

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Πώς επηρέασε η οικονομική κρίση τις τιμές των ακινήτων στην περιοχή της Πάτρας

[Πληκτρολογήστε τον υπότιτλο του εγγράφου]

Φοιτητές:

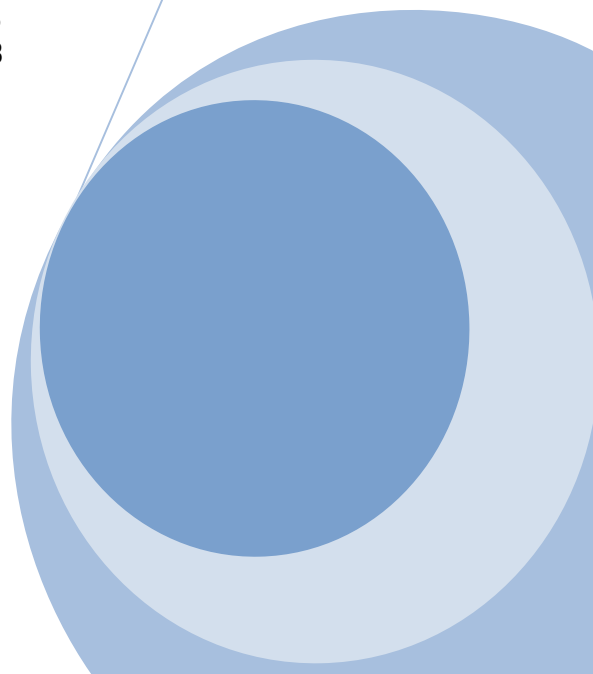
Πετρόπουλος ΙωάννηςΑ.Μ: 10987

Κουτσιαύτη ΣπυριδούλαΑ.Μ: 11553

Κανάρης ΔημήτρηςΑ.Μ: 11528

ΠΑΤΡΑ-2015

Επιβλέπων Καθηγητής: Παπαδόπουλος Δημήτριος



Περίληψη

Με την συγκεκριμένη εργασία θέλουμε να αναδείξουμε, όσο το δυνατόν καλύτερα, τις συνέπειες που είχε στην παγκόσμια οικονομία η κρίση των ακινήτων που ξεκίνησε στις αρχές του 2008 στις ΗΠΑ, αλλά και πως η ελληνική κρίση επηρέασε με την σειρά της τις τιμές των ακινήτων και των κατοικιών στην Ελλάδα. Θα δείξουμε πως οδηγηθήκαμε στην σημερινή κατάσταση αλλά και τα αίτια που οδήγησαν και οδηγούν μια οικονομία να αντιμετωπίζει πρόβλημα με τις τιμές των ακινήτων. Τέλος θα κάνουμε μία αναφορά στην αγορά ακινήτων της Πάτρας και πως αυτή επηρεάστηκε από την γενικότερη δημοσιονομική κρίση που αντιμετωπίζει η Ελλάδα την τελευταία πενταετία.

Στο πρώτο κεφάλαιο κάνουμε μία αναφορά για την αγορά κατοικία που υπάρχει στην Ελλάδα. Παρουσιάζουμε την σημασία που έχει η αγορά κατοικία για την ελληνική οικογένεια. Επίσης, δείχνουμε πως η αγορά κατοικία και οι κατασκευές συμβάλουν στο ΑΕΠ της χώρας μέσω του μεριδίου της απασχόλησης των ατόμων που χρησιμοποιούν αλλά και της οικονομικής δραστηριότητας γενικότερα. Αναφερόμαστε για την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών στην αγορά ακινήτων, μέσα από μία ολοκληρωμένη μέτρηση της οικονομικής δραστηριότητας. Τέλος, αναφερόμαστε στις επενδύσεις που έγιναν στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται λόγος για την σύνδεση της αγοράς εργασίας με τον οικονομικό κύκλο, αλλά και για την αμφίδρομη σχέση που υπάρχει μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Επίσης, αναλύουμε πως οι τιμές των κατοικιών συνδέονται τόσο με τις επενδύσεις που γίνονται σε μία χώρα όσο και με την κατανάλωση που υπάρχει. Παρουσιάζουμε το ρόλο του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος στην ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας, αλλά και την σύνδεση της συγκεκριμένης αγοράς με την έννοια του πληθωρισμού. Τέλος, κάνουμε λόγο για την εφαρμογή της νομισματικής πολιτικής που εφαρμόζεται από κάθε κυβέρνηση και πως αυτή επηρεάζεται από την κατάσταση που επικρατεί στην αγορά κατοικίας.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναφερόμαστε πως το χρηματοπιστωτικό σύστημα επηρεάζει την σταθερότητα της αγοράς ακινήτων. Συγκεκριμένα, αναλύουμε τα αίτια

που οδήγησαν στην κρίση της παγκόσμιας οικονομίας και ποιος ήταν ο ρόλος της αγοράς των ακινήτων. Εξετάζουμε το πώς η αγορά ακινήτων συνδέεται με την μετέπειτα τραπεζική κρίση που ακολούθησε. Κάνουμε μνεία για την σύνδεση που υπάρχει στην νομισματική πολιτική που ακολουθείτε από μία κυβέρνηση στην αγορά ακινήτων και πώς αυτή μπορεί να οδηγήσει σε καταστάσεις που τις ονομάζουμε «φούσκες». Τέλος, παρουσιάζουμε τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

Στο τέταρτο κεφάλαιο μιλάμε διεξοδικά για την εξέλιξη που είχε η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία. Αναφερόμαστε στο αν η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα ήταν υποτιμημένη, αλλά και ποιο θα μπορούσε να είναι το μέλλον της αγοράς ακινήτων μετά από μια συνεχόμενη 5ετία συνεχούς πτώσης των τιμών των ακινήτων. Τέλος, κάνουμε μνεία για την κατάσταση που επικρατεί στην αγορά ακινήτων στην πόλη της Πάτρας.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην πόλη της Πάτρας. Η έρευνα αφορούσε τις τιμές των ενοικίων σε 600 γκαρσονιέρες, δυάρια και τριάρια από το Β' Εξάμηνο του 2012 έως το Β' Εξάμηνο του 2014 και τις τιμές πώλησης ακινήτων για το διάστημα από το Β' Εξάμηνο του 2012 έως το Α' Εξάμηνο του 2015. Επίσης, εκθέτουμε και τα αποτελέσματα της έρευνας από την ανάλυση των δεδομένων μας.

Τέλος, παρουσιάζουμε τα συμπεράσματα στα οποία έχουμε καταλήξει μετά την ολοκλήρωση της συγκεκριμένης βιβλιογραφικής εργασίας, αλλά και της έρευνας που πραγματοποιήσαμε. Επίσης, θέτουμε τις προτάσεις που θεωρούμε ότι μπορούν να συμβάλουν στην δημιουργία νέων θέσεων στον κατασκευαστικό κλάδο και την αντιστροφή του κλίματος που επικρατεί στην αγορά ακινήτων.

Abstract

With this work we want to highlight, as far as possible, the consequences of the global economy crisis estate started in early 2008 in the US, but also that the Greek crisis has affected the number of real estate prices and homes in Greece. We will show that we were led to the current situation but also the cause that led and lead an economy facing a problem with real estate prices. Finally we will make a report on the real estate market of Patras and how it was affected by the general financial crisis facing Greece in the last five years.

In the first chapter we make a report on the housing market that exists in Greece. We present the importance of the housing market has for the Greek family. We also show that the housing market and construction contribute to the country's GDP by the share of employment of people who use and economic activity in general. We refer to the evolution of house prices in the real estate market through a comprehensive measure of economic activity. Finally, we refer to investments made in real estate in Greece.

The second chapter refers to the labor market connection with the economic cycle, but for the bidirectional relationship between house prices and overall economic activity. Also, we analyze how house prices linked to both investments made in one country and by eating there. We present the role of the financial institution in the development of the housing market, but also the connection of this market within the meaning of inflation. Finally, we talk about the implementation of monetary policy applied by each government and how it is influenced by the situation in the housing market.

In the third chapter we refer that the financial system affects the stability of the property market. Specifically, we analyze the causes that led to the crisis of the global economy and what was the role of real estate purchase. We examine how the real estate market connected with the subsequent banking crisis that followed. We make reference to the link that exists in monetary policy that is followed by a government in the property market and how it can lead to situations that we call "bubbles". Finally, we present the factors that affect the value of real estate in times of economic crisis.

In the fourth chapter we talk in detail about the progress which had been the property market in Greece in the last decade. We refer to whether the real estate market in Greece was underestimated, but what could be the future of the property market after a consecutive 5-year period of continuous decline in property prices. Finally, we make reference to the situation in the real estate market in the city of Patras.

The fifth chapter presents the survey we conducted in the city of Patras. The investigation related to rental prices in 600 studios, two rooms and three rooms houses from the second half of 2012 to the second half of 2014 and the sale of real estate prices for the period from the second half of 2012 to the first half of 2015. Also, we expose and research results from the analysis of our data.

Finally, we present the conclusions we have reached on completion of the specific bibliographic work and research we conducted. Also, we are the proposals that we think can contribute to creating new jobs in the construction industry and the reversal of sentiment in the property market.

Πίνακας περιεχομένων

Περίληψη	2
Abstract.....	4
Κατάλογος Πινάκων.....	8
Κατάλογος Σχημάτων.....	9
Σκοπός.....	10
1. Κεφάλαιο 1 ^ο Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα	
1.1. Εισαγωγή.....	11
1.2. Η σημασία της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα	12
..... 1.2.1. Το μερίδιο της απασχόλησης και της οικονομικής δραστηριότητας από την αγορά κατοικίας.....	13
..... 1.2.2. Ποια η εξέλιξη των τιμών στις κατοικίες.....	13
..... 1.2.3. Αγορά κατοικίας και επενδύσεις στην Ελλάδα.....	14
1.3. Η ολοκληρωμένη μέτρηση της οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά κατοικίας.....	16
2. Κεφάλαιο 2 ^ο Ο οικονομικός κύκλος της αγοράς εργασίας	
2.1. Η αμφίδρομη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της οικονομικής δραστηριότητας.....	18
2.2. Τιμές κατοικιών και επενδύσεις.....	20
2.3. Τιμές κατοικιών και κατανάλωση	21
2.4. Ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού συστήματος	22
2.5. Αγορά κατοικίας και πληθωρισμός κατοικίας.....	23
2.6. Πως η νομισματική πολιτική επηρεάζεται με την αγορά	24
3. Κεφάλαιο 3 ^ο Η αγορά κατοικίας και η σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος	
3.1. Πως ξεκίνησε η κρίση και ποιος ο ρόλος της αγοράς κατοικίας	26
3.2. Αγορά ακινήτων και τραπεζική κρίση	29

3.3. Νομισματική πολιτική και «φούσκες» στην αγορά ακινήτων.....	30
3.4. Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε περίοδο οικονομικής κρίσης31	
..... 3.4.1. Η στεγαστική πίστη και η ρευστότητα	32
..... 3.4.2. Η οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών	32
..... 3.4.3. Το φορολογικό και το νομοθετικό πλαίσιο	33
..... 3.4.4. Οι τιμές των μισθωμάτων - επένδυση	34
..... 3.4.5. Ο πληθωρισμός	35
..... 3.4.6. Το απόθεμα αδιάθετων κατοικιών	35
..... 3.4.7. Η οικοδομική δραστηριότητα - το κόστος κατασκευής	36
..... 3.4.8. Η ψυχολογία των επενδυτών	36
..... 3.4.9. Ο δημογραφικός παράγοντας	37
3.5. Παράγοντες που επηρεάζουν γενικά την αξία των ακινήτων.....	37
4. Κεφάλαιο 4 ^ο Η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα	
4.1. Είναι η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα υπερτιμημένη;	41
4.2. Ποιο είναι το μέλλον στην συγκεκριμένη αγορά;	41
4.3. Ποια η κατάσταση στην αγορά κατοικία στην Πάτρα	43
5. Κεφάλαιο 5 ^ο Πρωτογενής Έρευνα στην αγορά ακινήτων της Πάτρας	
5.1. Μεθοδολογία Έρευνας.....	48
5.2. Ανάλυση Δεδομένων των τιμών ενοικίων των ακινήτων	48
5.3. Ανάλυση Δεδομένων των τιμών πώλησης των ακινήτων.....	61
5.4. Αποτελέσματα από την ανάλυση των δεδομένων.....	74
6. Συμπεράσματα	77
7. Βιβλιογραφία - Πηγές	80

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Τιμές ενοικίων στην Πάτρα 9/2013	44
Πίνακας 2: Τιμές πώλησης νεόδμητων κατοικιών	45
Πίνακας 3: Τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια.....	46
Πίνακας 4: Ανάλυση τιμών των ενοικίων από Β' εξάμηνο 2012 έως και Β' εξάμηνο 2014	49
Πίνακας 5: Αριθμός Επιπλωμένων Διαμερισμάτων	52
Πίνακας 6: Σύγκριση Τιμής Ενοικίου ανά Χρονική περίοδο	52
Πίνακας 7: Ανάλυση ακινήτων βάσει Παλαιότητας.....	54
Πίνακας 8: Σύγκρισης ακινήτων ανά Παλαιότητα και ανά Περιοχή.....	56
Πίνακας 9: Ανάλυση Ακινήτων βάσει των Τετραγωνικών Μέτρων	57
Πίνακας 10: Σύγκριση Περιοχής με την Τιμή Ενοικίου.....	59
Πίνακας 11: Σύγκριση της Τιμής Πώλησης των ακινήτων με την Παλαιότητα	62
Πίνακας 12: Ανάλυση Τιμής Πώλησης ανά Κατηγορία Ακινήτου.....	64
Πίνακας 13: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Περιοχή.....	66
Πίνακας 14: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Χρονική περίοδο	68
Πίνακας 15: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Τετραγωνικά Μέτρα.....	71
Πίνακας 16: Σύγκριση Περιοχής ανά Κατηγορία Ακινήτου	73

Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 1: Ακίνητο	15
Σχήμα 2: Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη και Δείκτες	24
Σχήμα 3: Ανάλυση τιμών των ενοικίων από Β' εξάμηνο 2012 έως και Β' εξάμηνο 2014.....	50
Σχήμα 4: Ανάλυση τιμών ενοικίων ανά κατηγορία ακινήτου	51
Σχήμα 5: Ανάλυση ακινήτων με τα εάν είναι επιπλωμένα ή μη.....	52
Σχήμα 6: Ανάλυση τιμών ενοικίων ανά χρονική περίοδο	54
Σχήμα 7: Ανάλυση ακινήτων με βάση την παλαιότητά τους.....	55
Σχήμα 8: Συγκεντρωτική κατάσταση ακινήτων ανά παλαιότητα	56
Σχήμα 9: Ανάλυση ακινήτων ανά τετραγωνικά μέτρα.....	57
Σχήμα 10: Ανάλυση των τετραγωνικών μέτρων ανά των τιμών	58
Σχήμα 11: Συσχέτιση τιμή ενοικίου με επίπλωση ή μη.....	59
Σχήμα 12: Ανάλυση τιμής ενοικίου ανά περιοχή	60
Σχήμα 13: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων σε σχέση με την παλαιότητά τους	63
Σχήμα 14: Σύγκριση τιμής πώλησης ανά κατηγορία ακινήτου	65
Σχήμα 15: Ανάλυση της τιμής πώλησης ανά κατηγορία ακινήτου.....	67
Σχήμα 16: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων ανά χρονική περίοδο	70
Σχήμα 17: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων ανά τετραγωνικά μέτρα	72
Σχήμα 18: Σύγκριση περιοχής ανά κατηγορία ακινήτου	73

Σκοπός

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να ερευνήσουμε πως η οικονομική κρίση επηρέασε την αγορά ακινήτων στην πόλη της Πάτρας. Η ερευνά μας αφού αναλύει τα αίτια για την δημιουργία της οικονομικής κρίσης τόσο σε παγκόσμια όσο και σε εγχώριο επίπεδο αναλύει πως η αγορά ακινήτων επηρεάζει και επηρεάστηκε από την κρίση. Αναλύει πως η αγορά ακινήτων συνδέεται με πολλές πλευρές της οικονομικής δραστηριότητας μιας χώρας ή μια περιοχής προσθέτοντας αυξημένη προστιθέμενη αξία στον οικονομικό κύκλο δίνοντας εργασίας και απασχόληση σε χιλιάδες άτομα ή οδηγώντας στην ανεργία και στον οικονομικό μαρασμό την περίοδο που οι κατασκευές βρίσκονται στο ναδίρ.

1. Κεφάλαιο 1^ο Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα υπήρχε πάντα η αίσθηση στο να μπορεί ο οποιοσδήποτε να αποκτήσει ένα σπίτι, ώστε να μπορεί να κατοικήσει η οικογένεια του με ασφάλεια. Η αίσθηση της ιδιοκατοίκησης αναπτύχθηκε κυρίως μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο και την δημιουργία των μεγάλων αστικών κέντρων.

1.1. Εισαγωγή

Η παγκόσμια οικονομία από το 2009 και μετά άρχισε να εισέρχεται στην μεγαλύτερη ίσως κρίση και ύφεση της μεταπολεμικής περιόδου. Η προηγούμενη μεγάλη ύφεση υπήρξε αυτή της περιόδου 1929 - 1933. Ποτέ άλλοτε δεν υπήρχε τόσο μεγάλη αρνητική ανάπτυξη. Μία οικονομική κρίση έχει επιρροή σε όλες τις χώρες ανεξάρτητα από το αν είναι πλούσιες ή φτωχές, με ανοικτή ή κλειστή οικονομία όπως είναι η ελληνική, είτε ακόμα και αν στο παρελθόν είχαν ακολουθήσει επεκτατική ή περιοριστική δημοσιονομική πολιτική. Επηρεάστηκαν ακόμα και οι χώρες που συμμετείχαν και στην μεγάλη διεθνής ανάπτυξη του 2002 - 2007, αλλά και αυτές που ακολούθησαν μια πιο κοινωνική και ανθρωποκεντρική πολιτική. Καμία χώρα δεν απέφυγε την οικονομική προσγείωση της οικονομία της.

Πολλοί είναι οι λόγοι και οι παράγοντες που διαδραμάτισαν στην δημιουργία της οικονομική κρίσης, αλλά τον πρωταγωνιστικό ρόλο στην αρχή τον είχε η αγορά κατοικία και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες που τον πλαισιώνουν. Συγκεκριμένα, κρίση είχε τις ρίζες της στην τεράστια αύξηση της αξίας των ακινήτων στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής αλλά και σε άλλες χώρες, η οποία μετά την πάροδο ετών άρχισε να αντιστρέφεται και είχε ως αποτέλεσμα το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης.

Στις ΗΠΑ, οι αξίες των ακινήτων αυξήθηκαν κυρίως από τον δανεισμό των νοικοκυριών. Μάλιστα, τα δάνεια αποπληρώνονταν στην αρχή μόνο με τους τόκους χωρίς κεφάλαιο και επιπλέον οι τράπεζες δεν ήταν σε πολλές περιπτώσεις εξασφαλισμένες. Από την άλλη πλευρά οι τράπεζες χωρίς δισταγμό, τιλοποιούσαν και πωλούσαν τα δάνεια σε τρίτους. Οι τιλοποιήσεις των στεγαστικών δανείων πήραν την μορφή πολύπλοκων και αδιαφανών ομολόγων, τα οποία εκδόθηκαν μέσω μη κρατικών φορέων. Οι επενδυτές δεν λογάριασαν το κίνδυνο είτε από απληστία

είτε από άγνοια είτε από λανθασμένες εκτιμήσεις βασιζόμενοι στις μη ορθές βαθμολογήσεις των δομημένων ομολόγων από τους διάφορους οίκους αξιολόγησης.

Η υπερβολική επιδίωξη κερδών στο χρηματοοικονομικό χώρο, σε συνδυασμό με την απουσία της κατάλληλης εποπτείας της πολιτείας και των φορέων της, οδήγησε σε παρακινδυνευμένες επενδύσεις. Πολλές χρηματοοικονομικές επενδύσεις, ιδίως από φορείς εκτός του παραδοσιακού τραπεζικού συστήματος, έγιναν με λιγοστά ίδια κεφάλαια και υψηλό βραχυχρόνιο δανεισμό. Η υψηλή αυτή μόχλευση επεξέτεινε την κρίση πέραν της αγοράς κατοικίας. Το παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα έφθασε στα άκρα της καινοτομίας, αλλά και της υπερβολής. Οδήγησε σε μια παγκόσμια κατανομή κεφαλαίων, που παρέκλινε σημαντικά από την άριστη. Στο τέταρτο τρίμηνο του 2008 το χρηματοπιστωτικό σύστημα κινδύνευσε με πλήρη κατάρρευση. Ο κίνδυνος αποσοβήθηκε με τη δραστική παρέμβαση των αρχών, με κρατικοποιήσεις τραπεζών, με πακέτα διάσωσής τους, με την αναβάθμιση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και τη χρηματοδότησή του από τις G-20, καθώς και με μια δυναμική επεκτατική νομισματική και δημοσιονομική πολιτική. Συγχρόνως όμως, η συνεχιζόμενη αναγκαστική απομόχλευση του χρηματοπιστωτικού τομέα στερεί πιστώσεις από την πραγματική οικονομία και την οδηγεί σε περίοδο υποτονικής ανάπτυξης.

1.2. Η σημασία της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, η αγορά κατοικίας αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι της κουλτούρα των πολιτών. Από την μία πλευρά οι επενδύσεις στην κατοικία και γενικότερα στις κατασκευές είναι ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας, από την άλλη πλευρά η κατοικία αποτελεί έναν τρόπο επένδυσης, που παραδοσιακά οι έλληνες έβαζαν τις αποταμιεύσεις τους στην αγορά ακινήτων.

1.2.1. Το μερίδιο της απασχόλησης και της οικονομικής δραστηριότητας από την αγορά κατοικίας και τις κατασκευές

Ένα αξιόλογο και σημαντικό μέρος της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό αποτελεί η κατασκευή ή η ανακαίνιση κατοικιών, εμπορικών κέντρων, του οδικού δικτύου και γενικότερα των υποδομών. Όσο αφορά το τομέα των ακινήτων είναι άμεσα ή έμμεσα συνδεδεμένα και ένα πλήθος άλλων υπηρεσιών και δαπανών, οι οποίες δίνουν τόνωση στην

οικονομία, το εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο μια περιοχής ή χώρας αντίστοιχα. Οι δαπάνες μπορούν να προέρχονται από την αγορά πρώτων υλών (λατομεία, βιομηχανίες τσιμέντου κ.ά.), από την χρησιμοποίηση και αγορά μηχανημάτων που έχουν σχέση με την κατασκευή, αλλά και συμπληρωματικές δαπάνες ενός νοικοκυριού για διαρκή καταναλωτικά αγαθά που σχετίζονται με το μέγεθος και την ποιότητα μια κατοικίας, όπως είναι η επίπλωση ή η οικοσκευές. Επίσης, η κατοικία επηρεάζει και τα εισοδήματα πολλών επαγγελματιών όπως είναι οι ηλεκτρολόγοι, οι υδραυλικοί, οι ξυλουργοί, οι μηχανικοί - αρχιτέκτονες, οι τοπογράφοι, οι τραπεζικοί, οι μεσίτες, οι συμβολαιογράφοι οι οποίοι αμείβονται για την παροχή υπηρεσιών που προσφέρουν. Επομένως, η αγορά ακινήτων έχει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα σε μια οικονομία.

1.2.2. Ποια η εξέλιξη των τιμών στις κατοικίες

Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών την τελευταία δεκαπενταετία στις οικονομίες που βρίσκονται στο επίκεντρο της οικονομικής κρίσης. Τα στοιχεία είναι τριμηνιαία και σχετίζονται με τις ονομαστικές τιμές των κατοικιών (Eurobank Properties Services, 2014).

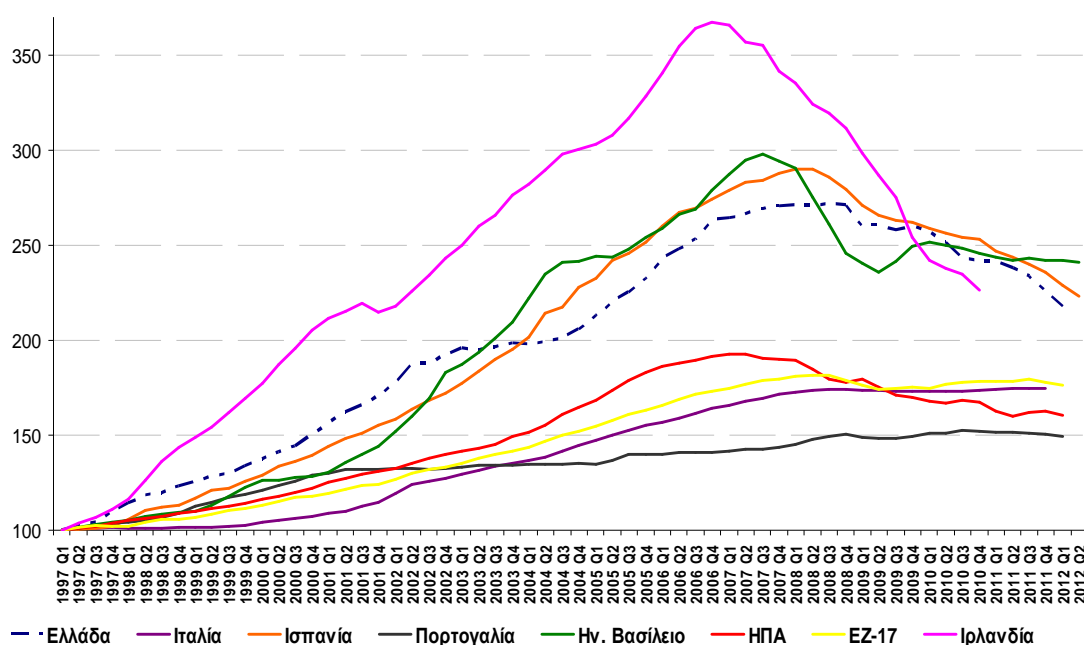
Η μεγαλύτερη έξαρση των τιμών των κατοικιών παρουσιάστηκε στην Ιρλανδία. Οι τιμές βρίσκονται στην κορύφωσή τους στο τέλος του 2006, παρουσιάζοντας μία αύξηση του 267% σε σχέση με τις τιμές του 1997. Αντίστοιχη είναι και η εικόνα που παρουσιάζεται σε Ην. Βασίλειο και Ισπανία. Για την μεν πρώτη στο πρώτο 3μηνο του 2007 υπήρξε μια αύξηση του 198%, ενώ το 2012 υπήρχε μία πτώση του 19,1%. Για την Ισπανία, υπήρχε μία κορύφωση των τιμών στο πρώτο 3μηνο του 2008 που έφτασε στο 190% ενώ μέχρι το τέλος του 2012 οι τιμές μειώθηκαν κατά 23% (Eurobank Properties Services, 2014).

Διαφορετική είναι η εικόνα της αγοράς ακινήτων σε Ιταλία και Πορτογαλία, όπου η άνοδος των τιμών ήταν μικρότερη. Συγκεκριμένα, οι τιμές μέχρι το τέλος του 2008 αυξήθηκαν κατά 74% και 50% αντίστοιχα. Παρόλα αυτά, παρά την μικρή πτώση τιμών που παρουσιάστηκε τα επόμενα τρίμηνα οι τιμές των ακινήτων ανέκαμψαν αρκετά γρήγορα και έφτασαν στα τέλη του 2011 να βρίσκονται σε υψηλότερα επίπεδα, παρά την ύπαρξη της διεθνούς κρίσης και των σοβαρών

προβλημάτων που επέφερε αυτή, και ιδιαίτερος στην Πορτογαλία (Eurobank Properties Services, 2014).

Στην Ελλάδα οι τιμές των ακινήτων μέχρι και το τέλος του 2007 παρουσίασαν μία αύξηση του 170,4%. Στην αρχή της χρηματοοικονομικής κρίσης και μέχρι το τρίτο 3μηνο του 2008 υπήρξε μια σταθεροποιητική τάση με μικρή ανοδική πορεία που έφτασε στο 171,6%. Μέχρι το πρώτο 3μηνο του 2012 οι τιμές είχαν ήδη μειωθεί κατά 19,8%, επιστρέφοντας σε επίπεδα του 2005 (Eurobank Properties Services, 2014).

Διάγραμμα 1: Δείκτης Τιμών Κατοικιών



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, EKT, OFHEO, HBOS

Γενικότερα, παρατηρήθηκε ένα σταδιακό ενδιαφέρον προς αγορά μικρότερων και φθηνότερων ακινήτων. Επιπλέον, αυτό είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα τεράστιο απόθεμα απούλητων κατοικιών, τόσο νέων όσο και παλαιότερων, που εξηγείται λόγω και της υποχώρησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας (Eurobank Properties Services, 2014).

1.2.3. Αγορά κατοικίας και επενδύσεις στην Ελλάδα

Η έννοια του ακινήτου σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) ορίζεται ως «το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου

ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας». Νομικά με τον όρο ακίνητο εννοούμε το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού. Αν λάβουμε υπ' όψιν μας ότι στα ακίνητα δύναται να γίνουν βελτιώσεις, τις οποίες μπορεί να δεχθεί η κενή γη, ο νομικός ορισμός ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό, βάσει του οποίου το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, που είναι η γη, η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα (Ζεντέλης, 2001).

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$
$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Βελτιώσεις}$$

Σχήμα 1: Ακίνητο, (Ζεντέλης, 2001)

Κατά κύριο λόγο υπάρχει ένα μεγάλο πλήθος επενδύσεων, όπως είναι τα χρεόγραφα και οι μετοχές, που το καθένα έχει και συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Μία από τις μορφές επενδύσεων αποτελεί και η αγορά ακινήτων. Η συγκεκριμένη επένδυση έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά σε σχέση με τις άλλες (Καρανικόλας, 2010). Όπως αναφέρει και ο Κιόχος (2006), η αγορά ακινήτων αποτελεί «ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ των αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών». Έτσι, εκτός από τους αγοραστές και τους πωλητές, υπάρχει η συμμετοχή ενός πλήθους βασικών φορέων και παραγόντων, μεταξύ των οποίων είναι οι εκτιμητές, οι κτηματομεσίτες, οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης κ.ά.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες αλλά και στον κατασκευαστικό κλάδο υπήρχε μείωση λόγω συρρίκνωσης των πάγιων κεφαλαίων τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών. Συγκεκριμένα, η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες έφτασε το 2013 στο 4%, σημαντικά μειούμενο με αυτό του 2012 που άγγιξε το 17,6% (Eurobank Properties Services, 2014).

1.3. Η ολοκληρωμένη μέτρηση της οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά κατοικίας

Σε έρευνα που πραγματοποίησε η Eurobank Properties Services, αναφέρει πως το 9μηνο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2013, η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα σημείωσε μείωση της τάξης τους 34,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο. Αντίθετη, ήταν βέβαια η πορεία του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές στο τέταρτο 3μηνο του 2013, καθώς παρουσίασε μια οριακή αύξηση κατά 0,8% σε σχέση με το αντίστοιχο 3μηνο του 2012 και μείωσης κατά 19% που σημειώθηκε από το 2012 προς το 2011 (Eurobank Properties Services, 2014).

Ο κυριότερος παράγοντας διαμόρφωσης της κτηματαγοράς είναι η διεύρυνση της φορολογικής βάσης στην ακίνητη φορολογία με την επιβολή του ενιαίου φόρου που επιβλήθηκε στα ακίνητα για το 2014. Αντίθετα, νέα ώθηση μπορεί να δώσει και η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, που σύμφωνα με την νέα κυβέρνηση πρόκειται να ανακοινωθεί μέχρι τέλος του Ιουνίου του 2015. Ακόμα, βάσει του Ν.4152/13 αποφασίστηκε η απελευθέρωση των επαγγελματιών, που περιλάμβανε και την κατάργηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), όπου τις αρμοδιότητες τους τις ανέλαβαν πιστοποιημένοι εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Υπουργείου Οικονομικών (Eurobank Properties Services, 2014).

Διάγραμμα 2: Τάσεις κτηματαγοράς

Κατηγορίες Ακινήτων	Τάσεις Κτηματαγοράς			
	(Βραχυπρόθεσμες) Τάσεις			
Οικιστικά Ακίνητα (κατοικία)	Μισθωμάτων	Ζήτηση	Προσφορά	Αποδόσεις
Κύριες Περιοχές (prime αγοράς)	→	↘	→	
Δευτερεύουσες Περιοχές	→	↘	→	
Εξοχική Κατοικία	→	↘	→	
Επαγγελματικά Ακίνητα				
Καταστήματα (Retail)	→	→	→	→
Γραφεία	→	→	→	→
Logistics	→	→	→	→

Source: Eurobank Property Services S.A.

Όσο αφορά τις ιδιωτικοποιήσεις ολοκληρώθηκαν μερικές, όπως είναι αυτή του ΟΠΑΠ και συνεχίστηκε η μεταβίβαση ενός σημαντικού αριθμού ακινήτων στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Εξαιτίας και της μεγάλης αύξησης του τουρισμού και του πλεονάσματος του Ταξιδιωτικού Ισοζυγίου που δημιουργήθηκε τον Οκτώβριο του 2013 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2012 που έφτασε στο 17,9%, είχαμε και την ενίσχυση των τουριστικών επενδύσεων με το νέο ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τον τουρισμό που ψηφίστηκε στο τέλος του 2013.

2. Κεφάλαιο 2^ο Ο οικονομικός κύκλος της αγοράς εργασίας

Η αγορά κατοικίας είναι πάντα ένα μέρος του οικονομικού κύκλου, καθώς υπάρχει μια προφανή αμφίδρομη σχέση ανάμεσα στην αγορά κατοικίας και του οικονομικού κύκλου. Η αγορά κατοικίας αποτελεί ένα σημαντικό γρανάζι στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής, η οποία με την σειρά της επηρεάζει τον οικονομικό κύκλο. Παρακάτω θα παρουσιάσουμε μία εκτενής περιγραφή των επιδράσεων της αγοράς κατοικίας στον οικονομικό κύκλο βασισμένη σε αποτελέσματα διεθνών επιστημονικών ερευνών.

2.1. Η αμφίδρομη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της οικονομικής δραστηριότητας

Στην περίπτωση που το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) αυξάνεται (σε πραγματικές τιμές), τότε έχουμε και αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, γεγονός το οποίο οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης για ακίνητα και άνοδο της τιμής τους. Επίσης, όταν η προσφορά των κατοικιών είναι περιορισμένη ή δεν μπορεί να αυξηθεί με την ταχύτητα με την οποία αυξάνεται η ζήτηση, η άνοδο των τιμών είναι ακόμα πιο απότομη και έντονη. Εμπειρικές έρευνες έχουν δείξει ότι μία αύξηση του πραγματικού εισοδήματος κατά 1% οδηγεί σε άνοδο των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 3,2% στις ΗΠΑ, 2,5% στο Ηνωμένο Βασίλειο και 0,7% στην ζώνη του ευρώ (McCarthy & Peach, 2004, Meen, 2002, Annett, 2005).

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων μπορούν να ανακεφαλαιωθούν στους εξής (ECB, 2003):

- ✚ Το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών
- ✚ Τα πραγματικά επιτόκια
- ✚ Ο τύπος του νοικοκυριού και άλλοι δημογραφικοί παράγοντες
- ✚ Οι μεταβλητές που αφορούν την προσφορά
- ✚ Οι παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων

- ✚ Οι φόροι και οι επιδοτήσεις και άλλες δημόσιες πολιτικές για την οικονομία

Βάσει των ανωτέρω, ο πιο σημαντικός παράγοντας θεωρείται το εισόδημα των νοικοκυριών (θετική σχέση) και ακολουθούν τα πραγματικά επιτόκια (αρνητική σχέση) και οι δημογραφικοί παράγοντες. Στα ίδια σχεδόν συμπεράσματα καταλήγουν και οι Borio and McGuire (2004). Επίσης, σύμφωνα με άλλες έρευνες μπορούμε να προσθέσουμε και άλλους παράγοντες όπως είναι η ανεργία (Schnure, 2005), ο πληθωρισμός (Tsatsaronis and Zhu, 2004) και οι τιμές των μετοχών (Sutton, 2002).

Αντίθετα, οι τιμές των ακινήτων έχουν θετική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα κατά κύριο λόγο μέσω νέων επενδύσεων σε κατοικίες, μεγαλύτερης κατανάλωσης και αυξημένων πιστώσεων μέσω των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Εξίσου σημαντικό ρόλο στη ανωτέρω σχέση διαδραματίζουν και τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του τραπεζικού συστήματος κάθε χώρας. Σε έρευνά του ο Iacoviello (2007) με μία οικονομετρική μέτρηση εκτιμά ότι μία σωρευτική μείωση σε ποσοστό 15% των ονομαστικών τιμών της κατοικίας σε περίοδο δύο ετών προκαλεί σωρευτική μείωση της οικονομικής ανάπτυξης σε ποσοστό 3%. Μάλιστα, μια ανάλυση σε χώρες με ανάλογη εμπειρία και στις οποίες υπέστησαν πτώση τιμών μετά από μία μεγάλη περίοδο αυξητικής αγοράς, συμπεραίνει ότι μία σωρευτική υποχώρηση των τιμών των κατοικιών για 15 εκατοστιαίες μονάδες δημιουργεί υποχώρηση της οικονομικής ανάπτυξης κατά 2,1 εκατοστιαίες μονάδες για χρονική περίοδο ενός έτους (Δαβραδάκης, 2007).

Επίσης, έχει διαπιστωθεί ότι η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των μεταβολών στις τιμές των ακινήτων δεν είναι συμμετρική, καθώς η πτώση στις τιμές των ακινήτων έχει μεγαλύτερη επίδραση από μία αντίστοιχη αύξηση (ECB, 2009β). Όταν υπάρχουν περίοδοι με αναταραχές, η επίδραση είναι μεγαλύτερη, καθώς οι αρνητικές μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επιβαρύνουν ακόμα πιο πολύ το ήδη μειωμένο εισόδημα των νοικοκυριών. Μάλιστα, η δυσκολία της αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων αυξάνεται όταν συνδυαστούν οι δύο αυτές αρνητικές εξελίξεις, με αποτέλεσμα οι τράπεζες να οδηγούνται σε περιορισμό των χρηματοδοτήσεων και δημιουργώντας περαιτέρω οικονομική επιβράδυνση. Ακόμα, η πτώση των τιμών είναι εξαιρετικά επώδυνες για τα νοικοκυριά, καθώς έχουν αυξήσει τη δανειακή τους επιβάρυνση όταν οι τιμές των ακινήτων βρίσκονται σε ανοδική περίοδο. Τέλος, η

πτώση της τιμής των κατοικιών δυσκολεύει την πρόσβαση των νοικοκυριών σε χρηματοδοτήσεις, ώστε να μπορούν να αντιμετωπίσουν την πτώση του εισοδήματός τους (ECB, 2009α).

2.2. Τιμές κατοικιών και επενδύσεις

Η αναμενόμενη κερδοφορία και το ύψος των επενδύσεων στις κατοικίες, η απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο και η ζήτηση για υπηρεσίες που σχετίζονται με την κατοικία επηρεάζονται από τις τιμές των κατοικιών. Ο λόγος Q του Tobin, που είναι οι τιμές των ονομαστικών τιμών των κατοικιών προς τον αποπληθωριστή των επενδύσεων σε κατοικίες, χρησιμοποιείται από τους ερευνητές για την μέτρηση της κερδοφορίας των επενδύσεων στην αγορά της κατοικίας. Η εμπειρική ανάλυση δείχνει μια θετική σχέση του λόγου Q με το ύψος των επενδύσεων σε κατοικίες (Girouard et al. (2006). Παρόλα αυτά, και ενώ η συσχέτιση αυτή είναι στατιστικά σημαντική, είναι μικρή, γεγονός που υποδηλώνει πως υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν το ύψος μιας επένδυσης στην κατοικία. Αυτοί μπορεί να είναι κάποιοι περιορισμοί στην χρήση γης, η προσφορά γης και οι συνθήκες ανταγωνισμού στον κατασκευαστικό κλάδο.

Όσο αφορά την Ελλάδα, συνεχίστηκε η μείωση του ενδιαφέροντος λόγω μείωσης του πάγιου κεφαλαίου τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών, γεγονός που επέφερε και αρνητικά αποτελέσματα στον κατασκευαστικό κλάδο. Μάλιστα, η αγορά κατοικία υποχώρησε ακόμα περισσότερο μέσα στο 2014 και αναμένεται να σταθεροποιηθεί στο 2015, ανακάμπτοντας σταδιακά το 2016. Αυτό μπορεί να επιφέρει και μία αύξηση των τιμών των κατοικιών τα επόμενα πέντε έτη, της τάξης του 5% με 6%. Μάλιστα, η υποχώρηση των επενδύσεων επιβραδύνθηκε σημαντικά το 2013, φτάνοντας το 4% σε σχέση με το 17.6% που έφτασε το 2012 (Eurobank Properties Services, 2014).

Μερικά από τα σημαντικότερα επενδυτικά σχέδια που υλοποιήθηκαν στην Ελλάδα τα τελευταία τρία χρόνια έχουν κάνουν τόσο με την προσπάθεια της ελληνικής κυβέρνησης για αποκρατικοποιήσεις όσο και από προσπάθειες των ιδιωτών για την δημιουργία έργων πνοής και πολιτισμού. Συγκεκριμένα, το ΤΑΠΠΕΔ παραχώρησε σε ιδιώτες επενδυτές το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC) στο Δήμο Αμαρουσίου, την έκταση Κασσιόπης στην Κέρκυρα και προχώρησε στην

πώληση ακινήτων σε πόλεις του εξωτερικού (Λονδίνο, Λευκωσία, Βρυξέλες, Βελιγράδι και Τασκένδη).

Στον τουριστικό κλάδο, εντός του 2013 πραγματοποιήθηκαν ορισμένες συμφωνίες που αφορούσαν την πώληση του 90% της Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένη Α.Ε.Ε. του ξενοδοχείου Miramare της Κέρκυρας και την πώληση της νήσου «σκορπιός» στο Ιόνιο Πέλαγος σε Ρώσο επιχειρηματία (Eurobank Properties Services, 2014). Σημαντική ιδιωτική πρωτοβουλία αποτελεί στο κλάδο των κατασκευών η δημιουργία του Πολιτιστικού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου στην περιοχή του Δέλτα Φαλήρου της Αττικής που άνοιξε της πύλες του για το κοινό στις 21 Ιουνίου του 2015.

2.3. Τιμές κατοικιών και κατανάλωση

Είναι αδιαμφισβήτητο ότι υπάρχει μία σημαντική σχέση ανάμεσα της δραστηριότητας που υπάρχει στην αγορά κατοικίας και της κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών που σχετίζονται με αυτή, όπως είναι τα έξοδα επίπλων, έξοδα μετακίνησης, υπηρεσίες θέρμανσης και ηλεκτρισμού κ.ά. Στις ΗΠΑ οι δαπάνες για τέτοια αγαθά και υπηρεσίες σε πραγματικούς όρους, έχουν σχέση με τον αριθμό των πωλήσεων νέων και παλαιών κατοικιών (McCarthy and Steindel, 2007). Όμως αυτά αποτελούν ένα μικρό μέρος της συνολικής κατανάλωσης. Εάν θέλουμε να συσχετίσουμε τις τιμές των κατοικιών και την συνολική κατανάλωση, αυτή θα οφείλεται στην επίδραση που ασκούν οι τιμές των κατοικιών στην περιουσία των νοικοκυριών.

Πολλοί ερευνητές μέσα από τις έρευνες τους συμπεραίνουν ότι η μία αύξηση στις τιμές των κατοικιών δημιουργεί και αύξηση της κατανάλωσης, υπολογίζοντας ακόμα και την αντίστοιχη οριακή ροπή για κατανάλωση από 0,01 σε Ιταλία και Ιαπωνία, έως 0,08 για Ολλανδία και 0,05 για ΗΠΑ (Carroll et al. 2006, Benjamin et al. 2004, Slacalek, 2006, Belsky and Prakken 2004, Bostic et al. 2005). Μάλιστα, αρκετές μελέτες εκτιμούν τη σχέση που υπάρχει μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της κατανάλωσης, έχοντας αξιοποιήσει δεδομένα σε επίπεδο νοικοκυριού. Οι Attanasio et al. (2005) διαπιστώνουν ότι για το Ην. Βασίλειο η κατανάλωση επηρεάζεται από τις τιμές των κατοικιών, με την σημείωση ότι όσο μικρότερη είναι η ηλικία του ιδιοκτήτη τόσο μεγαλύτερη είναι και η επίδραση.

Όλες οι εμπειρικές έρευνες σχεδόν έχουν επικεντρωθεί στη σχέση των επιδράσεων που έχουν στην κατανάλωση οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών με τις αντίστοιχες επιδράσεις των αυξήσεων των τιμών των μετοχών. Το μεγαλύτερο μέρος των ερευνητών έχουν την πεποίθηση ότι η επίδραση των κατοικιών είναι πιο μεγάλη σε σχέση με αυτή των μετοχών, καθώς αυτές δεν είναι ομοιόμορφα κατανεμημένες στον πληθυσμό, όπως είναι οι κατοικίες, αλλά και γιατί το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού έχει στην ιδιοκτησία του κάποιο ακίνητο και όχι μετοχές. Συγκεκριμένα, η επίδραση που ασκείται στην κατανάλωση είναι πολύ μεγαλύτερη όταν προέρχεται από μεταβολές στην αξία των τιμών της κατοικίας (Benjamin et al. 2004, Carroll et al. 2006 και Case et al. 2005).

Παρόλα αυτά υπάρχουν και κάποιοι που αμφισβητούν το μέγεθος της επίδρασης, χωρίς όμως να μπορούν να τεκμηριώσουν την έλλειψη επίδρασης στον πλούτο και στην κατανάλωση από τις τιμές των κατοικιών. Μάλιστα, υποστηρίζουν ότι εάν αυξηθεί η τιμή των κατοικιών αυτό δεν συνεπάγεται ότι θα αυξηθεί αναγκαστικά και η κατανάλωση, καθώς η κατοικία πέρα από επένδυση παρέχει και άλλες καταναλωτικές υπηρεσίες στην οικογένεια που ζει μέσα σ' αυτή.

2.4. Ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού συστήματος

Η σχέση που υπάρχει ανάμεσα στις τιμές των κατοικιών και του ΑΕΠ επηρεάζεται από το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Αυτό γίνεται, καθώς η στεγαστική πίστη επιτρέπει περαιτέρω κατανάλωση και επενδύσεις, κυρίως σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν περιορισμούς στη χρηματοδότηση, επιτυγχάνοντας τη συνολική επίδραση των τιμών των κατοικιών στον οικονομικό κύκλο (Iacoviello, 2005).

Η επίδραση που ασκεί το χρηματοπιστωτικό σύστημα και η στεγαστική πίστη έγινε με την πάροδο του χρόνου σταδιακά ισχυρότερη. Μάλιστα τις τελευταίες τρεις δεκαετίες παρατηρείται σταδιακά μια μετάβαση από ένα σύστημα υψηλής εποπτείας και ρύθμισης σε ένα πιο ελεύθερο σύστημα αγοράς (Green & Wachter, 2007). Συγκεκριμένα, υπάρχει μια παγκόσμια τάση για χαλάρωση των πιστωτικών κριτηρίων και περιορισμών όσο αφορά τα στεγαστικά δάνεια, που ποικίλουν όμως από χώρα σε χώρα. Επιπλέον, μέχρι και το 2008, τα περιθώρια επιτοκίων (σχετιζόμενα με τα επιτόκια παρέμβασης των κεντρικών τραπεζών) στα στεγαστικά

δάνεια μειώθηκαν, ενώ οι λόγοι του ύψους των δανείων προς την αξία της υποθήκης αυξήθηκαν. Σημαντική ήταν και η αύξηση των χορηγήσεων σε νοικοκυριά με χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα. Κυρίως στις ΗΠΑ. Τα νοικοκυριά απέκτησαν πιο πολλές επιλογές σε σχέση με τους όρους του δανεισμού τους και οι τιτλοποιήσεις έγιναν πιο διαδεδομένες.

Η αύξηση της κατανάλωσης μεγαλώνει με την βοήθεια του δανεισμού μέσω της υπεραξίας της κατοικίας (Mortgage Equity Withdrawal - MEW), η οποία με την σειρά της διευκολύνει την άμεση ρευστοποίηση του επιπλέον πλούτου. Σε πολλές χώρες του εξωτερικού, ο συγκεκριμένος δανεισμός είναι θεσμοθετημένος, ενώ στην Ελλάδα είναι άτυπος, αφού πολλά νοικοκυριά παίρνουν στεγαστικά ή επισκευαστικά δάνεια για άλλους σκοπούς. Η σημασία που έχουν οι τιμές των ακινήτων στη χαλάρωση των πιστωτικών περιορισμών εξαρτάται από το κόστος του MEW και την αποτελεσματικότητα που έχει η αγορά της στεγαστικής πίστης. Οι Aoki et al. (2002) συμπεραίνουν ότι το κόστος του MEW έχει μειωθεί στο Ην. Βασίλειο διαχρονικά. Μάλιστα, η μεγαλύτερη διαθεσιμότητα του MEW στις ΗΠΑ και στο Ην. Βασίλειο είχε μεγαλύτερη επίδραση στο πλούτο των νοικοκυριών και στην αύξηση της κατανάλωσης σε σχέση με την ζώνη του ευρώ (Slacalek, 2006).

Η μεγάλη χρηματοοικονομική κρίση της αγοράς ακινήτων το 2008 στις ΗΠΑ που έφερε και την κατάρρευση της Lehman Brothers οδήγησε τα παγκόσμια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να κάνουν πιο αυστηρά τα πιστωτικά τους κριτήρια, αλλάζοντας την χρηματοδοτική του πολιτική όσο αφορά κυρίως τα στεγαστικά δάνεια, αναζητώντας μεγαλύτερες και ισχυρότερες εξασφαλίσεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου τους.

2.5. Αγορά κατοικίας και πληθωρισμός

Μια πολύ σημαντική μεταβλητή, η οποία επιδρά αρνητικά στην αγορά κατοικίας είναι ο πληθωρισμός, καθώς οδηγεί σε άνοδο των ονομαστικών επιτοκίων και σε αντίδραση των νομισματικών αρχών. Οι τελευταίες, με την σειρά τους ακολουθούν αναγκαστικά μια περιοριστική νομισματική πολιτική για να μπορέσουν να καταπολεμήσουν τον πληθωρισμό. Το αποτέλεσμα που συνηθίζεται είναι η αύξηση των πραγματικών επιτοκίων, κατάσταση που επιφέρει μείωση στη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, αλλά και η ύπαρξη ενός αυξημένου κόστους για την κατασκευή

νέων κατοικιών. Όπως αναφέρουν και οι Τσατσαρώνης και Zhu (2007), το μεγαλύτερο ποσοστό της διακύμανσης των τιμών των κατοικιών οφείλεται από τη διακύμανση του πληθωρισμού.

Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη & Δείκτες

	2010	2011	2012	2013	2014
Ρυθμός Αύξησης ΑΕΠ (%)	-4.9	-7.1	-6.4	-3.9	0.6f
Πληθωρισμός (%)	4.7	3.3	1.5	-0.9	-1.1 [02/14]
Ανεργία (% εργατ. Δυναμικού)	14.8	21.0	26.4	27.3	26.8 [03/14]
Δείκτης Οικονομικού κλίματος	75.1	72.8	80.0	93.1	97.5 [03/14]
Ακαθάριστο Δημόσιο Χρέος (%ΑΕΠ)	148.3	170.3	156.9	175.2	177.0e

Πηγή: IOBE «Η Ελληνική Οικονομία» (4/13)

Σχήμα 2: Βασικά Μακροοικονομικά Μεγέθη και Δείκτες

2.6. Πως η νομισματική πολιτική επηρεάζεται με την αγορά κατοικίας

Ο τρόπος με τον οποίο μια κυβέρνηση αποφασίζει να μεταδώσει την νομισματική πολιτική επηρεάζεται από την αγορά κατοικίας, τόσο μέσω της ζήτησης όσο και διαμέσου της προσφοράς χορηγήσεων. Μια παρέμβαση των νομισματικών αρχών μπορεί να είναι η αύξηση των επιτοκίων, η οποία μεταφέρεται άμεσα και στα επιτόκια τόσο των νέων στεγαστικών δανείων όσο και στα επιτόκια των παλαιών δανείων, τα οποία έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αυτό με την σειρά του οδηγεί σε μια επιπρόσθετη μηνιαία επιβάρυνση του νοικοκυριού με αποτέλεσμα να μειώνεται η ζήτηση για νέα δάνεια. Ταυτόχρονα, οδηγούμαστε και σε μείωση της προσφοράς νέων δανείων από τις τράπεζες, αφού ελαχιστοποιείται και η ικανότητα και η προθυμία των δανειστών να χορηγήσουν νέα δάνεια. Έτσι, οδηγούμαστε είτε σε μία αύξηση του ασφάλιστρου κινδύνου στα επιτόκια των στεγαστικών δανείων είτε σε ποσοτικούς περιορισμούς (Mishkin, F.S., 2007).

Η αποτελεσματικότητα του μηχανισμού μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής στην πραγματική οικονομία επηρεάζεται από της συνθήκες που επικρατούν στην αγορά της στεγαστικής πίστης. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ενισχύουν την μετάδοση της νομισματικής πολιτικής μέσω του ανταγωνισμού σε υψηλότερα

επίπεδα (Bondt, 2002, Gropp et al., 2007, Leuvensteijn et al., 2008). Επιπλέον, ο βαθμός ανάπτυξης της αγοράς της στεγαστικής πίστης ενισχύει την αποτελεσματικότητα της νομισματικής πολιτικής. Αντίθετα, η εισαγωγή στην στεγαστική πίστη καινοτομιών δεν δημιουργεί κάποιο ξεκάθαρο αποτέλεσμα τόσο στην αποδυνάμωση όσο και στην ενδυνάμωση της αποτελεσματικότητας του μηχανισμού μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής. Οι Weber et al. (2008) συμπεραίνουν ότι στη ζώνη του ευρώ δεν υπήρξε κάποια ουσιαστική μεταβολή στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής τις τελευταίες δεκαετίες.

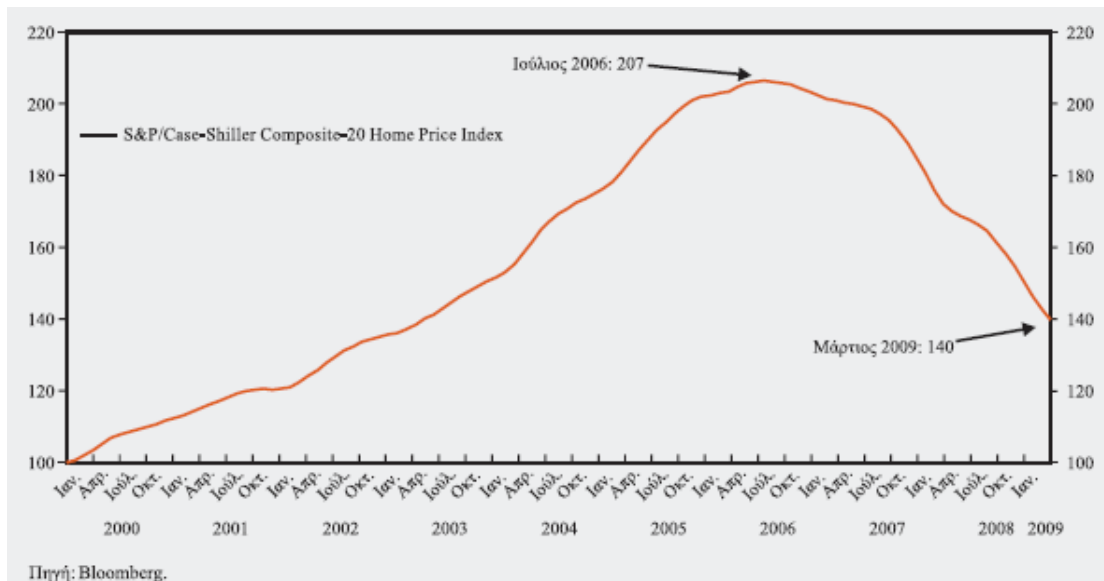
3. Κεφάλαιο 3^ο Η αγορά κατοικίας και η σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος

Η παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση που ξεκίνησε στις ΗΠΑ τα τέλη του 2007 και επεκτάθηκε το 2008 έφερε στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος το ρόλο της αγοράς κατοικίας. Είναι ξεκάθαρο πλέον, ότι η σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας γενικότερα, μπορεί να επηρεαστεί τόσο από τις χρηματοπιστωτικές αγορές των μετοχών, του συναλλάγματος, των μετάλλων και άλλων προϊόντων ή παραγώγων όσο και από την παραδοσιακή αγορά του real estate και των ακινήτων.

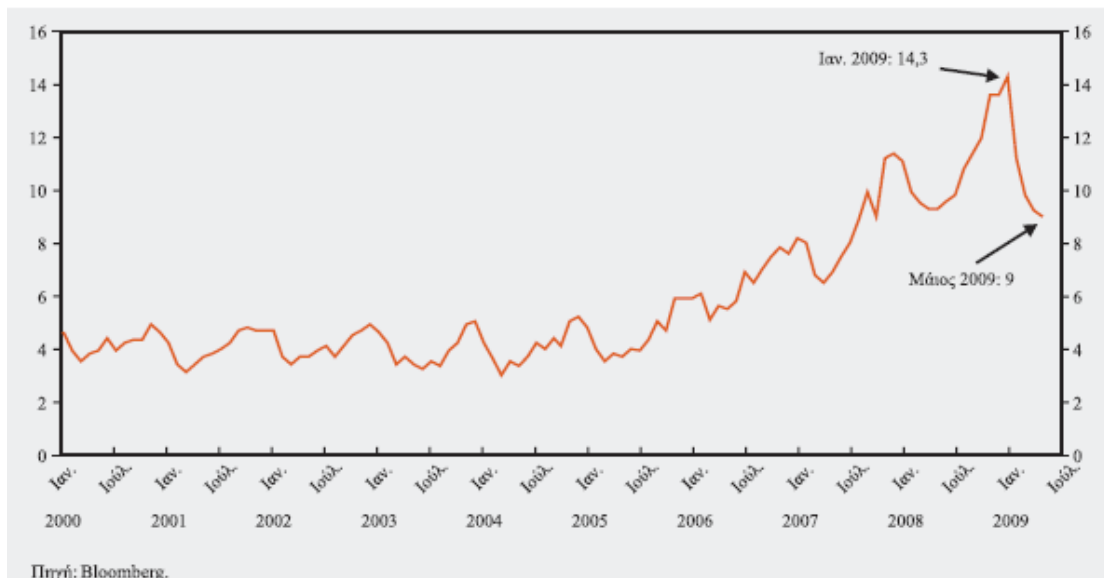
3.1. Πως ξεκίνησε η κρίση και ποιος ο ρόλος της αγοράς κατοικίας

Η κρίση στην αγορά των ακινήτων στις ΗΠΑ ξεκίνησε από την υπερβολή αύξηση των τιμών των κατοικιών, η οποία άρχισε να σταθεροποιείται από το τέλος του 2006 και μετά, παίρνοντας μια αντίστροφη πορεία μετέπειτα. Ο δείκτης των Case & Shiller (Standard & Poor's, 2006), μας δείχνει ότι στις ΗΠΑ η άνοδος των τιμών των κατοικιών από το Ιανουάριο του 2000 μέχρι και το α' εξάμηνο του 2006 έφτασε το 107%. Μάλιστα η πτώση των τιμών των κατοικιών έφτασε στο 32% το Μάρτιο του 2009. Η πτώση αυτή των τιμών των κατοικιών οδήγησε σε αύξηση των αποθεμάτων των αδιάθετων κατοικιών (Eurobank Research, 2012).

Διάγραμμα 3: Ο δείκτης των ονομαστικών τιμών των κατοικιών των Case & Shiller



Διάγραμμα 4: Το απόθεμα των νέων κατοικιών προς πώληση

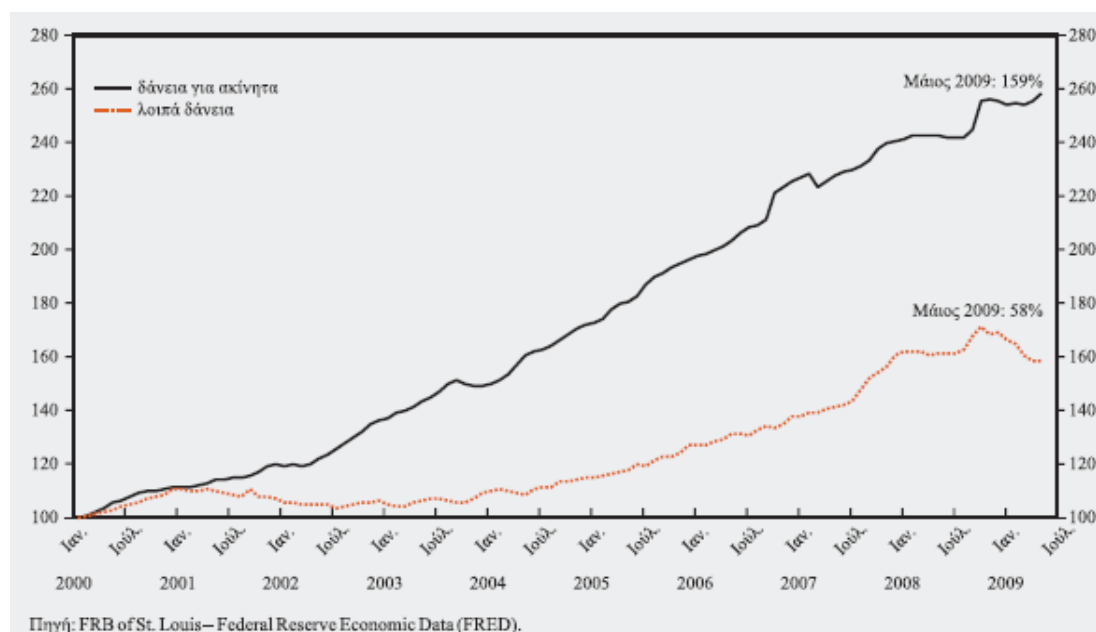


Τα αίτια που οδήγησαν τις τιμές των κατοικιών να αυξηθούν ήταν τα χαμηλά επιτόκια που είχαν τα στεγαστικά δάνεια, στην προσπάθεια της τότε αμερικάνικης κυβέρνησης του κου George Walker Bush όλα τα φτωχά νοικοκυριά και μειονότητες να αποκτήσουν από μία κατοικία. Μετέπειτα οι τράπεζες, μετά την παρέμβαση της Ομοσπονδιακής Τράπεζας (Fed) στα επιτόκια τα οποία άρχισε να τα αυξάνει, ξεκίνησαν να χαλαρώνουν τα πιστωτικά του κριτήρια, καθώς είχαν ήδη ξέρει ότι μελλοντικά πολύ γρήγορα θα πωλούσαν τα δάνεια αυτά σε τρίτους επενδυτές μέσω της διαδικασίας της τιτλοποίησης. Με αυτό τον τρόπο οι τράπεζες δάνειζαν χωρίς φόβο σε αφερέγγυους δανειολήπτες, καθώς ήξεραν εξ αρχής ότι τα δάνεια δεν θα

έμεναν στον ισολογισμό τους, αλλά θα χρησιμοποιούσαν το ρευστό από την πώληση των δανείων για την παραγωγή νέων πιστώσεων και επομένως για την δημιουργία περισσότερων κερδών (Eurobank Research, 2012).

Και ενώ οι τιμές των κατοικιών είχαν αρχίσει να αυξάνονται συνεχώς μέχρι και το 2006, οι τράπεζες δεν έδειχναν το απαιτούμενο ενδιαφέρον για τον κίνδυνο που είχαν οι χορηγήσεις των στεγαστικών δανείων, ακόμα και αν το νοικοκυριό δεν μπορούσε να πληρώσει τις μηνιαίες του, η τράπεζα θα έπαιρνε πίσω με τον πλειστηριασμό ένα σπίτι μεγαλύτερης αξίας από την αρχική του δανείου. Ένα ακόμα χαρακτηριστικό ήταν ότι η στεγαστική πίστη είχε την μεγαλύτερη ανάπτυξη από οποιαδήποτε άλλη πίστη (επαγγελματική ή καταναλωτική). Ακόμα, μεγάλη και γρήγορη ήταν η αύξηση των δανείων που τιτλοποιήθηκαν από μη κρατικούς φορείς δηλαδή αυτά που δεν ήταν σύμφωνα με τους όρους και τις προδιαγραφές ποιότητας που είχε ορίσει το Αμερικάνικο Κογκρέσο, όπως ήταν η Fannie Mae ή η Freddie Mac. Αυτό γιατί οι συγκεκριμένοι φορείς τιτλοποιούσαν δάνεια μεγάλης αξίας, τα οποία όμως υπερέβαιναν το ανώτατο επιτρεπτό όριο που θέτει το Κογκρέσο (Eurobank Research, 2012).

Διάγραμμα 5: Αύξηση στεγαστικών & λοιπών δανείων των αμερικάνικων εμπορικών τραπεζών



Όλα τα παραπάνω έφεραν την δημιουργία των λεγόμενων «Collateralized Debt Obligation (CDOs). Αυτά ήταν τίτλοι με διαφορετικό πιστωτικό κίνδυνο, τα οποία εξέδιδαν οι τράπεζες και τα αγόραζαν οι επενδυτές ως ένα χαρτοφυλάκιο το

οποίο είχε βάση τις αναμενόμενες μηνιαίες πληρωμές των δανείων, οι οποίες είχαν συγκεντρωθεί σε ένα κοινό ταμείο. Έτσι δημιουργήθηκαν ορισμένοι κανόνες κατανομής των μηνιαίων ταμειακών εισροών προς τα δομημένα ομόλογα. Επειδή ο κίνδυνος είχε διαμοιραστεί σε δομημένα ομόλογα με μεγάλη και μικρή αναμενόμενη επένδυση σε θεωρητική βάση θα υπήρχε και διασπορά και οι επενδυτές θα αναλάμβαναν ένα κίνδυνο με μεγαλύτερη αμοιβή (Eurobank Research, 2012).

Η κρίση έφερε όμως στο προσκήνιο ότι τα δομημένα ομόλογα που ενώ είχαν αξιολογηθεί ως AAA και θεωρούνταν τα πλέον ασφαλή, εμπεριείχαν μεγάλο κίνδυνο, καθώς έχασαν σχεδόν το μισό της πραγματικής τους αξίας μετά τον Ιούλιο του 2007. Συγκεκριμένα, τα 27 από τα 30 ομόλογα που είχε φτιάξει η Merrill Lynch και είχαν βαθμολογία AAA, επαναξιολογήθηκαν ως «σκουπίδια - junk» (Craig et al., 2008).

Οι κύριες αιτίες της κακής βαθμολόγησης των οίκων ήταν δύο σύμφωνα με τους Coval et al. (2009):

- ✓ Στα δομημένα ομόλογα (CDOs), σε αντίθεση με τα κανονικά, τα οποία λάθη γίνονται στην εκτίμηση του κινδύνου πολλαπλασιάζονται
- ✓ Στα δομημένα ομόλογα η πιθανότητα χρεοκοπίας είναι πολύ αυξημένη σε σχέση με τα κανονικά, λόγω της θετικής συσχέτισης των επιμέρους κινδύνων στις πληρωμές που γίνονται από το ταμείο του δομημένου ομολόγου. Έτσι, καταστρέφεται η διασπορά του κινδύνου.

Μάλιστα, πολλές επενδυτικές τράπεζες, που ως τρίτες δημιούργησαν τις τιτλοποιήσεις των δανείων, παρακρατούσαν το μερίδιο του χαρτοφυλακίου που είχε τον υψηλότερο κίνδυνο και την μεγαλύτερη απόδοση. Το ξέσπασμα της κρίσης στα στεγαστικά δάνεια μεταφέρθηκε και στα δομημένα ομόλογα, που ήταν αυτά που χρηματοδοτούσαν τα «κακά» δάνεια, με αποτέλεσμα οι επενδυτικές τράπεζες να υποστούν και τις πρώτες σοβαρές απώλειες. Το πρόβλημα διογκώθηκε λόγω της υψηλής μόχλευσης των επενδυτών σε δομημένα ομόλογα (Eurobank Research, 2012).

3.2. Αγορά ακινήτων και τραπεζική κρίση

Όταν υπάρχει μια διακοπή ή έντονος περιορισμός στην ομαλή χρηματοδότηση των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών επέρχεται μία κατάρρευση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας. Η οικονομική ανάπτυξη περιορίζεται όταν οι

επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά δεν έχουν πρόσβαση σε χρηματοδότηση, περιορίζοντας έτσι τις επενδύσεις, το εμπόριο και την κατανάλωση. Η κατάρρευση στις τιμές των περιουσιακών στοιχείων και των κατοικιών, οδηγεί σε χρηματοοικονομική αστάθεια. Αυτό με την σειρά του, οδηγεί στην πτώση των τιμών των κατοικιών με αποτέλεσμα οι τράπεζες πολλές φορές να σταματούν τον περαιτέρω δανεισμό λόγω επισφαλειών που έχουν. Έτσι, οδηγούμαστε σε κρίση.

Στην Ευρώπη και σε πολλές άλλες χώρες μέχρι και τα μέσα του 2009 δεν είχαν πραγματοποιηθεί κάποιοι έλεγχοι που να δείχνουν πως οι τράπεζες είναι προστατευμένες σε τέτοιες ακραίες συνθήκες. Για την Ελλάδα τα αποτελέσματα έδειξαν ότι οι περισσότερες τράπεζες ήταν ασφαλής, καθώς δεν είχαν εκτεθεί και στα δομημένα ομόλογα. Στην Γερμανία, η κυβέρνηση έκανε μία προσπάθεια μεταχρονολόγησης των τραπεζικών ζημιών. Συγκεκριμένα, η γερμανική κυβέρνηση, δημιούργησε τις λεγόμενες «κακές τράπεζες», που έπαιρναν τα ζημιογόνα στοιχεία των τραπεζών τιμολογώντας τα αυθαίρετα σε ένα ποσοστό της τάξης του 90% της αρχικής αξίας τους (Eurobank Research, 2012).

3.3. Νομισματική πολιτική και «φούσκες» στην αγορά ακινήτων

Η χρησιμοποίηση της λέξης «φούσκας» ήταν κάτι σαν κόκκινο πανί για τους οικονομολόγους, καθώς οι περισσότεροι θεωρούσαν ότι ένα τέτοιο φαινόμενο είναι ανύπαρκτο, καθώς η ύπαρξή του σε μια ορθολογική και ελεύθερη αγορά θα συνεπάγονταν για κάποιους επενδυτές η επίτευξη κερδών χωρίς την ανάληψη κάποιου κινδύνου. Η παγκόσμια κρίση έφερε στην σταδιακή αλλαγή για την συγκεκριμένη άποψη. Όταν υπάρχει μια ραγδαία αύξηση των τιμών είναι πολύ δύσκολο να διαπιστωθεί αν πρόκειται για φούσκα ή όχι. Τις περισσότερες φορές οι τιμές των περιουσιακών στοιχείων αυξάνονται γιατί τα απαιτούμενα ασφάλιστρα κινδύνου των επενδυτών μειώνονται. Επομένως, είναι δύσκολο να γίνει ο διαχωρισμός μεταξύ των δικαιολογημένων ή αδικαιολόγητων μεταβολών των τιμών (Detken and Smets, 2004, Filardo, 2004, Gurkaynak, 2005). Όλη αυτή η αβεβαιότητα οδηγεί τις Αρχές να διστάζουν να πάρουν μέτρα που θα φρενάρουν την άνοδο των τιμών των περιουσιακών στοιχείων, γιατί η πολιτική τους μπορεί να οδηγήσει σε ύφεση.

Οι απόψεις για τον καλύτερο τρόπο αντίδρασης που μπορεί η νομισματική πολιτική να δράσει σε σημαντικές αυξήσεις των τιμών των ακινήτων είναι διφορούμενες. Μια άποψη είναι η πολιτική της «μη παρέμβασης». Σύμφωνα με την πολιτική αυτή δεν υπάρχει κάποιο όφελος από την στόχευση των τιμών των κατοικιών στην εφαρμογή μιας νομισματικής πολιτικής η οποία έχει ως στόχο τον πληθωρισμό (Bernanke, 2002). Ο Mishkin (2007) έχοντας μια παρόμοια γνώμη, θεωρεί ότι πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη μας τις τιμές των ακινήτων μόνο όταν αφορούν την επίδρασή τους στον πληθωρισμό και στην απασχόληση.

Από την άλλη πλευρά υπάρχουν ερευνητές που υποστηρίζουν μια πιο ενεργητική προσέγγιση, θεωρώντας πως αν διορθωθούν οι υπερβολές που υπάρχουν στις τιμές των περιουσιακών στοιχείων, τότε πραγματοποιείται πιο αποτελεσματικά και εύκολα ο στόχος του πληθωρισμού και μειώνονται οι διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων (Cecchetti et al., 2000). Βάση της άποψης αυτής δεν απαιτείται η στόχευση σε συγκεκριμένο επίπεδο τιμών, αλλά η διόρθωση των υπερβολικών μεταβολών, που δεν δικαιολογούνται από τα θεμελιώδη μεγέθη. Οι ερευνητές πιστεύουν ότι το να μπορεί κάποιος να δει τις συγκεκριμένες υπερβολές είναι πιο εύκολο από να τις υπολογίσει, όπως για παράδειγμα είναι το πραγματικό επιτόκιο ισορροπίας και η δυναμική παραγωγή.

Σύμφωνα με τον Filardo (2004) και άλλους ερευνητές υπάρχει μια ενδιάμεση πολιτική, η οποία ονομάζεται «αντίθετη στον άνεμο» και χρησιμοποιείται για να μην δημιουργούνται χρηματοοικονομικές κρίσεις και μετέπειτα πιστωτικές κρίσεις. Η δημιουργία μίας φούσκας στις τιμές των ακινήτων συνοδεύεται κατά πλείστον από μία μεγάλη αύξηση των νομισματικών και πιστωτικών μεγεθών. Έτσι, μια κεντρική τράπεζα θα είχε την δυνατότητα να εφαρμόσει μια πιο περιοριστική νομισματική πολιτική με σκοπό να αντιμετωπίσει την εμφάνιση μιας «φούσκας». Είναι πάντως, εξαιρετικό δύσκολο να εφαρμόσει κάποιος μια τέτοια νομισματική πολιτική στη ζώνη του ευρώ (Annett, 2005).

3.4. Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε περίοδο οικονομικής κρίσης

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την αξία που έχει ένα ακίνητο σε μια περίοδο οικονομικής κρίσης. Ήδη τα τελευταία χρόνια η αξία των

ακινήτων έχει χάσει κατά μέσο όρο σχεδόν το 30% της αξίας που είχε πριν το ξέσπασμα την ελληνικής κρίσης στα τέλη του 2008 και τις αρχές του 2009. Οι κυριότεροι παράγοντες που συμβάλλουν στην αυξομείωση των ακινήτων είναι οι εξής:

- Η στεγαστική πίστη - ρευστότητα
- Η οικονομική ρευστότητα των νοικοκυριών
- Το φορολογικό και το νομοθετικό πλαίσιο
- Οι τιμές των μισθωμάτων - επένδυση
- Ο πληθωρισμός
- Το απόθεμα αδιάθετων κατοικιών
- Η οικοδομική δραστηριότητα - το κόστος κατασκευής
- Η ψυχολογία των επενδυτών
- Ο δημογραφικός παράγοντας

3.4.1. Η στεγαστική πίστη και η ρευστότητα

Μία από τις βασικότερες πηγές χρηματοδότησης για τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι η στεγαστική πίστη, καθώς για να προβεί κάποιος στην αγορά ενός ακινήτου θα το πράξει μέσα από την σύναψη ενός ενυπόθηκου δανείου με μία τράπεζα. Μάλιστα, αυτό έρχεται να επιβεβαιωθεί, καθώς σε έρευνα που διεξήχθη τον Ιανουάριο του 2012, το 43,6% των ερωτώμενων απάντησαν ότι έχουν πάρει δάνειο για το ακίνητο που κατέχουν τώρα στην ιδιοκτησία τους, το οποίο μάλιστα δεν το έχουν εξοφλήσει ακόμα (Κάπα Research, 2012). Το ανωτέρω γεγονός μαζί με του ότι το απόθεμα των κατοικιών και η προσφορά των νεόδμητων κατοικιών προσαρμόζονται με σημαντική χρονική υστέρηση στη μεταβολή της ζήτησης, καθιστά τόσο το κόστος χρηματοδότησης όσο και τα πιστωτικά κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων, κύριες συνιστώσες που διαμορφώνουν την ζήτηση και την τιμή της κατοικίας.

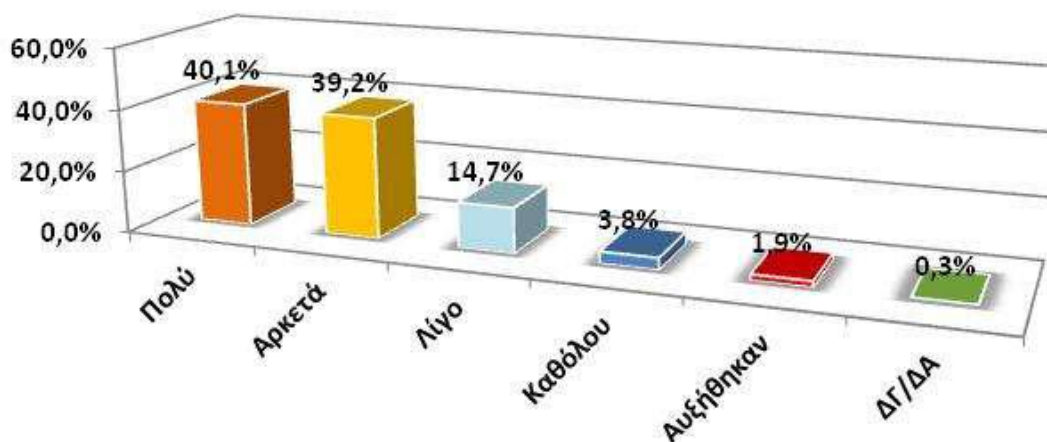
Για να το δούμε πιο αναλυτικά, όταν υπάρχει αύξηση των επιτοκίων, η πίστωση γίνεται πιο ακριβή και δαπανηρή, με αποτέλεσμα να μειώνεται η ζήτηση για δανεισμό. Αντίθετα, μια μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων αποτελεί αφορμή για τη σύσταση κατοικιών ως επενδυτικό στοιχείο και στοιχείο πλούτου, κατάσταση που προωθεί την αύξηση της ζήτησης τους και κατά συνέπεια αύξηση των

τιμών τους. Βέβαια τα τελευταία χρόνια με το ξέσπασμα της κρίσης της ελληνική οικονομίας, η χρηματοδότηση των τραπεζών σε στεγαστικά δάνεια περιορίστηκε δραματικά.

3.4.2. Η οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών

Όταν έχουμε μία αύξηση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόν (ΑΕΠ) σε πραγματικές τιμές, τότε συνεπάγεται ότι αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, κάτι που οδηγεί και σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα άρα και αύξηση των τιμών τους. Ένας από τους βασικότερους λόγους βάσει του οποίου οι τιμές των σπιτιών αναμένεται να αυξηθούν μακροπρόθεσμα όταν υπάρχει αύξηση του εισοδήματος, είναι ότι με την αύξηση αυτή δημιουργείται αυξημένη ζήτηση για χώρους διαβίωσης και αναψυχής. Μάλιστα, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) θεωρεί το διαθέσιμο εισόδημα το σημαντικότερο παράγοντα επηρεασμού των τιμών των ακινήτων.

Διάγραμμα 6: Η μείωση του εισοδήματος τα τελευταία χρόνια (1/2012)



Πηγή: Καπα Research, 2012

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω διάγραμμα, μετά από έρευνα που διενέργησε η Κάπα Research (2012), η μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών ήταν δραματική, καθώς το 94% δήλωσε ότι το εισόδημά τους μειώθηκε. Αναλυτικότερα, το 40,1% ανέφερε ότι υπέστη πολύ μεγάλη μείωση και το 39,2% αρκετή μείωση των εισοδημάτων τους. Η μείωση αυτή όπως γνωρίζουμε υπήρξε ως

αποτέλεσμα των μεγάλων δημοσιονομικών μέτρων που επέβαλε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση της ελληνικής κρίσης, όπως ήταν η περικοπή των συντάξεων και των μισθών του δημόσιου τομέα, η μείωση του κατώτατου μισθού στον ιδιωτικό τομέα και η συνεχή αύξηση της φορολογίας και των έκτακτων εισφορών.

3.4.3. Το φορολογικό και το νομοθετικό πλαίσιο

Τόσο μία τοπική όσο και μία κεντρική κυβέρνηση θεωρούν την ιδιοκτησία ως ένα μέσο εισοδηματικής πηγής. Ο Ζεντέλης (2001) αναφέρει ότι «η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα πραγματοποιείται σύμφωνα με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας και της απολαμβανόμενης ειδικής ωφελείας. Στην πραγματικότητα όμως χρησιμοποιείται μονοδιάστατα με καθαρά ταμειακούς στόχους και σπάνια ως τρόπος άσκησης πολιτικής γης».

Η σπουδαιότητα των φορολογικών κινήτρων αναγνωρίζεται σημαντικά από τους επενδυτές των ακινήτων. Μάλιστα, σε μία περίοδο οικονομικής κρίσης, η ελληνική κυβέρνηση υιοθέτησε μια σειρά από εξοντωτικά δημοσιονομικά και άλλα μέτρα που επιβαρύνουν σημαντικά τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Η ΠΟΜΙΔΑ (2012) αναφέρει τα μέτρα που λήφθηκαν και είναι τα εξής:

- Ø Η έκτακτη εισφορά ακίνητης ιδιοκτησίας επί ΕΤΑΚ 2009 έως και 9%, που έγινε ΕΝΦΙΑ από το 2014 και μετά
- Ø Ο 10-20πλασιασμός του ετήσιου Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) από 1‰ σε έως 1%-2%
- Ø Ο 10πλασιασμός του Φόρου κληρονομιάς – γονικής παροχής από 1% σε έως 10%
- Ø Η αύξηση φορολογίας εισοδήματος ως 45%, και του συμπληρωματικού φόρου σε 3%
- Ø Το βαρύ ετήσιο τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιοκτήτη ή και μισθωμένη κατοικία
- Ø Η κατάργηση απαλλαγής των δαπανών επισκευών κτιρίων από το φορολογητέο εισόδημα, αλλά και των στεγαστικών δανείων
- Ø Ο περιορισμός απαλλαγής ΦΜΑ και τόκων για αγορά πρώτης κατοικίας
- Ø Η δυνατότητα μονομερούς λύσης των μισθωτικών συμβάσεων εκ μέρους των μισθωτών

Ø Η καθιέρωση σωρείας υποχρεωτικών επιθεωρήσεων, ελέγχων πιστοποιητικών, και φυσικά αμοιβών σε βάρος των ιδιοκτητών κτιρίων

Αυτά τα φορολογικά μέτρα που εφαρμόστηκαν και εφαρμόζονται ακόμα και σήμερα στην αγορά ακινήτων, επιβαρύνουν ακόμα περισσότερο τους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι με την σειρά τους δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στην πληρωμή όλων αυτών των φόρων. Αυτό οδήγησε και στην κατακόρυφη μείωση των τιμών των ακινήτων, όπως έχουμε περιγράψει και σε προηγούμενα κεφάλαια, μέσω της μείωσης και της ζήτησης για την αγορά ακινήτων.

3.4.4. Οι τιμές των μισθωμάτων - επένδυση

Κατά την διάρκεια των χρόνων η αγορά των ακινήτων απετέλεσε ένα σημαντικό εργαλείο επένδυσης το οποίο έχει αποφέρει σημαντικά εισοδήματα καθώς και συντελεί στην αύξηση του κεφαλαίου. Μάλιστα, σε αρκετές αγοραπωλησίες ακινήτων ο κύριος σκοπός του αγοραστή δεν ήταν η αναγκαία κάλυψη κάποιας ανάγκης, αλλά η επένδυση επί ενός ακινήτου. Σε τέτοιες περιπτώσεις το άμεσο ενδιαφέρον μια αγοραπωλησίας επικεντρώνεται στο εισόδημα θα του αποφέρει η χρήση του ακινήτου αυτού (Καρανικόλας, 2010). Επομένως, όταν εκτιμείται η αξία ενός ακινήτου θα πρέπει να υπολογίζεται υπόψη και το καθαρό εισόδημα το οποίο θα προσφέρει.

3.4.5. Ο πληθωρισμός

Ο υψηλός πληθωρισμός συντελεί στην αύξηση των πραγματικών επιτοκίων και επομένως στην μείωση της ζήτησης των στεγαστικών δανείων και σε αυξημένο κόστος κατασκευής νέων κατοικιών. Μία εξέλιξη σαν και αυτή στην αγορά κατοικία και συγκεκριμένα στην προσφορά των στεγαστικών δανείων, επηρεάζει αρνητικά τις τιμές των ακινήτων. Επιπρόσθετα, ο πληθωρισμός σε σχέση με την απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελεί ένα κριτήριο που καθορίζει την κερδοφορία ή μη, καθώς και την πραγματική απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα. Καθώς προσδιορίζεται από την διαφορά της τιμής της ετήσιας απόδοσης μείον της τιμής του πληθωρισμού (Καρανικόλας, 2010).

3.4.6. Το απόθεμα αδιάθετων κατοικιών

Στην οικονομία γνωρίζουμε πως η ύπαρξη αποθεμάτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην τιμή ενός προϊόντος. Έτσι και στην αγορά των ακινήτων, η ύπαρξη αποθέματος κατοικιών αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα για την διαμόρφωση του ύψους των τιμών των ακινήτων.

Για παράδειγμα ένα στην αγορά των ακινήτων υπάρχει μια σταθερή ζήτηση για ένα συγκεκριμένο απόθεμα, τότε η αύξηση του αποθέματος θα οδηγήσει και στην μείωση των τιμών των κατοικιών. Αντίθετα πάλι, εάν υπάρχει ένα σταθερό απόθεμα κατοικιών για τα οποία μειωθεί η ζήτηση τους, τότε εκ νέου θα έχουμε μια μείωση της τιμής (Ζεντέλης, 2001).

Σήμερα, σε μια ελληνική αγορά με παρατεταμένη ύφεση, μεγάλο ποσοστό ανεργίας και πολύ μειωμένα εισοδήματα, η ελληνική αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αυξημένη προσφορά λόγω μεγάλου αποθέματος αδιάθετων ακινήτων προς πώληση, ενώ ταυτόχρονα η ζήτηση είναι αρκετά υποτονική. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι κατασκευαστές να περιορίσουν σημαντικά την ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών στοχεύοντας σε όσο το δυνατόν διατήρησης των τιμών των κατοικιών σε υψηλότερες τιμές.

3.4.7. Η οικοδομική δραστηριότητα - το κόστος κατασκευής

Ένα πολύ σημαντικό στοιχείο που έχει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων είναι το κόστος κατασκευής των κατοικιών. Έτσι, όταν υπάρχει αυξημένο κόστος κατασκευής μιας κατοικίας, αυτό συνεπάγεται και μείωση του ρυθμού μεταβολής της παραγωγής. Η μείωση αυτή αναγκάζει τους παραγωγούς να αποσυρθούν από την αγορά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του συνολικού αριθμού των κατοικιών. Μετέπειτα, η μείωση αυτή οδηγεί στην δημιουργία ενός μικρότερου αποθέματος που συνεπάγεται, σε τελικό στάδιο (σημείο ισορροπίας), σε αύξηση (ως προς την αρχική) της αξίας των ακινήτων (Ζεντέλης, 2001).

Μάλιστα θα λέγαμε πως το αυξημένο κόστος κατασκευής λειτουργεί ανασταλτικά από τους επενδυτές και τους κατασκευαστές στην ανάληψη νέων πρωτοβουλιών, καθώς κάτι τέτοιο θα αύξανε το κόστος αντικατάστασης του αποθέματος των διαθέσιμων ακινήτων προς πώληση. Μάλιστα, σε μια οικονομία, όπως η ελληνική με μακρόχρονη ύφεση, το απόθεμα μεγάλου αριθμού κατοικιών οδηγεί σε ακόμα μεγαλύτερη μείωση της αξίας των ακινήτων και των κατοικιών.

3.4.8. Η ψυχολογία των επενδυτών

Η ψυχολογία των επενδυτών παίζει βασικό ρόλο στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων και δεν είναι σωστό να υποβαθμίζεται η σημασία του. Γιατί στην αγορά ακινήτων, η σημασία των συναισθημάτων των επενδυτών φαίνεται να καθορίζει τις τιμές των ακινήτων, αν και δεν έχουν πραγματοποιηθεί έρευνες που να εξετάζουν άμεσα την σχετική του επιρροή.

Η αγορά των ακινήτων είναι αρκετά ευαίσθητη στα συναισθήματα των επενδυτών. Για παράδειγμα, όταν οι συνθήκες στην αγορά είναι ευνοϊκές οι τιμές αυξάνονται και οι άνθρωποι θεωρούν πως μια τέτοια κατάσταση θα υπάρχει για πάντα. Αντίστροφα, όταν η αγορά των ακινήτων βρίσκεται σε ύφεση, οι άνθρωποι πιστεύουν πως μια τέτοια κατάσταση στην αγορά των ακινήτων δεν γίνεται να βελτιωθεί. Έτσι, αντιμετωπίζουν τα ακίνητα σαν ορισμένα περιουσιακά στοιχεία που δεν μπορούν να τα πουλήσουν με αποτέλεσμα να επωμίζονται ένα ακριβό κόστος συντήρησης (Royal Bank of Canada, 2012).

Όλες αυτές οι υπερβολές δεν βοηθούν καθόλου την αγορά των ακινήτων, με αποτέλεσμα να δημιουργείται μία κατάσταση απελπισίας από την πλευρά των επενδυτών. Είναι δύσκολο να μεταβληθεί η ψυχολογία των επενδυτών με συνέπεια να χρειάζεται μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι οι άνθρωποι να αρχίζουν να δείχνουν εκ νέου εμπιστοσύνη στη στεγαστική αγορά επενδύοντας τις αποταμιεύσεις τους (Royal Bank of Canada, 2012).

3.4.9. Ο δημογραφικός παράγοντας

Ένα παράγοντας που ασκεί έμμεσα επίδραση στην διαμόρφωση της αξίας της γης των ακινήτων και στη μεταβολή της ζήτησης των κατοικιών είναι ο πληθυσμός που υπάρχει σε κάθε περιοχή. Συγκεκριμένα, σε μία ενδεχόμενη αύξηση του πληθυσμού, όπου όλοι οι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί, θα υπάρχει μία αύξηση της ζήτησης, με αποτέλεσμα την αύξηση της τιμής των ακινήτων. Επίσης, η αύξηση του πληθυσμού σε έναν τόπο δημιουργεί και αύξηση για ανάγκες και υπηρεσίες. Στη συνέχεια, και αφού καλυφθούν οι ανάγκες αυτές, η αύξηση των αναγκών και των υπηρεσιών στην συγκεκριμένη περιοχή οδηγεί και στην αύξηση της αξίας της γης και των οικοπέδων, λόγω της υψηλής εγγύτητας με την κατοικία (Καρανικόλας, 2010).

3.5. Παράγοντες που επηρεάζουν γενικά την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων μέσα σε ένα αστικό περιβάλλον είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων. Το πόσο επηρεάζει ο κάθε ένα παράγοντας χωριστά την αξία των ακινήτων είναι κάτι που πολύ δύσκολα μπορεί να υπολογιστεί, καθώς ο κάθε ένας παράγοντας επιδρά διαφορετικά μέσα στο χρόνο, άλλοτε με μεγαλύτερο βαθμό και άλλοτε με υψηλότερο. Σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) υπάρχουν τέσσερα διαφορετικά επίπεδα, τα οποία εμπεριέχουν και τους κυριότερους παράγοντες για το κάθε επίπεδο ξεχωριστά.

Οι πρώτοι παράγοντες έχουν να κάνουν με την αξία του ακινήτου ενός αστικού περιβάλλοντος σε εθνικό επίπεδο. Αυτοί είναι οι εξής:

- ü Το πολιτικό σύστημα και οι θεσμοί της αγοράς
- ü Η μεταβολή των στόχων της κυβέρνησης
- ü Η πολιτική ανάπτυξης της περιφερειακής πολιτικής που επιδρά στη γεωγραφική κατανομή των αξιών
- ü Οι κρατικές παρεμβάσεις στην αγορά ακινήτων
- ü Οι δημογραφικές εξελίξεις και οι διαφοροποιήσεις
- ü Η κατανομή του πληθυσμού
- ü Η οικονομική κατάσταση και τα οικονομικά δεδομένα σε διεθνές επίπεδο
- ü Ο βαθμός ανάπτυξης του βιοτικού επιπέδου
- ü Η απασχόληση, η ανεργία και η ανάπτυξη του εμπορίου και της βιομηχανίας
- ü Η φορολογία και ο πληθωρισμός
- ü Το κόστος κατασκευής των νέων ακινήτων στις πόλεις
- ü Η τεχνολογική και τεχνική εξέλιξη

Οι δεύτεροι παράγοντες έχουν να κάνουν με τον επηρεασμό της αξίας των ακινήτων στο ευρύτερο επίπεδο μια πόλης και είναι οι εξής πέρα των ανωτέρω:

- ✚ Το πλαίσιο ανάπτυξης μιας πόλης, αλλά και οι προβλέψεις για τον ρυθμό της ανάπτυξής της
- ✚ Το ποσοστό ολοκλήρωσης των δικτύων υποδομής, καθώς και η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρουν

- ✚ Η πολεοδομική διάταξη του χώρου που θα αναπτυχθεί ο αστικός χώρος με τους εκάστοτε πολεοδομικούς περιορισμούς και τις αντίστοιχες νομοθεσίες σε τεχνικό επίπεδο
- ✚ Η δημιουργία κινήτρων για επενδύσεις και εγκατάσταση ενός διαφορετικού επιπέδου αστικού πληθυσμού και κόστους κατασκευής
- ✚ Η εσωτερική κατανομή του πληθυσμού μέσα στο αστικό περιβάλλον
- ✚ Ο κίνδυνος από φυσικές καταστροφές (π.χ. σεισμός)
- ✚ Η δημιουργία μια πιο ποιοτικής ζωής μέσα από την προστασία του περιβάλλοντος.

Μία τρίτη ομάδα παραγόντων που επιδρούν στην αξία των ακινήτων σε επίπεδο γειτονιάς, πέρα των προαναφερθέντων είναι οι εξής παρακάτω:

- ✓ Η σωστή κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων τους μέσα από την ειδικότερη ροή της μετακίνησής τους.
- ✓ Τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες που προσφέρονται σε συνάρτηση με τις προοπτικές ανάπτυξης, βιώσιμες ή μη, τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα.
- ✓ Ποιος είναι ο βαθμός επένδυσης για ακίνητα, που καθορίζει τόσο τη ζήτηση όσο και την παραγωγή νέων ακινήτων.
- ✓ Το είδος της δραστηριότητας του αστικού περιβάλλοντος σχετιζόμενο με τα επίπεδα της περιβαλλοντικής υποβάθμισης και τις ζώνες χρήσεως που δημιουργούνται σε κάθε περιοχή ξεχωριστά.
- ✓ Τα χαρακτηριστικά που επιθυμεί να δημιουργήσει η κάθε περιοχή (φήμη, θέα, και ασφάλεια)

Τέλος, μια τέταρτη ομάδα παραγόντων που επηρεάζει την αξία των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου και σε συνάρτηση με τις υπόλοιπες ομάδες παραγόντων είναι οι εξής:

- ü Η θέση που βρίσκεται το ακίνητο στο αστικό περιβάλλον (προσβασιμότητα, οικοδομικό τετράγωνο).
- ü Η περιβαλλοντική κατάσταση του οικοπέδου που βρίσκεται το ακίνητο (θέα, χώρος πρασίνου) αλλά και το επίπεδο ηχορύπανσης της περιοχής.

- ü Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, το σχήμα του οικοπέδου αλλά και τα τετραγωνικά μέτρα που καλύπτει, καθώς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως είναι η εμπορικότητα.
- ü Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός που καθορίζει τους όρους δόμησης, τα πολεοδομικά στοιχεία και την δυνατότητα χρήσης ενός ακινήτου.
- ü Άλλοι ειδικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου, όπως είναι η ηλικία, το καθεστώς ιδιοκτησία κ.ά.

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες συνιστούν ένα πλαίσιο μέσα από το οποίο επηρεάζονται οι τιμές των ακινήτων. Εκτός όμως των ανωτέρω, υπάρχουν και κάποιοι άλλοι ανεξάρτητοι παράγοντες, κυρίως οικονομικοί, που οφείλουμε να λαμβάνουμε υπόψη μας όταν θέλουμε να προσδιορίσουμε την αξία ενός ακινήτου. Οι συγκεκριμένοι παράγοντες έχουν να κάνουν σχέση με την εκδήλωση της επιθυμίας των κατοίκων μιας περιοχής για την κάλυψη των αναγκών τους (υποκειμενικούς και αντικειμενικούς), για την ύπαρξη της χρησιμότητας που προσφέρουν στους ιδιοκτήτες τους, αλλά και για το βαθμό σπανιότητας που έχουν διαμορφώσει μέσα από την αλληλεπίδραση της προσφοράς και της ζήτησης της αγοράς που βρίσκεται το ακίνητο (Ζεντέλης, 2001).

Σύμφωνα με τον νόμο της προσφοράς και της ζήτησης, μία μείωση της προσφερόμενης ποσότητας των ακινήτων με την ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης τους, έχει ως αποτέλεσμα η αξία των ακινήτων να μεγαλώνει. Αντίθετα, μία αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας των ακινήτων με μία ταυτόχρονη μείωση της ζήτησης τους, οδηγεί σε συρρίκνωση της τιμής των ακινήτων

4. Κεφάλαιο 4^ο Η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο θα αναλύσουμε την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα αλλά και στην Πάτρα, θα δούμε εάν αυτή παρουσίασε φαινόμενα φούσκας, όπως αυτή εξελίχθηκε και σε άλλες χώρες την τελευταία δεκαετία. Τέλος, θα προσπαθήσουμε να κάνουμε μία μελλοντική αποτίμηση της εξέλιξης των κατοικιών στην χώρα μας.

4.1. Είναι η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα υπερτιμημένη;

Στην Ελλάδα, από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 και με δεδομένη την ένταξη της χώρας στην Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση και στην ζώνη του ευρώ, διαπιστώθηκε μία υψηλή μείωση των ασφαλιστρών κινδύνων των διεθνών επενδυτών για ελληνικές επενδύσεις και μία μεγάλη πτώση των απαιτούμενων αποδόσεων. Για παράδειγμα, η αποπληθωρισμένη απόδοση ενός δεκαετούς ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου από 7,5% που ήταν στο τέλος του 1995 μειώθηκε στο 3,1% στο τέλος του 2008. Σύμφωνα με τον Μαλλιάρη (2007), η πτώση στις απαιτούμενες αποδόσεις δικαιολογεί σχεδόν πλήρως την άνοδο των τιμών των κατοικιών.

Ανάλογο συμπέρασμα καταλήγουν και οι Συμιγιάνης και Χονδρογιάννης (2009), που αναφέρουν πως οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα την περίοδο 1997 - 2007 διαμορφώθηκαν με βάση τα θεμελιώδη μεγέθη. Μάλιστα, με την βοήθεια ενός οικονομετρικού μοντέλου, μετράνε την ζήτηση για την κατοικία, ερμηνεύοντας έτσι τις πραγματικές τιμές των κατοικιών, με βάση το κατά κεφαλήν εισόδημα των νοικοκυριών και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων.

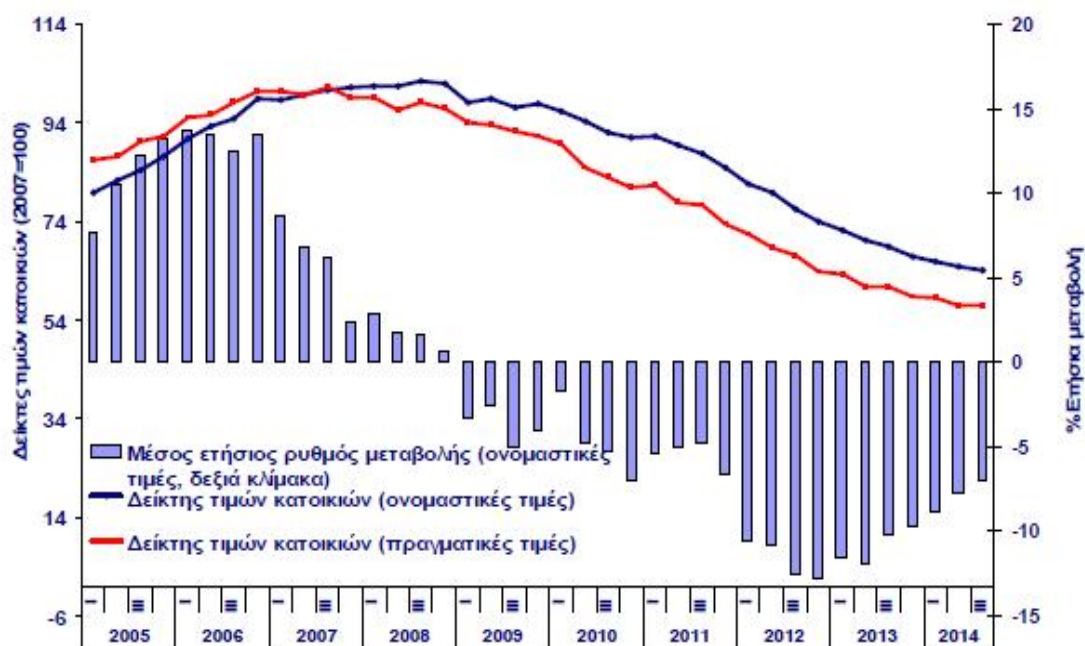
Κατά την διάρκεια του 2008, όταν ξέσπασε και η κρίση των ακινήτων στις ΗΠΑ, η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα υπέστη μία συρρίκνωση. Αυτό μπορούμε να το διαπιστώσουμε και από τα στοιχεία του ΑΕΠ, όπου τόσο το μερίδιο των κατοικιών όσο και των κατασκευών γενικότερα μειώθηκε σημαντικά στο ΑΕΠ της χώρας.

4.2. Ποιο είναι το μέλλον στην συγκεκριμένη αγορά;

Ακόμα και εν έτη 2014, οι πιέσεις που δέχθηκαν οι εμπορικές αξίες, οι τιμές των ακινήτων και τα μισθώματα των οικιστικών αλλά και των επαγγελματικών

ακινήτων ήταν συνεχή, αν και με ένα πιο χαμηλότερο ρυθμό. Κύρια χαρακτηριστικά της ελληνικής κτηματαγοράς είναι ο μεγάλος αριθμός των διαθέσιμων ακινήτων προς πώληση με την ελάχιστη και περιορισμένη ζήτηση για αγορά. Αυτό οφείλεται κυρίως στην συρρίκνωση που δέχθηκε το μηνιαίο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών, η μεγάλη αύξηση του ποσοστού της ανεργίας, η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, αλλά και η έλλειψη ρευστότητας με δεδομένα τα αυστηρά πιστωτικά κριτήρια που θέσπισαν τα τραπεζικά ιδρύματα (ΤτΕ, 2014).

Διάγραμμα 7: Δείκτης των Τιμών Κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Σύμφωνα με τα στοιχεία που η συγκέντρωσε η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) από τις ελληνικές τράπεζες, είναι ότι οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με ένα ετήσιο ρυθμό της τάξης του 7,8% το πρώτο 9μηνο του 2014 έναντι μείωσης κατά 10,9 το 2013. Αθροιστικά, από το 2008 έως και το 9μηνο του 2014 οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 37,1%. Μάλιστα, η υποχώρηση στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας (Αθήνα & Θεσσαλονίκη) η μείωση ήταν εντονότερη. Ενδεικτική της κατάστασης είναι ότι θα συνεχιστούν οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των ακινήτων και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με γενικά συγκρατημένους ρυθμούς. Για να υπάρξει μία ανάκαμψη της αγοράς των κατοικιών είναι σχετικά δύσκολο να πραγματοποιηθεί, καθώς αυτό εξαρτάται κυρίως από την ενίσχυση του διαθέσιμου

εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης και την βελτίωση των χρηματοδοτικών συνθηκών από το τραπεζικό σύστημα (ΤτΕ, 2014).

Αντίθετα, υπάρχει μία βελτίωση στο κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, καθώς από την αρχή του 2014 καταγράφεται μία καλύτερευση του επενδυτικού κλίματος και των προσδοκιών, με το επενδυτικό ενδιαφέρον να εστιάζεται σε ακίνητα εισοδήματος. Το πεδίο ενδιαφέροντος των επενδυτών το εμφάνιζε ο τομέας των τουριστικών ακινήτων και των ξενοδοχειακών μονάδων, ο τομέας των μισθωμένων γραφειακών χώρων και καταστημάτων αλλά και μεγάλο αποθηκευτικών χώρων κυρίως για εταιρίες logistic. Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων που έχουν υψηλές προδιαγραφές στις κύριες αγορές παρουσιάζουν το 2014 σταθεροποιητικές τάσεις, που αναμένεται να ενισχυθούν από το 2015, ενώ τα επαγγελματικά ακίνητα χαμηλών προδιαγραφών θεωρείται ότι οι τιμές τους θα υποστούν περαιτέρω μείωση τα επόμενα τρίμηνα (ΤτΕ, 2014).

Επιπλέον, η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, η οποία τέθηκε ως αναγκαία για λόγους δικαιότερης κατανομής των βαρών της δημοσιονομικής προσαρμογής, έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων έχοντας αποθαρρύνει σημαντικά τη ζήτηση. Επίσης, η εφαρμογή του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων (Ν.4172/2013) δημιούργησε ουσιαστική απραξία στην ελληνική κτηματαγορά κατά τους πρώτους μήνες εφαρμογής, επειδή υπήρξαν σημαντικές ασάφειες και ορθολογικά ζητήματα προσδιορισμού της φορολογητέας υπεραξίας, τα οποία αντιμετωπίστηκαν με τις τροποποιητικές ρυθμίσεις του Ν4254/2014 (ΤτΕ, 2014).

4.3. Ποια η κατάσταση στην αγορά κατοικία στην Πάτρα

Η Πάτρας είναι η τρίτη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας που σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έφτασε περίπου τις 214.000 πληθυσμό. Στην Πάτρα υπάρχουν δύο μεγάλα τριτοβάθμια εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι το Πανεπιστήμιο που βρίσκεται στην περιοχή του Ρίου και το Ανώτατο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (ΑΤΕΙ) που βρίσκεται στην περιοχή του Κουκούλι. Διαθέτει το τρίτο μεγαλύτερο λιμάνι της Ελλάδος και μια μεγάλη Βιομηχανική Ζώνη. Όλα αυτά συνθέτουν μία κατάσταση όπου οι ανάγκες για στέγαση και για επαγγελματικά και βιοτεχνικά ή βιομηχανικά ακίνητα είναι σημαντικά αυξημένα.

Όπως και σε όλη την Ελλάδα έτσι και στην Πάτρα οι τιμές των ενοικίων για νεόδμητα ακίνητα έχει υποχωρήσει από 10-20% και για παλαιότερα ακίνητα η μείωση φτάνει ως και το 30%. Βέβαια, για την Πάτρα οι τιμές ποικίλουν ανάλογα σε ποια περιοχή βρίσκεται ένα ακίνητο και εάν έχει άμεση πρόσβαση σε Μέσα Μαζική Μεταφοράς. Οι φοιτητές των ΑΕΙ επιλέγουν περιοχές κοντά στο κέντρο της πόλης ή κοντά στις στάσεις των λεωφορείων προς το πανεπιστήμιο (γραμμή 6 & 9) όπως Ανθούπολη, Αγυιά, Αγ. Σοφία και το Πυροσβεσείο, περιοχές που διαμένουν κυρίως οικογένειες και είναι αρκετά ασφαλείς. Από την άλλη οι φοιτητές των ΑΤΕΙ διαλέγουν περιοχές που είναι κοντά σ' αυτό, όπως είναι τα Ζαρουχλείκα, η Ταραμπούρα και το Κουκούλι, καθώς μπορούν να είναι στο κέντρο της Πάτρας σε 15 λεπτά με λεωφορείο (γραμμή 2&3). Ενδεικτικός της πτώση των τιμών των ενοικίων στην Πάτρα είναι ο παρακάτω πίνακας, όπου δείχνει τις τιμές που έχουν διαμορφωθεί εξαιτίας της ελληνικής κρίσης, τιμές που μπορούν να θεωρηθούν ότι είναι σχετικά

Πίνακας 1: Τιμές ενοικίων στην Πάτρα 9/2013

ΠΑΤΡΑ	ΑΓ. ΣΟΦΙΑ - ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΕΙΟ	ΑΓΥΙΑ - ΕΞΩ ΑΓΥΙΑ	ΖΑΒΛΑΝΙ - ΑΝΘΟΥΠΟΛΗ	ΤΑΡΑΜΠΟΥΡΑ - ΖΑΡΟΥΧΛΕΪΚΑ	ΚΕΝΤΡΟ - ΨΗΛΑ ΑΛΩΝΙΑ
ΓΚΑΡΣΟΝΙΕΡΑ	270	320	250	200	220
ΔΥΑΡΙ	350	300	270	250	350

Πηγή: www.express.gr

Επίσης, λόγω της οικονομική κρίσης και της μείωσης των εισοδημάτων των πολιτών ο αριθμό των αδιάθετων σπιτιών και στην πόλη της Πάτρας είναι αυξημένος. Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποίησε η εφημερίδα Τα Νέα τον Οκτώβριο του 2014, η πτώση των τιμών των κατοικιών κυμαίνεται κατά μέσον όρο 7%-9% στην Αθήνα, 9%-11% στη Θεσσαλονίκη, 6%-10% στη Λάρισα και **11%-12% στην Πάτρα.**

Ενδεικτικό της κατάστασης που επικρατεί στην αγορά της Πάτρα την τελευταία 7ετία μετά το ξέσπασμα της παγκόσμια οικονομική κρίσης, είναι το γεγονός πολλές κατοικίες πωλούνται ακόμα χαμηλότερα από τις αντικειμενικές αξίες τους. Η πτώση των τιμών των κατοικιών στην Πάτρα αλλά και την κοντινή πόλη του

Ναυπλίου έχει φτάσει το 30%, ενώ οι τιμές των οικοπέδων έχουν μία πτώση που αγγίζει το 40% (<http://www.thebest.gr/>).

Ένα ακόμα πρόβλημα που έχει δημιουργήσει στην αγορά των ακινήτων και πιέζει τις τιμές προς τα κάτω είναι ο φόρος του ΕΝΦΙΑ που πρέπει να πληρώσουν χιλιάδες ιδιοκτήτες. Στην Πάτρα, οι τιμές πώλησης για νεόδμητες κατοικίες ξεκινούν και από τα 1.100€ το τετραγωνικό μέτρο (<http://patrastimes.gr>).

Πίνακας 2: Τιμές πώλησης νεόδμητων κατοικιών

Οι τιμές πώλησης νεόδμητων κατοικιών σε 82 περιοχές της Ελλάδας
Ποσά σε ευρώ/τ.μ.

Θεσσαλονίκη			Περιφέρεια					
Περιοχή	Κιτίσκια	Ακίνητα	Περιοχή	Κιτίσκια	Ακίνητα	Περιοχή	Κιτίσκια	Ακίνητα
Αντα Πόλη	1.200	1600	Κοζάνη	1200	1800	Αργος	1100	1700
Αμπελόκηποι	900	1300	Κατερίνη	900	1200	Τρίπολη	950	1500
Σπυριούπολη	900	1200	Παλαιμίδα	950	1100	Σέρβη	650	1500
Εύοσμος	650	1300	Δρόμο	850	1000	Καλαμάτα	1200	2000
Πρωτέοαστρο	1000	1300	Φλώρινα	900	1100	Σαντορίνη	3000	7000
Πυλαία	1600	2200	Κοζιτηρά	1000	1700	Μίκονος	3000	6000
Καλαμαριά	1500	2500	Σύνθη	1000	1200	Σάρος	2000	3000
Πανόραμα	1300	2000	Αθήρια	1000	1700	Πάρος	1500	2500
Καρομυρούνη	1700	3100	Βόλος	1000	2500	Νάξος	1500	2000
			Τρίπολη	1000	1600	Τήνος	1300	1500
			Καρδίτσα	1000	1500	Λευκάδα	1000	3100
			Κορινθία	900	1600	Κόρινθος	1000	3200
			Πάτρα	1100	2000	Κεφαλονιά	900	3500
			Κόρινθος	1000	1800	Ζάκυνθος	1500	2500
Περιφέρεια								
Καβάλα	1000	2000						
Βέροια	950	2000						

Πηγή: <http://patrastimes.gr>

Μάλιστα σε μια νέα έρευνα που πραγματοποίησε στις αρχές του 2015 η κτηματομεσιτική εταιρεία REMAX, οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν περαιτέρω μείωση κατά την διάρκεια του 2014. Μάλιστα η πτώση των τιμών των ακινήτων για ολόκληρη την Ελλάδα, πλην Αττικής και Θεσσαλονίκης, έφτασε για τα νεόδημητα στο 1,5% και για τα μεταχειρισμένα στο 4%.

Πίνακας 3: Τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια

Ενδεικτικές τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια				
Ιανουάριος 2015				
Πόλη	Παλαιά		Νεόδομητα	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
(σε ευρώ ανά τ.μ.)				
Βόλος				
Ερμούπολη (ΣΥΡΟΣ)	500	800	1.000	1.200
			2.500	4.000
Καβάλα (παραθαλάσσια)	700	850	950	1.400
Καρδίτσα	350	650	950	1.100
Κέρκυρα	700	1.700	1.100	1.800
Καλαμάτα	300	600	800	1.600
Λαμία	450	600	1.000	1.600
Λάρισα	500	900	1.050	1.450
Πάτρα	400	1.000	1.000	1.500

Πηγή: Remax

Παρατηρούμε ότι για την πόλη της Πάτρας, συγκεκριμένα, η τιμή για μία παλιά κατοικία μπορεί να ξεκινήσει μόλις από το 400€ανά τ.μ. με την μέση τιμή να κυμαίνεται στα 1.000€ανά τ.μ. και για τα νεόδομητα έχει πέσει στα 1.000€ανά τ.μ. με την μέση τιμή να κυμαίνεται μόλις στα 1.500€ανά τ.μ.

Όσο αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, σύμφωνα με την ενδιάμεση έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για την νομισματική πολιτική κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2013 τα μισθώματα και οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων υποχώρησαν κατά 18,6% και 18,2% αντίστοιχα. Το μεγαλύτερο πλήγμα, σύμφωνα με την ίδια έκθεση, έχει δεχθεί ο κλάδος των εμπορικών καταστημάτων αφού η μείωση των ενοικίων κινείται από το 40% έως το 70% από την αρχή της κρίσης και ανάλογα με την γεωγραφική θέση και την ποιότητα του ακινήτου.

Στην Πάτρα ο επερχόμενος φόρος του ΕΝΦΙΑ και τα μεγάλα χρέη των επιχειρηματιών έχει οδηγήσει την κατάσταση των τιμών των ακινήτων σε πολύ άσχημη φάση, καθώς σύμφωνα με παράγοντες της κτηματαγοράς, η διαθεσιμότητα στους εμπορικούς δρόμους της πόλης έχει αυξηθεί κατά 15 με 20%. Τα ενοίκια των επαγγελματικών χώρων έχουν μειωθεί από 30 έως 50% στους πολυσύχναστους

δρόμους της πόλης, ενώ στην εμπορική ημιπεριφέρεια της Πάτρας μετά την Γούναρη και την Αράτου η πτώση των ενοικίων ξεπερνάει το 50% (<http://patrastimes.gr>).

5. Κεφάλαιο 5^ο Πρωτογενής Έρευνα στην αγορά ακινήτων της Πάτρας

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο θα παραθέσουμε τα αποτελέσματα τα οποία εξάγαμε ύστερα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε. Το πρώτο μέρος της έρευνα είναι από το Β' εξάμηνο του 2012 έως το Β' εξάμηνο του 2014 στην αγορά ακινήτων της Πάτρας και συγκεκριμένα στις τιμές των ενοικίων σε γκαρσονιέρες, δωάρια και τριάρια. Ακίνητα που προσφέρονται κατά κύριο λόγο σε φοιτητές λόγω της ύπαρξης στην πόλη τόσο του Πανεπιστημίου Πατρών όσο και Ανώτατου Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (Α.Τ.Ε.Ι.). Το δεύτερο μέρος της έρευνας αναφέρεται στις τιμές πώλησης ακινήτων από Β' εξάμηνο του 2012 έως το Α' εξάμηνο του 2015 στην αγορά ακινήτων της Πάτρας και συγκεκριμένα στις μονοκατοικίες - μεζονέτες, σε γκαρσονιέρες, δωάρια και τριάρια

5.1. Μεθοδολογία Έρευνας

Για την ανάλυση της έρευνας που θα παρουσιάσουμε παρακάτω χρησιμοποιήσαμε το πρόγραμμα SPSS 20, με σκοπό να πραγματοποιήσουμε την όσο το δυνατόν καλύτερη ανάλυση των δεδομένων μας. Η συλλογή των πληροφοριών πραγματοποιήθηκε μέσα από τις αγγελίες που είχαν δημοσιευθεί σε τοπική εφημερίδα της πόλης των Πατρών και συγκεκριμένα στην εφημερίδα «7 ημέρες Αγγελίες». Μέσα από τις εφημερίδες δημιουργήσαμε μία βάση δεδομένων, που αποτυπώναμε τις πληροφορίες που υπήρχαν στις αγγελίες τις εκάστοτε χρονικές περιόδους. Είναι μία καθαρά πρωτογενής έρευνα, καθώς αφορά στην συλλογή πρωτογενών δεδομένων χωρίς την δυνατότητα αλλοίωσης τους από μη αντικειμενικούς παράγοντες.

5.2. Ανάλυση Δεδομένων των τιμών ενοικίων των ακινήτων

Παρακάτω θα αναλύσουμε τα αποτελέσματα τα οποία βρήκαμε μέσα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε από το Β' Εξάμηνο του 2012 έως και το Β' Εξάμηνο του 2014. Συγκεκριμένα ερευνήσαμε τις τιμές των ενοικίων των ακινήτων για γκαρσονιέρες, δωάρια και τριάρια σε τέσσερες περιοχές της Πάτρας, οι οποίες είναι οι εξής:

- ✚ Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη
- ✚ Αγυιά - Έξω Αγυιά - Αγ. Σοφία
- ✚ Ζαρουχλέϊκα - Ταραμπούρα - Κουκούλι
- ✚ Ανθούπολη – Ρίο

οι κατηγορίες των τιμών των ακινήτων που τοποθετούσαμε τα ακίνητα μας διαχωρίστηκε ως εξής:

- ü 150 – 200€
- ü 201 – 250€
- ü 251 – 300€
- ü 301 – 350€
- ü 351 – 400€
- ü 401 – 450€
- ü 451 – 500€
- ü 501 – 550€

και οι κατηγορίες των ακινήτων βάσει της παλαιότητας τους που κατανεμήθηκαν είναι ως εξής:

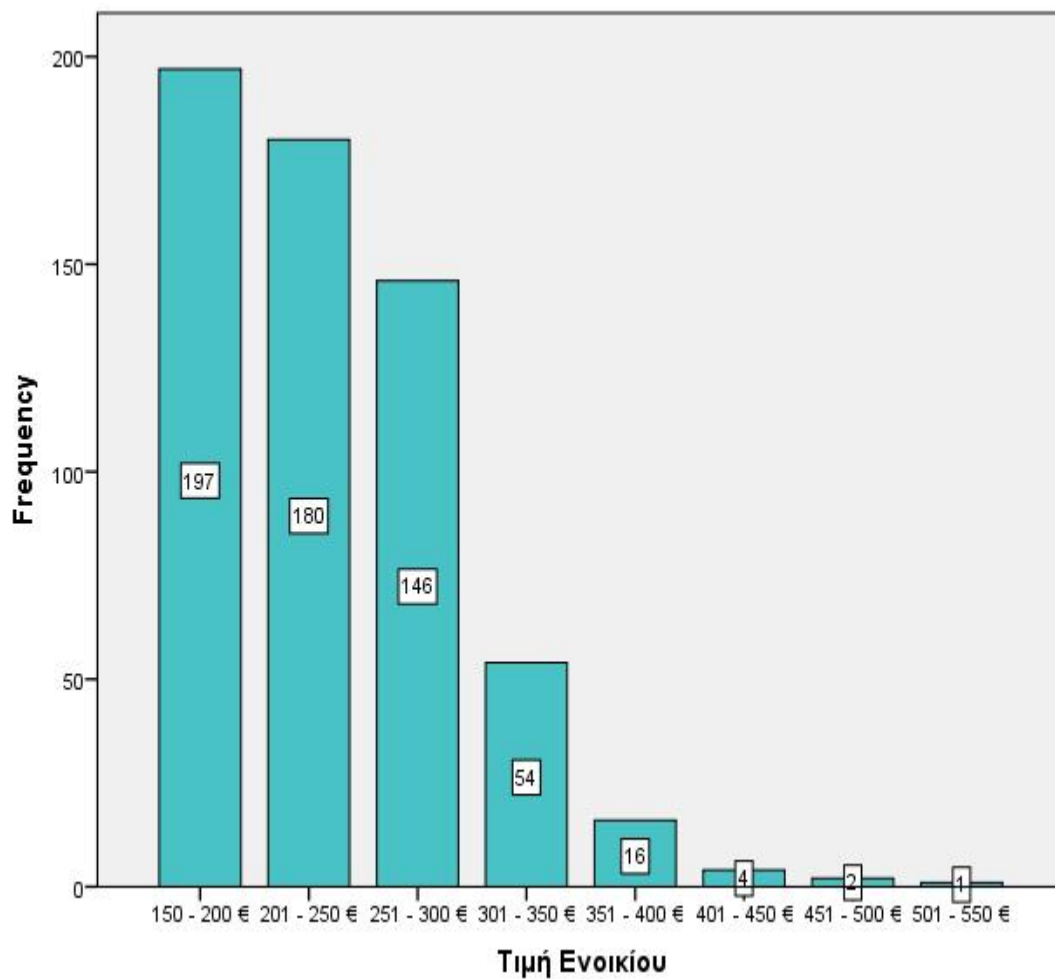
- ✓ 0 – 10 ετών
- ✓ 11 – 20 ετών
- ✓ 21 – 30 ετών και
- ✓ 31 και άνω

Επίσης για κάθε χρονική περίοδο συλλέξαμε τα δεδομένα μας από 40 ξεχωριστά σπίτια για γκαρσονιέρες, δυάρια και τριάρια, ώστε να έχουμε όσο το δυνατόν πιο καλή αντιπροσώπευση των τιμών των ενοικίων που υπάρχουν στην αγορά της Πάτρα, που στο σύνολο τους έφτασαν τα 600 σπίτια συνολικά. Η ερευνά μας επεκτάθηκε και σε άλλες πληροφορίες που θέλαμε να βρούμε, όπως είναι εάν τα σπίτια που νοικιάζονταν είναι επιπλωμένα ή μη, αλλά και τα τετραφωνικά τους μέτρα.

Πίνακας 4: Ανάλυση τιμών των ενοικίων από Β' εξάμηνο 2012 έως και Β' εξάμηνο 2014

		Frequency	Percent
Valid	150 - 200 €	197	32,8

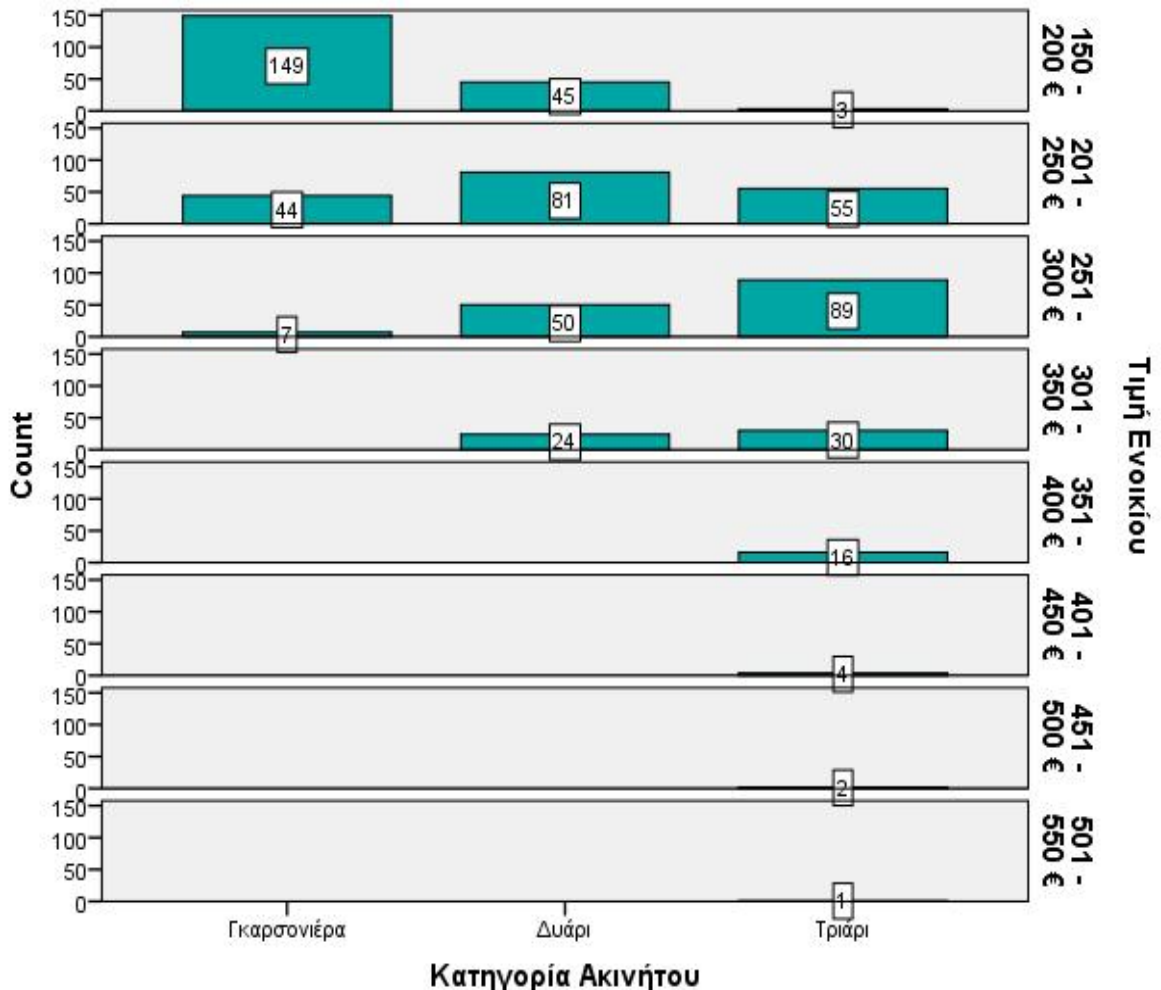
201 - 250 €	180	30,0
251 - 300 €	146	24,3
301 - 350 €	54	9,0
351 - 400 €	16	2,7
401 - 450 €	4	,7
451 - 500 €	2	,3
501 - 550 €	1	,2
Total	600	100,0



Σχήμα 3: Ανάλυση τιμών των ενοικίων από Β' εξάμηνο 2012 έως και Β' εξάμηνο 2014

Όπως παρατηρούμε από το παραπάνω σχήμα το σύνολο των τιμών των ενοικίων των ακινήτων περιορίζεται στις τρεις πρώτες κατηγορίες. Από τα 600 συνολικά οι τιμές των ενοικίων κυμάνθηκε από 150 έως 300€ Συγκεκριμένα, τα 197 σπίτια νοικιαζόταν από 150 έως 200€ τα 180 σπίτια από 201 έως 250€ και τα 146 ακίνητα από 251 έως 300€ Τα υπόλοιπα 77 σπίτια που

απομένουν χωρίζονται ως εξής, 54 σπίτια από 301 έως 350€ 16 σπίτια από 351 έως 400€ 4 σπίτια από 401 έως 450€ 2 σπίτια από 451 έως 500€ και 1 σπίτι από 501 έως 550€



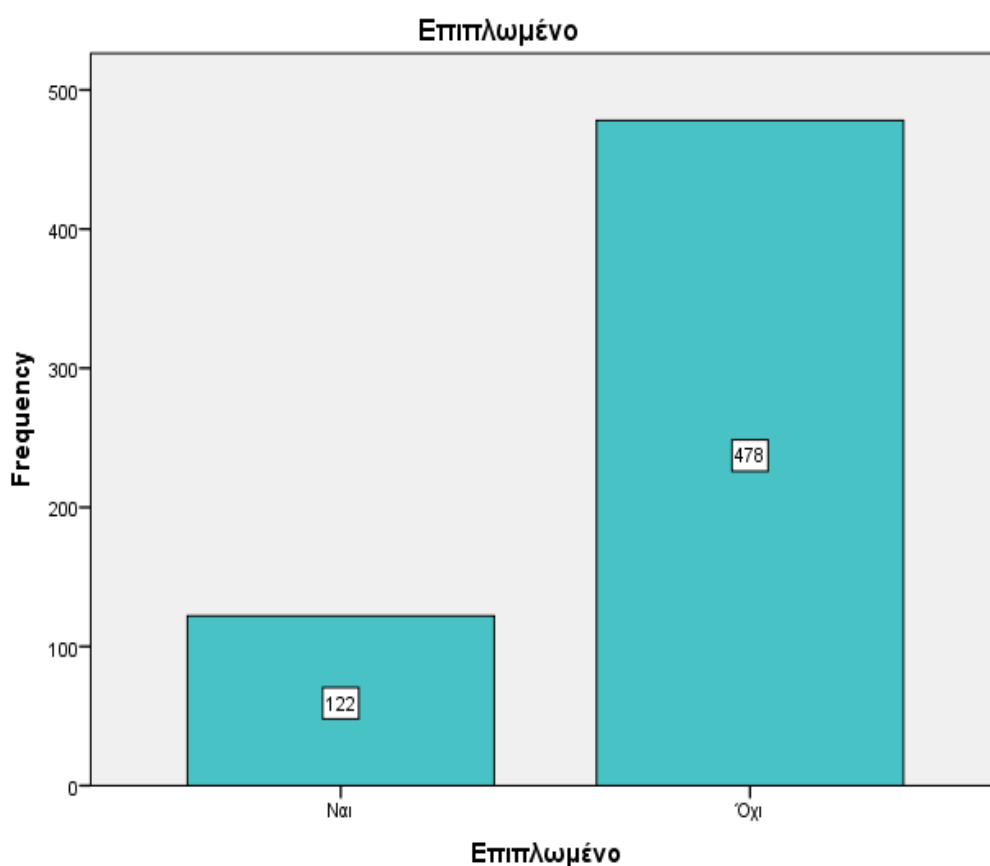
Σχήμα 4: Ανάλυση τιμών ενοικίων ανά κατηγορία ακινήτου

Ένα ακόμα πολύ σημαντικό αποτέλεσμα τα οποία είχαμε από την ανάλυση των δεδομένων μας είναι η διακύμανση των τιμών των ενοικίων ανά κατηγορία ακινήτου και ανά κατηγορία τιμής ενοικίου. Ειδικότερα, από τις 200 γκαρσονιέρες που χρησιμοποιήσαμε στην εργασία μας οι 149 νοικιάζονται από 150 έως 200€, οι 44 από 201 έως 250€ και οι 7 από 251 έως 300€. Επιπλέον, από τα 200 δυάρια τα 45 νοικιάζονται από 150 έως 200€, τα 81 από 201 έως 250€, τα 50 από 251 έως 300€ και τα 24 από 301 έως 350€. Τέλος στα 200 τριάρια που χρησιμοποιήσαμε στην έρευνα μας υπάρχει μεγαλύτερη διασπορά στην τιμή την οποία ενοικιάζονται, καθώς 3 ενοικιάζονται από 150 έως 200€, 55 από 201 έως 250€, 89 από 251 έως 300€, 30 από

301 έως 350€ 16 από 351 έως 400€ 4 από 401 έως 450€ 2 από 451 έως 500€ και 1 από 501 έως 550€

Πίνακας 5: Αριθμός Επιπλωμένων Διαμερισμάτων

		Frequency	Percent	Valid Percent
Valid	Ναι	122	20,3	20,3
	Όχι	478	79,7	79,7
	Total	600	100,0	100,0



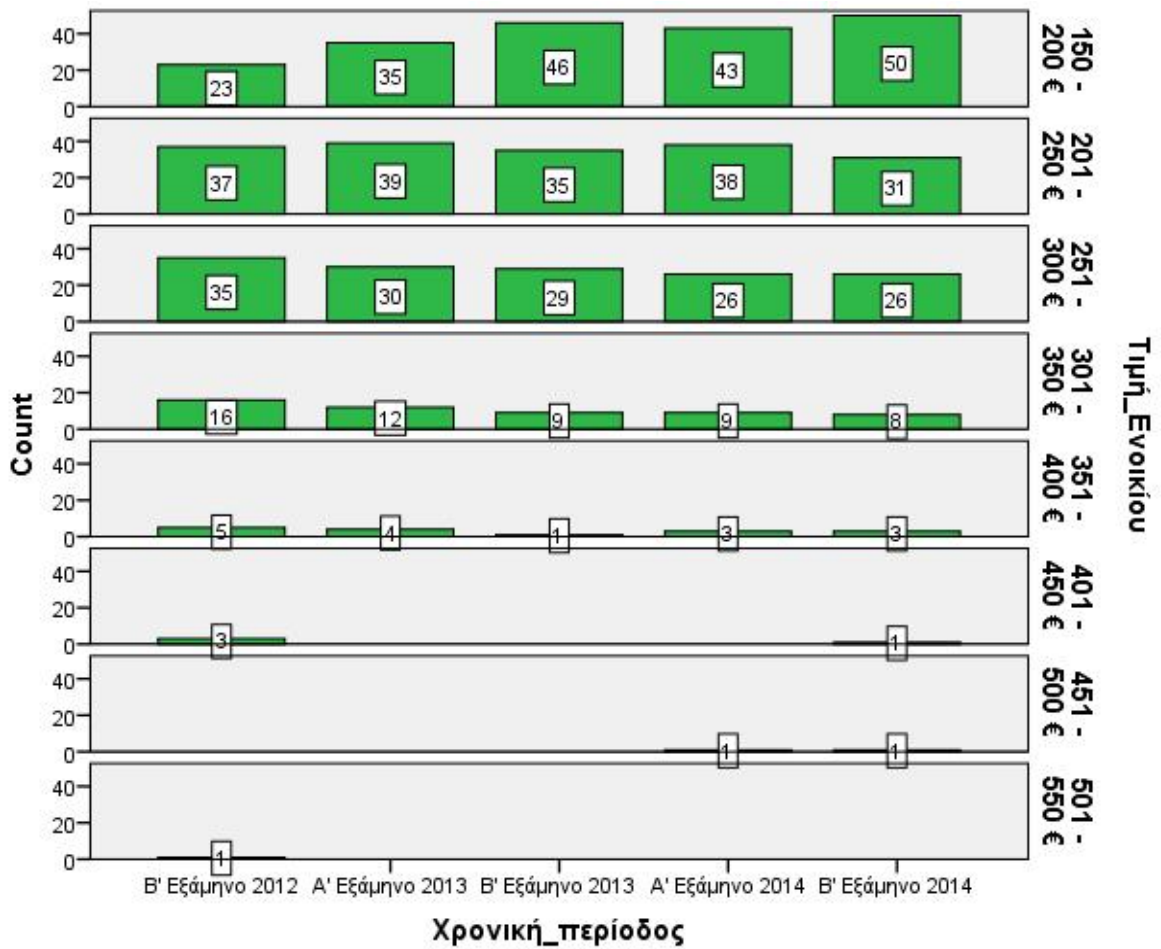
Σχήμα 5: Ανάλυση ακινήτων με τα εάν είναι επιπλωμένα ή μη

Στον πίνακα 3 αναφερόμαστε στο αριθμό των επιπλωμένων διαμερισμάτων που παρέχονταν από του ενοικιαστές. Ειδικότερα, από τα 600 διαμερίσματα της έρευνά μας τα 122 ήταν επιπλωμένα που αντιστοιχεί σε ποσοστό στο 20,3% και 478 δεν ήταν επιπλωμένα δηλαδή το 79,7%.

Πίνακας 6: Σύγκριση Τιμής Ενοικίου ανά Χρονική περίοδο

		Χρονική περίοδος					Total
		B' Εξάμηνο 2012	A' Εξάμηνο 2013	B' Εξάμηνο 2013	A' Εξάμηνο 2014	B' Εξάμηνο 2014	
Τιμή Ενοικίου	150 - 200 €	23	35	46	43	50	197
		3,8%	5,8%	7,7%	7,2%	8,3%	32,8%
	201 - 250 €	37	39	35	38	31	180
		6,2%	6,5%	5,8%	6,3%	5,2%	30,0%
	251 - 300 €	35	30	29	26	26	146
		5,8%	5,0%	4,8%	4,3%	4,3%	24,3%
	301 - 350 €	16	12	9	9	8	54
		2,7%	2,0%	1,5%	1,5%	1,3%	9,0%
	351 - 400 €	5	4	1	3	3	16
		0,8%	0,7%	0,2%	0,5%	0,5%	2,7%
	401 - 450 €	3	0	0	0	1	4
		0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%
	451 - 500 €	0	0	0	1	1	2
		0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%
	501 - 550 €	1	0	0	0	0	1
		0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Total	120	120	120	120	120	600	
	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100,0%	

Ένα ακόμα σημαντικό αποτέλεσμα το οποίο εξάγαμε από την έρευνά μας βρίσκεται από την ανάλυση του σχήματος «» και συγκεκριμένα από την ανάλυση των τιμών των ενοικίων ανά την εκάστοτε χρονική περίοδο. Παρατηρώντας το παραπάνω σχήμα βλέπουμε ότι τα ακίνητα που νοικιάζονταν από 150 έως 200€ διπλασιάστηκαν από το Β' εξάμηνο του 2012 μέχρι και το Β' εξάμηνο του 2014, διάστημα 2,5 ετών, καθώς τα 23 από τα συνολικά 200 σπίτια φτάσαμε στα 50 από τα 200 σπίτια στις αντίστοιχες περιόδους. Σε όλες τις άλλες κατηγορίες έχει σημειωθεί μείωση των αριθμών των σπιτιών. Για την κατηγορία των τιμών ενοικίων από 201 έως 250€ μειώθηκαν τα σπίτια από 37 σε 31, για την τιμή από 251 έως 300€ μειώθηκαν από 35 σε 26 και για την τιμή των ενοικίων από 301 σε 350€ από 16 σε 8 σπίτια, πάντα βέβαια για τις αντίστοιχες χρονικές περιόδους που αναφέρουμε παραπάνω. Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι η οικονομική κρίση που διέπει την ελληνική οικονομία την τελευταία 5ετία έχει επιφέρει και σημαντικές μειώσεις ακόμα και στις τιμές των ενοικίων στην πόλη της Πάτρας.

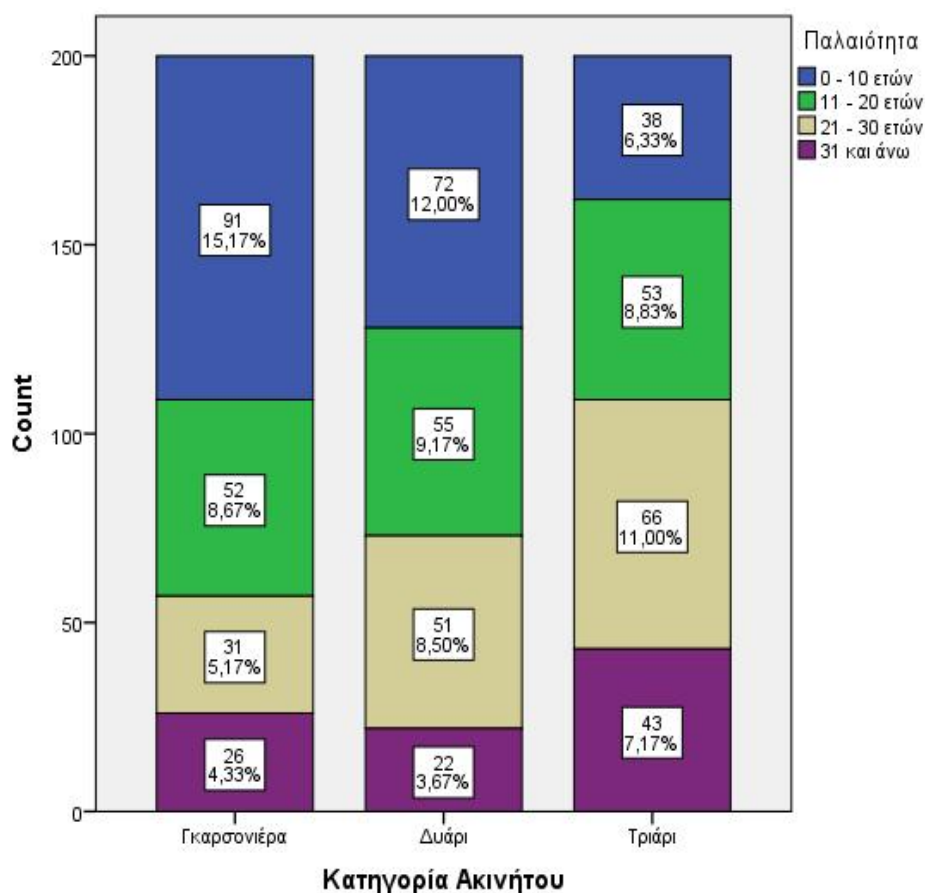


Σχήμα 6: Ανάλυση τιμών ενοικίων ανά χρονική περίοδο

Στην συνέχεια θα προχωρήσουμε σε μία μικρή ανάλυση των ακινήτων που συμμετείχαν στην ερευνά μας σχέση με την παλαιότητα τους.

Πίνακας 7: Ανάλυση ακινήτων βάσει Παλαιότητας

	Παλαιότητα		
		N	Percent
Κατηγορία Ακινήτου	0 - 10 ετών	201	100,0%
	11 - 20 ετών	160	100,0%
	21 - 30 ετών	148	100,0%
	31 και άνω	91	100,0%



Σχήμα 7: Ανάλυση ακινήτων με βάση την παλαιότητά τους

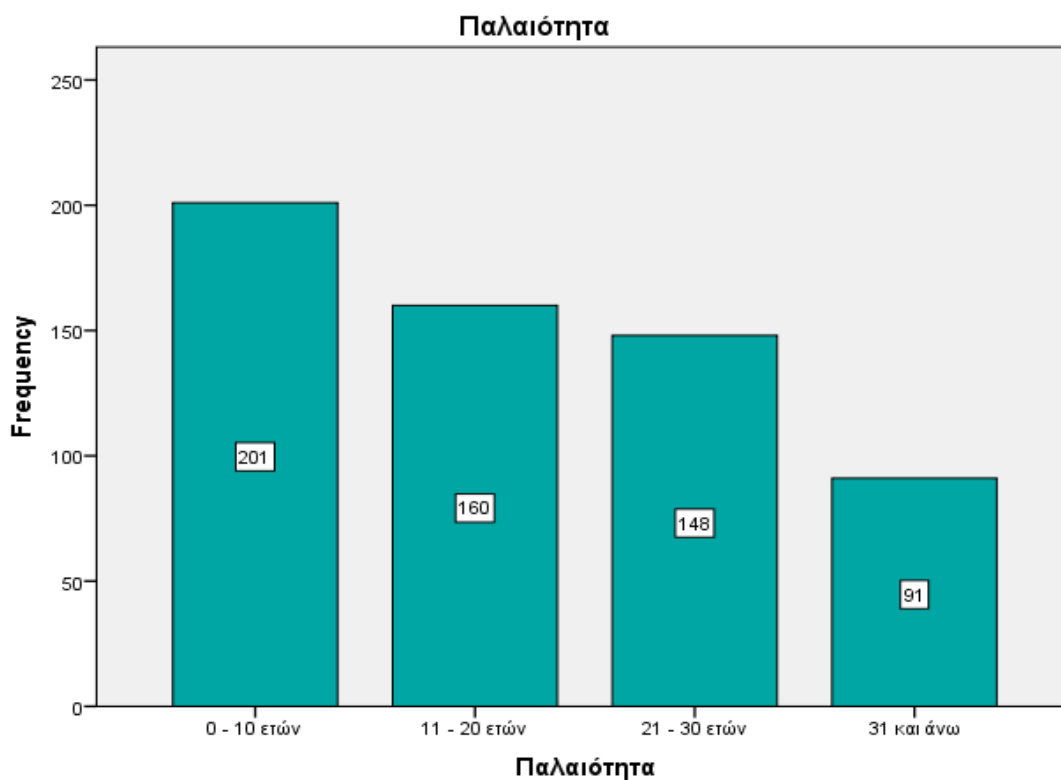
Στο σχήμα 6 αναλύουμε την κατανομή των ακινήτων ανά κατηγορία και ανά παλαιότητα.. Από τις 200 γκαρσονιέρες που εξετάσαμε οι 91 (15,17%) είναι μεταξύ 0 – 10 ετών, οι 52 (8,67%) είναι μεταξύ 11 – 20 ετών, οι 31 (5,17%) είναι από 21 – 30 ετών και οι 26 (4,33%) από 31 ετών και άνω. Από τα 200 δυάρια τα 72 (12,0%) είναι μεταξύ 0 – 10 ετών, τα 55 (9,17%) είναι μεταξύ 11 – 20 ετών, τα 51 (8,50%) είναι μεταξύ 21 – 30 ετών και τα 22 από 31 ετών και άνω. Τέλος, όσο αφορά τα 200 τριάρια τα 38 (6,33%) είναι μεταξύ 0 – 10 ετών, τα 53 (8,83%) είναι μεταξύ 11 – 20 ετών, τα 66 (11,00%) είναι μεταξύ 21 – 30 ετών και τα 43 (7,17%) είναι από 31 ετών και άνω.

Όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα τα περισσότερα καινούργια σπίτια, ηλικίας από 0 - 10 ετών, είναι στην περιοχή της Ανθούπολης - Ρίου (77 συνολικά), καθώς είναι μία περιοχή που άρχισε να κατοικείται συστηματικά τα τελευταία 15 χρόνια, ενώ τα παλαιότερα, ηλικίας 31 και άνω, βρίσκονται στην περιοχή του Κέντρου - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη, συνολικά 56 κατοικίες. Παρόλα αυτά υπάρχουν και αρκετά νέα σπίτια τόσο στο κέντρο όσο και στις άλλες περιοχές, λόγω

της μεγάλης αύξησης του κατασκευαστικού κλάδου που υπήρχε την περίοδο από το 1995 και μετά και την δημιουργία αρκετών νέων σχολών.

Πίνακας 8: Σύγκρισης ακινήτων ανά Παλαιότητα και ανά Περιοχή

		Περιοχή				Total
		Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη	Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία	Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα - Κουκούλι	Ανθούπολη - Ρίο	
Παλαιότητα	0 - 10 ετών	45	33	46	77	201
		7,5%	5,5%	7,7%	12,8%	33,5%
	11 - 20 ετών	19	38	57	46	160
		3,2%	6,3%	9,5%	7,7%	26,7%
	21 - 30 ετών	30	59	33	26	148
		5,0%	9,8%	5,5%	4,3%	24,7%
	31 και άνω	56	20	13	2	91
		9,3%	3,3%	2,2%	0,3%	15,2%
Total		150	150	149	151	600
		25,0%	25,0%	24,8%	25,2%	100,0%



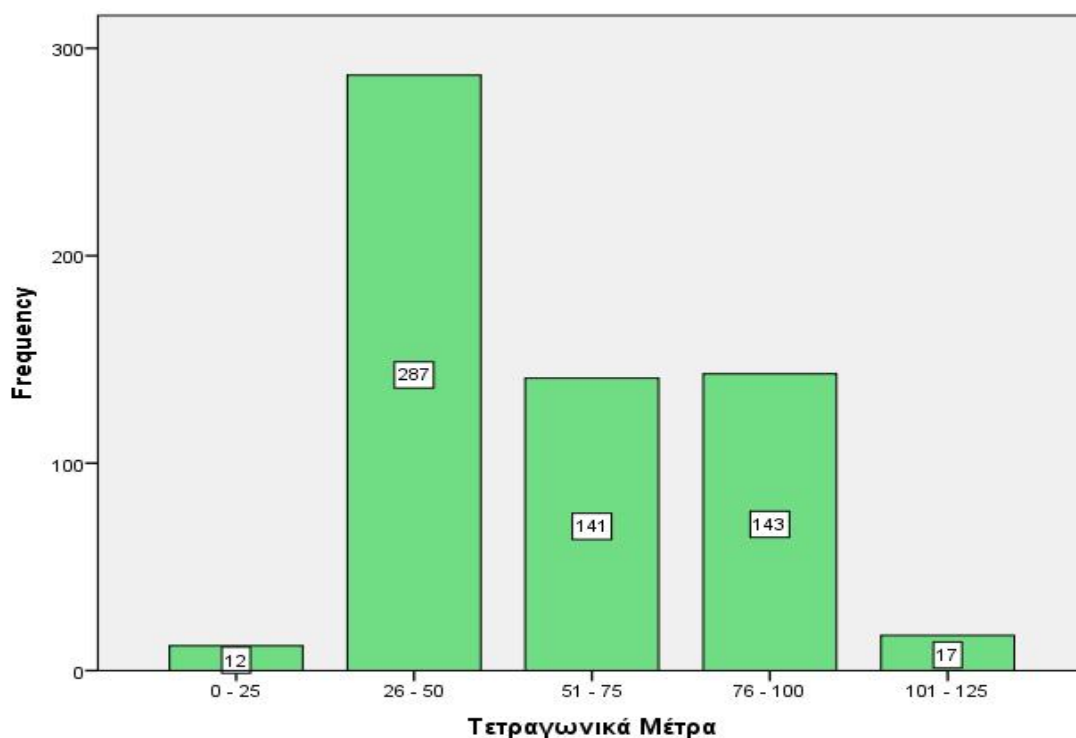
Σχήμα 8: Συγκεντρωτική κατάσταση ακινήτων ανά παλαιότητα

Στο παραπάνω σχήμα γίνεται μία μνεία με την συγκεντρωτική κατάσταση των ακινήτων με βάση την παλαιότητά τους, κατά την οποία τα 201 ακίνητα είναι μεταξύ 0 – 10 ετών, τα 160 είναι μεταξύ 11 – 20 ετών, τα 148 είναι μεταξύ 21 – 30 ετών και τα 91 είναι από 31 ετών και άνω.

Πίνακας 9: Ανάλυση Ακινήτων βάσει των Τετραγωνικών Μέτρων

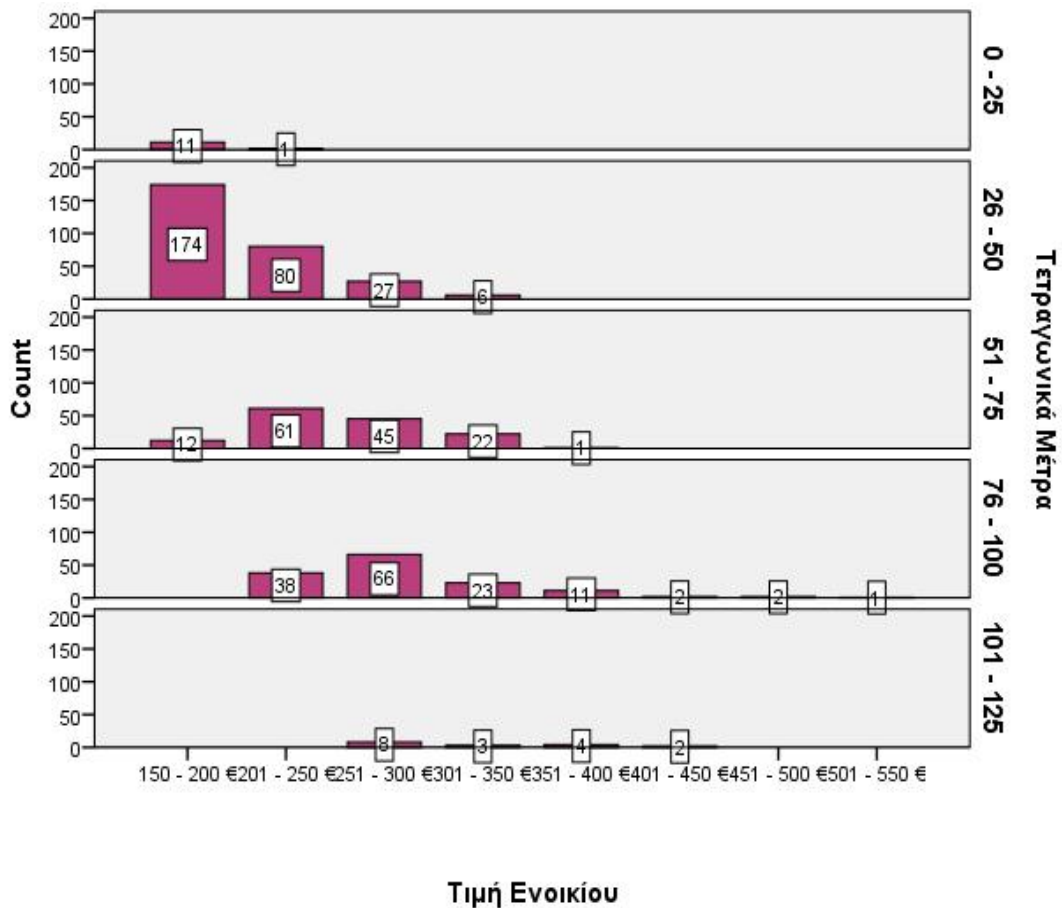
		Frequency	Percent	Valid Percent
Valid	0 - 25	12	2,0	2,0
	26 - 50	287	47,8	47,8
	51 - 75	141	23,5	23,5
	76 - 100	143	23,8	23,8
	101 - 125	17	2,8	2,8
	Total	600	100,0	100,0

Στον πίνακα 5 γίνεται μία ανάλυση των δεδομένων των ακινήτων που χρησιμοποιήσαμε σε σχέση με τα τετραγωνικά μέτρα που καταλαμβάνουν. Από τα 600 ακίνητα μόνο 12 (2,0%) είναι μεταξύ 0 – 25 τ.μ., τα 287 (47,8%) είναι μεταξύ 26 – 50 τ.μ., τα 141 (23,5%) είναι μεταξύ 51 – 75 τ.μ., τα 143 (23,8%) είναι μεταξύ 76 – 100 τ.μ. και τα 17 (2,8%) είναι μεταξύ 101 – 125 τ.μ.

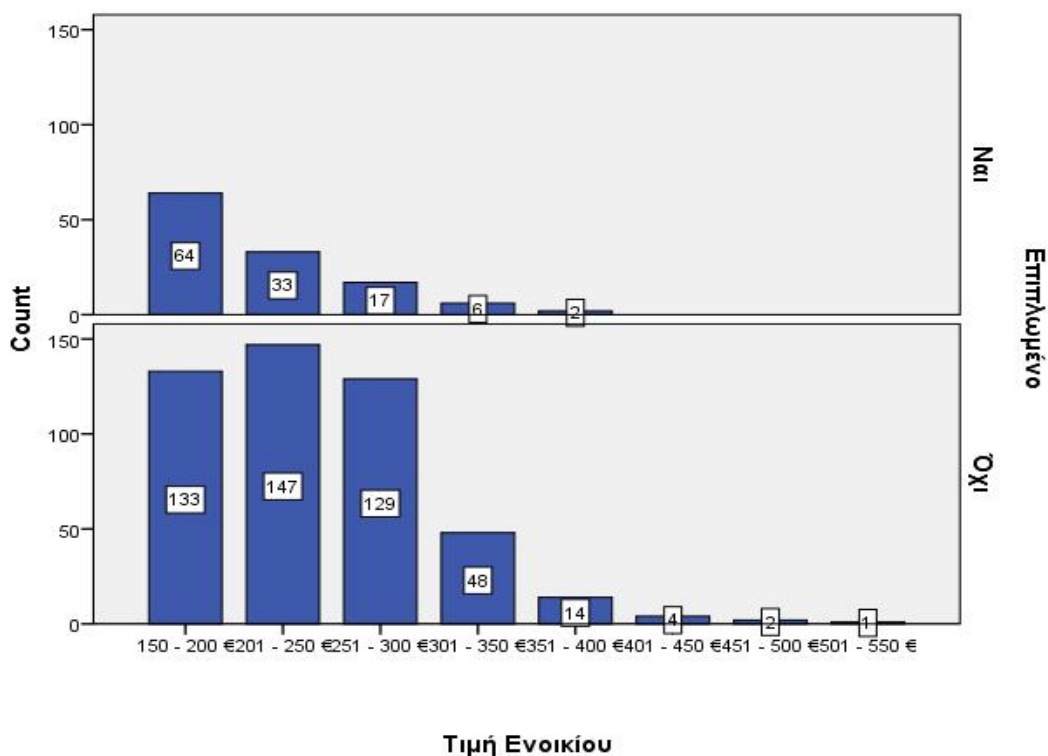


Σχήμα 9: Ανάλυση ακινήτων ανά τετραγωνικά μέτρα

Στο παρακάτω σχήμα γίνεται μία επιπλέον εκτενή αναφορά πως τα τετραγωνικά μέτρα, τα οποία είναι το σπίτι που νοικιάζεται επηρεάζουν και την τιμή του ενοικίου. Παρατηρούμε ότι από τα 600 σπίτια που συμμετείχαν στην έρευνά μας, τα 197 που είχαν τιμή από 150 - 200€ κυμαίνονταν κατά κύριο λόγο από 20 έως 65 τ.μ.. Επίσης, άλλα 180 σπίτια που νοικιάζονταν από 201 - 250€ κυμαίνονταν από 26 - 75 τ.μ., ενώ ακόμα 146 σπίτια που παραχωρούνταν από 251 - 300€ κυμαίνονταν από 26 - 100 τ.μ.. Τέλος, ακόμα 54 σπίτια που νοικιάζονται από 301 - 350€ είναι διασκορπισμένα από 26 - 125 τ.μ., ενώ τα υπόλοιπα 23 σπίτια είναι χωρισμένα σε αμελητέες ποσότητες για τα ποσά από 351 - 550€, όπως παρατηρούμε και στο σχήμα που ακολουθεί.



Σχήμα 10: Ανάλυση των τετραγωνικών μέτρων ανά των τιμών



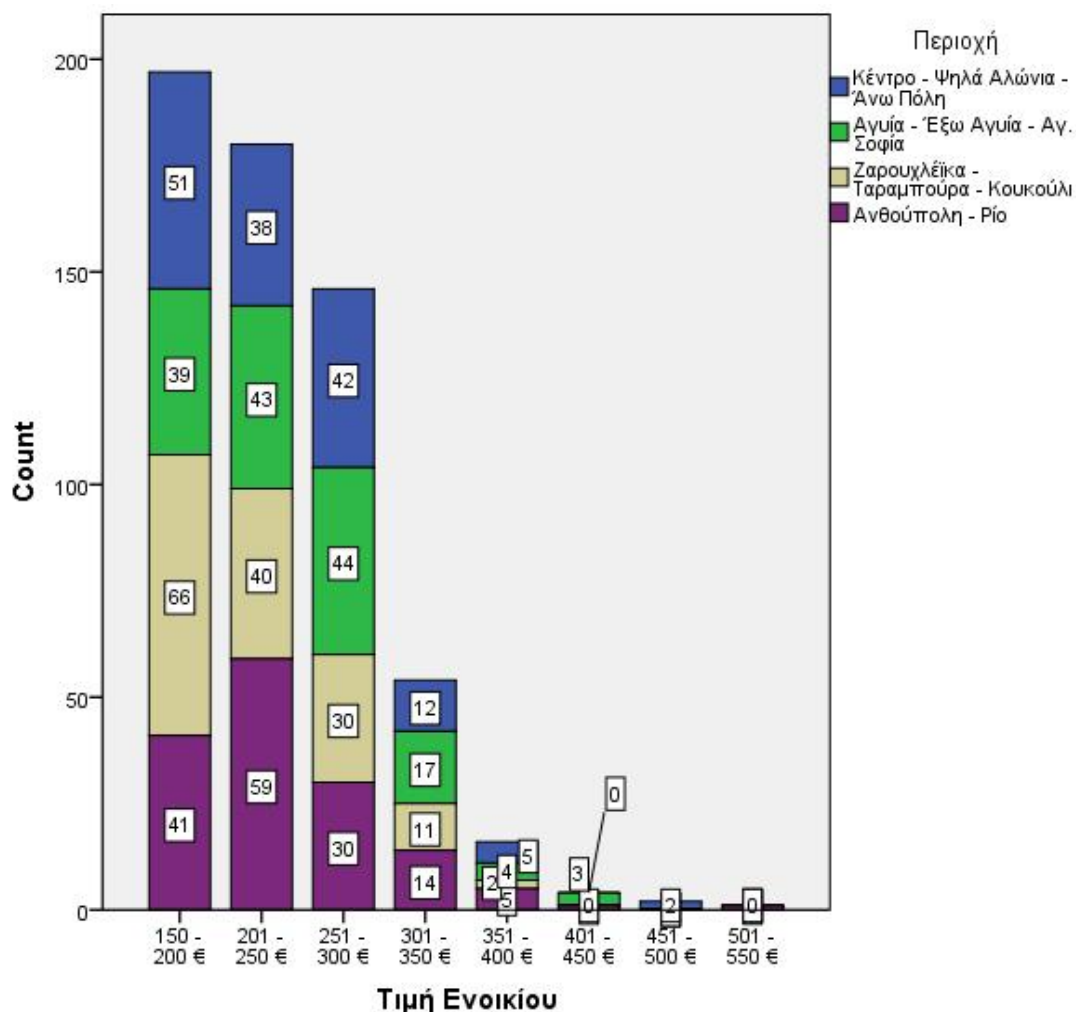
Σχήμα 11: Συσχέτιση τιμή ενοικίου με επίπλωση ή μη

Στο σχήμα 10 παρατηρούμε ότι η επίπλωση των ακινήτων προσφέρεται κυρίως σε ακίνητα τα οποία το νοίκι είναι σχετικά μικρό και κυρίως είναι ακίνητα που είναι είτε γκαρσονιέρες είτε δυάρια, και στα οποία μπορεί να υπάρχουν έπιπλα από προηγούμενους ενοικιαστές. Μάλιστα το πλήθος των επιπλωμένων ακινήτων (τα 114 από τα 122) νοικιάζονται από 150 - 300€

Πίνακας 10: Σύγκριση Περιοχής με την Τιμή Ενοικίου

		Τιμή Ενοικίου								Total
		150-200€	201-250€	251-300€	301-350€	351-400€	401-450€	451-500€	501-550€	
Περιοχή	Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη	51	38	42	12	5	0	2	0	150
		8,5%	6,3%	7,0%	2,0%	0,8%	0,0%	0,3%	0,0%	25,0%
	Αγυιά - Έξω Αγυιά - Αγ. Σοφία	39	43	44	17	4	3	0	0	150
		6,5%	7,2%	7,3%	2,8%	0,7%	0,5%	0,0%	0,0%	25,0%
	Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα -Κουκούλι	66	40	30	11	2	0	0	0	149
		11,0%	6,7%	5,0%	1,8%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	24,8%
	Ανθούπολη - Ρίο	41	59	30	14	5	1	0	1	151
		6,8%	9,8%	5,0%	2,3%	0,8%	0,2%	0,0%	0,2%	25,2%
Total		197	180	146	54	16	4	2	1	600
		32,8%	30,0%	24,3%	9,0%	2,7%	0,7%	0,3%	0,2%	100,0%

Όπως παρατηρούμε στον πίνακα 6 και απεικονίζεται και διαγραμματικά στο σχήμα 11 τα περισσότερα φθηνά σπίτια, όπου η τιμή του ενοικίου κυμαίνεται από 150 - 200€ είναι στη περιοχή των Ζαρουχλείκων (66 σπίτια), στην οποία παρότι βρίσκεται το Ανώτερο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (ΑΤΕΙ) της Πάτρας είναι σχετικά υποβαθμισμένη. Αντίθετα, τα λιγότερα στην αντίστοιχη τιμή ενοικίου βρίσκονται στην Αγιά και στην Ανθούπολη, 39 και 41 σπίτια αντίστοιχα.



Σχήμα 12: Ανάλυση τιμής ενοικίου ανά περιοχή

Διαπιστώνουμε, επίσης, ότι τα ακριβά σχετικά σπίτια, 7 συνολικά, δηλαδή που η τιμή ενοικίασής τους είναι από 401 - 550€ είναι διασκορπισμένα σε όλες τις περιοχές πλην αυτής των Ζαρουχλείκων. Αντίθετα, όσο ανεβαίνει το ποσό των ενοικίων τα πιο ακριβά σπίτια είναι κατά κύριο λόγο στην περιοχή της Ανθούπολη - Ρίο, καθώς στο Ρίο εδρεύει και το Πανεπιστήμιο Πατρών και θεωρούνται μία από τις καλύτερες περιοχές της Πάτρας.

5.3. Ανάλυση Δεδομένων των τιμών πώλησης των ακινήτων

Η ανάλυση που θα ακολουθήσει παρακάτω έχει σχέση με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε σε 480 αγγελίες την τελευταία τριετία και συγκεκριμένα από το Β' εξάμηνο του 2012 έως το Α' εξάμηνο του 2015 για ακίνητα που πωλούνταν στην πόλη της Πάτρας. Η έρευνα μας βασίστηκε στην παλαιότητα, στα τετραγωνικά μέτρα, στην κατηγορία ακινήτου και στην περιοχή την οποία βρίσκονταν τα ακίνητα. Όσο αφορά την κατηγορία των ακινήτων είχαμε τις εξής μεταβλητές:

- Μονοκατοικία – Μεζονέτα
- Γκαρσονιέρες
- Δυάρι
- Τριάρι

όσο αφορά τις τέσσερες περιοχές της Πάτρας που διενεργήθηκε η έρευνα είναι οι εξής:

- Κέντρο
- Αγυιά
- Ζαρουχλέϊκα
- Ανθούπολη – Ρίο

οι κατηγορίες των ακινήτων της έρευνας όσο αφορά της παλαιότητα τους κατανεμήθηκαν ως εξής:

- 0 – 10 ετών
- 11 – 20 ετών
- 21 – 30 ετών και
- 31 και άνω

και οι κατηγορίες που αφορούσαν την προσφερόμενη τιμή πώλησης των ακινήτων που συμμετείχαν στην έρευνα είναι οι εξής:

- 0 – 25.000€
- 25.001 – 50.000€
- 50.001 – 75.000€
- 75.001 – 100.000€
- 100.001 – 125.000€

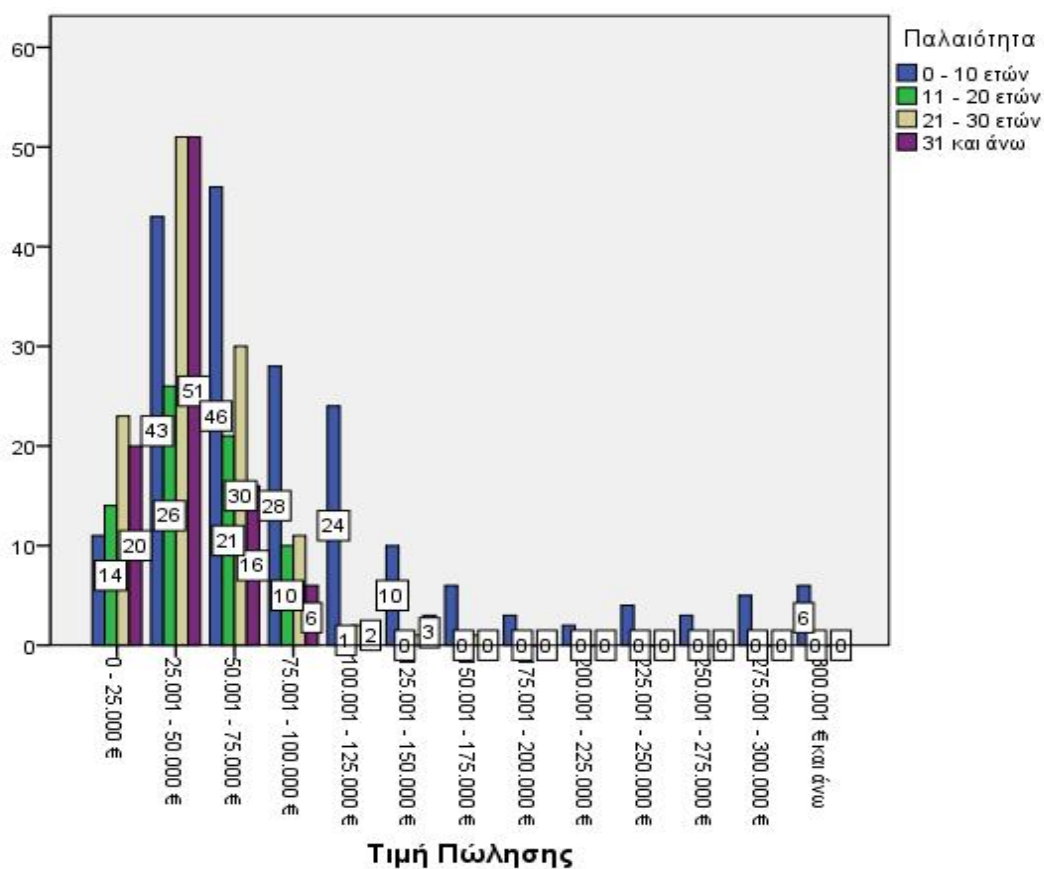
- ü 125.001 – 150.000€
- ü 150.001 – 175.000€
- ü 175.001 – 200.000€
- ü 200.001 – 225.000€
- ü 225.001 – 250.000€
- ü 250.001 – 275.000€
- ü 275.001 – 300.000€
- ü 300.001€και άνω

Όπως παρατηρούμε στο πίνακα «» το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων που πουλιούνται είναι μέχρι την τιμή των 125.000 € για όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, καθώς για το εύρος των τιμών από 0 -125.000€πουλιούνται τα 436 σπίτια από τα 480 του δείγματος της έρευνας, ήτοι το 90,8% επί του συνόλου. Συγκεκριμένα, από 0 – 25.000€πουλιούνται 68 σπίτια (14,2%), από 25.001 – 50.000€ πουλιούνται 171 σπίτια (35,6%), από 50.001 – 75.000€ πουλιούνται 113 σπίτια (23,5%), από 75.001 – 100.000€ πουλιούνται 55 σπίτια (11,5%), από 100.001 – 125.000€ πουλιούνται 29 σπίτια (6,0%), από 125.001 – 150.000€ πουλιούνται 14 σπίτια (2,9%), από 150.001 – 175.000€πουλιούνται 7 σπίτια (1,5%), από 175.001 – 200.000€πουλιούνται 3 σπίτια (0,6%), από 200.001 – 225.000€πουλιούνται 2 σπίτια (0,4%), από 225.001 – 250.000€ πουλιούνται 4 σπίτια (0,8%) από 250.001 – 275.000€πουλιούνται 3 σπίτια (0,6%), από 275.001 – 300.000€πουλιούνται 5 σπίτια (1,0%) και από 300.001€και άνω πουλιούνται 6 σπίτια (1,2%).

Πίνακας 11: Σύγκριση της Τιμή Πώλησης των ακινήτων με την Παλαιότητα

		Παλαιότητα				Total
		0 - 10 ετών	11 - 20 ετών	21 - 30 ετών	31 και άνω	
Τιμή Πώλησης	0 - 25.000 €	11	14	23	20	68
		2,3%	2,9%	4,8%	4,2%	14,2%
	25.001 - 50.000 €	43	26	51	51	171
		9,0%	5,4%	10,6%	10,6%	35,6%
	50.001 - 75.000 €	46	21	30	16	113
		9,6%	4,4%	6,2%	3,3%	23,5%
	75.001 - 100.000 €	28	10	11	6	55
		5,8%	2,1%	2,3%	1,2%	11,5%
	100.001 - 125.000 €	24	1	2	2	29
		5,0%	0,2%	0,4%	0,4%	6,0%

125.001 - 150.000 €	10	0	1	3	14
	2,1%	0,0%	0,2%	0,6%	2,9%
150.001 - 175.000 €	6	0	1	0	7
	1,2%	0,0%	0,2%	0,0%	1,5%
175.001 - 200.000 €	3	0	0	0	3
	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
200.001 - 225.000 €	2	0	0	0	2
	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
225.001 - 250.000 €	4	0	0	0	4
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
250.001 - 275.000 €	3	0	0	0	3
	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
275.001 - 300.000 €	5	0	0	0	5
	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
300.001 € και άνω	6	0	0	0	6
	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Total	191	72	119	98	480
	39,8%	15,0%	24,8%	20,4%	100,0%



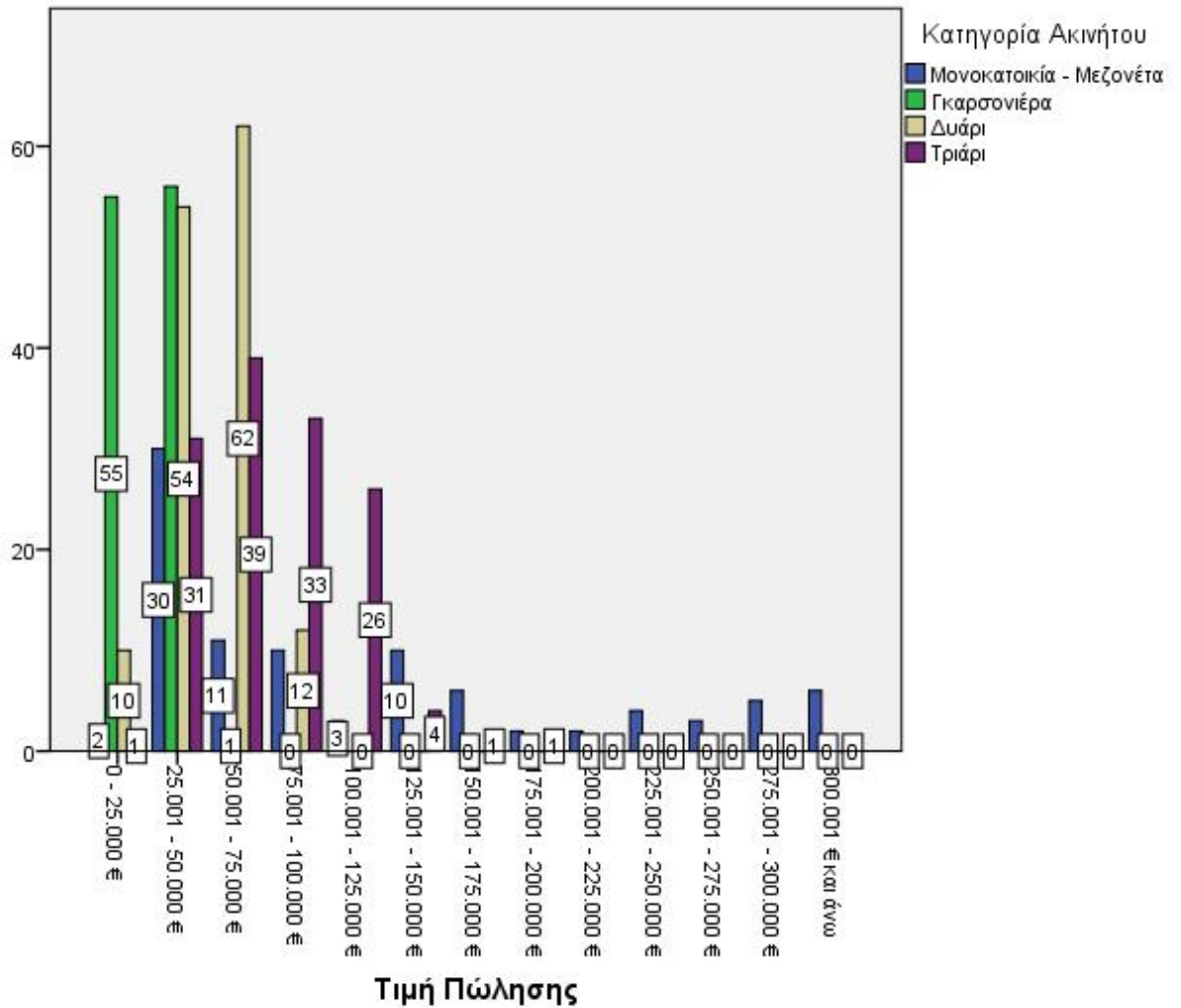
Σχήμα 13: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων σε σχέση με την παλαιότητά τους

Κάνοντας μία σύγκριση των ακινήτων που πουλιούνται σε σχέση με την τιμή τους και την παλαιότητά του, διαπιστώνουμε ότι τα ακίνητα που έχουν την πιο φθηνή τιμή πώλησης είναι και αυτά με την μεγαλύτερη παλαιότητα. Συγκεκριμένα, από τιμή πώλησης 100.001€ και άνω τα σπίτια που πουλιούνται είναι 67. Από αυτά τα 57 έχουν κατασκευαστεί την τελευταία 10ετία αποτελώντας το 85,1% και αυτά που το η χρονολογία κατασκευαστής τους είναι από 11 ετών και άνω είναι 10 σπίτια, ήτοι το 14,9%. Παρόλα αυτά υπάρχουν και αρκετά διαμερίσματα ή σπίτια που πωλούνται σχετικά φθηνά και είναι νέας κατασκευής, αλλά αφορούν κυρίως γκαρσονιέρες και πολύ μικρά δωάρια, όπως θα δούμε και παρακάτω.

Πίνακας 12: Ανάλυση Τιμή Πώλησης ανά Κατηγορία Ακινήτου

		Κατηγορία Ακινήτου				Total
		Μονοκατοικία - Μεζονέτα	Γκαρσονιέρα	Δωάρι	Τριάρι	
Τιμή Πώλησης	0 - 25.000 €	2	55	10	1	68
		0,4%	11,5%	2,1%	0,2%	14,2%
	25.001 - 50.000 €	30	56	54	31	171
		6,2%	11,7%	11,2%	6,5%	35,6%
	50.001 - 75.000 €	11	1	62	39	113
		2,3%	0,2%	12,9%	8,1%	23,5%
	75.001 - 100.000 €	10	0	12	33	55
		2,1%	0,0%	2,5%	6,9%	11,5%
	100.001 - 125.000 €	3	0	0	26	29
		0,6%	0,0%	0,0%	5,4%	6,0%
	125.001 - 150.000 €	10	0	0	4	14
		2,1%	0,0%	0,0%	0,8%	2,9%
	150.001 - 175.000 €	6	0	0	1	7
		1,2%	0,0%	0,0%	0,2%	1,5%
	175.001 - 200.000 €	2	0	0	1	3
		0,4%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%
200.001 - 225.000 €	2	0	0	0	2	
	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	
225.001 - 250.000 €	4	0	0	0	4	
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	
250.001 - 275.000 €	3	0	0	0	3	
	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	
275.001 - 300.000 €	5	0	0	0	5	

		1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
	300.001 € και άνω	6	0	0	0	6
		1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Total		94	112	138	136	480
		19,6%	23,3%	28,8%	28,3%	100,0%



Σχήμα 14: Σύγκριση τιμής πώλησης ανά κατηγορία ακινήτου

Αναλύοντας τα δεδομένα που πήραμε από την τιμή πώλησης ανά κατηγορία ακινήτου διαπιστώνουμε ότι το σύνολο των γκαρσονιερών διατίθενται από 0 – 50.000€ Για την ακρίβεια 55 γκαρσονιέρες πουλιούνται από 0 – 25.000€ 56 γκαρσονιέρες πουλιούνται από 25.001 – 50.000€ και 1 γκαρσονιέρα από 50.001 – 75.000€ Τα δυάρια η μέση τιμή πώλησης τους είναι από 25.001 – 75.000€ Συγκεκριμένα, από 0 – 25.000€ πουλιούνται 10 δυάρια, από 25.001 – 50.000€

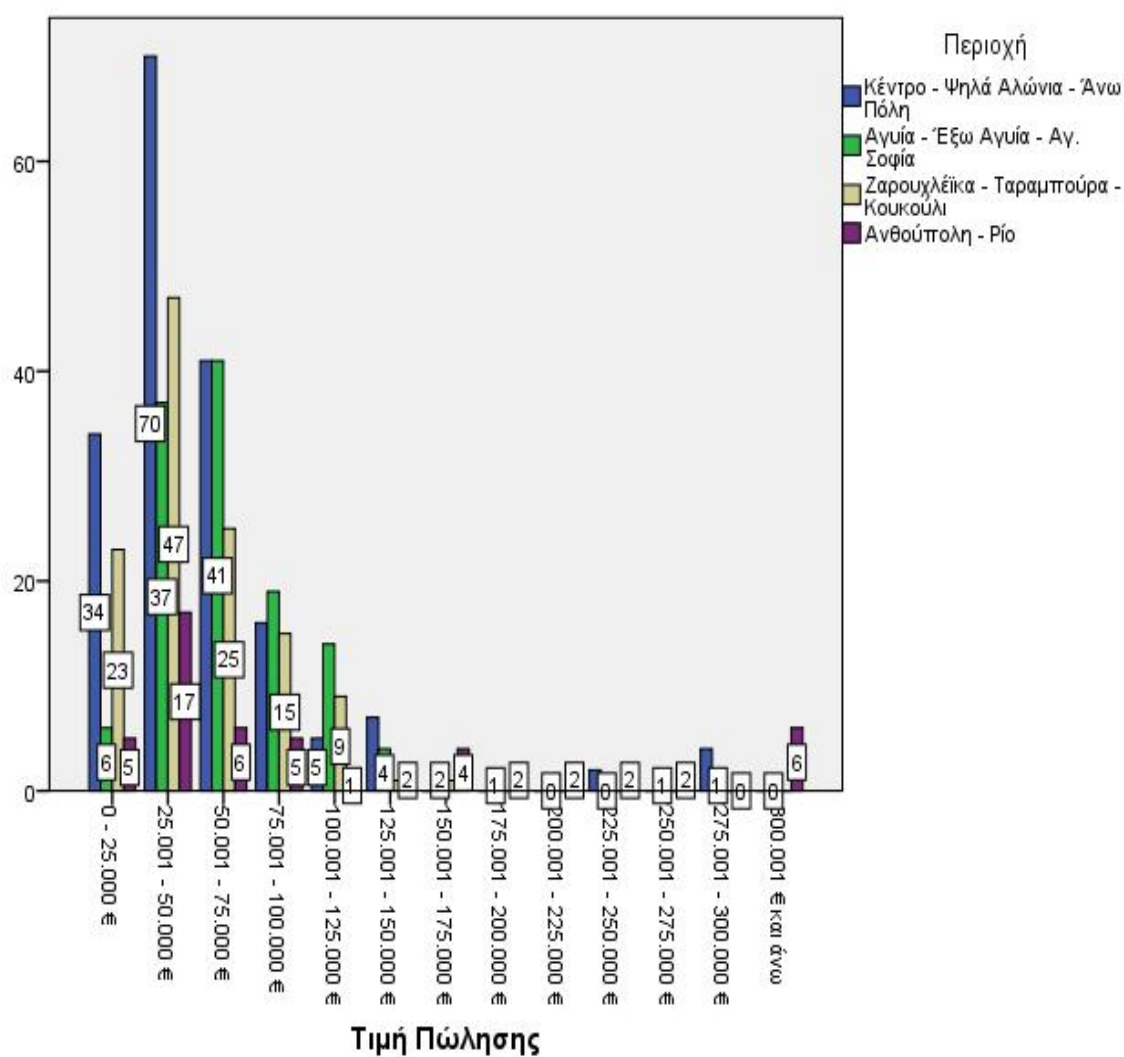
πουλιούνται 54 δυάρια, από 50.001 – 75.000€ 62 δυάρια και από 75.001 – 100.000€ διατίθενται 12 δυάρια.

Συνεχίζοντας την ανάλυση για τα τριάρια υπάρχει μία μεγαλύτερη διασπορά. Για τιμή πώλησης από 0 – 25.000€ υπάρχει 1 τριάρι, από 25.001 – 50.000€ υπάρχουν 31 τριάρια, από 50.001 – 75.000€ υπάρχουν 39 τριάρια, από 75.001 – 100.000€ πουλιούνται 33 τριάρια, από 100.001 – 125.000€ υπάρχουν 26 τριάρια, από 125.001 – 150.000€ πουλιούνται 4 τριάρια, από 150.001 – 175.000€ πουλιέται 1 τριάρι και από 175.001 – 200.000€ υπάρχει 1 τριάρι. Τέλος, όσο αφορά τις μονοκατοικίες – μεζονέτες υπάρχει μία μεγαλύτερη διασπορά. Ειδικότερα, από τις 94 μονοκατοικίες – μεζονέτες, οι 30 πουλιούνται από 25.001 – 50.000€ οι 11 πουλιούνται από 50.001 – 75.000€ και 10 διατίθενται από 75.001 – 100.000€ και από 125.001 – 150.000€ αντίστοιχα.

Πίνακας 13: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Περιοχή

	Τιμή Πώλησης	Περιοχή				Total
		Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη	Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία	Ζαρουχλέικα - Ταραμπούρα - Κουκούλι	Ανθούπολη - Ρίο	
0 - 25.000 €		34	6	23	5	68
		7,1%	1,2%	4,8%	1,0%	14,2%
25.001 - 50.000 €		70	37	47	17	171
		14,6%	7,7%	9,8%	3,5%	35,6%
50.001 - 75.000 €		41	41	25	6	113
		8,5%	8,5%	5,2%	1,2%	23,5%
75.001 - 100.000 €		16	19	15	5	55
		3,3%	4,0%	3,1%	1,0%	11,5%
100.001 - 125.000 €		5	14	9	1	29
		1,0%	2,9%	1,9%	0,2%	6,0%
125.001 - 150.000 €		7	4	1	2	14
		1,5%	0,8%	0,2%	0,4%	2,9%
150.001 - 175.000 €		0	2	1	4	7
		0,0%	0,4%	0,2%	0,8%	1,5%
175.001 - 200.000 €		0	1	0	2	3
		0,0%	0,2%	0,0%	0,4%	0,6%
200.001 - 225.000 €		0	0	0	2	2
		0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%

	225.001 - 250.000 €	2	0	0	2	4
		0,4%	0,0%	0,0%	0,4%	0,8%
	250.001 - 275.000 €	0	1	0	2	3
		0,0%	0,2%	0,0%	0,4%	0,6%
275.001 - 300.000 €	4	1	0	0	5	
	0,8%	0,2%	0,0%	0,0%	1,0%	
300.001 € και άνω	0	0	0	6	6	
	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	1,2%	
Total	179	126	121	54	480	
	37,3%	26,2%	25,2%	11,2%	100,0%	



Σχήμα 15: Ανάλυση της τιμής πώλησης ανά κατηγορία ακινήτου

Μία επιπλέον σύγκριση στην οποία προχωρήσαμε για την ανάλυση των δεδομένων μας είναι αυτή μεταξύ της τιμής πώλησης των ακινήτων με την περιοχή

την οποία βρίσκονται. Για ποσά από 0 – 50.000€ τα πιο φθηνά σπίτια βρίσκονται σε δύο κυρίως περιοχές που είναι αυτές του Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη και Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα – Κουκούλι. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα που πουλιούνται από 0 – 25.000€ στην περιοχή Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη υπάρχουν 34 σπίτια, στην περιοχή Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία υπάρχουν 6 σπίτια, στην περιοχή Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα – Κουκούλι υπάρχουν 23 σπίτια και στην περιοχή Ανθούπολη – Ρίο 5 ακίνητα. Ομοίως, και για τιμή πώλησης από 25.001 – 50.000€ πωλούνται στην περιοχή Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη υπάρχουν 70 σπίτια, στην περιοχή Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία υπάρχουν 37 σπίτια, στην περιοχή Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα – Κουκούλι υπάρχουν 47 σπίτια και στην περιοχή Ανθούπολη – Ρίο 17 ακίνητα. Από τα 50.001€ που τα ακίνητα γίνονται πιο ακριβά το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων που διατίθενται είναι αρχικά το του Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη, η Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία και στην συνέχεια η περιοχή Ανθούπολη – Ρίο.

Ειδικότερα, για τιμή από 50.001 – 100.000€ πωλούνται στην Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη υπάρχουν 57 σπίτια, στην περιοχή Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία υπάρχουν 60 σπίτια, στην περιοχή Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα – Κουκούλι υπάρχουν 40 σπίτια και στην περιοχή Ανθούπολη – Ρίο 11 ακίνητα. Αντίθετα για ποσά από 100.001€ έως 300.001€ και άνω τα ακίνητα που πωλούνται για την περιοχή Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη είναι 18 σπίτια, την περιοχή Αγιά - Έξω Αγιά - Αγ. Σοφία είναι 22 ακίνητα, την περιοχή Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα – Κουκούλι είναι 11 σπίτια και την περιοχή Ανθούπολη – Ρίο 21 ακίνητα.

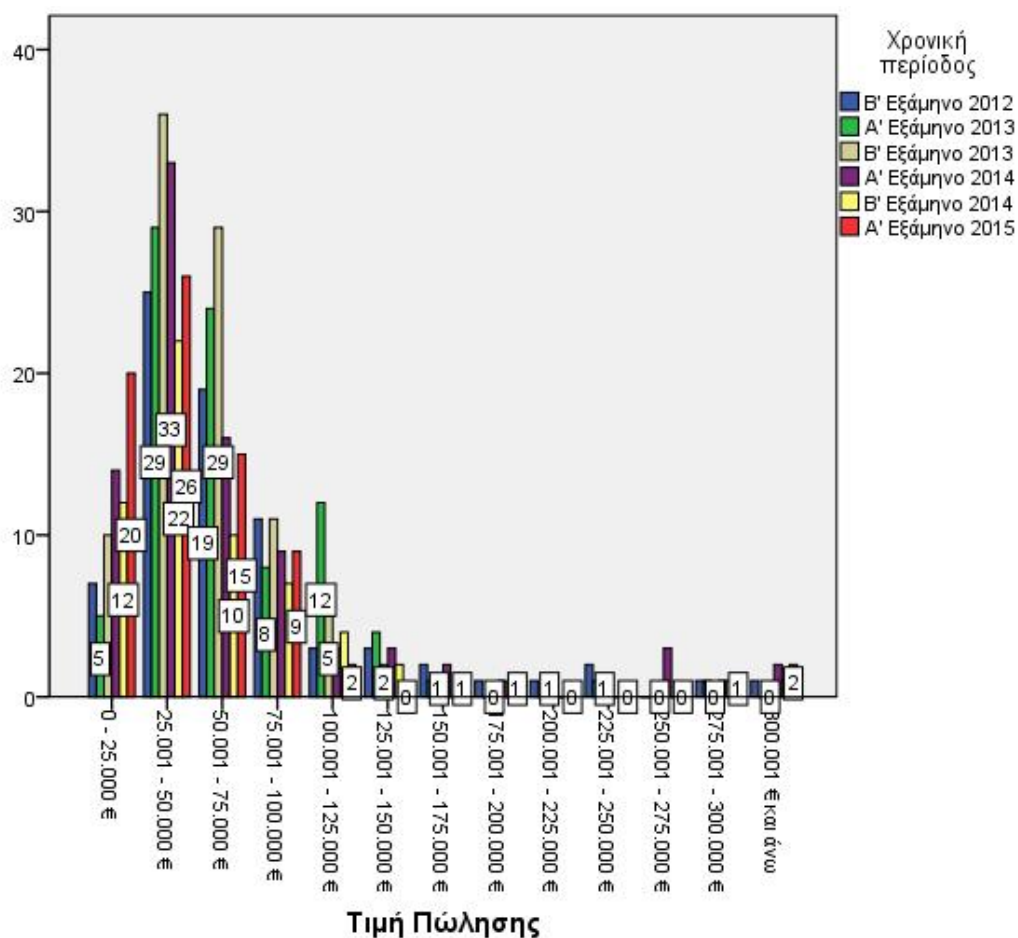
Πίνακας 14: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Χρονική περίοδο

		Χρονική περίοδος						Total
		B' Εξάμηνο 2012	A' Εξάμηνο 2013	B' Εξάμηνο 2013	A' Εξάμηνο 2014	B' Εξάμηνο 2014	A' Εξάμηνο 2015	
Τιμή Πώλησης	0 - 25.000 €	7 1,5%	5 1,0%	10 2,1%	14 2,9%	12 2,5%	20 4,2%	68 14,2%
	25.001 - 50.000 €	25 5,2%	29 6,0%	36 7,5%	33 6,9%	22 4,6%	26 5,4%	171 35,6%
	50.001 - 75.000 €	19 4,0%	24 5,0%	29 6,0%	16 3,3%	10 2,1%	15 3,1%	113 23,5%

75.001 -	11	8	11	9	7	9	55
	100.000 €	2,3%	1,7%	2,3%	1,9%	1,5%	11,5%
100.001 -	3	12	5	3	4	2	29
	125.000 €	0,6%	2,5%	1,0%	0,6%	0,8%	6,0%
125.001 -	3	4	2	3	2	0	14
	150.000 €	0,6%	0,8%	0,4%	0,6%	0,4%	2,9%
150.001 -	2	1	1	2	0	1	7
	175.000 €	0,4%	0,2%	0,2%	0,4%	0,0%	1,5%
175.001 -	1	0	0	1	0	1	3
	200.000 €	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,6%
200.001 -	1	0	1	0	0	0	2
	225.000 €	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,4%
225.001 -	2	1	1	0	0	0	4
	250.000 €	0,4%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,8%
250.001 -	0	0	0	3	0	0	3
	275.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,6%
275.001 -	1	1	0	1	1	1	5
	300.000 €	0,2%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	1,0%
300.001 € και άνω	1	0	0	2	1	2	6
		0,2%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	1,2%
Total	76	85	96	87	59	77	480
		15,8%	17,7%	20,0%	18,1%	12,3%	16,0%

Με τον συγκεκριμένο πίνακα θα δούμε καλύτερα την μεγάλη πτώση των τιμών πώλησης των ακινήτων ανά χρονική περίοδο και ανά κατηγορία της τιμής πώλησης που έχουμε ορίσει. Συγκεκριμένα, διαπιστώνουμε ότι για τιμή πώλησης από 0 - 25.000€ το Β' εξάμηνο του 2012 υπήρχαν 7 ακίνητα, το Α' εξάμηνο του 2013 υπήρχαν 5 σπίτια, το Β' εξάμηνο του 2013 ανήλθαν στα 10, το Α' εξάμηνο του 2014 πήγαν στα 14, στο Β' εξάμηνο του 2014 ήταν 12 και έφτασαν το Α' εξάμηνο του 2015 στα 20 ακίνητα. Για ποσά από 25.001 - 50.000€ τα ακίνητα που διατίθενται είναι 25, 29, 36, 33, 22 και 26 για τις αντίστοιχες χρονικές περιόδους που έχουμε αναφέρει. Ενώ για τις τιμές πώλησης των ακινήτων από 50.001 - 75.000€ και από 75.001 - 100.000€ υπήρχαν αντίστοιχα για το Β' εξάμηνο του 2012 19 και 11 ακίνητα, για το Α' εξάμηνο του 2013 υπήρχαν 24 και 8 σπίτια, για το Β' εξάμηνο του 2013 ανήλθαν στα 29 και 11, για το Α' εξάμηνο του 2014 πήγαν στα 16 και 9, για το

Β' εξάμηνο του 2014 ήταν 10 και 7 φτάνοντας τέλος για το Α' εξάμηνο του 2015 στα 15 και 9 ακίνητα.



Σχήμα 16: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων ανά χρονική περίοδο

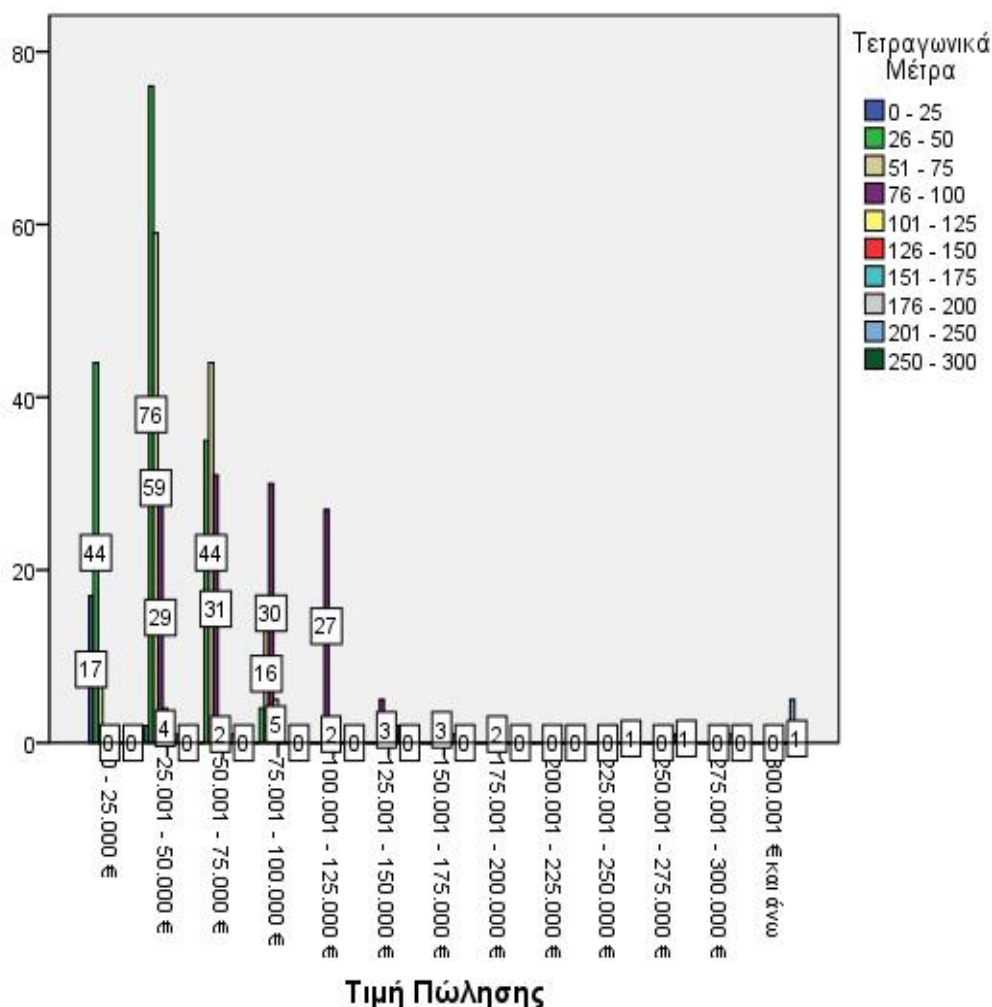
Επίσης, για τις τιμές πώλησης των ακινήτων από 100.001 - 125.000€ και από 125.001 - 150.000€ βρέθηκαν αντίστοιχα για το Β' εξάμηνο του 2012 3 και 3 ακίνητα, για το Α' εξάμηνο του 2013 υπήρχαν 12 και 4 σπίτια, για το Β' εξάμηνο του 2013 ανήλθαν στα 2 και 2, για το Α' εξάμηνο του 2014 πήγαν στα 3 και 3, για το Β' εξάμηνο του 2014 ήταν 4 και 2 φτάνοντας τέλος για το Α' εξάμηνο του 2015 στα 2 και 0 ακίνητα. Τέλος, για τιμές ακινήτων από 150.001€ και άνω τα ακίνητα που προσφέρονταν συγκεντρωτικά για κάθε μία χρονική περίοδο είναι σχετικά ελάχιστα. Συγκεκριμένα, για το Β' εξάμηνο του 2012 υπήρχαν 8 ακίνητα, για το Α' εξάμηνο του 2013 υπήρχαν 3 σπίτια, για το Β' εξάμηνο του 2013 παρέμειναν στα 3 ακίνητα, για το Α' εξάμηνο του 2014 ανήλθαν εκ νέου στα 9 σπίτια, για το Β' εξάμηνο του 2014 μειώθηκαν εκ νέου στα 2, φτάνοντας τελικά στο Α' εξάμηνο του 2015 στα 4 ακίνητα.

Πίνακας 15: Ανάλυση της Τιμής Πώλησης ανά Τετραγωνικά Μέτρα

	Τετραγωνικά Μέτρα										Total
	0 - 25	26 - 50	51 - 75	76 - 100	101 - 125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 250	250 - 300	
0 - 25.000	17	44	7	0	0	0	0	0	0	0	68
€	3,5%	9,2%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,2%
25.001 -	2	76	59	29	4	0	1	0	0	0	171
50.000 €	0,4%	15,8%	12,3%	6,0%	0,8%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	35,6%
50.001 -	0	35	44	31	2	0	0	1	0	0	113
75.000 €	0,0%	7,3%	9,2%	6,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	23,5%
75.001 -	0	4	16	30	5	0	0	0	0	0	55
100.000 €	0,0%	0,8%	3,3%	6,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,5%
100.001 -	0	0	0	27	2	0	0	0	0	0	29
125.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	5,6%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
125.001 -	0	0	0	5	3	3	2	1	0	0	14
150.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,6%	0,6%	0,4%	0,2%	0,0%	0,0%	2,9%
Τιμή Πώλησης 150.001 -	0	0	0	1	3	2	0	1	0	0	7
175.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,4%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	1,5%
175.001 -	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	3
200.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
200.001 -	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
225.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,4%
225.001 -	0	0	0	0	0	2	0	0	1	1	4
250.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,8%
250.001 -	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	3
275.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,6%
275.001 -	0	0	0	0	0	2	0	1	2	0	5
300.000 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,2%	0,4%	0,0%	1,0%
300.001 €	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	6
και άνω	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,2%	1,2%
Total	19	159	126	124	21	9	3	5	11	3	480
	4,0%	33,1%	26,2%	25,8%	4,4%	1,9%	0,6%	1,0%	2,3%	0,6%	100,0%

Μία ακόμα ανάλυση που πραγματοποιήσαμε με βάση την έρευνα που διεξήχθη είναι η σύγκριση των τιμών των ακινήτων σε σχέση με τα τετραγωνικά μέτρα που ήταν. Για παράδειγμα, από 0 - 25 τ.μ. υπήρχαν 19 σπίτια εκ των οποίων τα 17 πουλιόνταν από 0 - 25.000€ και τα 2 από 25.001 - 50.000€ Επίσης, για ακίνητα από 26 - 50 τ.μ. και από 51 - 75 τ.μ. αντίστοιχα υπήρχαν 159 και 126 αντίστοιχα.

σπίτια από τα οποία 44 και 7 είχαν τιμή πώλησης από 0 - 25.000€ τα 76 και 59 πουλιόταν από 25.001 - 50.000€ τα 35 και 44 είχαν τιμή πώλησης από 50.001 - 75.000€ και τέλος 4 και 16 πουλιόταν από 75.001 - 100.000€

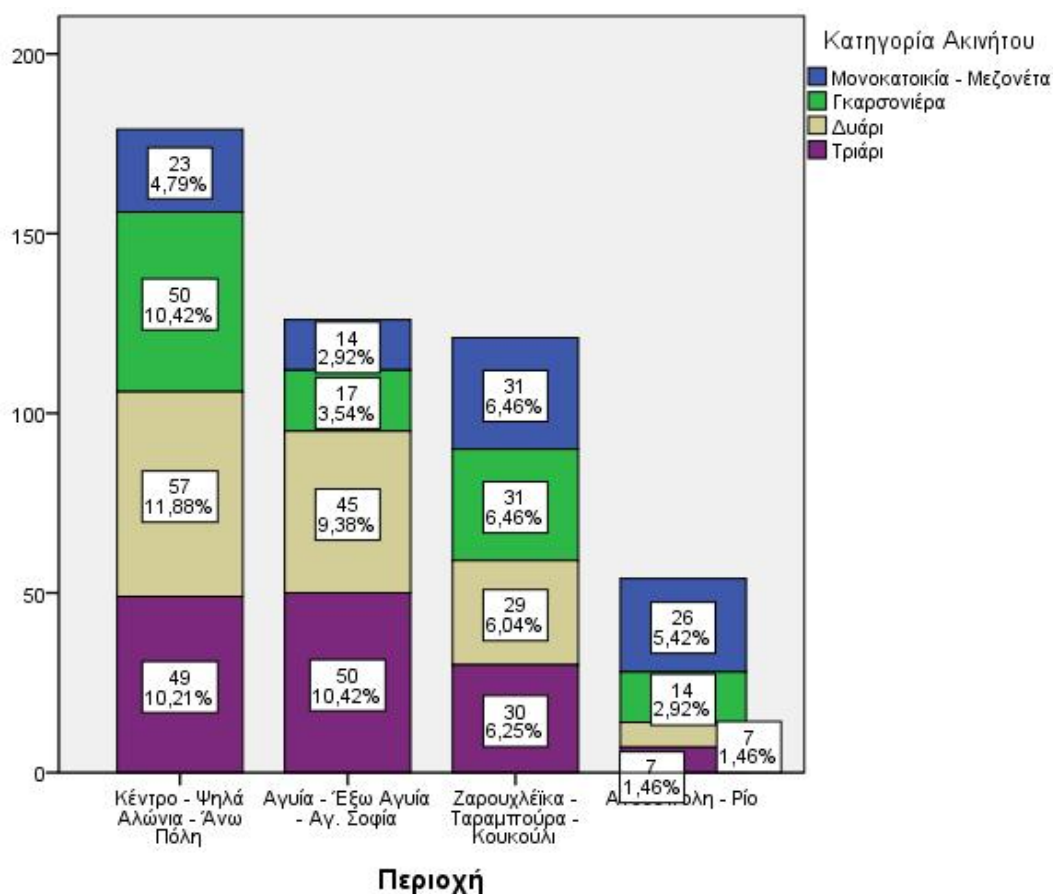


Σχήμα 17: Ανάλυση της τιμής πώλησης των ακινήτων ανά τετραγωνικά μέτρα

Ακόμα, για ακίνητα με εμβαδό από 76 - 100 τ.μ. και από 101 - 125 τ.μ. βρέθηκαν 124 και 21 αντίστοιχα, όπου για τιμή πώλησης από 25.001 - 50.000€ υπήρχαν 29 και 4 σπίτια, για τιμή από 50.001 - 75.000€ βρέθηκαν 31 και 8 σπίτια, για τιμή από 75.001 - 100.000€ έφτασαν το 30 και 5 σπίτια, για τιμή πώλησης από 100.001 - 125.000€ ήταν 27 και 2 σπίτια, για τιμή από 125.001 - 150.000€ βρέθηκαν 5 και 3 ακίνητα, για τιμή από 150.001 - 175.000€ υπήρχαν 1 και 3 σπίτια και τέλος για τιμή από 175.001 - 200.000€ υπήρχαν 1 και 2 ακίνητα.

Πίνακας 16: Σύγκριση Περιοχής ανά Κατηγορία Ακινήτου

		Κατηγορία Ακινήτου				Total
		Μονοκατοικία - Μεζονέτα	Γκαρσονιέρα	Δυάρι	Τριάρι	
Περιοχή	Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Ανω Πόλη	23 4,8%	50 10,4%	57 11,9%	49 10,2%	179 37,3%
	Αγυιά - Έξω Αγυιά - Αγ. Σοφία	14 2,9%	17 3,5%	45 9,4%	50 10,4%	126 26,2%
	Ζαρουχλείκα - Ταραμπούρα - Κουκούλι	31 6,5%	31 6,5%	29 6,0%	30 6,2%	121 25,2%
	Ανθούπολη - Ρίο	26 5,4%	14 2,9%	7 1,5%	7 1,5%	54 11,2%
	Total	94 19,6%	112 23,3%	138 28,8%	136 28,3%	480 100,0%



Σχήμα 18: Σύγκριση περιοχής ανά κατηγορία ακινήτου

Ένα πολύ σημαντικό στοιχείο της έρευνας κατά την γνώμη μας, το οποίο ήρθε στην επιφάνεια έχει να κάνει με το πια περιοχή της Πάτρας είναι αυτή που διαθέτει τα

περισσότερα ακίνητα προς πώλησης. Τα αποτελέσματα μας έδειξαν ότι η περιοχή Κέντρο - Ψηλά Αλώνια - Άνω Πόλη διαθέτει το μεγαλύτερο αριθμό ακινήτων για πώληση και συγκεκριμένα 179 από τα 480 συνολικά, ήτοι το 37,3%. Ακολουθούν με τον ίδιο σχετικά αριθμό ακινήτων, η περιοχή Αγυιά - Έξω Αγυιά - Αγ. Σοφία με 126 σπίτια που αντιστοιχεί στο 26,2% και η περιοχή Ζαρουχλέικα - Ταραμπούρα - Κουκούλι με 121 ακίνητα, δηλαδή το 25,2%. Τέλος, στην περιοχή της Ανθούπολη - Ρίο υπάρχουν μόνο 54 ακίνητα προς πώληση, ήτοι το 11,2%.

Αυτό οφείλεται κυρίως στους πολλούς φόρους που έχουν μπει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων εξαιτίας της οικονομική κρίσης που μαστίζει την ελληνική οικονομία την τελευταία 5ετία. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα ακίνητα που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης να επιβαρύνονται με μεγάλα ποσά φόρων που οι πιο πολύ ιδιοκτήτες τους να μην μπορούν να τους καλύψουν.

5.4. Αποτελέσματα από την ανάλυση των δεδομένων

Ένα από τα πρώτα συμπεράσματα στα οποία έχουμε καταλήξει από την ανάλυση των δεδομένων μας είναι ότι η οικονομική κρίση που ταλανίζει την ελληνική οικονομία την τελευταία πενταετία έχει επηρεάσει αρνητικά τόσο τις τιμές των ενοικίων όσο και τις τιμές πώλησης των ακινήτων. Η μεγαλύτερη πτώση τιμών διαφέρεται κυρίως σε μικρά ακίνητα, όπως είναι οι γκαρσονιέρες και ακολούθως τα δωάρια.

Ειδικότερα, όσο αφορά τα αποτελέσματα από την ανάλυση των τιμών των ενοικίων είναι ότι το ενοίκιο για μία γκαρσονιέρα σε όλες σχεδόν τις περιοχές της Πάτρας είναι κατά βάση για τις γκαρσονιέρες από 150 έως 200 € για τα δωάρια κυμαίνεται από 150€έως 250€ ενώ για τα τριάρια η πλειοψηφία των ακινήτων που νοικιάζονται δεν ξεπερνά τα 300€ Αυτό δείχνει την τρομακτική πίεση που έχουν δεχθεί οι τιμές των ενοικίων από την οικονομική κρίση, την μεγάλη προσφορά των ενοικίων αλλά και την μείωση της ζήτησης.

Η σημαντική μείωση των τιμών των ενοικίων επιβεβαιώνεται και από τα αποτελέσματα που έχουμε λάβει από την ανάλυση των δεδομένων μας, κατά την οποία αυξήθηκε σημαντικά ο αριθμός των ακινήτων που νοικιάζοταν από 150€έως 250€ από το Β' εξάμηνο του 2012 (60 ακίνητα) έως το Β' εξάμηνο του 2014 (81 ακίνητα).

Ένα ακόμα στοιχείο των αποτελεσμάτων της έρευνάς μας είναι ότι τα σπίτια που νοικιάζονται είναι σχετικά νέας κατασκευής, από 0 – 10 ετών, που αντιστοιχούν σε 201 από τα 600 ακίνητα της έρευνας, δηλαδή το 33,5%. Αυτό δείχνει την έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα που υπήρξε τα τελευταία χρόνια στην κατασκευή νέων κατοικιών και κυρίως γκαρσονιερών και δυαριών, για την εξυπηρέτηση των αναγκών των φοιτητών της πόλης, αλλά και νέων που ήθελα να ζουν μόνοι τους, χωρίς τους γονείς τους.

Οι περιοχές με το πιο φθηνό ενοίκιο είναι αυτές των Ζαρουχλείκων – Ταραμπούρα – Κουκούλι και μετά το Κέντρο – Ψηλά Αλώνια – Άνω Πόλη, καθώς αποτελούν σημεία που προτιμούνται από τους φοιτητές για την στεγασή τους, καθώς έχουν άμεση πρόσβαση τόσο στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς για την μεταβασή τους στην σχολή του Πανεπιστημίου ή του Α.Τ.Ε.Ι. αλλά και γιατί προσφέρουν πλήθος επιλογών για θέματα που αφορούν την διασκέδαση και την κάλυψη των καθημερινών αναγκών τους.

Όσο αφορά τα αποτελέσματα που πήραμε από την ανάλυση των δεδομένων για τιμές των ακινήτων που είναι προς πώληση, διαπιστώσαμε πως το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων αφορά και εκ νέου ακίνητα που είναι σχετικά νεόδμητα. Συγκεκριμένα, από το σύνολο των 480 σπιτιών τα 263 αφορούν αυτά που έχουν κατασκευαστεί την τελευταία 20ετία (191 ακίνητα από 0 – 10 ετών και 72 ακίνητα από 11 – 20 ετών). Επίσης, ενά σημαντικό μέρος είναι κατασκευής από 21 – 30 ετών (119 ακίνητα) και ακόμα λιγότερα από 31 ετών και άνω (98 ακίνητα).

Αυτό μας δείχνει πως πολλοί κατασκευαστές ή αλποί πολίτες που επένδυσαν στην αγορά των ακινήτων, τώρα λόγω της μεγάλης φορολογίας τόσο στα έσοδα των ενοικίων όσο και της ιδιοκτησίας μέσω του ΕΝΦΙΑ, πλέον δεν μπορούν να τα συντηρήσουν με αποτέλεσμα να τα πουλούν για να ελαφρυνθούν από την φορολογία. Από την άλλη η οικονομική κρίση και η μείωση της ζήτησης για την αγορά ακινήτων έχει πιέσει τις τιμές των ακινήτων ακόμα χαμηλότερα, καθώς κανένας ή σχεδόν κανένας δεν επιθυμεί να επενδύσει στην συγκεκριμένη αγορά.

Ένα ακόμα στοιχείο που επιβεβαιώνει τα παραπάνω είναι ότι το μεγαλύτερο πλήθος των ακινήτων που διατίθενται για πώληση αφορά δυάρια και τριάρια (138 και 136 αντίστοιχα), έπονται οι γκαρσονιέρες (112 σπίτια) και τέλος οι μονοκατοικίες –

μεζονέτες με 94 ακίνητα. Επιπλέον, το μεγαλύτερο πλήθος των ακινήτων που διατίθενται προς πώλησης είναι στην περιοχή Κέντρο – Ψηλά Αλώνια – Άνω Πόλη όπου πουλιούνται 179 ακίνητα, ακολουθούν οι περιοχές Αγυιά – Έξω Αγυιά – Αγ. Σοφία και Ζαρουχλέϊκα – Ταραμπούρα – Κουκούλι με 126 και 121 ακίνητα αντίστοιχα και τέλος η περιοχή Ανθούπολη – Ρίο με 54 σπίτια. Ένα ακόμα στοιχείο που δείχνει πως οι γηγενείς κάτοικοι της πόλης των Πατρών που έχουν ως κύρια κατοικία ακίνητο που βρίσκεται εκτός κέντρου, πουλάνε όσο το δυνατόν ακίνητα που δεν μπορούν να συντηρήσουν λόγω της αυξημένης φορολογίας.

Μάλιστα οι τιμές πώλησης των ακινήτων όλων των κατηγοριών και σε όλες τις περιοχές της Πάτρας, έχουν πέσει τόσο πολύ που το μεγαλύτερο πλήθος των σπιτιών που συμμετείχαν στην έρευνά μας διατίθενται προς πώλησης σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, τα 352 ακίνητα από τα 480, δηλαδή το 73,3%, που έλαβαν μέρος στην έρευνα μας πουλιούνται κάτω από 75.000€

6. Συμπεράσματα

Ένα σημαντικό κομμάτι της ελληνικής οικονομικής δραστηριότητας αποτελείται από την αγορά κατοικίας και τις κατασκευές γενικότερα. Μάλιστα, η μεταπολεμική ελληνική οικονομία βασίστηκε για την ανάπτυξή της στον συγκεκριμένο τομέα. Ο μεγαλύτερος όγκος του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών είναι επενδυμένος στα ακίνητα, μία επένδυση που τα έχει προστατεύσει από τον πληθωρισμό, ενώ παράλληλα τους έχει προσφέρει και θετικές πραγματικές αποδόσεις.

Μέσα από την αγορά κατοικίας και τις θετικές επιδράσεις στην οικονομική ανάπτυξη μια χώρας συντελεί στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου των πολιτών και στην καταπολέμηση των αρνητικών επιπτώσεων του πληθωρισμού. Επιπλέον, η αγορά κατοικία έχει θετική επίδραση στην κατανάλωση, αφού η ανατίμηση της αξίας των ακινήτων μεγαλώνει την αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων των ακινήτων. Πολλές μελέτες συμπέραναν ότι η ανατίμηση της αξία των κατοικιών έχει θετική επίδραση στο πλούτο του νοικοκυριού, με συνέπεια την αύξηση της κατανάλωσης. Η επίδραση, όμως, που μπορεί να έχει στην οικονομική δραστηριότητα σχετίζεται από τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού συστήματος της κάθε χώρας.

Ένα ακόμα συμπέρασμα στο οποίο έχουμε καταλήξει είναι ότι η αγορά κατοικίας έχει επίδραση στη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Βασική αιτία της παγκόσμια κρίσης ήταν η άνοδος και η ακόλουθη πτώση των τιμών των κατοικιών συνδυασμένη με την αλόγιστη χρήση χρηματοοικονομικών εργαλείων της στεγαστικής πίστης. Αυτό οδήγησε στην κρίση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, το οποίο ακόμα και σήμερα στην Ελλάδα δεν έχει επανέλθει στα προηγούμενα επίπεδα. Καθώς το διάστημα της ελληνικής κρίσης οι τράπεζες περιόρισαν τις πιστώσεις τους με αποτέλεσμα την δημιουργία μια πιο βαθιάς ύφεσης στην αγορά των ακινήτων και όχι μόνο. Σημειωτέον, η κρίση αυτή επέφερε αλλαγές στο ρυθμιστικό και εποπτικό πλαίσιο των αγορών αλλά και των τραπεζών, ως ένα μέρος την νομισματικής πολιτικής που ακολουθήθηκε.

Στην Ελλάδα μπορεί οι τιμές των ακινήτων στην περίοδο από το 2003 έως το 2008 να αυξήθηκαν, χωρίς όμως φτάσουν στα υπερβολικά επίπεδα άλλων χωρών. Μπορεί ο δείκτης τιμών των ενοικίων αν είχε μία άνοδο λόγω της εισόδου της χώρας στην ζώνη του ευρώ, η οποία οφείλεται στη μεγάλη πτώση των απαιτούμενων αποδόσεων των επενδυτών.

Η ελληνική οικονομία και οι δικές της αυτόχθονες δυνάμεις είναι αυτές που θα καθορίσουν το μέλλον της αγορά κατοικίας στην Ελλάδα. Οι ειδικοί αναμένουν τόσο αρνητικές όσο και θετικές επιδράσεις στις τιμές και την οικοδομική δραστηριότητα. Από την μία πλευρά οι αρνητικές πιέσεις προέρχονται από τις μεγάλες ανισορροπίες της μακροοικονομίας, του δημοσιονομικού ελλείμματος και του ελλείμματος του ισοζυγίου των τρεχουσών συναλλαγών. Τα ελλείμματα αυτά οδηγούν στην δημιουργία υψηλών ασφαλιστρών κινδύνου και απαιτούμενων αποδόσεων από τους επενδυτές με ταυτόχρονους χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και ζήτησης είτε για κύρια είτε για δευτερεύουσα κατοικία.

Από την άλλη πλευρά οι θετικές αντιδράσεις στην αγορά κατοικίας αναμένονται από της ανάγκη ακόμα και σήμερα για την δημιουργία υποδομών, τόσο μέσα από την συνεχώς αυξανόμενη κίνηση που παρατηρείται στον τουριστικό τομέα και την δημιουργία νέων παραθεριστικών κατασκευών, που θα τονώσουν με την σειρά τους την οικονομική δραστηριότητα.

Η πόλη της Πάτρας, όπως και ολόκληρη η Ελλάδα έχει πληγεί από την παρατεταμένη οικονομική ύφεση που μαστίζει την οικονομία. Παρά την αυξημένη ζήτηση που υπάρχει για ενοικίαση διαμερισμάτων από τους φοιτητές που έρχονται να σπουδάσουν στα τριτοβάθμια εκπαιδευτικά ιδρύματα της πόλης, οι τιμές των κατοικιών αλλά και των ενοικίων έχουν μειωθεί πάνω από το 30%. Βέβαια, δραματικότερη είναι η κατάσταση των επαγγελματικών ακινήτων, καθώς τόσο η φορολογία, όσο και η μειωμένη κατανάλωση έχει οδηγήσει στο κλείσιμο πολλών επιχειρήσεων και στην δημιουργία ενός μεγάλου αδιάθετου αριθμών ακινήτων επαγγελματικής χρήσεως.

Η ελληνική οικονομία είναι σε μία φάση που προσπαθεί να απαγκιστρωθεί από τις πολιτικές του παρελθόντος και να επανέλθει σε ρυθμούς ανάπτυξης. Μόνο μέσα από αυτή την προοπτική θα μπορούσε να έρθει η αποκατάσταση των

εισοδημάτων των νοικοκυριών και ταυτόχρονα η αύξηση της ζήτησης για κατοικίες και κατά συνέπεια η σταδιακή αύξηση των τιμών.

Αυτό που θα μπορούσε να δώσει ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα και στην αγορά των κατοικιών, είναι ίσως η σταδιακή αναβάθμιση των υπαρχόντων κτιρίων όσο αφορά την ενεργειακή τους απόδοση μέσα από επιδοτούμενα προγράμματα της κυβέρνησης, με σκοπό την επανεκκίνηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.

Την δημιουργία ενός καλύτερου και δικαιότερου φορολογικού συστήματος για την ακίνητη περιουσία με σκοπό την προσέλκυση κεφαλαίων και την επένδυση τους στην αγορά ακινήτων. Την αλλαγή του νομοθετικού χωροταξικού πλαισίου μέσα από ένα πλαίσιο που θα προστατεύει το περιβάλλον και θα αναδεικνύει τις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής.

Η οικονομική κρίση που έπληξε την ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια είχε ως αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να πέσουν δραματικά τόσο στα ενοίκια όσο και στην τιμή πώλησής τους. Θα λέγαμε, ίσως, ότι έγινε μία εξισορρόπηση των αντικειμενικών με των εμπορικών αξιών, καθώς σε πολλές περιπτώσεις, πριν την οικονομική ύφεση οι εμπορικές αξίες ήταν υπερβολικά μεγάλες για την απόκτηση ενός ακινήτου σε σχέση με το κόστος κατασκευής του.

Όλα τα παραπάνω οδήγησαν στην τεράστια πτώση των τιμών και στην αγορά ακινήτων της Πάτρας, όπως αποδεικνύεται και από την μεγάλη πτώση των τιμών των ενοικίων αλλά και των τιμών πώλησης των κατοικιών. Το να αποκτήσει κάποιος μια νεόδμητη γκαρσονιέρα με το ποσό των 15.000€ άλλες εποχές ήταν κάτι το αδιαπραγμάτευτο, αλλά σήμερα είναι κάτι που το σ συναντάς συχνότερα. Μάλιστα, κάποιιοι δεν δίνουν ούτε αυτό το ελάχιστο ποσό για την αγορά της, καθώς η ανεργία και η μεγάλη φορολογία έχει καταστήσει τα ακίνητα μία τελείως αντεμπορική αγορά.

7. Βιβλιογραφία - Πηγές

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

1. Δαβραδάκης, Μ. (2007), “Αγορά ακινήτων και μακροοικονομία”, Κεφάλαιο 1, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα.
2. Ζεντέλης Π. (2001), «REAL ESTATE. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα
3. Καρανικόλας Ν. (2010), «Η εκτίμηση των ακινήτων», Εκδόσεις Δίσιγμα, Θεσσαλονίκη
4. Κιόχος Π. (2006), «Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών», Ιδιωτική έκδοση, Αθήνα
5. Μαλλιάρopoulos, Δ. (2007), “Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 7, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα.
6. Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβελης Γκ., «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης», Οικονομία & Αγορές, (2012), Eurobank Research, Τόμος VII Τεύχος 2^ο
7. Συμιγιάννης, Γ.Θ. και Γ. Χονδρογιάννης (2009), “Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία”, στον παρόντα τόμο.
8. Τράπεζα της Ελλάδος (2014), «Νομισματική Πολιτική - Ενδιάμεση Έκθεση» Κεφάλαιο IV, σελ. 54 - 55.
9. Τσατσαρώνης, Κ. και Η. Zhu (2007), “Οι τιμές κατοικιών διεθνώς και η χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων”, Κεφάλαιο 2, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

1. Annett, A. (2005), “House Prices and Monetary Policy in the Euro Area”, Chapter 3, IMF, *Article IV Review of the Euro Area: Selected Issues*.
2. Aoki, K., J. Proudman and G. Vlieghe (2002), “Houses as Collateral: Has the Link between House Prices and Consumption in the UK changed?”, Federal Reserve Bank of New York, *Economic Policy Review*, 8, 163-77.
3. Attanasio, O., L. Blow, L. R. Hamilton and A. Leicester (2005), “Booms and Busts: Consumption, house prices and expectations”, Working Paper 05/24, Institute for Fiscal Studies, Λονδίνο.
4. Belsky, E. and J. Prakken (2004), “Housing Wealth Effects: Housing’s Impact on Wealth Accumulation, Wealth Distribution and Consumer Spending”, Harvard University, Joint Center for Housing Studies, W04-13.
5. Benjamin, J., P. Chinloy and D. Jud (2004), “Real Estate versus Financial Wealth in Consumption”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 29 (3), 341-54.
6. Bernanke B. (2002) “Asset-Price “Bubbles” and Monetary Policy”, ομιλία ενώπιον του New York Chapter of the National Association for Business Economics, Νέα Υόρκη, 15 Οκτωβρίου.
7. Bondt, G. de (2002), “Interest rate pass-through: empirical results for the euro area”, ECB Working Paper Series, No. 136.
8. Borio, C. and P. McGuire (2004), “Twin Peaks in Equity and Housing Prices?”, *BIS Quarterly Review*, 79-93, Μάρτιος.
9. Bostic, R., S. Gabriel and G. Painter (2005), “Housing Wealth, Financial Wealth and Consumption: New Evidence from Micro Data”, Συμπόσιο των NUS και HKU με θέμα: Real Estate Research, National University of Singapore, Ιούλιος.
10. Carroll C.D., M. Otsuka and J. Slacalec (2006), “How Large Is the Housing Wealth Effect? A New Approach”, John Hopkins University Economics, Working Paper, 535
11. Case, K., J. Quigley and R. Shiller (2005), “Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market”, *Advances in Macroeconomics*, Vol. 5, Issue 1.

12. Coval, J., J. Jurek and E. Stafford (2009), “The Economics of Structured Finance”, *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 23, No. 1, Winter, 3-25.
13. Craig, S., R. Smith and S. Ng (2008), “Merrill aims to raise billions more: Firm dumps mortgage assets as crisis drags on; another big write-down”, *The Wall Street Journal*, 29 Ιουλίου.
14. Detken C. and F. Smets (2004), “Asset price booms and monetary policy”, ECB Working Paper Series, No. 364.
15. Cecchetti, S., H. Genberg, J. Lipsky and S. Wadhvani (2000), “Asset Prices and Central Bank Policy”, εισήγηση στο συνέδριο του International Centre for Monetary and Banking Studies με θέμα: “Central Banks and Asset Prices”, Γενεύη, 5 Μαΐου.
16. ECB (2003), Structural Factors in the EU Housing Markets, Μάρτιος.
17. ECB (2009α), “Housing Wealth and Private Consumption in the Euro Area”, Monthly Bulletin, 59-71, Ιανουάριος.
18. ECB (2009β), “Housing Finance in the Euro Area”, Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, Occasional Paper Series, No. 101, Μάρτιος.
19. Filardo, A. (2004), “Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs”, BIS Working Papers, No. 155.
20. Green, R. and S. Wachter (2007), “The Housing Finance Revolution”, Συμπόσιο της Federal Reserve Bank of Kansas City με θέμα: Housing, Housing Finance and Monetary Policy, Jackson Hole, Γουαϊόμινγκ, 30 Αυγούστου-1 Σεπτεμβρίου.
21. Gropp, R., K.C. Sorensen and J. Lichtenberger (2007), “The Dynamics of Bank Spreads and Financial Structure“, ECB Working Paper Series, No. 714.
22. Gurkaynak, R.S. (2005), “Econometric tests of asset price bubbles: taking stock”, Board of Governors of the Federal Reserve System, Finance and Economics Discussion Series, 2005-04, Ιανουάριος.

23. Iacoviello, M. (2005), “House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle”, *American Economic Review*, Vol. 95, Issue 3, Ιούνιος, 739-64.
24. Leuvensteijn, Van M., K.C. Sorensen, Bikker J.A. and A.A.R.J.M. Van Rixtel (2008), “Impact of bank competition on the interest rate pass-through in the euro area”, ECB Working Paper Series, No. 885.
25. McCarthy, J. and W.R. Peach (2004), “Are Home Prices the Next “Bubble”?”, FRBNY Economic Policy Review, Δεκέμβριος.
26. McCarthy, J. and C. Steindel (2007), “Housing Activity and Consumer Spending”, *BusinessEconomics*, Vol. 42, No. 2, Απρίλιος.
27. Meen, G. (2002), “The Time-series Behaviour of House Prices: A Transatlantic Divide?”, *Journal of Housing Economics*, 11, 1-23.
28. Mishkin, F.S. (2007), “Housing and the Monetary Transmission Mechanism”, συμπόσιο της Federal Reserve Bank of Kansas City με θέμα: Housing, Housing Finance and Monetary Policy,
29. Jackson Hole, Γουαϊόμινγκ, 30 Αυγούστου-1 Σεπτεμβρίου.
30. Schnure, C. (2005), “Boom-Bust Cycles in Housing: the Changing Role of Financial Structure”, IMF Working Paper WP/05/200, Οκτώβριος.
31. Slacalek, J. (2006), “What Drives Personal Consumption? The Role of Housing and Financial Wealth” *German Institute for Economic Research, DIW Berlin Discussion Paper*, 647.
32. Sutton, G. (2002), “Explaining Changes in House Prices”, *BIS Quarterly Review*, Σεπτέμβριος, 46-55.
33. Tsatsaronis, K. and H. Zhu (2004), “What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence”, *BIS Quarterly Review*, 65-78, Μάρτιος.
34. Weber, A.A., R. Gerge and A. Worms (2008), “Has the monetary transmission process in the euro area changed? Evidence based on VAR estimates”, παρουσίαση στο 7ο ετήσιο συνέδριο της ΤΔΔ, BIS, 26-7 Ιουνίου.

Πηγές

1. Κάπα Research (2012), Έρευνα για την Αγορά ακινήτου στην Ελλάδα, ηλεκτρονικά διαθέσιμο από <http://www.pomida.gr/loipa/research/kaparesearch2012.PDF>
2. Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) (2012), 29 Πανελλήνιο συνέδριο, Δελτίο τύπου από <http://www.pomida.gr/epikairotita/synedrio2012.htm>
3. Royal Bank of Canada (RBC) (2012), Laying a foundation, available at <http://www.rbcgam.com/gam/>
4. www.Express.gr/Ενοικίαση φοιτητικής κατοικίας 2013_ Πίνακες με τιμές σε Ελλάδα και Ε.pdf
5. <http://www.thebest.gr/news/index/viewStory/255622>
6. <http://www.patrastimes.gr/arthro.php?id=54174>
7. <http://www.remax.gr/media/files/2014%20%CE%A0%CE%B1%CE%BD%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%AE%20%CE%B5%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%20%CE%AD%CF%81%CE%B5%CF%85%CE%BD%CE%B1%20%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD%20%CF%84%CE%B7%CF%82%20REMAX.pdf>