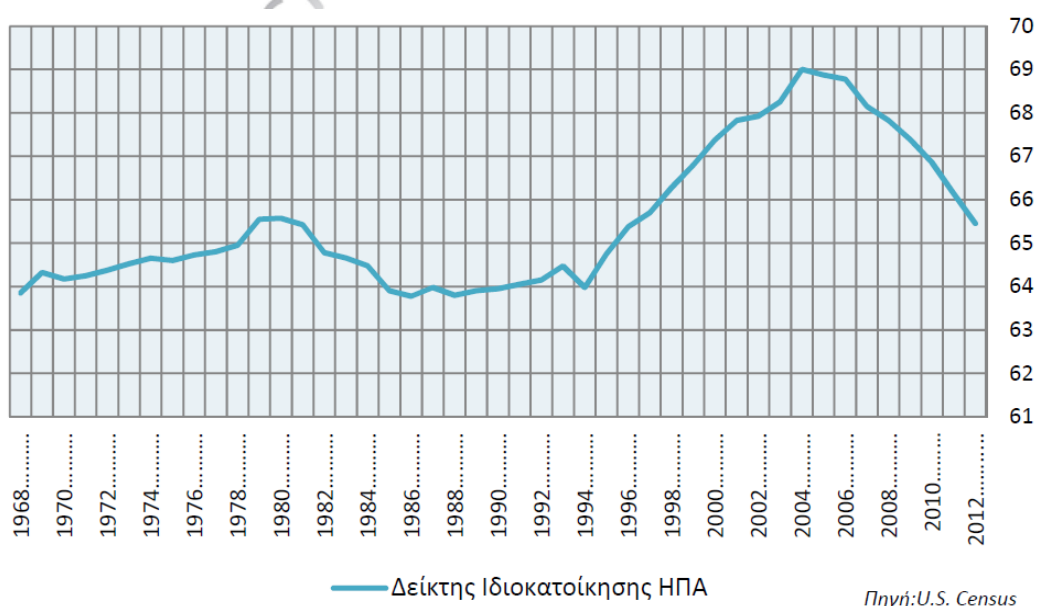
2.4.3 Οι εξελίξεις σε διεθνές επίπεδο

Ο ρόλος της αγοράς ακινήτων στην επέκταση της οικονομικής κρίσης διαφέρει στις διαφορετικές χώρες, αφού κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Η σημασία όμως των ακινήτων είναι πολύ μεγάλη, αφού όπως ήδη αναφέρθηκε από τον κλάδο αυτό ξεκίνησε η οικονομική κρίση. Παρακάτω περιγράφονται ενδεικτικά η εξέλιξη της οικονομικής κρίσης και του κλάδου των ακινήτων σε διαφορετικές χώρες (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 1).

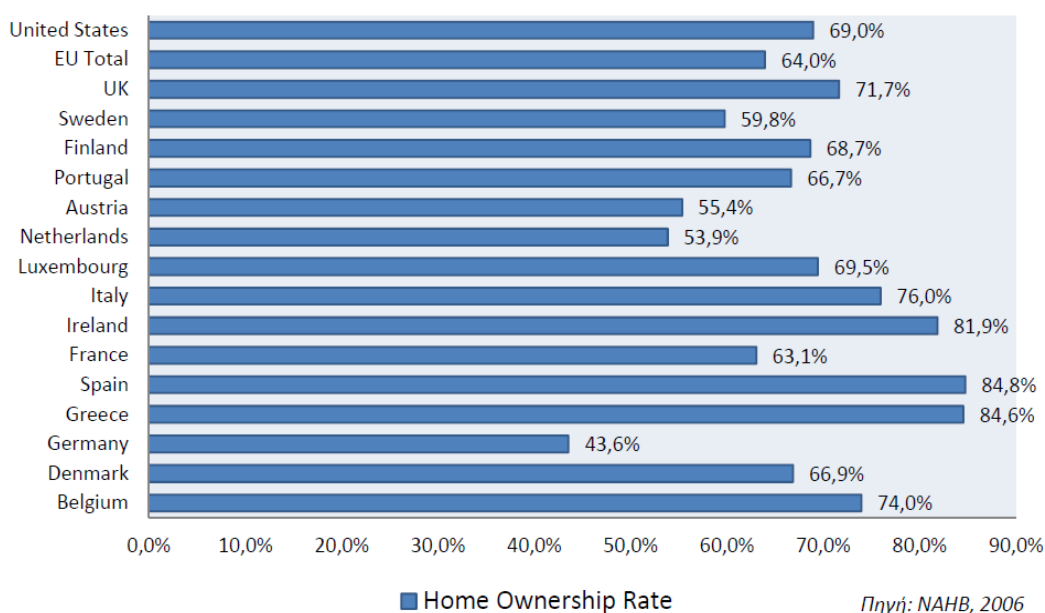
ΗΠΑ

Η απόκτηση μιας κατοικίας αποτελούσε για τους περισσότερους ένα όνειρο ή ένα από τους βασικούς στόχους της ζωής τους. Ειδικά στις ΗΠΑ αποτελούσε το βασικό κομμάτι του “American Dream” αν και η τρέχουσα οικονομική κρίση αποδείχτηκε για αρκετούς ιδιοκτήτες καταστροφική (Salsich P.W.,2012). Στο σχεδιάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται η πορεία του δείκτη ιδιοκατοίκησης στις ΗΠΑ για την περίοδο 1968-2012. Πριν το ξέσπασμα της κρίσης ο δείκτης έφτασε το 69% το 2005. Στη συνέχεια ακολούθησε η κατάρρευση της αγοράς στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages) η οποία σε συνδυασμό με την πυραμίδα χρηματοοικονομικών παραγώγων οδήγησε την αμερικανική οικονομία σε ύφεση. Ο δείκτης ιδιοκατοίκησης βαίνει διαρκώς μειούμενος μέχρι και το 2ο τρίμηνο του 2012 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία:

Σχεδιάγραμμα 5: Δείκτης ιδιοκατοίκησης ΗΠΑ 1968-2012 (U.S. Census Bureau, 2012)

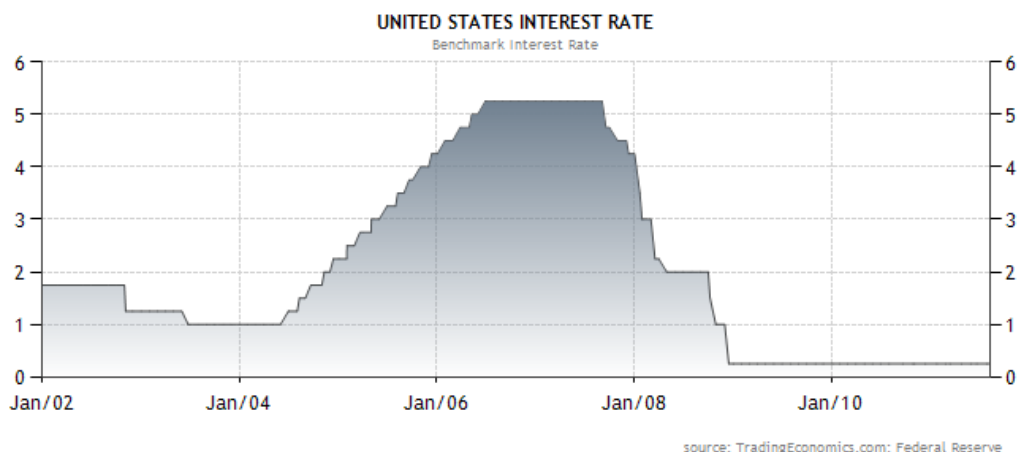


Σχεδιάγραμμα 6: Δείκτης ιδιοκατοίκησης ΗΠΑ-Χώρες EU-15 (NAHB, 2006)



Ο Michael D. Bordo εντοπίζει ότι οι πραγματικές τιμές των ακινήτων, ο οικονομικός κύκλος και η νομισματική πολιτική σχετίζονται ως προς τη δράση τους. Δηλαδή αποδεικνύεται ότι κάθε φορά που η νομισματική πολιτική γίνεται περισσότερο σφιχτή, οι πραγματικές τιμές των ακινήτων και ο οικονομικός κύκλος μπαίνουν σε πτωτική τροχιά. Άρα συγκεκριμένα στις ΗΠΑ, η πολύ αυστηρή πολιτική της Federal Reserve η οποία άρχισε να εφαρμόζεται από τα μέσα του 2005 έπαιξε ρόλο στο σκάσιμο της φούσκας. Το βασικό επιτόκιο της FED όπως φαίνεται παρακάτω έφτασε σε δυο χρόνια από το 1% στο 5,25%. Αυτή η ραγδαία αύξηση του κόστους του χρήματος δημιούργησε σοβαρά προβλήματα σε πολλούς δανειολήπτες καθώς οδήγησε σε μεγάλες αυξήσεις των ποσών που κατέβαλαν για την εξυπηρέτηση των δανείων τους.

Σχεδιάγραμμα 8 : Βασικό Επιτόκιο της Federal Reserve



Έτσι λοιπόν στην διετία 2004-2006 το επιτόκιο παρέμβασης στις Η.Π.Α. αυξήθηκε ραγδαία γεγονός που προκάλεσε την επιβράδυνση στον κλάδο των ακινήτων. Έτσι το 2006 οι τιμές των ακινήτων σταμάτησαν να ανεβαίνουν, συμβάν που φανέρωσε την αρχή της οικονομικής κρίσης. Κάτι τέτοιο οφείλεται στο ότι η πτώση των ακινήτων προκάλεσε έντονες καθυστερήσεις στην αποπληρωμή των δανείων των νοικοκυριών προς τα τραπεζικά ιδρύματα. Πρόκειται για στεγαστικά δάνεια χαμηλής πιστοληπτικής αξιολόγησης (subprime). Ειδικότερα πολλά νοικοκυριά ξεκίνησαν να κατανοούν ότι η αξία των κατοικιών που είχαν αγοράσει ήταν πολύ μικρότερη από το ποσό που είχαν δαπανήσει και κυρίως μικρότερη από την αξία του δανείου τους. Αυτός ήταν και ο λόγος που πολλά άτομα διέκοψαν τις συμφωνίες με τα τραπεζικά ιδρύματα, παραδίδοντας τα ακίνητα στις τράπεζες. Γίνεται κατανοητό λοιπόν ότι η χρεοκοπία των νοικοκυριών οδήγησε και σε μειωμένες εισροές στα ταμεία των τιτλοποιημένων δανείων, ένα πρόβλημα τεράστιο αφού το μεγαλύτερο μέρος των δανείων είχε προηγουμένως πουληθεί σε αμοιβαία κεφάλαια σε άλλες τράπεζες. Όλα τα παραπάνω οδήγησαν σε έντονα προβλήματα και ακόμα και πτώχευση σε πολλούς τραπεζικούς οργανισμούς (Χαρδούβελης, 2011).

Ιρλανδία

Στην Ιρλανδία, το σκάσιμο της λεγόμενης “φούσκας” στον κλάδο των ακινήτων οδήγησε στην πτώχευση των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα εκτεθειμένες στη στεγαστική πίστη. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος απαιτήθηκαν πολύ υψηλά κρατικά κεφάλαια (62,8 δισεκ. Ευρώ) τα οποία αποτέλεσαν το 40,2% του ΑΕΠ μέχρι τα μέσα του 2011. Για τον λόγο αυτό η ιρλανδική κρίση ορίζεται ως έκτη μεγαλύτερη από άποψη δημοσιονομικού κόστους (% ΑΕΠ), μετά το 1970 (Laeven & Valencia, 2008, όπ. αναφ. στο Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 2). Όλα τα παραπάνω οδήγησαν σε αύξηση του δημοσίου χρέος σε μη βιώσιμα επίπεδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2007 το χρέος της Γενικής Κυβέρνησης ήταν μόλις 24,8% του ΑΕΠ, ενώ εκείνη τη χρονιά η χώρα είχε δημοσιονομικό πλεόνασμα 0,06% του ΑΕΠ. Σε αντιδιαστολή, τρία χρόνια μετά την κρίση, το 2010, τα μεγέθη αυτά εκτινάχθηκαν στο 92,5% και το -31,2% του ΑΕΠ αντίστοιχα. Το αποτέλεσμα ήταν η χώρα να αναγκαστεί αν ζητήσει βοήθεια από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 2).

Ισπανία

Η Ισπανία ήταν από τις χώρες που δεν επηρεάστηκαν άμεσα από την οικονομική κρίση που ξέσπασε στις ΗΠΑ. Κάτι τέτοιο πηγάζει από το γεγονός ότι από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 οι ισπανικές τράπεζες είχαν εξαναγκαστεί από την κεντρική τράπεζα, σε σημαντική αύξηση των προβλέψεών τους σε σχέση με την υπερβολική τους έκθεση στη στεγαστική πίστη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, η λεγόμενη “φούσκα” ακινήτων να μην τις επηρεάσει άμεσα. Το πρόβλημα έγινε εμφανές μόλις το 2012, λόγω της αύξησης του προβληματικού δανειακού χαρτοφυλάκιου των τραπεζών στην επιχειρηματική στεγαστική πίστη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η αξία του ενεργητικού των τραπεζών να μειώνεται και η χρηματοδότηση του ενεργητικού να δυσχεραίνεται, με αποτέλεσμα τόσο τη συρρίκνωση της ρευστότητας των τραπεζών όσο και τη σταδιακή μείωση των ιδίων κεφαλαίων τους, σε σημείο που να μην καλύπτονται πλέον οι ελάχιστοι δείκτες εποπτικών κεφαλαίων για πολλές τράπεζες. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι στην εν λόγω χώρα η κρίση δεν προκλήθηκε από τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, αλλά από την έλλειψη της ανταγωνιστικότητας της Ισπανίας η οποία κατέστησε την οικονομία ευάλωτη σε εξωτερικές αρνητικές διαταράξεις, όπως αρχικά αυτή της διεθνούς χρηματοοικονομικής κρίσης και ακολούθως της κρίσης χρέους της Ευρωζώνης. Απόδειξη για τα παραπάνω είναι ότι το δημόσιο χρέος πριν την κρίση ήταν αρκετά χαμηλό (36.2% του ΑΕΠ το 2007) το δημοσιονομικό ισοζύγιο του 2007 ήταν πλεονασματικό, 1,9% του ΑΕΠ. Η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, σε συνδυασμό με τη διεθνή χρηματοοικονομική κρίση και την εγχώρια κρίση στην αγορά ακινήτων, δημιούργησε μεγάλα προβλήματα στην ισπανική οικονομία (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 2).

Πιο αναλυτικά οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 170% από το 1997 έως το 2005 που η αγορά άρχισε να παρουσιάζει φθίνουσα πορεία. Τα χρέη από ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια φθάνουν τα 651 δις ευρώ, με τα χρέη να αυξάνονται με ρυθμούς 25% το χρόνο και το 97% των ενυπόθηκων δανείων να έχουν συναφθεί με κυμαινόμενα επιτόκια. Ο κατασκευαστικός τομέας θεωρούνταν ένας από τους πυλώνες της ισπανικής οικονομικής ανάπτυξης, καταλαμβάνοντας το 9,5% του ΑΕΠ. Η άνθηση της αγοράς ακινήτων, ιδίως στις παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές, έγινε πόλος έλξης για Ισπανούς και ξένους κερδοσκόπους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Ισπανίας, της Banco de Espana, μεταξύ 1998 και 2003 η μέση απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε 13%, όταν την ίδια περίοδο ο βασικός δείκτης του ισπανικού χρηματιστηρίου (IBEX-35) έδινε απόδοση 9%. Το οικιστικό μπουμ στην Ισπανία ευνοήθηκε από την ένταξη της χώρας στο ευρώ και την υιοθέτηση των χαμηλών επιτοκίων της ΕΚΤ. Το 2006

κτίστηκαν στην Ισπανία περισσότερα σπίτια από ό,τι στη Βρετανία, τη Γαλλία και τη Γερμανία. Η αγορά ακινήτων είχε αρχίσει ήδη να «κάθεται». Ο ΟΟΣΑ αυτή τη στιγμή κάνει λόγο για τρία εκατομμύρια κενά διαμερίσματα στην Ισπανία, από τα οποία 108.000 βρίσκονται στην τουριστική περιοχή της Μάλαγα.

Η απασχόληση στην Ισπανία συνδέεται άμεσα με την αγορά ακινήτων, καθώς δύο εκατομμύρια άνθρωποι απασχολούνται άμεσα στον κατασκευαστικό τομέα και άλλα τρία εκατομμύρια εργάζονται σε επιχειρηματικές δραστηριότητες που έχουν σχέση με την οικοδομή. Δύο από τις μεγαλύτερες εταιρείες στο χώρο των ακινήτων στα μεσογειακά παράλια, η Astroc και η Llanera, έχουν κηρύξει πτώχευση, ενώ τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον κατασκευαστικό κλάδο αυξήθηκαν κατά 48% το 2007 και έφτασαν στο 1 δις ευρώ. Από το 2000 λοιπόν όπως αναφέρθηκε, η Ισπανία έκτιζε περίπου 700.000 κατοικίες ετησίως, δηλαδή τόσο πολλές όσο στη Γαλλία, τη Γερμανία και τη Βρετανία συνδυασμένα, μέχρι που το 2008 το πλεόνασμα έσπασε τη φούσκα με συνέπεια οι τιμές να καταρρεύσουν και μία σειρά από κτηματικές εταιρείες να χρεοκοπήσουν όπως αναφέρθηκε νωρίτερα. Στη συνέχεια η αγορά φάνηκε να προσπαθεί να αναρρώσει.

Το πραγματικό πρόβλημα της αγοράς ακινήτων, παρά την κατά 25% μείωση των τιμών από το 2007, είναι ότι οι τιμές πρέπει να πέσουν περισσότερο, ο βρετανικός *The Economist* υπολόγισε πρόσφατα πως τα ισπανικά ακίνητα παραμένουν υπερτιμημένα κατά 48,7%. Από την πλευρά της η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι είναι υπερτιμημένα κατά 17%. "Δεν βρισκόμαστε πια σε φούσκα" δήλωσε ο Jose Luis Suarez, καθηγητής στο IESE Business School de Madrid στα τέλη του 2010. "Αλλά αυτό δεν σημαίνει πως οι τιμές δεν μπορεί να πέσουν περισσότερο".

Τα στοιχεία κατέδεικνύουν ότι ο τομέας των ακινήτων στην Ισπανία εξακολουθεί να είναι εύθραυστος, τρία χρόνια μετά την έκρηξη της φούσκας ακινήτων, που κατέστρεψε εκατομμύρια θέσεις εργασίας και βύθισε τη χώρα σε ύφεση.

Πορτογαλία

Η Πορτογαλία πριν την κρίση ήδη βρισκόταν σε στασιμότητα, αφού από το 2000 και μετά η οικονομία της χώρας και κυρίως μετά την είσοδο στο ευρώ υπήρχε χαμηλή ανάπτυξη. Το ΑΕΠ αυξανόταν σε μ.ο. κατά 1,5% την περίοδο 2000-2007. Το δημόσιο χρέος, αν και δεν ήταν από τα υψηλότερα της Ευρωζώνης, αυξανόταν συνεχώς, από 48,4% το 2000 σε 68,3% το 2007 (107,8% το 2011). Η χαμηλή ανταγωνιστικότητα και πάλι ήταν το κυριότερο πρόβλημα της χώρας, το έλλειμμα

του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών έφθασε το 12,6% του ΑΕΠ το 2008 (6,4% το 2011). Η αδυναμία αντιμετώπισης της κρίσης και αναχρηματοδότησης του χρέους οδήγησε και την Πορτογαλία, όπως και την Ελλάδα και την Ιρλανδία, στην προσφυγή για βοήθεια από το ΔΝΤ και την ΕΕ (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 2).

Ιταλία

Η Ιταλία αποτελεί την τρίτη μεγαλύτερη οικονομία της Ευρωζώνης. Τα προβλήματα ανταγωνιστικότητας, αν και μικρότερα σε σχέση με αυτά των υπόλοιπων χωρών του Νότου, συνδυάζονται με ένα τεράστιο δημόσιο χρέος, 103,1% του ΑΕΠ το 2007 (120,1% το 2011), που είναι το δεύτερο μεγαλύτερο στην Ευρωζώνη μετά από την Ελλάδα. Το απόλυτο μέγεθος του ιταλικού χρέους, 1,96 τρισεκ. ευρώ το 2011, η έλλειψη (επαρκούς) ευελιξίας στην εγχώρια αγορά εργασίας, σε συνδυασμό με τους φόβους για ύφεση ή για χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης στην Ευρωζώνη τα επόμενα χρόνια, που θα πλήξουν τη χαμηλής ανταγωνιστικότητας ιταλική οικονομία, είναι οι αιτίες των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η Ιταλία στις διεθνείς αγορές (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012, σελ. 2).

2.4.4 Η περίπτωση της Ελλάδας

Σε αντίθεση με την Ιρλανδία και την Ισπανία, η αγορά ακινήτων δεν αποτέλεσε την κύρια αιτία των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπισαν οι υπόλοιπες οικονομίες της Ευρωζώνης που βρίσκονται στο επίκεντρο της εξελισσόμενης κρίσης. Συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδος, της Πορτογαλίας και της Ιταλίας αντιμετωπίζουν κυρίως προβλήματα χαμηλής ανταγωνιστικότητας.

Στην Ελλάδα, οι αδυναμίες της οικονομίας της αντανakλώνται στα σημαντικά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και στις δημοσιονομικές ανισορροπίες, δηλαδή υψηλά δημόσια ελλείμματα και χρέος. Οι κυριότερες αδυναμίες είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και η οργανωτική ανεπάρκεια του ελληνικού κράτους. Η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση. Η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σήμερα ένα φαινομενικό αδιέξοδο, που οφείλεται στις χρόνιες μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες.⁵

⁵ Οι Buitet και Rahbari (2011) εξετάζουν την ελληνική κρίση στο πλαίσιο της ONE και τονίζουν ότι για τα προβλήματα της Ελλάδος δεν είναι υπαίτια η διεθνής ύφεση αλλά οι οικονομικές ανισορροπίες της χώρας, τις οποίες αποκάλυψε η κρίση

Τα «δίδυμα» ελλείμματα της ελληνικής οικονομίας είναι από τα μεγαλύτερα στην Ευρωζώνη. Αντίστοιχα υψηλά είναι και το δημόσιο και το εξωτερικό χρέος, καθώς αποτελούν διαχρονική συσσώρευση των αντίστοιχων ετήσιων ελλειμμάτων.⁶ Βεβαίως, αυτές δεν είναι οι μόνες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας. Για παράδειγμα, η ανεργία στην Ελλάδα παρέμενε σε υψηλά επίπεδα, ιδίως ανάμεσα στους νέους και τις γυναίκες, πολύ πριν από την κρίση και παρά τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η υψηλή ανεργία και η χαμηλή απασχόληση συμβαδίζουν και με μεγάλη ανισότητα ως προς την κατανομή του πλούτου. Η ανάγκη διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων στο δημόσιο τομέα γίνεται εμφανής και από το ότι οι κοινωνικές παροχές επιδρούν ελάχιστα στα ποσοστά κινδύνου φτώχειας.⁷

Είναι σημαντικό όμως να γίνει κατανοητό ότι η οικονομική κρίση στην Ελλάδα βρίσκει τα αίτια της σε πολύ μεγάλο βαθμό και στο εσωτερικό της χώρας και όχι μόνο με τις πρωτογενείς αιτίες της κρίσης που εμφανίστηκαν στις ΗΠΑ και στην Ευρώπη. Ειδικότερα η αιτία πηγάζει από το μεγάλο δημόσιο χρέος της χώρας το οποίο αυξάνεται με γρήγορους ρυθμούς, αλλά και από τον ανοργάνωτο μετεράστιες διαστάσεις δημόσιο τομέα της. Συγκεκριμένα η χώρα δανείζεται συνεχώς από το εξωτερικό για την κάλυψη των αναγκών του κοστοβόρου δημοσίου τομέα της, αλλά και με στόχο να πετύχει ανάπτυξη μέσω του εκσυγχρονισμού, κάτι που τελικά δεν κατάφερε να πετύχει αφού τα χρήματα δεν χρησιμοποιήθηκαν με αποτελεσματικότητα (Βαγιανός κ ά, 2010).

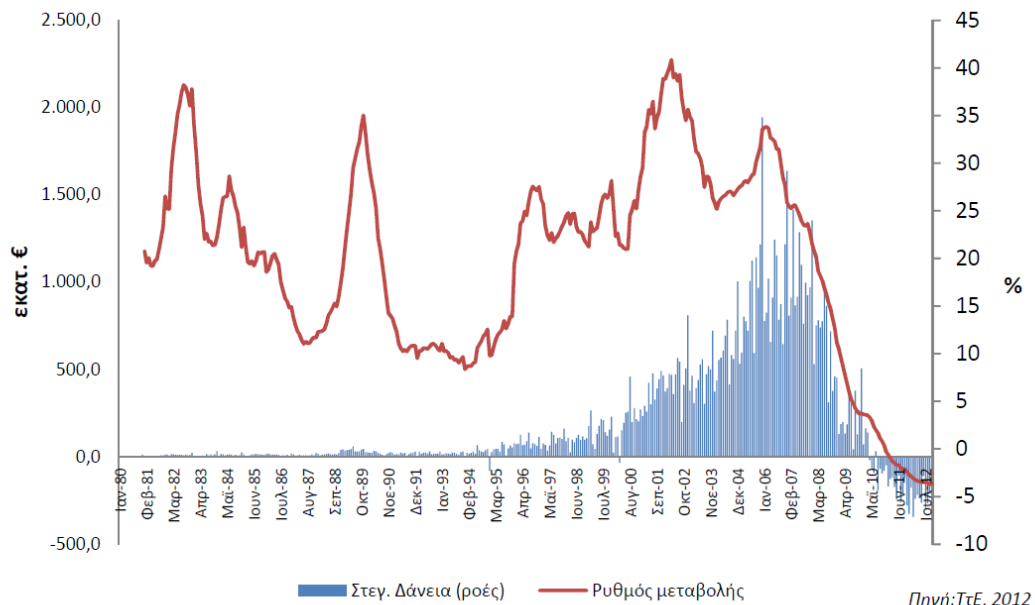
Ο συνεχής δανεισμός λοιπόν σε συνδυασμό με τη συνεχή αύξηση του ελλείμματος οδηγούν στη μείωση της φερεγγυότητας του κράτους, αφού οι δανειστές προτιμούν να δανείσουν σε χώρες με σταθερότερες από την ελληνική οικονομίες. Κάτι τέτοιο είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του επιτοκίου δανεισμού για την Ελλάδα, αφού οι δανειστές για να αναλάβουν μεγαλύτερο κίνδυνο προσπαθούν να εξασφαλίσουν την αμοιβή τους. Τα παραπάνω αποτελούν και τα κύρια αίτια εξάπλωσης της οικονομικής κρίσης και στην Ελλάδα (Βαγιανός κ ά, 2010). Ο ρόλος που έπαιξαν τα στεγαστικά δάνεια στην εξέλιξη της κρίσης στην αγορά κατοικίας ήταν μέγιστης σημασίας, ενδιαφέρον λοιπόν παρουσιάζει η εξέταση της αγοράς των στεγαστικών δανείων τόσο μέσω των ετήσιων χρηματοροών όσο και μέσω των

⁶ Το πρόβλημα των ανισορροπιών της ελληνικής αναπτυξιακής πορείας είχε απασχολήσει πολλούς ερευνητές στο παρελθόν. Βλ. Χαρδούβελης (2007, 2008) για τη σχετική βιβλιογραφία.

⁷ Το 2010 το ποσοστό των πολιτών σε κίνδυνο φτώχειας πριν από τις παροχές ανερχόταν στην Ελλάδα σε 23,8% και μετά τις παροχές σε 20,1%. Στην ΕΕ-15 τα ίδια μέσα ποσοστά ήταν 26,1% και 16,2% αντίστοιχα, (πηγή: Eurostat). Με άλλα λόγια, οι κοινωνικές παροχές στην Ελλάδα είναι ελάχιστα αποτελεσματικές ως προς τη μείωση του κινδύνου φτώχειας σε σχέση με την ΕΕ-15.

ρυθμών μεταβολής. Στο παρακάτω σχεδιάγραμμα παρατηρείται ότι από το 1995 και μετά υπάρχει μια σταδιακή αύξηση της μηνιαίας στεγαστικής χρηματοδότησης η οποία κορυφώνεται το διάστημα 2005- 2006. Στη συνέχεια μειώνεται με σταθερό ρυθμό και από τον Απρίλιο του 2010 λαμβάνει αρνητικές τιμές, για πρώτη φορά από το 1980. Οι 12μηνιοι ρυθμοί μεταβολής των στεγαστικών δανείων σε όλο το διάστημα από το 1980 μέχρι και το 2008 παρέμεναν σταθερά άνω του 8% με αρκετά διαστήματα απότομης αύξησης (81-82, 89-90, 96-97, 2000-2002), το κυριότερο χαρακτηριστικό τους όμως ήταν ότι μετά το 1996 έλαβαν τιμές ανάμεσα στο 20% και στο 40% μέχρι και το 2006 οπότε και ξεκίνησε η πτωτική πορεία. Οι τράπεζες καθόλη τη δεκαετία 1996-2006 αύξαναν τη μηνιαία χρηματοδότηση σε στεγαστικά δάνεια σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά ανεβάζοντας ταυτόχρονα και τα επίπεδα των ετήσιων χρηματορροών τους και τον συνολικό όγκο του στεγαστικού δανεισμού τους. Είναι χαρακτηριστικό ότι τον Αύγουστο του 2010 τα στεγαστικά δάνεια όλων των εγχώριων νομισματικών και χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων ανήλθαν στα €81,45 δις ποσό ίσο με το 24,5 % της συνολικής χρηματοδότησης του εγχώριου δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και ίσο με το 37% περίπου του ΑΕΠ για το 2010 (ΤτΕ, 2012).

Σχεδιάγραμμα 7: Στεγαστικά δάνεια (Τράπεζα της Ελλάδος, 2012)



Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα συνοψίζονται ως εξής (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012):

- Έως και το 2007 η Ελληνική οικονομία αναπτύσσεται συνεχώς αποτέλεσμα που συμβάλλει στην αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των καταναλωτών και στη σύγκλιση του βιοτικού τους επιπέδου. Κάτι τέτοιο συνεπάγεται και αύξηση της ζήτησης για ακίνητα αφού σύμφωνα με μελέτες (Meen, 2002 όπ. αναφ. στο Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 7), η αύξηση κατά 1% του διαθέσιμου εισοδήματος οδηγεί στην αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών. Γίνεται κατανοητό πως μετά την εξάπλωση της οικονομικής κρίσης που οδήγησε στην μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, είναι απολύτως λογικό να παρατηρούνται μειώσεις στις τιμές των κατοικιών και συνεπώς αρνητικές για την κτηματομεσιτική αγορά επιπτώσεις.
- Η απελευθέρωση της Ελληνικού Τραπεζικού Συστήματος και ο έντονος ανταγωνισμός οδήγησαν σε εντυπωσιακή μείωση των επιτοκίων. Τα χαμηλά επιτόκια σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος δημιούργησαν υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια. Ως αποτέλεσμα όμως της ύφεσης λόγω της οικονομικής κρίσης η ζήτηση αυτή μειώθηκε ραγδαία και αυτό δημιούργησε εντυπωσιακά μεγάλη αβεβαιότητα στον κλάδο των ακινήτων
- Σημειώνεται όμως ότι ο υψηλός βαθμός ιδιωτικοποίησης στην Ελλάδα αποτέλεσε σε ένα βαθμό θετικό παράγοντα για την εξέλιξη του κλάδου των ακινήτων στην χώρα. Ειδικότερα θεωρείται πως ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά ακινήτων εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές. Έτσι σε άλλες χώρες όπως για παράδειγμα στις ΗΠΑ κατά την περίοδο με πολύ αυξημένες τιμές ακινήτων παρατηρήθηκε ότι αρκετοί επενδυτές αγόραζαν ακίνητα με σκοπό να εκμεταλλευτούν την αναμενόμενη άνοδο των τιμών. Στις αγορές αυτές λοιπόν οι επιπτώσεις της χρηματοπιστωτικής κρίσης ήταν ακόμα μεγαλύτερες, καθώς σημειώθηκαν μεγαλύτερα ποσοστά πτώχευσης σε σύγκριση για παράδειγμα με την Ελληνική αγορά.
- Βασικό στοιχείο της Ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι το ιδιαίτερα υψηλό κόστος συναλλαγών που επιβαρύνει σχεδόν εξ ολοκλήρου τον αγοραστή. Μετά τις τελευταίες μεταρρυθμίσεις και κυρίως τις φορολογικές το κόστος αυτό αυξάνεται ακόμα περισσότερο γεγονός που τελικά ασκεί σημαντική αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων
- Τέλος η οικονομική κρίση περιόρισε ακόμα περισσότερο την ανταγωνιστικότητα της Ελλάδας, κάτι που έμμεσα συμβάλλει στην μείωση του κύκλου εργασιών και στον κλάδο των ακινήτων.

Βιβλιογραφία κεφαλαίου

Ελληνική

- Κιόχος Π. (2006). Εισαγωγή στην εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι αποτίμησης της Αξίας αυτών. Εκδόσεις: Παπασωτηρίου. Αθήνα
- Μαυρίκος Α., (2006). *Υπολογισμός της αξίας του υπόγειου χώρου: η περίπτωση των υπογείων αποθηκευτικών χώρων στην Αττική*. Διδακτορική διατριβή. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Σχολή Μηχανικών Μεταλλείων Μεταλλουργών. Τομέας Μεταλλευτικής.
- Πουρναράκης Ε., (2004). *Εισαγωγή στην Οικονομική*. Τόμος Ι: Μακροοικονομία. Β' Έκδοση. Εκδόσεις: Πουρναράκης. Αθήνα
- Σαμπανιώτης Θ. & Χαρδουβέλης Γ., (2012). Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές: Eurobank Research*, 7(2), 1-18
- Χαρδουβέλης Γ., (2009). *Η Σπουδαιότητα της Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία*. Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο: Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές
- Ζεντέλης Π. (2001). *Real Estate : Αξία – Εκτιμήσεις – Επενδύσεις – διαχείριση.*, Εκδόσεις: Παπασωτηρίου. Αθήνα

Ξενόγλωσση

- Adams C.D., Baum A.E. & McGregor B.D. (1985) The influence of valuation practices upon the price of vacant city land, *Land Development Studies*, 2, 157 – 173
- Bansal A., Sirohi R. & Jha M. (2011). A Review on Indian Real Estate: Trends, Challenges and Prospectus. *Kkimrc ijhrm*, 1(1), 39-54
- Baum A. & Crosby N. (2008), *Property Investment Appraisal* 3th ed, Oxford, Blackwell Publishing
- Evans A. (2004) *Economics, Planning and Housing*, Palgrave, Macmillan, Basingstoke
- Galaty F., Allaway W. & Kyle R., (2001) *Modern Real Estate practice in Illinois* 4th ed. Dearborn Financial Publishing, Inc
- Geltner D., Miller N., Clayton J. & Eichholtz P., (2010) *Commercial Real Estate Analysis & Investments*, 2th ed. Cengage Learning, Inc
- Hutchison, N, MacGregor, B, Nanthakumaran, N, Adair, A & McGreal, WS (1996) Variations in valuation: Hager and Lord revisited, *The Actuary*, 6 (9), 20-21
- Mallinson M. & French N. (2000) Uncertainty in property valuation: the nature and relevance of uncertainty and how it might be measured, *Journal of Property Investment and Finance*, 18, (1), 13-32
- Michael D. Bordo, The crisis 2007: Some lessons from history, December 2007.
- McParland, C. McGreal, S. & Adair, A. (2000), Concepts of Price, Value and Worth in the United Kingdom: towards a European Perspective, *Journal of Property Investment & Finance*, 18(1), 84 - 102
- Harvey J. & Jowsey E. (2004) *Urban Land Economics*, Palgrave Macmillan. Basingstoke
- Roulac, S. (1997). Real estate investing is opportunistic. *The Institutional Real Estate Letter*, 21-38.
- Roulac S., Adair A., McGreal S., Berry J. & Allen S., (2006). *Real estate value: creation and destruction*. Emerald Group Publishing, Research Paper
- Garcia-Herrero, Alicia and Fernandez de Lis, Santiago (2008), "The Housing Boom and Bust in Spain: Impact of the Securitisation Model and Dynamic Provisioning", Housing Finance International, September 2008.

Salsich, Peter W. (2012), "Homeownership — Dream or Disaster?" 21 Journal of Affordable Housing 17 (2012); Saint Louis U. Legal Studies Research Paper No.2012-06.

Πηγές διαδικτύου

Emerging Trends Real Estate Europe (2012). Σε κατάσταση στασιμότητας οι επενδύσεις και η ανάπτυξη του κλάδου ακινήτων στην Ευρώπη λόγω της οικονομικής κρίσης διαπιστώνει η έκθεση Emerging Trends Real Estate@ Europe. Διαθέσιμο στο. <http://www.pwc.com.cy/en/press-releases/2012/assets/real-estate-trends-gr.pdf>. Τελευταία πρόσβαση 12/9/2012

Α.Π.Α.Α., (2012). Αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας ακινήτου. Διαθέσιμο στο. http://www.gsis.gr/apaa_site/apaa_126.htm. Τελευταία πρόσβαση 18/9/2012

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

3. Μεθοδολογία

Η έρευνα ορίζεται ως μια επιστημονική και συστηματική αναζήτηση για σχετικές πληροφορίες σε ένα συγκεκριμένο θέμα (Kothari 2004, σελ. 15). Η μεθοδολογία της ερευνητικής διαδικασίας διαδραματίζει πολύ σημαντικό ρόλο σε μια έρευνα. Από τις μεθόδους που θα ακολουθήσει ένας ερευνητής θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό η επιτυχία της όλης έρευνας αλλά και τα συμπεράσματα που θα προκύψουν από αυτήν (Σταθακόπουλος, 2001, σελ. 45).

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιείται παρουσίαση της ερευνητικής διαδικασίας που ακολουθήθηκε και παρατίθενται οι σχετικοί ορισμοί εννοιών για τη καλύτερη κατανόηση από τους αναγνώστες.

3.1 Ερευνητικό σχέδιο

3.1.1 Η διαδικασία της έρευνας

Παρόλο που το κάθε ερευνητικό πρόβλημα είναι ξεχωριστό και έχει συγκεκριμένες απαιτήσεις, η ερευνητική διαδικασία ακολουθεί κάποια στάδια. Ενδεικτικά αυτά είναι: ορισμός του προβλήματος, προσδιορισμός αξίας πληροφοριών, επιλογή σχεδίου έρευνας, επιλογή μεθόδων συλλογής στοιχείων, επιλογή μεθόδων μέτρησης, επιλογή δείγματος και συλλογή στοιχείων, ανάλυση στοιχείων και παρουσίαση ευρημάτων έρευνας (Σταθακόπουλος, 2001, σελ. 46).

3.1.2 Είδος έρευνας

Το είδος της έρευνας ορίζεται με βάση τα στοιχεία που θα επιλέξει να συλλέξει ο ερευνητής. Τα στοιχεία αυτά χωρίζονται σε δύο κατηγορίες – πρωτογενή και δευτερογενή και επομένως γίνεται λόγος για πρωτογενής και δευτερογενής έρευνα. (Malhotra & Birks, 2007, σελ. 94)

3.1.2.1 Τα χαρακτηριστικά της πρωτογενούς έρευνας

Η πρωτογενής έρευνα αναφέρεται στην διαδικασία κατά την οποία γίνεται συλλογή στοιχείων για πρώτη φορά. Τα στοιχεία αυτά εξυπηρετούν στην εκπλήρωση του σκοπού του ερευνητικού προβλήματος που έχει ορίσει ο ερευνητής (Malhotra & Birks, ό.π., σελ. 94).

Η συλλογή των πρωτογενών στοιχείων μπορεί να γίνει μέσω δύο διαφορετικών προσεγγίσεων – ποσοτική και ποιοτική. Και οι δύο διαφέρουν ως προς την χρήση, ανάλυση και συλλογή των δεδομένων (Punch, 1998). Οι υποστηρικτές της ποιοτικής προσέγγισης έχουν την άποψη ότι η ποιοτική έρευνα προσφέρει την δυνατότητα να διερευνηθούν σε βάθος απόψεις, στάσεις, ιδέες και φαινόμενα (Denzin & Lincoln, 1998). Από την άλλη η ποσοτική έρευνα έχει κύριο στόχο την μέτρηση ποσοτικοποιημένων και πολύ καλά προκαθορισμένων δεδομένων (Kothari, ό.π., σελ. 5).

Οι μέθοδοι συλλογής των πρωτογενών στοιχείων είναι πραγματικά ποικίλες. Ενδεικτικά το κύριο εργαλείο που έχουν στη διάθεσή τους οι ερευνητές που θα επιλέξουν την ποσοτική προσέγγιση είναι το ερωτηματολόγιο. Από την άλλη για τις ποιοτικές προσεγγίσεις χρησιμοποιούνται εργαλεία όπως η συνέντευξη, η παρατήρηση, τα focus groups, η μελέτες περιπτώσεων κλπ. (Denzin & Lincoln, ό.π.).

Για τη εκπλήρωση του σκοπού της παρούσας έρευνας κρίθηκε πως η συλλογή πρωτογενών στοιχείων δεν ήταν η πλέον κατάλληλη διαδικασία, καθώς η συλλογή στοιχείων αναφορικά με την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων από ένα δείγμα εμπειρογνώμων ή εταιρειών ήταν σχεδόν αδύνατη στο διαθέσιμο χρονικό διάστημα.

3.1.2.1 Τα χαρακτηριστικά της δευτερογενούς έρευνας

«Δευτερογενή είναι τα στοιχεία που έχουν ήδη συλλεχθεί για κάποιο άλλο σκοπό, έχουν επεξεργασθεί και στη συνέχεια αποθηκευτεί» Οι τρεις κύριες κατηγορίες δευτερογενών στοιχείων είναι τα τεκμηριωμένα στοιχεία, οι έρευνες και εκείνα που προέρχονται από διάφορες πηγές (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2011, σελ. 209).

Τα δευτερογενή στοιχεία περιέχουν αναλύσεις σε βάθος χρόνου, σύγκριση στοιχείων έρευνας και οποιαδήποτε στοιχεία που συλλέγονται για κάποιο συγκεκριμένο σκοπό (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2011, σελ. 208).

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα των δευτερογενών στοιχείων είναι το μικρό τους κόστος και το σύντομο χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη συλλογή τους. Αν τα στοιχεία είναι διαθέσιμα και εξυπηρετούν τον ερευνητικό σκοπό ο ερευνητής θα πρέπει να εστιάσει στη σωστή επιλογή των πηγών του. Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη συλλογή των δευτερογενών στοιχείων έχουν ήδη

πραγματοποιηθεί από τον αρχικό συλλέκτη των δεδομένων, γεγονός που μειώνει τα έξοδα της ερευνητικής διαδικασίας (Σταθακόπουλος, ό. α., σελ. 47).

Παρά την χρησιμότητά τους τα δευτερογενή στοιχεία έχουν και κάποια μειονεκτήματα. Τα σημαντικότερα από αυτά είναι (Σταθακόπουλος, ό. α., σελ. 47):

- Ακρίβεια: συχνά τα δευτερογενή στοιχεία δεν είναι χαρακτηρίζονται από ακρίβεια. Κάτι τέτοιο οφείλεται σε λάθη που γίνονται κατά τη συλλογή στοιχείων, καθώς και κατά τη διάρκεια της ανάλυσης και της παρουσίασής τους. Συνεπώς είναι σημαντικό να χρησιμοποιούνται δευτερογενή στοιχεία αφού ο ερευνητής έχει απευθυνθεί στην αρχική πηγή συλλογής τους.
- Διαθεσιμότητα: Συχνά τα δευτερογενή στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα.
- Καταλληλότητα: Η καταλληλότητα αναφέρεται στην έκταση κατά την οποία τα δεδομένα ικανοποιούν τις ανάγκες του ερευνητή για το πρόβλημα που διερευνά. Τρία είναι τα πιθανά προβλήματα. Πρώτον συχνά υπάρχουν διαφορές στην μονάδα μέτρησης. Δεύτερον συχνά γίνεται χρήση σχετικών στοιχείων αντί των πραγματικά επιθυμητών. Τρίτον παρατηρούνται και προβλήματα ταξινόμησης και κατηγοριοποίησης των δευτερογενών στοιχείων.
- Επάρκεια: Υπάρχουν δευτερογενή στοιχεία που μπορεί να είναι διαθέσιμα, κατάλληλα και ακριβή, αλλά μπορεί να μην επαρκούν για να καλύψουν τις ανάγκες του ερευνητή όπως αυτές προσδιορίζονται από το ερευνητικό του πρόβλημα.

Οι κύριες πηγές δευτερογενών στοιχείων είναι οι εξής (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, ό α, σελ. 2011-2012):

- Εσωτερικές πηγές: κάθε επιχείρηση ή οργανισμός έχει στοιχεία από τις διάφορες δραστηριότητές που πραγματοποιεί που μπορεί να είναι σημαντικές πηγές πληροφοριών
- Δημόσιες πηγές: Σε κάθε χώρα υπάρχουν πολλές κρατικές υπηρεσίες που συλλέγουν και παρέχουν πληροφορίες δημογραφικών στοιχείων, επιχειρηματικής δραστηριότητας, κατανάλωσης, εξέλιξης κλάδων κλπ. Οι

πληροφορίες αυτές είναι η πιο συνηθισμένη μορφή δευτερογενών στοιχείων. Είναι άμεσα διαθέσιμα και συνήθως δωρεάν.

- Εμπορικές πηγές: πολλές επιχειρήσεις εξειδικεύονται στη συλλογή και επεξεργασία πληροφοριών. Οι πληροφορίες αυτές είναι λεπτομερείς και οι μέθοδοι συλλογής τους αυστηρές. Οι εν λόγω πληροφορίες είναι ακριβέστερες από αυτές των κρατικών πηγών
- Επαγγελματικός τύπος: οι πληροφορίες αυτές προέρχονται από επαγγελματίες διαφόρων κλάδων που τις δημοσιεύουν σε σχετικά περιοδικά. Είναι πολλές φορές πολύτιμες αλλά συχνά μπορεί να είναι ξεπερασμένες, μη αντικειμενικές και ελλιπείς.

Η έρευνα στην παρούσα εργασία, βασίστηκε σε δευτερογενή στοιχεία. Ειδικότερα για την κάλυψη του ερευνητικού σκοπού παρουσιάστηκαν στοιχεία από προηγούμενες έρευνες που αφορούν στην εξέλιξη του κλάδου ακινήτων πριν και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Τα στοιχεία συλλέχθηκαν από δημόσιες πηγές δημοσιευμένες στο Διαδίκτυο και κρίνονται αξιόπιστα και ακριβή, αφού αφορούν στην τελευταία πενταετία και παρουσιάζουν με όσο το δυνατόν ολοκληρωμένο τρόπο την εξέλιξη του κλάδου ακινήτων. Επιπλέον η αξιοπιστία πηγάζει από το γεγονός ότι όλα τα στοιχεία βασίζονται σε αναγνωρισμένους δείκτες, ενώ επιπλέον έχουν συλλεχθεί από αξιόπιστους οργανισμούς όπως η Στατιστική Ελληνική Αρχή και διάφοροι Τραπεζικοί Οργανισμοί.

3.2 Περιορισμοί έρευνας

Η ερευνητική μέθοδος που ακολουθήθηκε παρουσιάζει κάποιους περιορισμούς. Το γεγονός ότι η έρευνα βασίστηκε σε δευτερογενή στοιχεία, δεν προσφέρει την δυνατότητα για διερεύνηση νέας γνώσης.

Βιβλιογραφία κεφαλαίου

Ελληνική

- Κυριαζόπουλος, Π. & Σαμαντά, Ε. (2011). *Μεθοδολογία έρευνας εκπόνησης διπλωματικών εργασιών*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σύγχρονη Εκδοτική
- Σταθακόπουλος, Β. (2001). *Μέθοδοι Έρευνας Αγορά*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σταμούλης

Ξενόγλωσση

- Denzin K. Lincoln S. (1998). *Collecting and Interpreting Qualitative Materials*. London: SAGE Publications.
- Kothari, C.R. (2004). *Research Methodology: Methods and Techniques*. New Delhi: New Age International Publishers
- Malhotra, N. K. & Burks, D. F. (2007). *Marketing research – An applied approach*, 3rd European edition
- Punch, F. (1998). *Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches*. Thousand Oaks: SAGE Publication

Πανεπιστήμιο Πειραιώς

4. Αποτελέσματα

4.1 Τιμές κατοικιών

Αρχικά είναι χρήσιμο να παρουσιαστούν στοιχεία για την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών⁸ στις οικονομίες που επηρεάζονται σε μεγαλύτερο βαθμό από την κρίση, καθώς όπως έγινε γνωστό στα προηγούμενα κεφάλαια η αύξηση των τιμών ήταν και η λεγόμενη «φούσκα» οδήγησαν στην εξάπλωση της χρηματοπιστωτικής κρίσης. Η παρουσίαση των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα γίνεται μέσω Δεικτών Τιμών Κατοικιών. Ειδικότερα (Μητράκος, 2009, σελ. 131-132):

- *Δείκτης Τιμών Κατοικιών για τις περιοχές της Αθήνας:* έως και το 2005 ο δείκτης αυτός υπολογίζεται με βάση στατιστικό υλικό που συγκεντρώνεται σε μηνιαία βάση και αφορά σε στοιχεία από καταχωρημένες στον ημερήσιο τύπο αγγελίες, αλλά και σε πληροφορίες από κτηματομεσιτικά γραφεία για τις προσφερόμενες προς πώληση κατοικίες στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών.
- *Δείκτης Τιμών Κατοικιών λοιπών αστικών περιοχών (επαρχιακών πόλεων) και συνόλου αστικών περιοχών:* Το πρωτογενές στατιστικό υλικό για την κατάρτιση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών λοιπών αστικών περιοχών (επαρχιακών πόλεων) συγκεντρώνεται σε τριμηνιαία βάση από τα υποκαταστήματα της Τράπεζας της Ελλάδος και η κατασκευή του συνολικού δείκτη γίνεται με πληθυσμιακή στάθμιση από την Υπηρεσία Περιφερειακής Οικονομικής Συγκυρίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών. Μετά το 2005, αναζητήθηκαν από την πλευρά της ΤτΕ άλλες πηγές στατιστικής πληροφόρησης. Από την αξιολόγηση των διαθέσιμων πηγών που έγινε το 2007 προκρίθηκε, τουλάχιστον σε μεταβατικό στάδιο, ως πιο αξιόπιστη η αξιοποίηση των στοιχείων του PropIndex που είναι αποτέλεσμα της συνεργασίας τεσσάρων μεγάλων τραπεζικών ομίλων (Εθνικής, Εμπορική, ΕFG Eurobank, Alpha-Αστικά Ακίνητα)
- *Δείκτης Τιμών Κατοικιών για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας:* σταθμικός μέσος όρος των δύο προηγούμενων δεικτών (της Αθήνας και των λοιπών αστικών περιοχών ή επαρχιακών πόλεων). Ως συντελεστής στάθμισης χρησιμοποιείται το απόθεμα (σε τετραγωνικά μέτρα) κατοικιών στις περιοχές αυτές.

⁸ Εξαιρούνται τα εμπορικά κτήρια

Εξετάζοντας τα στοιχεία από το 1997 έως το πρώτο τρίμηνο του 2012 σε Ευρωπαϊκό επίπεδο διαπιστώνεται πως η χώρα στην οποία παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη αύξηση των τιμών των κατοικιών είναι η Ιρλανδία. Ειδικότερα οι τιμές εμφανίζουν αύξηση το 2006 κατά 267% σε σχέση με αυτές του 1997. Αντίστοιχα οι τιμές αρχίζουν και μειώνονται ραγδαία (κατά 49%) με την έξαρση της κρίσης του 2007 (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 3).

Παρόμοια είναι και τα αποτελέσματα για τιμές των κατοικιών στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Ισπανία αν και οι μεταβολές των τιμών είναι μικρότερες. Ειδικότερα στο Ηνωμένο Βασίλειο οι τιμές αυξάνονται συνεχώς με την κορύφωση να εμφανίζεται στις αρχές του 2007 (κατά 198%) ενώ από το διάστημα αυτό και έπειτα έως και σήμερα παρατηρείται ραγδαία μείωση. Η κορύφωση των τιμών στην Ισπανία γίνεται στο πρώτο τρίμηνο του 2008 (+190%) ενώ στη συνέχεια όταν η κρίση γίνεται αισθητή παρατηρείται μείωση έως και σήμερα κατά 23% (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 3).

Παρόλο αυτά σε άλλες μεγάλες Ευρωπαϊκές χώρες όπως στην Ιταλία και στην Πορτογαλία παρατηρείται αντίθετη εικόνα. Ειδικότερα σε αυτές παρατηρείται γενικώς μικρή μείωση στις τιμές των κατοικιών και συγκεκριμένα 74% και 50% αντίστοιχα για τις δύο χώρες έως και το 2008. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα με την έξαρση της κρίσης η μείωση των τιμών να είναι μικρότερη σε σχέση με άλλες χώρες και ακόμα και κατά το 2011 να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 3).

Σε ό,τι αφορά την Ελληνική πραγματικότητα, στο διάστημα 1997-2007 παρατηρείται μια πολύ μεγάλη αύξηση στις τιμές των κατοικιών ήτοι 170,4%. Μετά το ξεκίνημα της χρηματοπιστωτικής κρίσης οι τιμές δεν μειώνονται αλλά σταθεροποιούνται φθάνοντας το υψηλότερο σημείο τους το 2008 (171,6%) (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 3). Ειδικότερα οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν ελαφρά θετικούς ρυθμούς μεταβολής (σε ονομαστικούς όρους) και το 2008. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της ΤτΕ, οι τιμές των κατοικιών στο σύνολο των αστικών περιοχών αυξήθηκαν κατά 2,6% το 2008, έναντι αύξησής τους κατά 4,6% το 2007, 12,2% το 2006 και 10,9% το 2005. Ειδικότερα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών στην Αθήνα διαμορφώθηκε στο 2,7% το 2008, έναντι 5,2% το 2007 και 11,3% το 2006 (επεξεργασία στοιχείων που έχουν υποβάλει οι τράπεζες), ενώ στις εκτός Αθηνών αστικές περιοχές παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση σε 2,6% το 2008, από 3,8% το 2007 και 13% το 2006 (Μητράκος, 2009).

Η μείωση των τιμών καθυστερεί σε σχέση με αυτή άλλων χωρών και γίνεται αισθητή το 2012 όταν παρατηρείται μείωση κατά 19.8%. Οι τιμές επιστρέφουν στα επίπεδα του 2005. Η μείωση των τιμών βέβαια παρατηρείται σε μεγαλύτερο βαθμό σε κατοικίες κατασκευής μεγαλύτερης των πέντε ετών (19.7%), ενώ μικρότερη είναι στα νεότερα διαμερίσματα (18.3%) (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 3).

Η καταναλωτική συμπεριφορά ως αποτέλεσμα των οικονομικών δυσκολιών διαφοροποιείται καθώς παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον για φθηνές και μικρές κατοικίες. Τέλος παρατηρείται μεγάλο απόθεμα αδιάθετων κατοικιών ως αποτέλεσμα της έντονης κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα τα προηγούμενα χρόνια (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 4).

4.2 Οικοδομική δραστηριότητα

Η οικοδομική δραστηριότητα μετρείται κυρίως μέσω του δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές. Σκοπός του δείκτη είναι η σύγκριση του μεγέθους (όγκου) της εκάστοτε τρέχουσας τριμηνιαίας παραγωγής στους κλάδους κτιρίων – έργων πολιτικού μηχανικού, προς την αντίστοιχη παραγωγή μιας δεδομένης σταθερής περιόδου, η οποία λαμβάνεται ως βάση. Τα στοιχεία του Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές προκύπτουν από απευθείας έρευνα στις κατασκευαστικές εταιρείες και μάλιστα στις μεγαλύτερες από αυτές και αναφέρονται σε πραγματοποιηθείσα κατασκευαστική δραστηριότητα (οικοδομικά έργα, έργα πολιτικού μηχανικού) (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 63).

Η χρηματοπιστωτική κρίση επηρεάζει αρνητικά την οικοδομική δραστηριότητα σε διεθνές επίπεδο. Ειδικότερα το 2010, το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας, στο σύνολο της Ελλάδας, με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανέρχεται σε 3.757. Παρατηρείται μείωση κατά 21,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 33,2% στην επιφάνεια και κατά 30,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2009. Το μέγεθος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας το ίδιο χρονικό διάστημα εμφανίζει, στο σύνολο της χώρας, μείωση κατά 21,6% στον αριθμό των εκδοθείσων οικοδομικών αδειών (3.735 οικοδομικές άδειες), κατά 34,4% στην επιφάνεια και κατά 31,4% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2009. Σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, με εξαίρεση αυτή των Ιονίων Νήσων, σημειώθηκε το Νοέμβριο του 2010 μείωση του μεγέθους της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας (ιδιωτικής- δημόσιας), σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2009.

Οι μεγαλύτερες μειώσεις του αριθμού των οικοδομικών αδειών καταγράφηκαν στις περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας (-42,9%), Αττικής (-29,4%), Αν. Μακεδονίας & Θράκης (-23,2%), Ήπειρος (-22,6%), Δυτικής Μακεδονίας (-22,1%), Στερεά Ελλάδα (-22,1%), Δυτικής Ελλάδας (-22,1%), Νοτίου Αιγαίου (-18,6%) και Κρήτης (-5,8%). Το εντεκάμηνο Ιανουαρίου- Νοεμβρίου 2010, η συνολική οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της χώρας, μείωση κατά 12,4% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 21,4% στην επιφάνεια και κατά 25,9% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο εντεκάμηνο του έτους 2009. Αντίστοιχα, η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της επικράτειας, μείωση κατά 12,2% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 21,3% στην επιφάνεια και κατά 25,3% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Νοεμβρίου 2009. Επιπλέον, ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές το 2010, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη το 2009, παρουσίασε μείωση κατά 33,5%, έναντι μείωσης 21,6%, που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2009 προς το 2008 (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 63).

Η οικονομική κρίση επιπρόσθετα είχε μεγάλη αρνητική επίδραση στον όγκο των συναλλαγών (με βάση τετραγωνικά μέτρα). Ειδικότερα οι συναλλαγές ακινήτων, που έγιναν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος, δηλαδή αποκλειστικά με δανεισμό και όχι αυτοχρηματοδότηση, έφτασαν το δ' τρίμηνο του 2010 τις 15.218, έναντι 15.506, 18.711, και 24.380, το γ' το β' και το α' τρίμηνο του 2010, αντίστοιχα. Συνεπώς οι συναλλαγές επί οικιστικών ακινήτων ήταν μειωμένες κατά -37,2% έναντι του δ' τριμήνου του 2009. Η αντίστοιχη μείωση για το γ' τρίμηνο ήταν -6,8%, έναντι αύξησης κατά +5,3% και +52,9% το β' και α' τρίμηνο, αντίστοιχα. Για ολόκληρο το 2010, ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων ήταν 73.815, έναντι 74.586 το 2009 (δηλαδή μειώθηκε κατά -1%) (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 63) (βλ. πίνακα 2).

Ο όγκος των συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων (με βάση το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων) ήταν μειωμένος κατά -32,6% το δ' τρίμηνο του 2010 σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2009 (α', β' και γ' τρίμηνο 2010: +44,7%, +3,1% και -4,5% αντίστοιχα, αναθεωρημένα στοιχεία). Επομένως, για ολόκληρο το 2010 ο όγκος αυτός μειώθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό -0,8%, έναντι -38,9% το 2009. Τέλος, η αξία των συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων ήταν το δ' τρίμηνο του 2010 μειωμένη κατά -35,2% έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2009 (α', β' και γ' τρίμηνο 2010: +38,8%, -7,5% και -11,4% αντίστοιχα, αναθεωρημένα στοιχεία). Η

μέση ετήσια μείωση το 2010 ήταν -6,9%, έναντι πτώσης -40,0% το 2009 (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 64) (βλ. πίνακα 2).

Πίνακας 2: Δείκτες συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων

	2009	2010 Α' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Β' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Γ' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Δ' ΤΡΙΜΗΝΟ
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ					
- ΑΡΙΘΜΟΣ	74.586	24.380	18.711	15.506	15.218
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-35,7%	52,9%	5,3%	-6,8%	-37,3%
ΟΓΚΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ (ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ)					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΓΚΟΥ	46,7	59,1	46,7	39,9	39,8
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-38,9%	44,7%	3,1%	-4,5%	-32,6%
ΑΞΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΞΙΑΣ	48,0	58,3	44,2	37,4	38,7
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-40,0%	38,8%	-7,5%	-11,4%	-35,2%

Πηγή: Βλάμης, (2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 64).

4.3 Κατασκευαστικός κλάδος

Η οικονομική κρίση ασκεί ιδιαίτερα αρνητική επιρροή και στην κατασκευαστική δραστηριότητα. Ειδικότερα η μεταβολή στις τιμές των επενδύσεων στις κατασκευές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο στο διάστημα 2007-2011 είναι πολύ μεγαλύτερη από την αντίστοιχη μεταβολή του ΑΕΠ. Αυτό σημαίνει ότι πως κατά τη διάρκεια της κρίσης υπάρχει πολύ μεγαλύτερη αρνητική επιρροή στον τομέα κατασκευών σε σχέση με την πραγματική οικονομία (Σαμπανιώτης & Χαρδουβέλης, 2012, σελ. 4).

Αναφορικά με την Ελληνική πραγματικότητα η χώρα για το διάστημα 2007-2011 εμφανίζει την τρίτη μεγαλύτερη πτώση στις κατασκευές μετά (65.6%) μετά την Ισλανδία και την Ιρλανδία. Η αντίστοιχη πτώση στην Ευρωζώνη είναι 18.5%. Ειδικότερα σύμφωνα με δημοσιευμένα λογιστικά αποτελέσματα του 2010, οι εισηγμένες κατασκευαστικές εταιρείες έχουν σημαντική απώλεια εσόδων και πτώση της κερδοφορίας τους. Στο σύνολο του ο κλάδος παρουσιάζει ζημίες ύψους €20,5

εκατ., έναντι κερδών €169,6 εκατ. το αντίστοιχο διάστημα του 2009. Ο κύκλος εργασιών του κλάδου συρρικνώθηκε κατά -24,3% στα €2,9 δισ. ενώ η λειτουργική κερδοφορία άγγιξε τα €269 εκατ. μειωμένη κατά -40,3%. Το κλαδικό καθαρό περιθώριο κέρδους συμπιέστηκε στο -0,7% από 4,5% το 2009. Επιπλέον, μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες, έχουν επιλέξει τη λύση της υπαγωγής τους στη διαδικασία συνδιαλλαγής του άρθρου 99 του πτωχευτικού κώδικα (νόμος 3588/2007), περί προστασίας έναντι των πιστωτών τους. Με αυτό τον τρόπο επιδιώκουν να επιτύχουν την αναχρηματοδότηση του βραχυχρόνιου δανεισμού τους και να βρουν κεφάλαια για τη συνέχιση των εργασιών τους. Αρκετές από τις εισηγμένες κατασκευαστικές εταιρείες δεν έχουν αυτή την στιγμή ενημερότητα πτυχίου για τη συμμετοχή τους σε μεγάλα δημόσια έργα διότι δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου περί ελάχιστων οικονομικών κριτηρίων και τους δείκτες βιωσιμότητας ανά τάξη πτυχίου, που θέτει το Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων. Επίσης, υπήρξαν περιπτώσεις εταιρειών, οι οποίες επέλεξαν οικιοθελώς τη χαμηλότερη τάξη πτυχίου προκειμένου να μπορούν να συμμετάσχουν σε μικρότερου προϋπολογισμού έργα, τα οποία εφεξής εκτιμάται ότι θα είναι περισσότερα σε σχέση με το πρόσφατο παρελθόν (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 65).

Η πτώση στον κλάδο των κατασκευών έχει σημαντική αρνητική επιρροή και στην απασχόληση. Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (Δελτίο Τύπου 16-12-2010), η απασχόληση το γ' τρίμηνο 2010 μειώθηκε σημαντικά στους τομείς των κατασκευών, κατά 57.500 (-15,3%) και στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας μειώθηκε κατά 2.800 άτομα (-31,8%), σε σύγκριση με το γ' τρίμηνο του 2009. Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής μειώθηκε σημαντικά η απασχόληση το β' τρίμηνο του 2010 (Δελτίο Τύπου 16 Σεπτεμβρίου 2010), σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2009. Πιο συγκεκριμένα, η απασχόληση μειώθηκε στους τομείς των κατασκευών, κατά 36.600 (-10%) και στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας μειώθηκε κατά 2.200 άτομα (-25,3%). Επιπλέον, 160 επαγγέλματα συναφή με τις οικοδομικές επιχειρήσεις και τις επιχειρήσεις οικοδομικών υλικών, βρίσκονται σε δύσκολη θέση, εξαιτίας της κρίσης που πλήττει την οικοδομική δραστηριότητα (Ε.Σ.Α, 2010).

4.4 Αγορά Επαγγελματικών ακινήτων

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων παρουσιάζει επίσης πτωτική τάση. Τα καταστήματα και οι άλλοι επαγγελματικοί χώροι παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση του αποθέματος των κενών-ξενοίκιαστων χώρων ακόμα και σε δρόμους υψηλής προβολής.

Ειδικότερα τα στοιχεία έρευνας που πραγματοποιήθηκε από την Τράπεζα της Ελλάδος το 2012 δείχνουν τα εξής (ΤτΕ, 2012):

- Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το β' τρίμηνο του 2012, παρατηρείται επιδείνωση στους βιομηχανικούς χώρους, συγκριτικά με τα γραφεία και τα καταστήματα. Συγκριμένα, στην αγορά των βιομηχανικών ακινήτων οι μισοί από τους συμμετέχοντες στην έρευνα θεωρούν πως οι συνθήκες είναι χειρότερες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ στην αγορά των καταστημάτων σημαντικό ποσοστό (63,9%) εκτιμά ότι οι συνθήκες παρέμειναν σταθερές (κατά το α' τρίμηνο του 2012 το 73,3% των ερωτηθέντων θεωρούσε ότι οι συνθήκες για την αγορά καταστημάτων ήταν χειρότερες σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο). Αντίστοιχη σταθεροποίηση καταγράφεται και στην αγορά γραφειακών χώρων με ποσοστό 55,2% των ερωτηθέντων να θεωρεί τις συνθήκες περίπου ίδιες κατά το β' σε σχέση με το α' τρίμηνο του 2012 (έναντι ποσοστού 60% που εκτιμούσε επιδείνωση κατά το προηγούμενο τρίμηνο).
- Λόγω της αυξημένης προσφοράς επαγγελματικών χώρων, αλλά και της ιδιαίτερα χαμηλής ζήτησης, οι μισθωτικές τιμές σημείωσαν περαιτέρω μείωση κατά το β' τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Ωστόσο, και στις τιμές των ενοικίων η αγορά των καταστημάτων παρουσιάζει σχετική σταθεροποίηση, για το 51,7% των ερωτηθέντων, μετά από μια αρκετά σημαντική περίοδο κατά την οποία οι απαντήσεις κατέγραφαν/υποδήλωναν αισθητή επιδείνωση.
- Οι προσδοκίες των συμμετεχόντων στην παρούσα έρευνα για τις συνθήκες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων κατά το επόμενο τρίμηνο καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το προηγούμενο τρίμηνο όσο και με τα προγενέστερα, καθώς εκτιμάται σε σημαντικό ποσοστό ότι θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των συνθηκών.

4.5 Τιμές Οικιστικών Ακινήτων

Παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στον κλάδο των ακινήτων σε ό,τι αφορά την Ελληνική πραγματικότητα δεν παρατηρείται μεγάλη μείωση των τιμών των οικιστικών κατοικιών. Κάτι τέτοιο αποτελεί ανασταλτικός παράγοντας για την βελτίωση της οικονομίας καθώς η μείωση θα βοηθούσε στην αύξηση των αγοραπωλησιών ακινήτων.

Ειδικότερα παρατηρείται πτώση -5,7% κατά μέσο όρο στις τιμές των διαμερισμάτων το δ' τρίμηνο του 2010 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2009, έναντι πτώσης -4,1% το γ' τρίμηνο του 2010, -4,7% το β' τρίμηνο του 2010 και πτώσης -1,8% το α' τρίμηνο του 2010. Η πτώση στα νέα διαμερίσματα (μέχρι 5 ετών) ήταν -8,1% το δ' τρίμηνο του 2010, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2009, έναντι πτώσης -5,0% το γ' τρίμηνο του 2010, -5,3% το β' τρίμηνο του 2010 και αύξησης +1,2% το α' τρίμηνο 2010. Όσο για τα παλαιά διαμερίσματα (πάνω από 5 ετών), η υποχώρηση φτάνει το -4% το δ' τρίμηνο του 2010 (προσωρινά στοιχεία) σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2009, έναντι πτώσης -3,4% το γ' τρίμηνο του 2010, -4,3% το β' τρίμηνο του 2010, ενώ στο α' τρίμηνο 2010 η πτώση ήταν -3,6%. Σε αντίθεση με ότι ίσχυε το 2009, η μείωση των τιμών για το σύνολο του 2010 (σε σχέση με το 2009) ήταν ελαφρώς μεγαλύτερη για τα νέα (-4,4%) από ότι για τα παλαιά διαμερίσματα (-3,8%) (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 68).

Η Τράπεζα της Ελλάδας κατασκευάζει έναν ακόμη δείκτη σε σχέση με τις τιμές των ακινήτων κατά γεωγραφική περιοχή. Σύμφωνα με αυτόν οι τιμές των διαμερισμάτων το δ' τρίμηνο του 2010 ήταν μειωμένες σε σύγκριση με το δ' τρίμηνο του 2009 κατά -5,1% στην Αθήνα, -3,2% το γ' τρίμηνο του 2010 (μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους), -2,0% το β' τρίμηνο του 2010 και -1,0% το α' τρίμηνο 2010. Στη Θεσσαλονίκη παρατηρείται σημαντική πτώση των τιμών των κατοικιών -9,0% το δ' τρίμηνο του 2010 (μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους), -9,3% το γ' τρίμηνο 2010, -5,9% το β' τρίμηνο του 2010 και -3,5% το α' τρίμηνο 2010. Στις υπόλοιπες μεγάλες πόλεις παρατηρείται μείωση των τιμών των κατοικιών -6,1% το δ' τρίμηνο του 2010 (μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους), -5,1% το γ' τρίμηνο του 2010, -4,6% το β' τρίμηνο του 2010 έναντι μείωσης -2,3% το α' τρίμηνο 2010. Τέλος στις λοιπές περιοχές, οι οποίες περιλαμβάνουν δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, παρατηρείται μείωση των τιμών των κατοικιών, -4,9% το δ' τρίμηνο του 2010 (μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους), -2,6% το γ' τρίμηνο του 2010, -9,5% το β'

τρίμηνο του 2010 έναντι μείωσης -2,2% το α' τρίμηνο 2010. Αυτά τα στοιχεία υποδηλώνουν ότι η μέση μείωση των τιμών για το σύνολο του 2010 ήταν μεγαλύτερη στη Θεσσαλονίκη (-6,9%) και τις λοιπές περιοχές (-4,8%) ενώ η Αθήνα φαίνεται ότι παρουσιάζει μεγαλύτερες αντοχές σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα. Η μέση μείωση των τιμών που κατέγραψε η ΤτΕ για ολόκληρο το 2010 ήταν της τάξης του -2,8%, δηλαδή μικρότερη σε σχέση με την πτώση του -4,6% το 2009 (Βλάμης, 2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 68).

Πίνακας 3: Δείκτες τιμών διαμερισμάτων

	2009	2010 Α' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Β' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Γ' ΤΡΙΜΗΝΟ	2010 Δ' ΤΡΙΜΗΝΟ
ΣΥΝΟΛΟ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	97,9	96,3	94,2	93,1	92,2
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-3.7%	-1.8%	-4.7%	-4.1%	-5.7
ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ					
<u>ΝΕΑ (ΕΩΣ 5 ΕΤΩΝ)</u>					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	100.2	98.2	96.2	95.2	93.0
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-2.0%	-1.2%	-5.3%	-5.0%	-8.1%
<u>ΠΑΛΙΑ (ΑΝΩ ΤΩΝ 5 ΕΤΩΝ)</u>					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	96.5	94.7	93.0	91.7	91.7
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-4.8%	-3.6%	-4.3%	-3.4%	-4.0%
ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ					
ΑΘΗΝΑ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	96.3	96.0	94.8	91.9	91.4
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-4.6%	-1.0%	-2.0%	-3.2%	-5.1%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	95.4	92.0	88.9	86.9	87.3
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-6.0%	-3.5%	-5.9%	-9.3%	-9.0%
ΑΛΛΕΣ ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	99.0	96.7	94.5	93.4	93.5
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-2.7%	-2.3%	-4.6%	-5.1%	-6.1%
ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ					
- ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ	101.3	98.4	95.0	97.8	94.5
- (%) ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΝΑΝΤΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ	-1.9%	-2.2%	-9.5%	-2.6%	-4.9%

Πηγή: Βλάμης, (2011 στο Σκούτζος 2011, σελ. 68).

Βιβλιογραφία κεφαλαίου

Ελληνική

- Βλάμης, Π. (2011). Τάσεις, Προοπτικές και Προβλήματα της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων (από κοινού με την Κ. Καλφαμανώλη), Σελ. 61-89 στο Σκούτζος 2011, 'Συλλογικός Τόμος εις μνήμη του Καθ. Λίβα', Πανεπιστήμιο Πειραιά, Πειραιάς.
- Μητράκος, Θ. (2009). Στατιστικά στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος. 2^ο συνέδριο για την αγορά ακινήτων, με θέμα: "Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση. Τράπεζα Ελλάδος
- Σαμπανιώτης Θ. & Χαρδουβέλης Γ., (2012). Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές: Eurobank Research*, 7(2), 1-18

Πηγές διαδικτύου

- Ελληνική Στατιστική Αρχή (2010), "Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: γ' τρίμηνο 2010", Δελτίο Τύπου 16 Δεκεμβρίου 2010, Αθήνα. Διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0101/PressReleases/A0101_SJO01_DT_QQ_03_2010_01_F_GR.pdf Τελευταία πρόσβαση 15/11/2012
- Ελληνική Στατιστική Αρχή (2010), "Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: β' τρίμηνο 2010", Δελτίο Τύπου 16 Σεπτεμβρίου 2010, Αθήνα Διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0101/PressReleases/A0101_SJO01_DT_QQ_02_2010_01_F_GR.pdf Τελευταία πρόσβαση 16/11/2012
- ΤτΕ, (2012). Αποτελέσματα έρευνας Κτηματομεσιτικών γραφείων (β' τρίμηνο 2012). Τράπεζα της Ελλάδος, Διαθέσιμο στο http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/TE_EREVNA_KTIMATOME_SITON.pdf Τελευταία πρόσβαση 22/11/2012

5. Συμπεράσματα – Προοπτικές

5.1 Συμπεράσματα

Σκοπός της παρούσα εργασίας ήταν η ανασκόπηση της οικονομικής συγκυρίας και των εξελίξεων στην ελληνική κτηματαγορά υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. Από την μελέτη αυτή φανερώθηκε πως ο κλάδος των ακινήτων διαδραματίζει πολύ σημαντικό ρόλο σε μια οικονομία. Κάτι τέτοιο φανερώθηκε από το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που δημιουργήθηκαν πάνω σε αυτήν ήταν οι βάσεις για την εξάπλωση της οικονομικής κρίσης.

Οι επιπτώσεις όμως της χρηματοπιστωτικής κρίσης ήταν σε μεγάλο βαθμό αρνητικές για την ίδια την αγορά ακινήτων. Υπό αυτή την έννοια ο κλάδος αυτός αποτελεί και αίτιο αλλά και αιτιατό. Ειδικότερα κατά τη διάρκεια της κρίσης στις περισσότερες χώρες παρατηρήθηκε μείωση των τιμών των κατοικιών. Ο κατασκευαστικός κλάδος κατέρρευσε λόγω του περιορισμού των επενδύσεων γεγονός που οδήγησε στη μείωση της απασχόλησης. Ο κλάδος των ακινήτων επλήγη περισσότερο ακόμα και από την ίδια η οικονομία στο σύνολό της.

Σε ό,τι αφορά την Ελληνική πραγματικότητα όπως διαπιστώθηκε από την παρούσα μελέτη στην χώρα υπήρξε μεγάλη άνοδος των τιμών των κατοικιών από το 1996 έως και το 2007. Κάτι τέτοιο οφείλεται στο ότι στο διάστημα αυτό η Ελλάδα γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη με ταυτόχρονη μείωση των επιτοκίων και μεγάλη και γρήγορη σύγκλιση με την Ευρωζώνη. Όλα αυτά οδήγησαν στην εξάπλωση του φαινομένου της ιδιοκατοίκησης. Οι προϋποθέσεις για την απόκτηση νέων κατοικιών υπήρχαν. Κάτι τέτοιο σε συνδυασμό με το ότι η σημασία της κατοικίας για το ελληνικό νοικοκυριό είναι μεγάλη, συνέβαλε ακόμα περισσότερο στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

Ενδεικτικά η επιθυμία για την απόκτηση νέων κατοικιών από την πλευρά των Ελλήνων ενισχύθηκε τα τελευταία χρόνια μετά από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης, καθώς και την εντονότατη πτώση των επιτοκίων που συνόδευσε την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το μέγεθος των στεγαστικών δανείων σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας να αυξηθεί κατά πολύ και να υπάρξουν θετικές εξελίξεις για την αγορά των ακινήτων.

Με την εξάπλωση της χρηματοπιστωτικής κρίσης η προαναφερθείσα εικόνα αλλάζει σε μεγάλο βαθμό. Είναι σημαντικό να σημειωθεί όμως πως όπως φανερώθηκε από την παρούσα εργασία η Ελληνική κρίση δεν προκλήθηκε από την αγορά ακινήτων και τα ανεξέλεγκτα στεγαστικά δάνεια όπως έγινε σε πολλές άλλες χώρες. Οι αιτίες για την Ελληνική κρίση αντιθέτως έχουν πολύ πιο βαθύ χαρακτήρα και σχετίζονται με το δημόσιο χρέος και την έλλειψη ανταγωνιστικότητας. Υπό αυτή την έννοια η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί «θύμα» της οικονομικής κρίσης.

Ειδικότερα από την εργασία αυτή φανερώθηκε ότι μετά την εξάπλωση της οικονομικής κρίσης οι τιμές των κατοικιών υποχωρούν όμως με πιο αργούς ρυθμούς από αυτούς που παρατηρούνται σε άλλες χώρες. Παρόλο αυτά οι επενδύσεις στον κλάδο των ακινήτων και συνεπώς η απασχόληση υποχωρούν με γρήγορους ρυθμούς. Οι δείκτες που δείχνουν το επιχειρείν στον κατασκευαστικό κλάδο είναι αρκετά χαμηλοί, ενώ το κόστος των συναλλαγών αυξάνεται με συνέπειες οι ίδιες οι συναλλαγές στον κλάδο να μειώνονται συνεχώς.

Συμπερασματικά ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα σήμερα χαρακτηρίζεται από πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας πανελλαδικά, άνοδο της ανεργίας στους τομείς των κατασκευών και τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, υψηλό ποσοστό παύσης επαγγελματικής δραστηριότητας καταστημάτων και πτώση της κερδοφορίας των κατασκευαστικών εταιρειών. Οι κύριες αιτίες για κάτι τέτοιο διαπιστώθηκε πως είναι εξής:

- Η Ελληνική οικονομία είναι σε ύφεση κάτι που επηρεάζει την ανταγωνιστικότητά της και επομένως την εξέλιξη των επιμέρους κλάδων στους οποίους εντάσσεται και ο κλάδος των ακινήτων
- Μια από τις κύριες συνέπειες της οικονομικής κρίσης ήταν ο περιορισμός από την πλευρά των τραπεζών αναφορικά με την χορήγηση στεγαστικών δανείων. Τα κριτήρια χορήγησης είναι πλέον πολύ αυστηρά και αυτό περιορίζει την ρευστότητα προς τους υποψήφιους αγοραστές ακινήτων.
- Επιπρόσθετα η οικονομική κρίση οδήγησε στην έλλειψη αγοραστικού ενδιαφέροντος από την πλευρά των νοικοκυριών και σημαντική μείωση της ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας για την απασχόληση των νοικοκυριών και τα μελλοντικά τους εισοδήματα.

- Οι αλλαγές στα μακροοικονομικά δεδομένα ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης οδήγησαν στην αύξηση των επιτοκίων. Η εν λόγω αύξηση επηρεάζει αρνητικά την ζήτηση για στεγαστικά δάνεια και συνεπώς την αγορά των ακινήτων
- Βασική αιτία για την επιβράδυνση του κλάδου των ακινήτων είναι και οι αλλαγές στο φορολογικό σύστημα. Το φορολογικό περιβάλλον όπως έχει διαμορφωθεί το τελευταίο διάστημα δημιουργεί συνθήκες επιπλέον μείωσης του αγοραστικού ενδιαφέροντος για κατοικίες.
- Σημαντικές αιτίες για τις αρνητικές συνέπειες στον κλάδο των ακινήτων είναι και η ακύρωση έργων υποδομής που είχαν δημοπρατηθεί παλαιότερα, σε καθυστερήσεις που παρατηρούνται σε έργα παραχώρησης και σε έργα των νέων οδικών αξόνων, στις οφειλές του δημοσίου και στην αδυναμία των κατασκευαστικών εταιρειών να αποπληρώσουν δάνεια προηγούμενων ετών

Με βάση τα παραπάνω γίνεται κατανοητό πως ο κλάδος των ακινήτων επηρεάστηκε πολύ αρνητικά από την χρηματοπιστωτική κρίση. Συνεπώς είναι απόλυτα εξαρτημένος από τον βαθμό στον οποίο η ανταγωνιστικότητα και η σταθερότητα της οικονομίας στην Ελλάδα και άλλων χωρών θα αποκατασταθεί. Παρόλο που το εισόδημα των καταναλωτών μειώνεται συνεχώς, παρόλο που δεν παρατηρούνται σημαντικά βήματα προς μια σταθερή ανάπτυξη είναι αναγκαίο όσοι δραστηριοποιούνται στην αγορά των ακινήτων να προσανατολιστούν προς πρακτικές που μπορούν να συμβάλλουν στην επίλυση του προβλήματος.

Σύμφωνα με μελέτη της Εθνικής Τράπεζας (2011) τα παραπάνω μπορούν να επιλυθούν μέσω

- Προσανατολισμού των μεγάλων ελληνικών κατασκευαστικών εταιρειών προς το εξωτερικό δίνοντας έμφαση σε επενδύσεις σε χώρες της ΕΕ και κυρίως σε χώρες της Κεντροανατολικής Ευρώπης, όπως και σε αυτές της Β. Αφρικής και της Μέσης Ανατολής, αφού σε αυτές υπάρχουν ακόμα σημαντικά προβλήματα σε βασικές υποδομές

- Έμφασης σε «πράσινες πρακτικές» καθώς και στον ενεργειακό τομέα μέσω επενδύσεων σε έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και πράσινων δικτύων υποδομών
- Στροφής των όσο δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο σε νέους τομείς και προσέλκυση ξένων στρατηγικών επενδυτών. Κάτι τέτοιο είναι απολύτως αναγκαίο αν αναλογιστεί κανείς ότι η έλλειψη δημοπράτησης νέων δημοσίων έργων αναμένεται να συνεχιστεί λόγω περιορισμένων πιστώσεων από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων για αρκετό καιρό ακόμα στην Ελλάδα.

Στις παραπάνω προτάσεις η Alpha Bank στο εβδομαδιαίο δελτίο οικονομικών εξελίξεων (27/12/2012) προσθέτει και τα ακόλουθα ως προϋποθέσεις ανάκαμψης της ζήτησης:

- Βελτίωση του οικονομικού κλίματος
- Σταδιακή επανεκκίνηση της τραπεζικής χρηματοδότησης
- Απλοποίηση των πράξεων αγοραπωλησιών
- Αλλαγή της φορολογικής πολιτικής

Ένα ακόμα μέτρο με θετική επίδραση στις μακροχρόνιες προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι και ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου της (Κτηματολόγιο, Θέματα δόμησης) το οποίο θα βοηθήσει στην αντιμετώπιση των Στρεβλώσεων (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012), ωστόσο τόσο αυτό όσο και όλες οι παραπάνω λύσεις που προτάθηκαν θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως «βοηθητικές» στον κυριότερο παράγοντα ενίσχυσης της αγοράς κατοικίας που είναι η αποκατάσταση της μακροοικονομικής σταθερότητας. Εξάλλου στη διερεύνηση επιπλέον προτάσεων και λύσεων χρήσιμη μπορεί να αποδειχθεί και η διεθνής εμπειρία, αφού σε αντίθεση με την ελληνική αγορά κατοικίας οι αντίστοιχες διεθνείς αγορές έχουν βιώσει καθοδικές φάσεις και κυκλικές κινήσεις για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία και έχουν αποτελέσει αντικείμενο μελέτης στο παρελθόν. Στο κεφάλαιο που ακολουθεί θα επιχειρηθεί η εμπειρική ανάλυση των συντελεστών και των μεταβλητών της ελληνικής αγοράς κατοικίας με τη βοήθεια υποδειγμάτων και δεδομένων που προσφέρει η διεθνής εμπειρία.

Παρά λοιπόν τα ποικίλα προβλήματα τα οποία συνδέονται με την πιστωτική επέκταση, με τους φορολογικούς περιορισμούς, με την μειωμένη καταναλωτική δύναμη, ο κλάδος των ακινήτων χρειάζεται άμεση ανάκαμψη καθώς όπως αποδείχθηκε από την παρούσα εργασία αυτός είναι συνδεδεμένος και επηρεάζει άμεσα πολύ σημαντικά μακροοικονομικά μεγέθη όπως η ανεργία, η απασχόληση, οι επενδύσεις κλπ.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

- Βλάμης, Π. (2011). Τάσεις, Προοπτικές και Προβλήματα της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων (από κοινού με την Κ. Καλφμανώλη), Σελ. 61-89 στο Σκούτζος 2011, 'Συλλογικός Τόμος εις μνήμη του Καθ. Λίβα', Πανεπιστήμιο Πειραιά, Πειραιάς.
- Δαβραδάκης, Μ. (2007), Αγορά ακινήτων και μακροοικονομία, Κεφάλαιο 1, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Κιόχος Π. (2006). Εισαγωγή στην εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι αποτίμησης της Αξίας αυτών. Εκδόσεις: Παπασωτηρίου. Αθήνα
- Κυριαζόπουλος, Π. & Σαμαντά, Ε. (2011). *Μεθοδολογία έρευνας εκπόνησης διπλωματικών εργασιών*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σύγχρονη Εκδοτική
- Μαυρίκος Α., (2006). *Υπολογισμός της αξίας του υπόγειου χώρου: η περίπτωση των υπογείων αποθηκευτικών χώρων στην Αττική*. Διδακτορική διατριβή. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Σχολή Μηχανικών Μεταλλείων Μεταλλουργών. Τομέας Μεταλλευτικής
- Μητράκος, Θ. (2009). *Στατιστικά στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος*. 2^ο συνέδριο για την αγορά ακινήτων, με θέμα: "Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση. Τράπεζα Ελλάδος
- Πουρναράκης Ε., (2004). *Εισαγωγή στην Οικονομική*. Τόμος Ι: Μακροοικονομία. Β' Έκδοση. Εκδόσεις: Πουρναράκης. Αθήνα
- Σαμπανιώτης Θ. & Χαρδουβέλης Γ., (2012). Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές: Eurobank Research*, 7(2), 1-18
- Σταθακόπουλος, Β. (2001). *Μέθοδοι Έρευνας Αγορά*. Αθήνα, Εκδόσεις: Σταμούλης
- Χαρδουβέλης Γ., (2009). *Η Σπουδαιότητα της Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία*. Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο: Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές
- Ζεντέλης Π. (2001). *Real Estate : Αξία – Εκτιμήσεις – Επενδύσεις – διαχείριση*., Εκδόσεις: Παπασωτηρίου. Αθήνα

Ξενόγλωσση

- Adams C.D., Baum A.E. & McGregor B.D. (1985) The influence of valuation practices upon the price of vacant city land, *Land Development Studies*, 2, 157 – 173
- 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
- Bansal A., Sirohi R. & Jha M. (2011). A Review on Indian Real Estate: Trends, Challenges and Prospectus. *Kkimrc ijrhm*, 1(1), 39-54
- Baum A. & Crosby N. (2008), *Property Investment Appraisal* 3th ed, Oxford, Blackwell Publishing
- Denzin K. Lincoln S. (1998). *Collecting and Interpreting Qualitative Materials*. London: SAGE Publications
- ECB (2003), *Structural Factors in the EU Housing Markets*, Μάρτιος.

- Evans A. (2004) *Economics, Planning and Housing*, Palgrave, Macmillan, Basingstoke
- Galaty F., Allaway W. & Kyle R., (2001) *Modern Real Estate practice in Illinois* 4th ed. Dearborn Financial Publishing, Inc
- Geltner D., Miller N., Clayton J. & Eichholtz P., (2010) *Commercial Real Estate Analysis & Investments*, 2th ed. Cengage Learning, Inc
- Harvey J. & Jowsey E. (2004) *Urban Land Economics*, Palgrave Macmillan. Basingstoke
- Hutchison, N, MacGregor, B, Nanthakumaran, N, Adair, A & McGreal, WS (1996) Variations in valuation: Hager and Lord revisited, *The Actuary*, 6 (9), 20-21
- Iacoviello, M. (2005), "House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle", *American Economic Review*, 95 (3), 739-64
- Kothari, C.R. (2004). *Research Methodology: Methods and Techniques*. New Delhi: New Age International Publishers
- Malhotra, N. K. & Burks, D. F. (2007). *Marketing research – An applied approach*, 3rd European edition
- Mallinson M. & French N. (2000) Uncertainty in property valuation: the nature and relevance of uncertainty and how it might be measured, *Journal of Property Investment and Finance*, 18, (1), 13-32
- McCarthy, J. & W. R. Peach (2004), *Are Home Prices the Next Bubble?*, FRBNY Economic Policy Review, December
- McParland, C. McGreal, S. & Adair, A. (2000), Concepts of Price, Value and Worth in the United Kingdom: towards a European Perspective, *Journal of Property Investment & Finance*, 18(1), 84 - 102
- Punch, F. (1998). *Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches*. Thousand Oaks: SAGE Publication
- Roulac, S. (1997). Real estate investing is opportunistic. *The Institutional Real Estate Letter*, 21-38.
- Roulac S., Adair A., McGreal S., Berry J. & Allen S., (2006). *Real estate value: creation and destruction*. Emerald Group Publishing, Research Paper
- Schnure, C. (2005), *Boom-Bust Cycles in Housing: the Changing Role of Financial Structure*, IMF Working Paper WP/05/200, October.
- Sutton, G. (2002), Explaining Changes in House Prices, *BIS Quarterly Review*, 46-55
- Tsatsaronis, K. & H. Zhu (2004), What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence, *BIS Quarterly Review*, 65-78.

Πηγές διαδικτύου

- Emerging Trends Real Estate Europe (2012). Σε κατάσταση στασιμότητας οι επενδύσεις και η ανάπτυξη του κλάδου ακινήτων στην Ευρώπη λόγω της οικονομικής κρίσης διαπιστώνει η έκθεση Emerging Trends Real Estate@ Europe. Διαθέσιμο στο. <http://www.pwc.com/cy/en/press-releases/2012/assets/real-estate-trends-gr.pdf>. Τελευταία πρόσβαση 12/9/2012
- A.Π.Α.Α., (2012). Αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας ακινήτου. Διαθέσιμο στο. http://www.gsis.gr/apaa_site/apaa_126.htm. Τελευταία πρόσβαση 18/9/2012
- Εθνική Τράπεζα (2011), "Κατασκευαστικοί Όμιλοι: Σταθερά Έσοδα από Παραχωρήσεις και Ενέργεια αλλά και Προβλήματα Χρηματοδότησης" Κλαδικές Μελέτες Διεύθυνσης Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης. Διαθέσιμο στο:

http://www.nbg.com.cy/images/users/1/PressRelease_%20Construction_March_2011_final_gr.pdf Τελευταία πρόσβαση 25/11/2012

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2010), “Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: γ’ τρίμηνο 2010”, Δελτίο Τύπου 16 Δεκεμβρίου 2010, Αθήνα. Διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0101/PressReleases/A0101_SJO01_DT_QQ_03_2010_01_F_GR.pdf Τελευταία πρόσβαση 15/11/2012

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2010), “Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: β’ τρίμηνο 2010”, Δελτίο Τύπου 16 Σεπτεμβρίου 2010, Αθήνα Διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0101/PressReleases/A0101_SJO01_DT_QQ_02_2010_01_F_GR.pdf Τελευταία πρόσβαση 16/11/2012

ΤτΕ, (2012). Αποτελέσματα έρευνας Κτηματομεσιτικών γραφείων (β’ τρίμηνο 2012). Τράπεζα της Ελλάδος, Διαθέσιμο στο http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/TE_EREVNA_KTIMATOME_SITON.pdf Τελευταία πρόσβαση 22/11/2012

Πανεπιστήμιο Πειραιώς