

ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ

**ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ
ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

ΜΙΧΑΗΛ ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ

Επιβλέπων καθηγητής: **ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΠΙΛΙΑΣ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Περίληψη (στην Ελληνική)	5
Περίληψη (στην Αγγλική)	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Εισαγωγικές Εννοιες και Αγορά Ακινήτων	9
2.1 Βασικές Εννοιες των Ακινήτων	9
2.2 Κατηγορίες Ακινήτων	10
2.3 Η Αγορά Ακινήτων	11
2.4 Δομή της Αγοράς	11
2.4.1 Εμπλεκόμενοι στην Αγορά Ακινήτων	11
2.4.2 Εταιρίες Ανάπτυξης Ακινήτων (REITs) και Μέθοδος Sale & Lease Back	13
2.5 Σπουδαιότητα της Αγοράς Ακινήτων	14
2.6 Ιδιομορφίες της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η Διαμόρφωση των Τιμών των Ακινήτων	20
3.1 Μορφή της Αγοράς Ακινήτων	20
3.2 Παράγοντες Ζήτησης Ακινήτων	21
3.3 Παράγοντες Προσφοράς Ακινήτων	22
3.4 Ισορροπία της Αγοράς Ακινήτων	23
3.5 Αξίες Ακινήτων	26
3.6 Μέθοδοι Εκτίμησης Αξιών των Ακινήτων	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Εξέλιξης Τιμών των Ακινήτων	33
4.1 Μακροοικονομικοί Παράγοντες	33
4.2 Μακροοικονομικές Συνέπειες από Μεταβολές Τιμών Ακινήτων	36
4.3 Γενικός Δείκτης Χρηματιστηρίου	37
4.4 Φορολόγηση Ακινήτων	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Εξελίξεις της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων	40
5.1 Αιτίες Κρίσης της Αγοράς Ακινήτων	40
5.2 Οικοδομική Δραστηριότητα	42
5.3 Τιμές Κατοικιών	46
5.4 Συναλλαγές Ακινήτων	49
5.4.1 Δείκτες Συναλλαγών Αγοράς Κατοικιών	49
5.4.2 Επαγγελματικά Ακίνητα	52
5.5 Αξίες ακινήτων και Ενοίκια Επαγγελματικής Στέγης	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Αγορά Ακινήτων στην Περιφέρεια Κρήτης	58
6.1 Οικοδομική Δραστηριότητα	58
6.2 Τιμές Κατοικιών	63
6.3 Δείκτες Συναλλαγών Αγοράς Ακινήτων	64
6.4 Επαγγελματικά Ακίνητα	68
6.4.1 Εμπορικά Καταστήματα	69
6.4.2 Γραφεία	71
6.4.3 Βιομηχανικοί-αποθηκευτικοί Χώροι	71
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Ανάλυση Τιμών Κατοικιών	73

7.1 Στοιχεία Περιοχής Μελέτης	73
7.2 Τιμές Κατοικιών	74
7.3 Επίδραση Προσδιοριστικών Παραγόντων στην Εξέλιξη των Τιμών Κατοικιών	77
7.3.1 Πολλαπλή Γραμμική Παλινδρόμηση	77
7.3.2 Ανάλυση Νεόδμητων Κατοικιών	78
7.3.3 Ανάλυση Παλαιών Κατοικιών	81
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Συμπεράσματα	85
Βιβλιογραφία	88
Παράρτημα	93

Οι επιπτώσεις της κρίσης στην αγορά ακινήτων: η περίπτωση της Κρήτης

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η ελληνική αγορά ακινήτων πλήττεται από την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας, των συναλλαγών και των μεγάλων μεταβολών των τιμών πώλησης των ακινήτων. Στην τοπική αγορά ακινήτων της Κρήτης παρουσιάζονται αντίστοιχες επιπτώσεις, όμως υπάρχουν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, όπως τουρισμός, οικιστική ανάπτυξη και φυσικό περιβάλλον, που μπορούν να προσελκύσουν επενδυτές και να τονώσουν την τοπική αγορά ακινήτων.

Στην παρούσα μελέτη γίνεται παρουσίαση της εξέλιξης των δεικτών και μεγεθών της αγοράς ακινήτων σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Επίσης μέσα από την ανάλυση των τιμών κατοικιών της περιοχής της πόλης του Ηρακλείου διαπιστώσαμε ότι την περίοδο της τρέχουσας κρίσης οι τιμές στις νεόδμητες κατοικίες συγκρατούνται περισσότερο, σε σχέση με τις παλαιές κατοικίες που η πτώση είναι μεγαλύτερη. Επίσης διερευνήθηκαν οι κυριότεροι προσδιοριστικοί παράγοντες εξέλιξης των τιμών στην περιοχή μελέτης για να εκτιμηθεί σε ποιο βαθμό επηρεάζουν τις τιμές κατοικιών.

Η ανάλυση των δεδομένων έδειξε ότι θετική επίδραση στις τιμές των νεόδμητων κατοικιών έχουν κατά σειρά σπουδαιότητας το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα (με βάση το Α.Ε.Π), το κόστος κατασκευής και η φορολογία. Στην περίπτωση παλαιών κατοικιών οι τιμές επηρεάζονται κατά σειρά από το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα, το δείκτη κόστους αμοιβής εργασιών (αρνητική επίδραση) και τη φορολογία.

The effects of the economic crisis on the Greek real estate market: the case of Crete

ABSTRACT

The Greek real estate market is in deep crisis. The downward trend in construction activity and commercial values of properties influenced by reduced incomes, a credit crunch and heavy taxation, along with the limited number of transactions are the most significant developments in the Greek market. The island of Crete is a local market characterized by similar effects, but there are some competitive advantages, such as tourism, local residential development and vacation properties attracting foreign investors.

This work aims to analyse indicators of the effect of the current crisis on the national and Cretan real estate markets. It also includes data analysis of housing prices in the region of Heraklion, Crete. This analysis detected the main determinants of house prices in the study area and assessed the extent to which they affect house prices. Results suggest that prices of newly built homes have a significantly lower rate of reduction compared to older properties during the current crisis.

These results categorize the factors influencing newly built house prices in order of statistical importance: per capita disposable income (based on GDP), construction costs and property taxation. In the case of older properties the prices are influenced by per capita disposable income, the cost index of wages (negative effect) and property taxation, respectively.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα εργασία εξετάζει τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων. Η Ελλάδα διέρχεται μια παρατεταμένη περίοδο ύφεσης που οφείλεται εν πολλοίς στη δημοσιονομική κρίση που αντιμετωπίζει. Η αγορά ακινήτων αναμφισβήτητα επλήγη μαζί με άλλους κύριους κλάδους της οικονομίας, όπως συνέβη σε ευρωπαϊκές χώρες, πχ Ισπανία, Ιρλανδία που αντιμετωπίζουν χρηματοπιστωτική κρίση. Σε αυτές τις χώρες παρατηρήθηκε μεγάλη πτώση των τιμών, ειδικά κατοικιών, που οδήγησε σε πολλαπλές συνέπειες στην αγορά ακινήτων. Η αβεβαιότητα και η έλλειψη ρευστότητας επέτειναν την κρίση της αγοράς ακινήτων. Επίσης οι μεγάλοι ρυθμοί μεταβολών των τιμών και οι μειωμένες κατασκευές δείχνουν την καθοδική πορεία της αγοράς. Παρόλα αυτά η αγορά ακινήτων παραμένει βασική συνιστώσα της οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας και η διερεύνηση των επιπτώσεων της κρίσης βοηθά στην εκτίμηση της παρούσας κατάστασης και των προοπτικών της αγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι η παρουσίαση της εξέλιξης μεγεθών και τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα, υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών (κυρίως από το 2008 και μετά). Επίσης εξαγωγή κατάλληλων συμπερασμάτων, με βάση αυτά τα μεγέθη και τους προσδιοριστικούς παράγοντες εξέλιξης των τιμών κατοικιών.

Οι μεταβολές των δεικτών και τιμών των ακινήτων, αλληλεπιδρώντας με άλλους κλάδους της οικονομίας (πχ τράπεζες, κατασκευές, απασχόληση, λιανικό εμπόριο) και η διερεύνηση των επιπτώσεων της κρίσης βοηθούν στην εκτίμηση της υπάρχουσας κατάστασης και των προοπτικών της αγοράς. Παράλληλα παρουσιάζονται οι εξελίξεις στην τοπική αγορά, λαμβάνοντας υπόψη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αγοράς της Κρήτης, όπως τουρισμός, παραθεριστική κατοικία, οικιστική ανάπτυξη, που τη διαφοροποιούν από άλλες περιοχές (Αθήνα, Θεσσαλονίκη).

Στην περίπτωση της Κρήτης μπορούν να χρησιμοποιηθούν αντίστοιχα στοιχεία και δείκτες της κτηματαγοράς από τη Στατιστική Υπηρεσία και τοπικούς φορείς (πχ επιμελητήρια, κτηματομεσίτες) που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων. Επίσης λόγω της ετερογένειας της αγοράς της Κρήτης εστιάζουμε την έρευνα και ανάλυση στα αστικά ακίνητα (κατοικίες, εμπορικά καταστήματα).

Ως προς τη **μεθοδολογία**, χρησιμοποιούνται δείκτες της αγοράς ακινήτων, με βάση

πηγές πληροφόρησης όπως Τράπεζα Ελλάδος, Στατιστική Υπηρεσία και μελέτες παραγόντων της αγοράς. Ορισμός περιοχής μελέτης και συλλογή-επεξεργασία στοιχείων τιμών κατοικίας (ανάλυση παλινδρόμησης) με παρατηρήσεις δέκα ετών. Στην ανάλυση των τιμών κατοικιών γίνεται διάκριση μεταξύ νεόδμητων και παλαιών κατοικιών. Οι νεόδμητες κατοικίες διατίθενται κυρίως από κατασκευαστές, ενώ οι παλαιές (διαμερίσματα άνω των πέντε ετών) κυρίως από ιδιώτες.

Η **δομή της εργασίας** περιλαμβάνει καταρχήν επισκόπηση με τις εισαγωγικές έννοιες της αγοράς ακινήτων στο Κεφάλαιο 2, τη διαμόρφωση των τιμών ακινήτων (Κεφάλαιο 3) και τους προσδιοριστικούς παράγοντες της εξέλιξης των τιμών ακινήτων (Κεφάλαιο 4). Παρουσιάζονται επίσης οι εξελίξεις της ελληνικής αγοράς ακινήτων την περίοδο της τρέχουσας κρίσης που περιγράφουν την κατάσταση που διαμορφώνεται στην αγορά αυτή τα τελευταία έτη με βάση στοιχεία και μεγέθη των ακινήτων (οικοδομική δραστηριότητα, μεταβολές των τιμών των ακινήτων, συναλλαγές ακινήτων) (Κεφάλαιο 5). Στη συνέχεια ακολουθούν στο Κεφάλαιο 6 οι εξελίξεις της τοπικής αγοράς ακινήτων στην Κρήτη (οικοδομικές άδειες, συναλλαγές, τιμές) και γίνεται διάκριση των κατηγοριών ακινήτων (κατοικίες, επαγγελματικά ακίνητα, παραθεριστική κατοικία). Στο κεφάλαιο 7 παρουσιάζεται η Ανάλυση των τιμών κατοικίας και των προσδιοριστικών παραγόντων της εξέλιξης των τιμών κατοικίας στην περιοχή μελέτης (πόλη Ηρακλείου). Στο Κεφάλαιο 8 παρουσιάζονται τα Συμπεράσματα της εργασίας και οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ακίνητο ορίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος (γη), και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κλπ) που δεν έχουν απεριόριστο χρόνο ζωής.

Περιλαμβάνει όλους τους *συντελεστές παραγωγής*, δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Ο *οικονομικός ορισμός* του ακινήτου αντανακλάται στην παρακάτω σχέση (Κιόχος, 2010):

$$\text{ακίνητο} = \text{έδαφος} + \text{εργασία} + \text{κεφάλαιο} + \text{επιχειρηματικότητα}$$

Οι συντελεστές παραγωγής εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα αποτελούν τις βελτιώσεις της γης, επομένως ο παραπάνω ορισμός του ακινήτου διατυπώνεται ως εξής (Κιόχος, 2010):

$$\text{ακίνητο} = \text{έδαφος} + \text{βελτιώσεις}$$

Συγκεκριμένα το **έδαφος** (γη) είναι οι εκτάσεις με όρια, θέση, εμβαδόν και θεωρείται ο σημαντικότερος συντελεστής. Το έδαφος ενδιαφέρει την οικονομία μιας χώρας αφού αποτελεί αφενός πηγή φυσικών υλών και δυνάμεων και αφετέρου τόπο εγκατάστασης για την παραγωγική δραστηριότητα (οικιστική ανάπτυξη, βιομηχανική δραστηριότητα κλπ).

Η **αμοιβή του εδάφους** ως συντελεστής παραγωγής ονομάζεται έγγειος πρόσοδος (ή γαιοπρόσοδος). Έγγειος πρόσοδος είναι η αμοιβή την οποία παίρνει ο ιδιοκτήτης του εδάφους για τις υπηρεσίες που προσφέρει αυτό στη παραγωγική διαδικασία, αποτελεί δηλαδή το ενοίκιο στην περίπτωση ενοικίασης του εδάφους και εξαρτάται από τις φυσικές ιδιότητες, τη θέση του και την βέλτιστη χρήση του. Ανάλογα με τον σκοπό χρησιμοποίησης του εδάφους διακρίνεται σε αστική, γεωργική, κτηνοτροφική, αγροτική, ορυχειακή (Κιόχος, 2010).

Η **εργασία** ως συντελεστής παραγωγής ορίζεται κάθε πνευματική ή σωματική ενέργεια από τον άνθρωπο που αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών.

Το **κεφάλαιο** αποτελείται από:

- κτίρια και εγκαταστάσεις,
- μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και εργαλεία,
- αποθέματα πρώτων υλών, έτοιμων και ημικατεργασμένων προϊόντων.

Περιλαμβάνει καταρχήν διαρκή αγαθά που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για την παραγωγή άλλων αγαθών, ενώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα καθώς αυξάνει την παραγωγικότητα της εργασίας εφόσον με την ίδια ποσότητα εργασίας παράγονται περισσότερα αγαθά (υλικό κεφάλαιο).

Ο **επιχειρηματικός παράγοντας** ή επιχειρηματική εργασία αναλαμβάνει την πρωτοβουλία και την ευθύνη της εξεύρεσης και του συντονισμού των συντελεστών παραγωγής, επομένως και τους κινδύνους για την επιτυχία της παραγωγικής διαδικασίας. Αποτελεί μια μορφή πνευματικής κυρίως εργασίας και λαμβάνει χώρα σε κατασκευαστικά έργα, οικοδομή, μεγάλα εργοστάσια κλπ (Κιόχος, 2010).

2.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με βάση το **έδαφος** (δηλ. τη γη) υπάρχουν οι εξής κατηγορίες ακινήτων(Κιόχος, 2010):

- εντός σχεδίου εκτάσεις (ή οικοπέδα),
- εκτός σχεδίου εκτάσεις (ή αγροκτήματα, δασοτεμάχια)
- αστικά ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων.
- περιαστικά ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων μέτρων από τα όρια του σχεδίου πόλης ή του οικισμού.
- παραλιακά ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων μέτρων από την γραμμή της παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης.
- αγροτικά ακίνητα που προορίζονται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική και δεν ανήκουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες.

Ανάλογα με το **σκοπό και τη χρήση** κάθε ακινήτου διακρίνουμε τις εξής κατηγορίες ακινήτων(Ζεντέλης, 2001):

- οικιστικά ακίνητα (για οικιστική χρήση),
- εμπορικά ακίνητα (για εμπορική χρήση),
- βιομηχανικά ακίνητα (για βιομηχανική χρήση) και

- ειδική χρήση ακινήτων.

2.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην αγορά ακινήτων περιλαμβάνονται τα κτίρια, οι κατοικίες, τα οικόπεδα, τα αγροτεμάχια, οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, οι αποθηκευτικοί χώροι, που συναποτελούν το απόθεμα ακινήτων μιας χώρας. Στον κλάδο των ακινήτων δραστηριοποιούνται παράγοντες που έχουν σκοπό κυρίως την ίδια χρήση (πχ ιδιοκατοίκηση), την διαχείριση (ενοικίαση) ή την πώληση ενός ακινήτου (πχ κατασκευαστές).

Με τον όρο αγορά αναφερόμαστε σε ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος, μεταξύ αγοραστών και πωλητών με ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών (Κιόχος, 2010). Η αγορά δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Εξασφαλίζει την επάρκεια αγοραστών και πωλητών και η λειτουργία της οδηγεί στη διαμόρφωση των τιμών στην αγορά (Ζεντέλης, 2001).

Η αγορά ακινήτων έχει μεγάλη ετερογένεια, ενώ οι αξίες των ακινήτων είναι υψηλές σε σχέση με άλλες επενδύσεις (πχ μετοχές, ομόλογα). Επίσης δεν υφίσταται αγορά υπό την έννοια του χώρου πχ χρηματιστήριο, όπου να συναντώνται αγοραστές και πωλητές, που μειώνει τη διαθέσιμη πληροφόρηση για τις εξελίξεις στην αγορά αυτή.

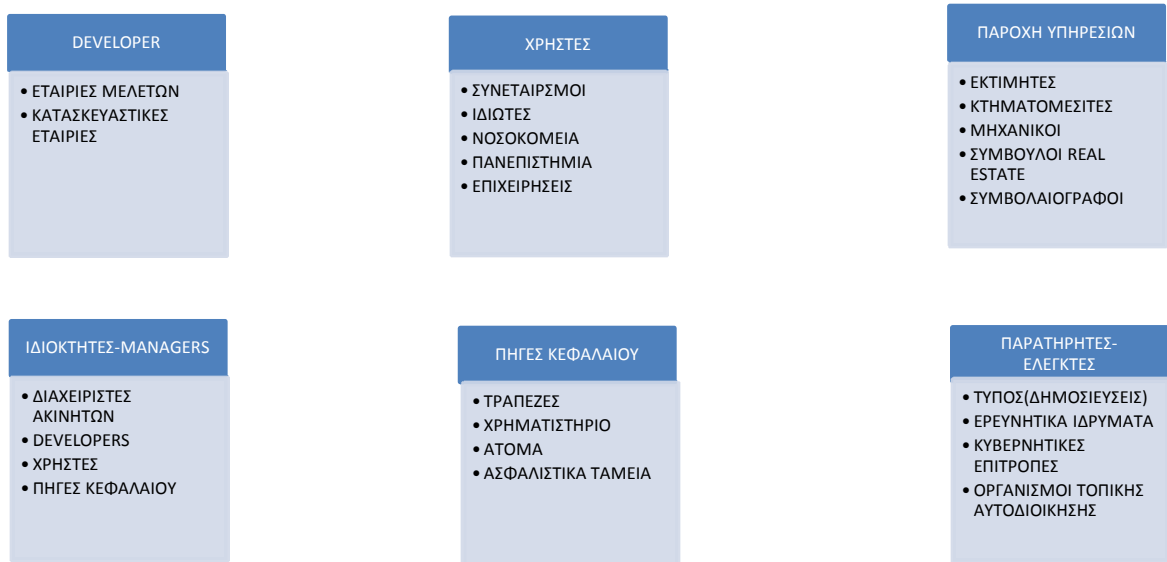
2.4 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.4.1 Εμπλεκόμενοι στην Αγορά Ακινήτων

Βασικοί παράγοντες που εμπλέκονται στην αγορά ακινήτων είναι (Κιόχος, 2010):

- Πωλητές,
- Χρήστες (αγοραστές),
- Παροχείς Υπηρεσιων (εκτιμητές, κτηματομεσίτες, συμβολαιογράφοι)
- Σύμβουλοι Real Estate (για διαχείριση και επενδύσεις σε ακίνητα),
- Εταιρίες leasing
- Developers (εξειδικευμένες εταιρίες ανάπτυξης, κατασκευαστές), μηχανικοί
- Πηγές κεφαλαίου: τράπεζες, άτομα, ξένοι επενδυτές κλπ.
- δημόσιοι φορείς (πχ ασφαλιστικά ταμεία, ΔΕΗ, Ο.Τ.Α).

Η διαδικασία της αγοράς (Διάγραμμα 2.1) προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους στον αγοραστή (επενδυτή), σε εκείνον που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), στον πωλητή που έχει την κυριότητα και στην εποπτική αρχή (Πολιτεία).



Διάγραμμα 2.1. Εμπλεκόμενοι στην Αγορά ακινήτων Πηγή: Κιόχος, 2010

Στην αγορά ακινήτων δραστηριοποιούνται επίσης ιδιοκτήτες με σκοπό την ιδιόχρηση και εκμετάλλευση (φυσικά πρόσωπα) και επιχειρήσεις (νομικά πρόσωπα) με σκοπό την εκμετάλλευση, ιδιόχρηση, ανοικοδόμηση-κατασκευή και επένδυση ακινήτων (Λιάπης, 2010).

Μια μορφή εκμετάλλευσης είναι όταν επιχειρήσεις και ιδιώτες (**εκμισθωτές**) μισθώνουν το υπάρχον απόθεμα ακινήτων μιας χώρας. Πρόκειται για μια αγορά που διεθνώς θεωρείται ένας ελκυστικός κλάδος για επενδύσεις και δραστηριοποιούνται, εκτός από ιδιώτες, μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων (**REITs**) με σκοπό την αγορά και εκμετάλλευση, ενώ οι μετοχές τους διαπραγματεύονται σε μεγάλα χρηματιστήρια.

2.4.2 Εταιρίες Ανάπτυξης Ακινήτων (REITs) και Μέθοδος Sale & Lease back

Τα REITs είναι συνήθως εισηγμένες εταιρίες, κλειστού τύπου, με ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και διανέμουν το μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους στους μετόχους (συνήθως 85-80% των διανεμομένων κερδών).

Στην Ελλάδα τα REITs διανέμουν το 35% των κερδών στους μετόχους και επενδύουν τα κεφάλαιά τους σε ακίνητη περιουσία (ποσοστό άνω 80%) και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας (ποσοστό άνω του 10% επί του ενεργητικού). Επιπλέον μπορούν να επενδύσουν σε κινητές αξίες σε ποσοστό μικρότερο του 10% επί του ενεργητικού. Έντούτοις πρέπει να διατηρούν συνεχώς το 10% του ενεργητικού σε ρευστά διαθέσιμα και επιτρέπεται Leasing ακινήτων μέχρι 25% των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας (Κιόχος, 2010).

Τα πλεονεκτήματα που διαθέτουν είναι η βελτιωμένη ρευστότητα και η διαφοροποίηση της επένδυσης, αφού διαθέτουν μεγάλο χαρτοφυλάκιο ακινήτων. Επίσης η διαχείριση των ακινήτων γίνεται από επαγγελματίες που διαθέτουν εξειδίκευση και εντοπίζουν τις καλύτερες επενδύσεις στον κλάδο των ακινήτων (ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα κλπ) που δε μπορεί να κάνει κάποιος που επενδύει μόνος του σε μεμονωμένα ακίνητα. Το χαμηλό κόστος συναλλαγών λόγω της χρηματιστηριακής συναλλαγής, είναι ένα επιπλέον όφελος σε σχέση με τις άμεσες συναλλαγές σε ακίνητα που βαρύνονται με επιπλέον κόστη (πχ φόρος μεταβίβασης, φόρος υπερτιμήματος, κόστος συμβολαιογράφου).

Μειονεκτήματα της επένδυσης σε REITs είναι η έλλειψη ελέγχου της διαχείρισης, σε αντίθεση με τον άμεσο έλεγχο που έχει κάποιος που θα επενδύσει μεμονωμένα σε ακίνητα και ο αυξημένος επενδυτικός κίνδυνος, λόγω των μεγάλων διακυμάνσεων των χρηματιστηριακών αγορών. Εντούτοις τα REITs έχουν περιθώρια να διευρύνουν τη συμμετοχή τους στην κατηγορία των εμπορικών ακινήτων και να κυριαρχήσουν στις επενδυτικές αγορές του real estate παγκοσμίως (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007).

Επίσης υπάρχουν **μορφές χρηματοδότησης** στην αγορά ακινήτων όπως η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων. Είναι μέθοδος χρηματοδότησης που τη χρησιμοποιούν διάφορες επιχειρήσεις διότι τους δίνει τη δυνατότητα να έχουν άμεσα τη χρήση του ακινήτου χωρίς καταβολή όλου του ποσού της αξίας, αλλά με καταβολή ενός μισθώματος, και παράλληλα αποκομίζουν φορολογικά οφέλη. Ακόμη οι

επιχειρήσεις μπορούν να κάνουν αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου (**sale and lease back**) με τα εξής πλεονεκτήματα:

- φορολογικά οφέλη (πχ απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης και φόρο υπεραξίας) και
- ενίσχυση της ρευστότητάς τους (κάνουν άμεση ρευστοποίηση των ακινήτων με άμεση χρήση τους από την επιχείρηση).

Με αυτή τη μέθοδο η **εταιρία leasing** αγοράζει στην αρχή το ακίνητο από τον πελάτη και το εκμισθώνει σε αυτόν. Στη συνέχεια μετά την ολοκλήρωση καταβολής των μισθωμάτων το ακίνητο επιστρέφει πάλι στην κατοχή του πελάτη. Αυτή η μορφή επενδύσεων σε ακίνητα προσφέρει τη δυνατότητα να μη μπει το ακίνητο στην ελεύθερη αγορά και θεωρείται γενικότερα ότι αντιστρατεύεται τις επενδύσεις στο Real Estate στην Ελλάδα (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007).

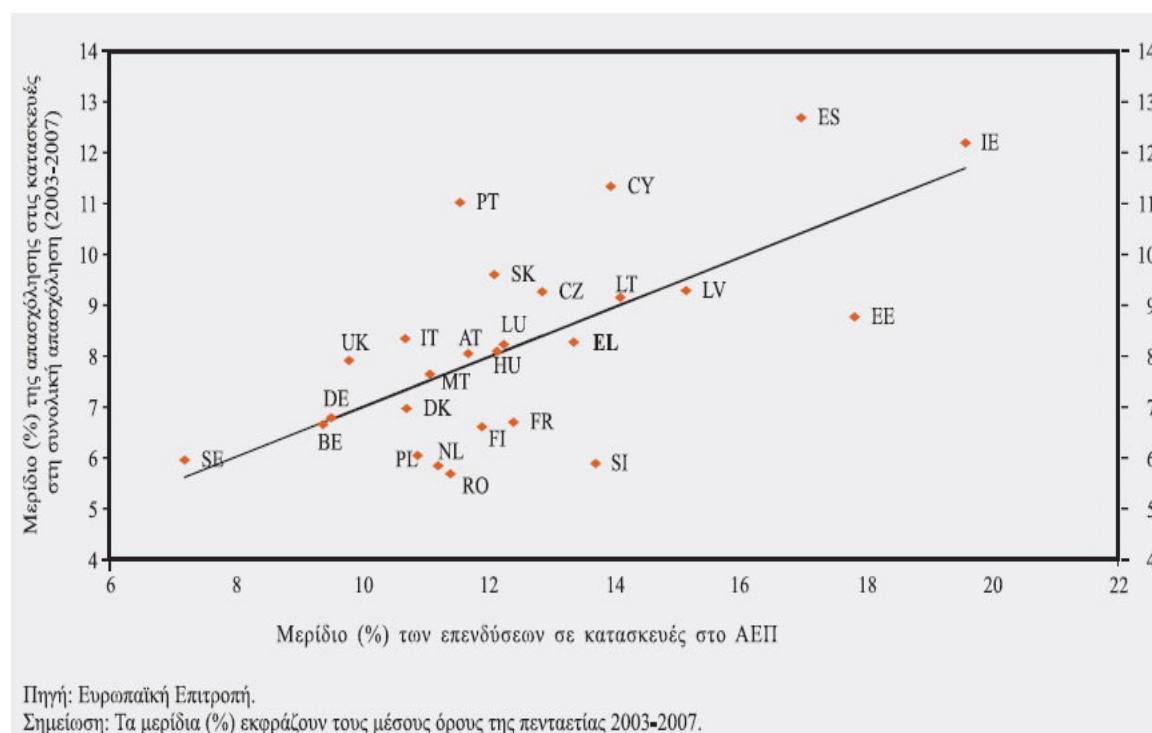
2.5 ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων συνδέεται με διάφορους κλάδους που τονώνουν το σύνολο της οικονομίας με πολλαπλασιαστικά οφέλη, πχ στην αγορά πρώτων υλών (λατομεία, βιομηχανίες τσιμέντου κλπ), οικοδομικά υλικά, μηχανήματα κατασκευών, δαπάνες νοικοκυριών για καταναλωτικά αγαθά (οικοσκευή) και σε διάφορους επαγγελματίες (υδραυλικούς, ηλεκτρολόγους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους κλπ).

Ο **οικονομικός κύκλος** επηρεάζεται σημαντικά από την αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης και τιμών των ακινήτων. Έρευνες έχουν δείξει ότι 1% αύξηση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των τιμών των κατοικιών κατά 3,2% (ΗΠΑ), 2,5%(Μ. Βρετανία), 0,7% (Ευρωζώνη) και 2,8% (Ισπανία). Αντιστρόφως η αύξηση τιμών των κατοικιών συνεπάγεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αύξηση του πλούτου, που οδηγεί σε κατανάλωση. Επίσης οδηγεί σε παροχή περισσότερων δανείων σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις, που σημαίνει κατανάλωση και περισσότερες επενδύσεις στην οικονομία (Χαρδούβελης, 2009).

Η κατοικία αποτελεί σημαντικό κομμάτι της **οικονομικής δραστηριότητας** των νοικοκυριών και διαχρονικά έχει δώσει μεγάλες αποδόσεις, συμβάλλοντας στην οικονομική ανάπτυξη. Στην Ελλάδα το 2008 οι επενδύσεις σε κατοικία ήταν το 5,4 %

του ΑΕΠ και στο σύνολο των κατασκευών το 10,7%. Στην Ευρωζώνη επίσης οι επενδύσεις σε κατοικία ήταν υψηλές (περίπου 6,1% του ΑΕΠ), με χώρες όπως Ισπανία (8%) Ιρλανδία (8,6%) να υπερβαίνουν το ποσοστό αυτό. Την πενταετία 2003-2007 τα αντίστοιχα ποσοστά απασχόλησης στις κατασκευές και των επενδύσεων ως ποσοστό του ΑΕΠ φαίνονται στο παρακάτω διάγραμμα που δείχνει ότι μεγαλύτερο ποσοστό επενδύσεων σε κατοικίες συνεπάγεται μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης (ΤτΕ, 2009).



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Σημείωση: Τα μερίδια (%) εκφράζουν τους μέσους όρους της πενταετίας 2003-2007.

Διάγραμμα 2.2. Απασχόληση και επενδύσεις στις κατασκευές (2003-2007) Πηγή: ΤτΕ, 2009

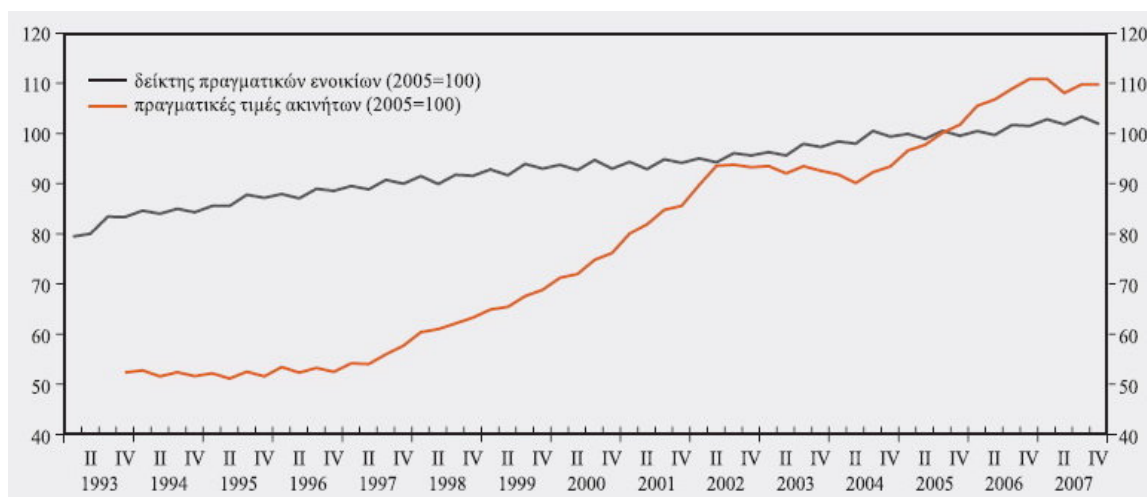
Στον **τομέα των κατασκευών** επίσης απασχολήθηκαν πολλοί εργαζόμενοι, ενώ στην Ελλάδα η δηλωμένη απασχόληση αποτελούσε το 8,7% της συνολικής απασχόλησης το 2007, χωρίς να περιλαμβάνονται οι εργαζόμενοι σε συναφή επαγγέλματα (μεσίτες, καταστήματα επίπλων κλπ). Ο αντίστοιχος μέσος όρος στη Ευρωζώνη ήταν 8,3%, ενώ για την Ελλάδα θα μπορούσε να είναι μεγαλύτερος αν περιλάμβανε την αδήλωτη απασχόληση.

Με βάση την **απογραφή του 2001** στην Ελλάδα υπάρχουν 5476162 κατοικίες που αυξήθηκαν περίπου κατά 6% από το 1991 (προηγούμενη απογραφή). Αναλογούν επίσης 154 κατοικίες ανά 100 νοικοκυριά. Το μεγαλύτερο μέρος είναι κύριες κατοικίες (73.6%) και από τις υπόλοιπες το 35.9% είναι ενοικιαζόμενες ή προς

πώληση και το 64,1% δευτερεύουσες/εξοχικές ή κενές κατοικίες (Εμπορική Τράπεζα, 2007).

Παράλληλα οι κατοικίες αποτελούν ένα **σημαντικό περιουσιακό στοιχείο** για τα νοικοκυριά. Ειδικά στην Ελλάδα το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών είναι σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και 1,2% σε μετοχές (Χαρδούβελης, 2009). Επίσης παρουσιάζεται πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης 80%, ενώ σε αγροτικές περιοχές το ποσοστό φτάνει το 97% που δείχνουν την παραδοσιακή σχέση των Ελλήνων με την ακίνητη περιουσία.

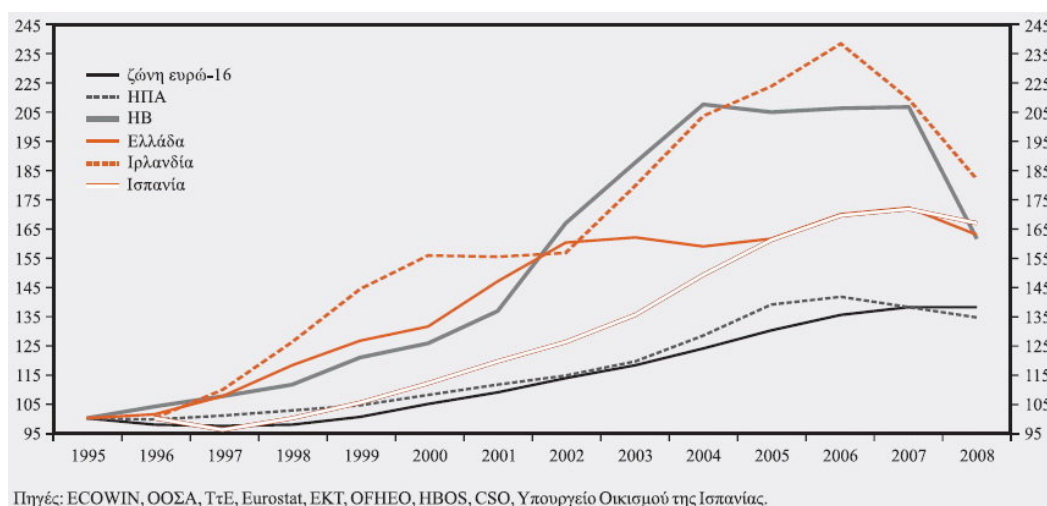
Την περίοδο 1995-2008 οι **αποδόσεις των ακινήτων** ήταν ιδιαίτερα υψηλές συγκρινόμενες με άλλες τοποθετήσεις (καταθέσεις, μετοχές) . Συγκεκριμένα τα ακίνητα χωρίς τους φόρους απέφεραν πραγματική απόδοση 7,12% ετησίως (πάνω από τον πληθωρισμό) και συνολική απόδοση 144,5% (Χαρδούβελης, 2009). Επίσης ο δείκτης τιμών των κατοικιών δείχνει ότι οι πραγματικές τιμές υπερ-διπλασιάστηκαν (συνολικά 105,3%) την περίοδο 1993-2007. Αντίθετα ο δείκτης ενοικίων ακολούθησε μια πιο ήπια ανοδική πορεία (1,5% ετησίως) που είναι αναντίστοιχη με το δείκτη τιμών κατοικιών (Συμιγιάννης and Χονδρογιάννης, 2007).



Διάγραμμα 2.3. Πραγματικές τιμές κατοικιών και ενοικίων Πηγή: Συμιγιάννης and Χονδρογιάννης, 2007

Την ίδια περίοδο στην πλειονότητα χωρών του ΟΟΣΑ αυξήθηκαν επίσης οι τιμές των κατοικιών. Ενδεικτικά στην Ιρλανδία 243% (την περίοδο 1992-2005), Μ. Βρετανία 138% (έτη 1995-2005), Νορβηγία 125% (για έτη 1993-2005), Ισπανία 114% (έτη 1996-2005) και στην Ολλανδία 110% (έτη 1993-2005) (Συμιγιάννης and Χονδρογιάννης, 2007) .

Ο δείκτης τιμών προς ενοίκια κατοικιών επίσης παρουσίασε υψηλή άνοδο την περίοδο 1995-2007 (70%). Αυτό δείχνει ότι οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν στην Ελλάδα σωρευτικά 70% περισσότερο από τα αντίστοιχα ενοίκια την περίοδο αυτή. Επίσης στην Ισπανία (70%), στην Ευρωζώνη (40%) και τις ΗΠΑ (40%) τα έτη 1995-2006 παρουσιάστηκε αύξηση του δείκτη τιμών κατοικιών προς ενοίκια (Διάγραμμα 2.4). Παρόλα αυτά η άνοδος των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα διαμορφώθηκε με βάση τα θεμελιώδη μεγέθη της οικονομίας, κυρίως το ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ, και την πτώση των επιτοκίων. Συγκεκριμένα η άνοδος του δείκτη τιμών προς ενοίκια κορυφώθηκε το 2002, με αμυδρή αύξηση ως το 2007 και μικρή πτώση το 2008, δηλαδή πολύ πριν τα φαινόμενα φουσκάς των ακινήτων άλλων χωρών, πχ Ισπανία (Χαρδούβελης, 2009).



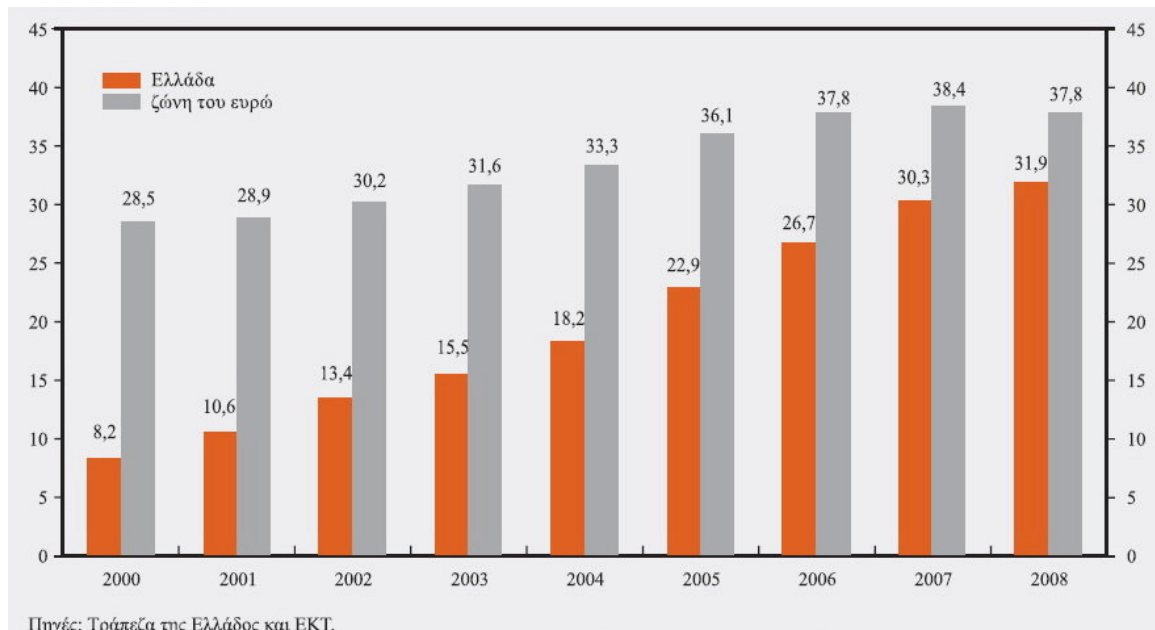
Διάγραμμα 2.4. Δείκτης τιμών κατοικιών προς ενοίκια

Τέλος να αναφέρουμε την ραγδαία **άνοδο της στεγαστικής πίστης** στα ελληνικά νοικοκυριά από 8,3% το 2000 σε 32% το 2008, που δείχνει επίσης τη σπουδαιότητα της αγοράς ακινήτων για τα νοικοκυριά (Διάγραμμα 2.5). Την περίοδο αυτή τα χαμηλά επιτόκια και η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος οδήγησαν σε αύξηση της ζήτησης για αγορά κατοικίας, που παραδοσιακά προτιμούν τα νοικοκυριά.

Επίσης φανερώνει την σημαντική θέση της αγοράς αυτής για τη σταθερότητα του χρηματοοικονομικού συστήματος.

Συγκεκριμένα αύξηση τιμών των ακινήτων συνεπάγεται αύξηση της καθαρής θέσης των τραπεζών, που τις οδηγεί σε αύξηση πιστώσεων και περαιτέρω έκθεσή τους στην αγορά ακινήτων. Αντίθετα μείωση των τιμών των ακινήτων μπορεί να έχει με-

γαλύτερες επιδράσεις, λόγω του περιορισμού της πιστωτικής επέκτασης των τραπεζών και επιδείνωσης του δανειακού χαρτοφυλακίου τους (Χαρδούβελης, 2009).



Διάγραμμα 2.5. Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων (% του ΑΕΠ)

2.6 ΙΔΙΟΜΟΡΦΙΕΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική κτηματαγορά συνέβαλε τα προηγούμενα χρόνια (ειδικά 2001-2006) στους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και θεωρείται στρατηγικής σημασίας. Σύμφωνα με τον *Βλάμη* η οικοδομική δραστηριότητα ενισχύει τη συνολική ζήτηση, καθώς οδηγεί σε διασύνδεση με τη μεταποίηση, τα ορυχεία και λατομεία και με υπηρεσίες (πχ διαχείριση ακίνητης περιουσίας).

Εντούτοις πρόκειται για μια ανομοιογενή αγορά με χαμηλή κινητικότητα στην αγορά ακινήτων, λόγω της ιδιαίτερης κουλτούρας των νοικοκυριών για την κατοχή κατοικίας (μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης).

Επίσης υπάρχουν σημαντικές ιδιομορφίες σε σχέση με την έλλειψη στοιχείων για τιμές των ακινήτων. Αυτό το κενό καλύπτεται τα τελευταία χρόνια από τα στοιχεία της Τράπεζας Ελλάδας, για τις μεταβολές στις τιμές διαμερισμάτων, την οικοδομική δραστηριότητα και δείκτες της κτηματαγοράς με βάση αποδεκτή μεθοδολογία.

Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι κατακερματισμένος (10-15000 επιχειρήσεις), κυρίως στην αγορά κατοικίας, που δραστηριοποιούνται μεμονωμένοι μηχανικοί, εργολάβοι οικοδομών και πολλές κατασκευαστικές εταιρίες (Μητράκος, 2012).

Η προσφορά αντιδρά αργά και με σημαντική χρονική καθυστέρηση στη ζήτηση, λόγω έλλειψης οικοπέδων, χρόνου κατασκευής και έκδοσης άδειας, χρηματοδότησης κλπ.

Το κόστος συναλλαγών είναι υψηλό και ο όγκος συναλλαγών είναι μικρός σχέση με το απόθεμα των ακινήτων.

Ακόμη υπάρχει έλλειψη συνεργασίας των εμπλεκόμενων στην αγορά ακινήτων και μη-επαρκής εξειδίκευση των εκτιμητών των ακινήτων.

Σημαντικοί παράγοντες που επιδρούν θετικά ή αρνητικά στην ελληνική αγορά ακινήτων είναι οι εξής (Μητράκος, 2012) :

- οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη που ενθάρρυνε τις επενδύσεις στην κτηματαγορά (ειδικά την περίοδο 2001-2006),
- δημοσιονομική πολιτική (κυρίως τα φορολογικά που δημιουργούν αβεβαιότητα) και η νομοθεσία,
- Δημόσια έργα (υποδομές, συγκοινωνίες, Μετρό),
- θέση του ακινήτου (τιμές γης υψηλότερες στον κέντρο και χαμηλότερες στην περιφέρεια μιας πόλης) και
- θεσμικό πλαίσιο της κτηματαγοράς (δημόσια περιουσία, καταπατήσεις, μη-ολοκλήρωση κτηματολόγιου, αυθαίρετη δόμηση).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η **μορφή της αγοράς ακινήτων** διακρίνεται σε πλήρως ανταγωνιστική και μονοπωλιακά ανταγωνιστική αγορά.

Τέλεια ανταγωνιστική αγορά

Στην τέλεια ανταγωνιστική αγορά ακινήτων ισορροπούνται η προσφορά και ζήτηση ακινήτων και παρατηρούνται τα εξής χαρακτηριστικά (Κιόχος, 2010):

- μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, ώστε να μην επηρεάζουν ο καθένας μεμονωμένα τις τιμές. Η τιμή προσδιορίζεται από αγοραστές που αποφασίζουν για αγορά στη μικρότερη δυνατή τιμή και από πωλητές που διαθέτουν τα ακίνητα στη μεγαλύτερη δυνατή τιμή.
- ομοιογενές προϊόν.
- τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς από αγοραστές και πωλητές.
- δυνατότητα εξαναγκασμού εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων των συμβαλλομένων και
- σύστημα ελεύθερης οικονομίας.

Μονοπωλιακά ανταγωνιστική αγορά

Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός είναι μια μορφή αγοράς που οι πωλητές διαφοροποιούν το προϊόν ή τους κανόνες συναλλαγής. Οι συνθήκες της αγοράς αυτής είναι ο μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, η ελευθερία εισόδου και εξόδου στην αγορά και το διαφοροποιημένο προϊόν.

Στην πράξη ο κλάδος των ακινήτων λειτουργεί περισσότερο **ως μια αγορά μονοπωλιακά ανταγωνιστική**, που παρατηρούνται διαφοροποιήσεις μεταξύ των ακινήτων ως προς την περιοχή (ετερογενές προϊόν), τη χρησιμότητα και σπανιότητα, τα ενοίκια που αντανακλούν τις αναμενόμενες αξίες των ιδιοκτησιών και τον περιορισμό της πληροφόρησης.

Οι βασικές διαφοροποιήσεις που δημιουργούν 'ατέλειες' στην αγορά ακινήτων είναι οι παρακάτω (Ζεντέλης, 2001):

- κρατικές παρεμβάσεις,
- μονοπωλιακές καταστάσεις,
- εξωτερικές οικονομίες,
- οικονομίες μεγέθους.

Παρατηρείται επίσης στον κλάδο των ακινήτων ανισοκατανομή της ζήτησης, που φθάνει μέχρι την δημιουργία μη-ανταγωνιστικών καταστάσεων. Είναι επίσης οι ανισοροπίες μεταξύ ζήτησης και προσφοράς της αγοράς αυτής που επιφέρουν περιορισμό του αριθμού των συναλλαγών (Ζεντέλης, 2001) .

Ο **βαθμός ανταγωνισμού** στην αγορά αυτή οδηγεί σε υψηλότερες τιμές όταν πχ οι υποψήφιοι αγοραστές ανταγωνίζονται για την απόκτηση ενός ακινήτου. Πωλητές και αγοραστές αναπτύσσουν στα πλαίσια του ανταγωνισμού της αγοράς ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών, με τον οποίο προσδιορίζεται αντίστοιχα η τιμή ισορροπίας , με βάση την προσφορά και τη ζήτηση που υπάρχει (Ζεντέλης, 2001).

3.2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ζήτηση διαμορφώνεται κυρίως από τις προτιμήσεις των αγοραστών που επικεντρώνονται σε διάφορες κατηγορίες ακινήτων. Η γενικότερη οικονομική κατάσταση σαφώς επηρεάζει τη ζήτηση, όμως δεν πρέπει να παραβλέπουμε τους δημογραφικούς παράγοντες, όπως μεταβολές στις ηλικίες, το μέγεθος-σύνθεση των νοικοκυριών και την τάση του πληθυσμού για δημιουργία νοικοκυριών (Πανάς, 2009). Συγκεκριμένοι παράγοντες που διαμορφώνουν τη ζήτηση ακινήτων είναι οι εξής (Ζεντέλης, 2001):

Αλλαγές του πληθυσμού	φόροι πληθωρισμός
χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής	οικονομικές διακυμάνσεις
χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών	τιμές άλλων αγαθών
χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες	κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών
ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών	ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος
προτιμήσεις αγοραστών	πυραμίδα ηλικιών
θέση ακινήτου	υγεία
τιμή προσφερόμενων ακινήτων οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες	αριθμός παιδιών ανά κατοικία διαφήμιση

Πίνακας 3.1. Παράγοντες ζήτησης ακινήτων Πηγή: Ζεντέλης, 2001

3.3 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το έδαφος, ως ο σημαντικότερος συντελεστής παραγωγής ενός ακινήτου, δε δημιουργείται, όμως οι προσφερόμενες κατασκευές, δηλαδή το απόθεμα ακινήτων, αποτελεί την προσφορά στην αγορά ακινήτων μιας χώρας.

Όταν το απόθεμα των κατοικιών είναι μεγαλύτερο από το βαθμό που εγκαταλείπονται οι οικίες λόγω παλαιότητας, τότε το απόθεμα αυξάνει και αντίστροφα (θεωρώντας σταθερούς τους υπόλοιπους παράγοντες).

Συγκεκριμένοι παράγοντες της προσφοράς ακινήτων είναι οι εξής (Ζεντέλης, 2001):

τεχνολογία	τιμή προσφερόμενου ακινήτου
περιορισμοί ζήτησης	κόστος αστικής γης
οικονομική κατάσταση	τιμές υλικών
στάση κυβέρνησης	τιμή εργασίας
στόχοι πολιτών	επιτόκιο κεφαλαίου
προβλέψεις	επιτόκιο επιστροφών ακινήτου
εναλλακτικές δυνατότητες	τιμές υπολοίπων αγαθών

Πίνακας 3.2. Παράγοντες προσφοράς ακινήτων Πηγή: Ζεντέλης, 2001

Εντούτοις η προσφορά στην αγορά ακινήτων επηρεάζεται μακροπρόθεσμα από τους εξής κυρίως παράγοντες (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007):

- διαθεσιμότητα γης,
- κόστος απόκτησης γης,
- κόστος κατασκευής και
- κόστος επενδύσεων για τη βελτίωση του υπάρχοντος αποθέματος.

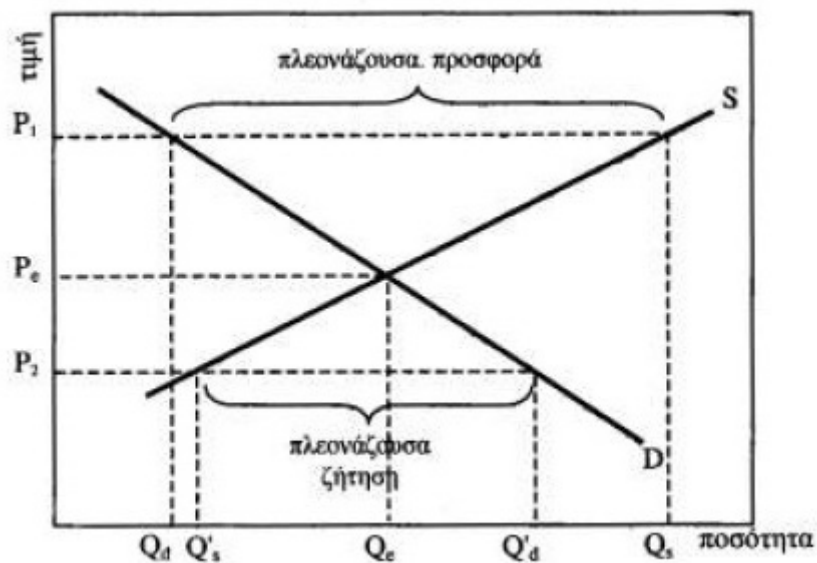
3.4 ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από την πλευρά των αγοραστών, αυτοί προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τη χρησιμότητά που έχουν από την κτήση και χρήση του ακινήτου. Ενώ οι πωλητές επιδιώκουν να μεγιστοποιήσουν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα μέσα από την οργάνωση των παραγωγικών συντελεστών. Ο μηχανισμός των τιμών σηματοδοτεί τη βούληση των αγοραστών και την παραγωγική προσπάθεια των πωλητών, ενώ η διαμόρφωση της τιμής είναι αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής.

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, το είδος και μέγεθος της προσφοράς, το είδος και μέγεθος της ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους αποτελούν στοιχεία λειτουργίας της αγοράς και οδηγούν στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων.

Με τις ισχύουσες θεσμικές προϋποθέσεις λειτουργίας η αγορά ακινήτων μπορεί να αποτελεί ένα ελεγχόμενο τμήμα της αγοράς, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό ή σκόπιμο (Ζεντέλης, 2001).

Ο ανταγωνισμός των αγοραστών και πωλητών οδηγεί σε ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών, που προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας με βάση το νόμο προσφοράς-ζήτησης (Διάγραμμα 3.1).



Διάγραμμα 3.1. Νόμος Προσφοράς-Ζήτησης στην αγορά ακινήτων Πηγή: Ζεντέλης, 2001

Αύξηση της προσφοράς ακινήτων γενικότερα επιφέρει μείωση τιμών και αύξηση της ποσότητας ισορροπίας (Q_e). Ενώ αύξηση της ζήτησης μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση τιμών και της ποσότητας ισορροπίας (Q_e) (Ζεντέλης, 2001).

Με βάση το Διάγραμμα 3.1 στην αγορά, μπορούν να συναλλαγούν οι ποσότητες Q_e σε τιμή P_e . Η τιμή δεν μπορεί να υπερβαίνει την P_e επειδή κανείς αγοραστής δεν θα είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε ανώτερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από αυτές που επιθυμούν οι αγοραστής.

Αντίστοιχα, αν οι αγοραστής θελήσουν να αγοράσουν μεγαλύτερη ποσότητα σε τιμή P_e , δε θα βρουν πωλητές για να τους πωλήσουν αυτή την ποσότητα. Η προσέγγιση στην τιμή ισορροπίας γίνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή δημιουργούν μια πλεονάζουσα ζήτηση $Q'_d - Q'_s$ όταν $P < P_e$ ή πλεονάζουσα προσφορά $Q_s - Q_d$ όταν $P > P_e$ (Ζεντέλης, 2001).

Η **ισορροπία της αγοράς** ορίζεται ως η κατάσταση εκείνη που οι δυνάμεις προσφοράς-ζήτησης δε μπορούν ή δεν επιθυμούν την αλλαγή της. Στην κατάσταση αυτή της αγοράς τέμνονται οι καμπύλες προσφοράς και ζήτησης και διαμορφώνεται η τιμή του ακινήτου, ως αποτέλεσμα της ισορροπίας και της επίτευξης γενικής ισορροπίας των αγορών/συναλλαγών .

Μεταβολές μπορεί να προκληθούν από αυτές τις δυνάμεις (προσφοράς-ζήτησης) ή από τη διατάραξη της ισορροπίας άλλων αγορών, που συμβαίνουν όμως αρκετά συχνά επηρεάζοντας και την τιμή ισορροπίας της αγοράς ακινήτων.

Στην πράξη οι ιδιοκτήτες ακολουθούν συνήθως ατομική συμπεριφορά, στα πλαίσια μεγιστοποίησης της ωφέλειάς τους και της χωρικής ισορροπίας (spatial equilibrium). Ακόμη ακολουθούν τον κανόνα "προστασίας κέρδους", που τείνει να παραβιάσει την σχέση ισορροπίας. Επίσης μπορεί να εμφανίζονται "παράλογες" συμπεριφορές αγοραστών και πωλητών, που απέχουν από το βέλτιστο δυνατό της κοινωνικής ευμερίας.

Στα πλαίσια της ισορροπίας της αγοράς πρέπει (Ζεντέλης, 2001):

- οι παρεμβασεις στην αγορά ακινήτων να μη δημιουργούν μεταθέσεις υπέρ της προσφοράς ή της ζήτησης.
- να μη δημιουργείται διακύμανση των συνθηκών ανταγωνισμού.
- οι εντάξεις στα σχέδια πόλης που δημιουργούν ζήτηση-προσφορά αστικού χώρου να κινούνται με μη-βίαιες διακυμάνσεις και χωρίς χρονική υστέρηση στις διαμορφούμενες τιμές.
- να υπάρχει αντίστοιχη ισορροπία της αγοράς ενοικίου και συναφών αγορών και
- επάρκεια στην παραγωγή αστικού χώρου.

Η **επάρκεια της αγοράς ακινήτων**, διαμορφώνεται κατά κύριο λόγο από την αγορά κεφαλαίου που εκφράζεται από τα επιτόκια (δηλαδή το κόστος ευκαιρίας του χρήματος). Οι υποψήφιοι επενδυτές τελικά αποφασίζουν αν θα επενδύσουν στην αγορά αυτή ή θα στραφούν σε άλλες αγορές με μεγαλύτερα κέρδη και αποδόσεις.

Η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται ως "επαρκής" όταν αποδίδει προσόδους που διατάσσουν τις πηγές με βέλτιστο τρόπο μεταξύ πωλητών και αγοραστών, ώστε το επιτόκιο από ακίνητα να ισούται με το επιτόκιο που πληρώνεται στην αγορά κεφαλαίου (Ζεντέλης, 2001).

3.5 ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κατά κύριο λόγο από τους παρακάτω **οικονομικούς παράγοντες** που αποφέρουν στον ιδιοκτήτη ένα εισόδημα ή εξυπηρέτηση (Κιόχος, 2010):

- χρησιμότητα,
- σπανιότητα (σχέση προσφοράς-ζήτησης),
- και κάλυψη υποκειμενικών ή αντικειμενικών αναγκών.

Επιπλέον όμως υπάρχουν οι εξής παράγοντες (Κιόχος, 2010):

- **σε επίπεδο χώρας** που επηρεάζουν την προσφορά και ζήτηση ακινήτων, όπως εισόδημα νοικοκυριών, κόστος γης, κατασκευαστικό κόστος, επιτόκια, χρηματοδότηση, γενική - τοπική οικονομική κατάσταση, πληθωρισμός, δημογραφικοί παράγοντες κλπ.
- **σε επίπεδο πόλης**: τοπική ανάπτυξη, δίκτυα υποδομής, σχέδιο πόλης, όροι δόμησης κλπ που διαμορφώνουν επίσης τις αξίες των ακινήτων. Κάθε περιοχή μιας πόλης διαθέτει επίσης χρήσεις γης, μορφολογικά χαρακτηριστικά κλπ.
- **χαρακτηριστικά ακινήτου**: θέση, πρόσοψη, μέγεθος οικοπέδου, περιβάλλον χώρος, πολεοδομικά χαρακτηριστικά, που επηρεάζουν την αξία του.

Οι αξίες των ακινήτων διακρίνονται σε *τρέχουσες αξίες*, *υπολειμματικές αξίες*, *αγοραίες αξίες* (με βάση τη *'βέλτιστη χρήση'* του ακινήτου) και *αντικειμενικές αξίες* (Κιόχος, 2010).

Αγοραία Αξία

Η αγοραία αξία αναφέρεται στη **βέλτιστη χρήση** του ακινήτου. Δηλαδή εκείνη που οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και στην υψηλότερη αξία του προς εκτίμηση ακινήτου, υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση αυτή είναι λογική, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά σκόπιμη.

Αγοραία αξία (market value) ακινήτου είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πωλητή και ενός αγοραστή σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο και σε συνθήκες ανταγωνιστικής αγοράς, μέσα σε ένα εύλογο χρονικό διάστημα και με την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής και ο πωλητής ενεργούν με σύνεση,

λογικότητα, χωρίς δεσμεύσεις, πιέσεις και ότι κάθε πλευρά θα πρέπει να λειτουργεί ανεξάρτητα (Κιόχος, 2010).

Τρέχουσα αξία

Στην πράξη συνήθως εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία, λόγω ότι οι συνθήκες δεν είναι ιδανικές, τα άτομα δεν ενεργούν ελεύθερα, αλλά υπό πίεση χρόνου, με διάφορους περιορισμούς και χωρίς την απαραίτητη γνώση του αντικειμένου. Επομένως η τιμή που θα πραγματοποιηθεί μια συναλλαγή είναι στην τρέχουσα αξία του ακινήτου (Κιόχος, 2010).

Υπολειμματική αξία

Υπολειμματική αξία είναι το καθαρό ποσό που προσδοκά η επιχείρηση να λάβει για ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του, μετά την αφαίρεση των αναμενόμενων εξόδων διαθέσεως.

Αντικειμενική αξία

Αντικειμενική αξία ακινήτου είναι εκείνη που προσδιορίζεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ενός μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

3.6 ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου είναι μια διαδικασία που περιλαμβάνει αρκετούς από τους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία που συναλλάσσεται. Καταρχήν απαιτείται η συλλογή αρκετών στοιχείων (από κτηματομεσίτες μηχανικούς, κατασκευαστές, συμβολαιογράφους), λόγω της μοναδικότητας κάθε ακινήτου, και η κατά το δυνατόν εκτίμηση της συμβολής των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της τιμής μιας συναλλαγής.

Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας (market value) του ακινήτου που βασίζεται στην κουλτούρα μιας αγοράς και τις συνθήκες που επικρατούν τη δεδομένη χρονική περίοδο. Πολύ σημαντικό είναι επίσης οι όροι και παράμετροι της αποτίμησης να είναι απόλυτα σαφείς σε όλα τα συμβαλλόμενα μέρη ώστε να μπορεί ο αγοραστής να πάρει την τελική απόφαση αν θα επενδύσει σε ένα ακίνητο (Pagourtzi et al. 2003).

Στην διαδικασία της αποτίμησης βασική παράμετρος που πρέπει απαραίτητα να ληφθεί υπόψη είναι η 'βέλτιστη χρήση' του ακινήτου, δηλαδή η μεγιστοποίηση της χρησιμότητας που μπορεί να αποδώσει αυτό κατά τη χρήση του (Κίοχος, 2010).

Οι παραδοσιακοί τρόποι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων είναι οι παρακάτω (Ζεντέλης, 2001):

- συγκριτική μέθοδος
- μέθοδος κόστους αντικατάστασης
- μέθοδος κεφαλαιοποίησης (εισοδήματος)

Συγκριτική μέθοδος

Η συγκριτική μέθοδος βασίζεται στην αγοραία αξία (market value) του ακινήτου:

Αξία = προσαρμοσμένη αξία παρόμοιων ακινήτων

Χρησιμοποιείται κυρίως σε εμπορικά καταστήματα, γραφεία και οικιστικά οικόπεδα, όπου συνεκτιμάται η 'βέλτιστη χρήση' του ακινήτου. Έχει παγκόσμια εφαρμογή, αρκεί να λαμβάνονται υπόψη διάφορες παράμετροι.

Συγκεκριμένα οι τιμές παρατηρούνται στην ίδια περιοχή από τη γνώση παρόμοιων ακινήτων και χρησιμοποιούνται στη συνέχεια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου (με τις απαραίτητες αναγωγές). Η βασική ιδέα της μεθόδου είναι ότι ο καλά πληροφορημένος αγοραστής δε θα καταβάλει περισσότερο από εκείνους που αγόρασαν ένα παρόμοιο ακίνητο στην ίδια αγορά.

Κάθε σύγκριση πρέπει να λαμβάνει υπόψη ενιαίο τρόπο μέτρησης επιφάνειας, ώστε τα μεγέθη να είναι συγκρίσιμα και να γίνεται από έμπειρο άτομο-εκτιμητή που γνωρίζει τα εξής (Ζεντέλης, 2001):

- το χρόνο που αναφέρονται οι παρατηρούμενες τιμές,
- την ηλικία και κατάσταση του κάθε ακινήτου,
- τους όρους και δυνάμεις κάθε περίπτωσης ώστε τα στοιχεία να είναι αληθή,
- τον αριθμό των παρόμοιων ακινήτων της ίδιας περιοχής,
- τις διαφορές της γής μεταξύ των αναφερόμενων ακινήτων και
- λοιπούς παράγοντες (οικονομικούς, νομικούς κλπ)

Μέθοδος κόστους αντικατάστασης

Η μέθοδος κόστους αντικατάστασης λαμβάνει υπόψη το κόστος ανακατασκευής του ακινήτου τη στιγμή που γίνεται η εκτίμηση, προσαυξημένου κατά την αξία γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω χρόνου ή χρήσης του συγκεκριμένου ακινήτου.

$$\text{Αξία} = \text{αξία γης} + \text{αξία κατασκευών} - \text{αξία υποτίμησης}$$

Πρόκειται για μέθοδο που επιτυγχάνει τη μέγιστη αξία, αφού στηρίζεται στη 'βέλτιστη χρήση' ενός ακινήτου και θέτει άνω όριο στην τιμή, αφού κανείς αγοραστής δε διαθέτει παραπάνω ποσό από την αξία αυτή.

Εφαρμόζεται ευρύτατα, αφού είναι αρκετά κατανοητή και απλή. Κυρίως εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η χρήση συγκριτικής μεθόδου, όπως βιομηχανικά κτήρια, πανεπιστήμια, κατεδαφιστέα κτίσματα και αξιοποιήσιμα οικοπέδα.

Βέβαια μπορεί η μέθοδος αυτή να υπερτιμά παλαιά κτίσματα και να υποτιμά αξιοποιημένα νεότερα ακίνητα.

Η μέθοδος κόστους αντικατάστασης περιλαμβάνει τα εξής (Ζεντέλης, 2001):

- εκτίμηση αξίας της γης με μια άλλη μέθοδο, πχ συγκριτική.
- εκτίμηση τρέχοντος κόστους ανακατασκευής (με βάση τοπικές συνθήκες, διαστάσεις, κόστος έργων μηχανικού κλπ)
- υποτίμηση κόστους (με βάση την ηλικία και την αναμενόμενη διάρκεια ζωής της κατασκευής) και
- τελικός προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Στην περίπτωση ενός οικοπέδου ο εκτιμητής προσδιορίζει την αγοραία αξία της γης σε μια μορφή 'αναπτυγμένη' (πχ με συγκριτική μέθοδο), αφαιρώντας όμως κόστη ανάπτυξης του ακινήτου, όπως κατεδάφιση, αμοιβές τεχνιτών, μηχανικών, χρηματοοικονομικό κόστος και κόστος κατασκευής. Η τελική εκτίμηση εξαρτάται κυρίως από την προσφορά και ζήτηση του τελικού ('αναπτυγμένου') ακινήτου, αφού υψηλή ζήτηση ανεβάζει και την αγοραία αξία του οικοπέδου (θεωρώντας περίπου σταθερό το κόστος ανάπτυξης του ακινήτου) (Pagourtzi et al. 2003).

Μέθοδος κεφαλαιοποίησης

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης (ή εισοδήματος) αναφέρεται σε ακίνητα που μπορούν να αποφέρουν εισόδημα, με βάση την χρήση και την ένταση της χρήσης αυτής (εμπορικά ακίνητα, πχ εστιατόρια, κινηματογράφοι, ξενοδοχεία). Χρησιμοποιείται ευρέως σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία και συγκεκριμένες τιμές εισοδήματος που αποφέρει ένα ακίνητο (πχ λόγω ιδιοχρησιμοποίησης) επομένως απαιτείται ενδελεχής έρευνα στη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων για να προσδιοριστεί το εισόδημα που αποφέρει (Pagourtzi et al. 2003).

Το 'εισόδημα' ορίζεται ως η πληρωμή για τη χρήση του ακινήτου, όπως ενοίκια που καταβάλλονται (ή είναι προσδοκώμενο να καταβάλλονται με βάση τη βέλτιστη χρήση) περιοδικά κατά τη διάρκεια της χρήσιμης ζωής του ακινήτου ή ιδεατό εισόδημα (πχ ιδιοκατοίκηση, ιδιοχρησιμοποίηση). Επομένως :

Αξία ακινήτου = τιμή για χρήση αορίστου χρόνου

Εισόδημα = τιμή για χρήση ορισμένου χρόνου

Η αξία του ακινήτου με βάση τα ανωτέρω είναι η 'αγοραία αξία' και προκύπτει από την παρούσα αξία των αναμενόμενων ροών εισοδήματος, κατά τη διάρκεια της κυριότητας από τον ιδιοκτήτη. Εκφράζει δηλαδή τις προσδοκίες για την αύξηση του εισοδήματος (με βάση το απαιτούμενο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης), ενώ τυχόν αλλαγές του εισοδήματος επιδρούν στην αξία της επένδυσης σε ακίνητο.

Είναι μια μέθοδος που αναφέρεται σε μελλοντικές πληρωμές που ορίζονται τη δεδομένη στιγμή της επένδυσης. Η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται συγκεκριμένα από το άθροισμα των αναμενόμενων εσόδων και του ποσού που θα πωληθεί στο τέλος της περιόδου κυριότητας (Ζεντέλης, 2001):

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+k)^t} + \frac{NSP_n}{(1+k)^n}$$

Για την εφαρμογή του μοντέλου αυτού υπολογίζουμε :

- *NOI*: τα καθαρά εισοδήματα σε κάθε περίοδο *t*,
- τη χρήσιμη περίοδος *n* έτη,
- *NSP*: την τιμή πώλησης μετά *n* έτη και
- *K*: το απαιτούμενο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

Το **επιτόκιο κεφαλαιοποίησης** καθορίζεται από (Ζεντέλης, 2001):

- στοιχεία της αγοράς (συλλέγουμε στοιχεία από ενοίκια και αξίες παρεμφερών ακινήτων και λύνουμε ως προς V),
- το άθροισμα επιμέρους επιτοκίων (χρησιμοποιείται ευρύτατα και αθροίζονται το ρίσκο του επενδυτή, ο πληθωρισμός και προσαύξηση λόγω μη-ρευστότητας, διαχείρισης κλπ) και
- Δανειοδοτήσεις στέγασης (λαμβάνεται υπόψη το επιτόκιο χορηγήσεων, όπως προκύπτει από τη σταθερά υποθήκης και το επιτόκιο επιστροφών)

Ένας εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης είναι με βάση τις τιμές πώλησης και τα εισοδήματα που αποφέρουν παρόμοια ακίνητα στην αγορά. Δηλαδή ακίνητα με την ίδια ηλικία, ποιότητα κατασκευής κλπ.

Το κλασικό μοντέλο θεωρεί ότι υπάρχει ένα ολικό ποσοστό κεφαλαιοποίησης (R) (overall capitalization rate) που εκφράζει τις αναμενόμενες επιστροφές (έσοδα) του κάθε ακινήτου, με βάση την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου. Το **R ή απόδοση(yield)** προσδιορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων ακινήτων (τιμές πώλησης και καθαρά εισοδήματα) σε μια συγκεκριμένη περιοχή. Στην περίπτωση αυτή η μέθοδος κεφαλαιοποίησης τροποποιείται (**Direct Capitalization Method**) και ορίζει ως αξία του ακινήτου:

$$V = \frac{I}{R}$$

V: η αξία του ακινήτου

I: τα καθαρά έσοδα έτους

R: το ολικό επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση (yield)

Για τη σωστή εφαρμογή της μεθόδου απαιτείται να είναι σχετικά σταθεροί οι ρυθμοί ανάπτυξης μιας αγοράς, επειδή το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης δε λαμβάνει υπόψη την πιθανότητα να μειωθούν οι αξίες και τα μελλοντικά έσοδα του ακινήτου. Ακόμη οι τιμές του R είναι δύσκολο να προσδιοριστούν στην αγορά ακινήτων λόγω έλλειψης ικανού αριθμού συγκριτικών στοιχείων και 'ανωριμότητας' της ελληνικής κτηματαγοράς. Συνήθως όμως το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (R) παίρνει τιμές 7.5-8% για γραφεία, 9.5-10.5% για βιομηχανικούς χώρους και 7.25-7.5% για εμπορικά καταστήματα κεντρικών οδών (Colliers International, 2012).

Η τελική εκτίμηση τιμής του ακινήτου προσδιορίζεται μετά από επεξεργασία των στοιχείων που προέκυψαν από τις μεθόδους εκτίμησης που προαναφέρθηκαν. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να σταθμιστεί η συμβολή κάθε μεθόδου (σημαντικότητα) στην τελική τιμή και να ερμηνευτούν τυχόν αποκλίσεις στις τιμές κάθε μεθόδου εκτίμησης. Στη συνέχεια ορίζεται η τελική τιμή εκτίμησης που μπορεί να θεωρηθεί πολύ κοντά σε εκείνη που θα προκύψει από τη λειτουργία της συγκεκριμένης αγοράς ακινήτων (Ζεντέλης, 2001).

Τέλος σε αρκετές έρευνες της αγοράς ακινήτων συναντάται ο όρος **‘απόδοση εννοικίου’** και ορίζεται ως το πηλίκο των μικτών ετήσιων εσόδων του ακινήτου προς την αγοραία τιμή (market value) (προ φόρων και εισφορών) (Colliers International, 2012).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

Στην εξέλιξη των τιμών των κατοικιών σημαντικό ρόλο έχουν οι παράγοντες προσφοράς και ζήτησης της αγοράς που έχουν τοπικά και εθνικά χαρακτηριστικά. Παράλληλα πρέπει να ληφθούν υπόψη η γενικότερη οικονομική κατάσταση μιας χώρας, το διαθέσιμο εισόδημα και οι προσδοκίες των νοικοκυριών και επιχειρήσεων σε ό,τι αφορά τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων.

Σε μικροοικονομικό επίπεδο χρειάζεται επίσης να διερευνηθεί η ανταγωνιστικότητα του κατασκευαστικού τομέα, το κόστος εργασίας, το κόστος κατασκευής και οι πολεοδομικές-χωροταξικές ρυθμίσεις (Μπαλωμένος, 2008).

Η κατανόηση των προσδιοριστικών παραγόντων της εξέλιξης των τιμών των ακινήτων είναι σημαντική και για την επίδραση που έχει η αγορά ακινήτων συνολικά στην υπόλοιπη οικονομία.

Οι τιμές των κατοικιών επιδρούν θετικά στην οικονομία κυρίως λόγω των επενδύσεων σε κατοικία που κάνουν τα νοικοκυριά, της αυξημένης κατανάλωσης και της διάθεσης πιστώσεων από τις τράπεζες. Παράλληλα πρέπει να ληφθούν υπόψη θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας.

Οι παράγοντες ζήτησης της αγοράς κατοικίας που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών διακρίνονται σε μακροχρόνιους και βραχυχρόνιους.

Μακροχρόνιοι παράγοντες είναι οι εξής (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007) :

- αύξηση διαθέσιμου εισοδήματος νοικοκυριών (με βάση το ΑΕΠ): που επηρεάζει κυρίως τη ζήτηση ακινήτων. Επίσης καθώς αυξάνεται το εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας, αυξάνεται και η εξυπηρέτηση στεγαστικών δανείων και η ζήτηση για νέες κατοικίες. Η μη-άμεση προσαρμογή της προσφοράς δημιουργεί συνθήκες ανοδικής τάσης των τιμών των ακινήτων (Μπαλωμένος, 2008).
- σταδιακές δημογραφικές μεταβολές: πχ σχετικό μέγεθος των γηραιότερων και των νεότερων γενεών, πληθυσμός, ηλικιακή δομή, τάση για δημιουργία νοικοκυριών, μετανάστευση,

- μόνιμα χαρακτηριστικά φορολογικού συστήματος: που ενθαρρύνουν την ιδιοκατοίκηση. Αντίθετα ξαφνικές μεταβολές στη δημοσιονομική πολιτική και το μη-επαρκές θεσμικό πλαίσιο της αγοράς ακινήτων προκαλούν υπερβολικές διακυμάνσεις των τιμών.
- μέσο επίπεδο επιτοκίων (σχετιζόμενο με την εξέλιξη του πληθωρισμού): αναφέρεται στο κόστος χρηματοδότησης .
- διαθεσιμότητα και κόστος της γης για βελτίωση της ποιότητας του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών, που αφορά την προσφορά κατοικιών. Επίσης μεταβλητές της προσφοράς όπως αύξηση συνολικού αποθέματος ακινήτων απο κατασκευαστές.

Βραχυχρόνιοι παράγοντες που σχετίζονται με τοπικά ή εθνικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιούν τη δυναμική των τιμών κάθε χώρας (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007):

- διάρκεια περιόδων σχεδιασμού και κατασκευής,
- αδράνεια των υφισταμένων συστημάτων χωροταξίας,
- συνθήκες χορήγησης στεγαστικών δανείων,
- κόστος συναλλαγής, δηλ. επίπεδο φορολόγησης ΦΠΑ, τέλη, φόροι κληρονομιών κλπ που επηρεάζουν τις συνθήκες ρευστότητας της αγοράς κατοικίας,
- αβεβαιότητα μετά από περιόδους μεγάλων διακυμάνσεων τιμών κάνει τους κατασκευαστές επιφυλακτικούς στις επενδύσεις τους λόγω εγγενούς αδυναμίας αναστροφής τέτοιου είδους επενδύσεων.

Αναφορικά με τους **μακροοικονομικούς παράγοντες** πολύ σημαντικός παράγοντας στον προσδιορισμό της εξέλιξης των τιμών κατοικιών σύμφωνα με τους *Τσατσαρώνη* και *Haibin Zhu* είναι ο **πληθωρισμός**. Αύξηση πληθωρισμού μειώνει το κίνητρο για επενδύσεις και οδηγεί σε μείωση της ζήτησης για αγορά κατοικίας. Επίσης υψηλός πληθωρισμός μπορεί να οδηγήσει σε χαμηλότερες τιμές κατοικιών, λόγω αύξησης των ονομαστικών πληρωμών στεγαστικών δανείων.

Επίσης τα **επιτόκια** σε κάθε χώρα, συσχετίζονται με τις τιμές κατοικιών, ανάλογα όμως με τις συνθήκες και τα χαρακτηριστικά των αγορών στεγαστικών δανείων. Γενικότερα φαίνεται ότι αύξηση των επιτοκίων οδηγεί σε πτώση της ζήτησης για ακίνητα λόγω αύξησης κόστους του χρήματος.

Αντίθετα μείωση των επιτοκίων αυξάνει τη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια ανεβάζοντας τις τιμές των ακινήτων. Σε αυτή την περίπτωση τα ακίνητα έχουν αυξημένη εγγυητική αξία διευκολύνοντας την αποπληρωμή των δανείων προς τα νοικοκυριά.

Η αλληλεπίδραση των τιμών κατοικιών με την **πιστωτική επέκταση** εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά και την εποπτεία του πιστωτικού συστήματος κάθε χώρας. Συγκεκριμένα όταν οι δανειοδοτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τις παρεχόμενες εγγυήσεις υπάρχει θετική σχέση του κύκλου στις τιμές κατοικίας με τους πιστωτικούς κύκλους.

Με βάση την ανάλυση των *Τσατσαρώνη* και *Haibin Zhu* που αφορούσε 17 χώρες (βιομηχανικά αναπτυγμένες) προσδιορίστηκε η επίδραση πέντε ενδογενών μεταβλητών στην εξέλιξη των τιμών κατοικίας (ρυθμός ανόδου ΑΕΠ, πληθωρισμός, βραχυχρόνιο επιτόκιο, διαφορά απόδοσης (μεταξύ επιτοκίου μακροχρόνιων κυβερνητικών ομολόγων και βραχυχρόνιου επιτοκίου) και ρυθμός αύξησης των αποπληθωρισμένων πιστώσεων).

Συγκεκριμένα σημαντικότερος παράγοντας διαμόρφωσης των τιμών κατοικίας θεωρείται ο **πληθωρισμός**. Μάλιστα η διακύμανση των τιμών κατοικίας σε ορίζοντα πενταετίας ερμηνεύεται περισσότερο από το ήμισυ από τον πληθωρισμό. Επίσης βραχυχρόνια η επίδραση του πληθωρισμού είναι ακόμη μεγαλύτερη. Αυτό εξηγείται αν αναλογιστούμε ότι οι τιμές της κατοικίας μετρώνται σε πραγματικούς όρους.

Ακολουθούν σε σημασία της εξέλιξης των τιμών τα επιτόκια, η διαφορά απόδοσης και οι τραπεζικές πιστώσεις. Τα βραχυχρόνια **επιτόκια** όταν πέσουν 1% οδηγούν σε αύξηση 1,2% των τιμών κατοικιών σε διάστημα 2 ετών. Βέβαια παρατηρούνται διαφοροποιήσεις αυτών των επιδράσεων, ανάλογα με τις πιστωτικές συνθήκες κάθε χώρας .

Τέλος το **διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών** (με βάση το ΑΕΠ) παρουσιάζει τη μικρότερη σχετική σπουδαιότητα μεταξύ των πέντε παραγόντων. Συγκεκριμένα η συμβολή του είναι μικρότερη του 10% της συνολικής διακύμανσης των τιμών κατοικιών. Αυτό αποτελεί ένδειξη ότι τα χαμηλά επιτόκια ήταν εκείνα που συνετέλεσαν κυρίως στην ραγδαία άνοδο της αγοράς κατοικίας στις περισσότερες βιομηχανικές χώρες (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007).

Με βάση άλλη θεώρηση το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών θεωρείται πιο σημαντικός από τους μακροοικονομικούς παράγοντες (θετική σχέση), μετά είναι τα επιτόκια (αρνητική σχέση) και οι δημογραφικοί παράγοντες. Επίσης ορισμένοι θεω-

ρούν ως παράγοντες της εξέλιξης των τιμών των ακινήτων τον πληθωρισμό και την ανεργία (αρνητική σχέση) (ΤτΕ, 2009).

Η **ανεργία** θεωρείται μακροοικονομικός παράγοντας που επηρεάζει τις αποφάσεις για επενδύσεις στα ακίνητα και την εξέλιξη των τιμών, ως ένδειξη του επιπέδου οικονομικής δραστηριότητας και ανταγωνιστικότητας (Hartzel et al. 1993).

4.2 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΠΟ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων επιδρούν στην υπόλοιπη οικονομία με *ασύμμετρο τρόπο*, διότι η πτώση των τιμών επιδρά περισσότερο από μια αντίστοιχη ανοδική πορεία. Επίσης οι τιμές των κατοικιών επηρεάζουν τις επενδύσεις σε κατοικίες και τον πλούτο των νοικοκυριών.

Σε περιόδους ανόδου των τιμών κατοικιών γίνονται παραπάνω επενδύσεις στην αγορά κατοικίας, πχ από κατασκευαστές που θέλουν να αποκομίσουν κέρδη. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει την οικονομική δραστηριότητα, που αυξάνει τη ζήτηση προκαλώντας μεγαλύτερη άνοδο τιμών των κατοικιών. Επίσης τα νοικοκυριά (με ιδιοκατοικούμενες κατοικίες) αυξάνουν την κατανάλωση, άρα και την οικονομική δραστηριότητα (Καραμούζης and Χαρδούβελης, 2007).

Αντίθετα σε περιόδους κρίσης η απότομη μείωση των τιμών των κατοικιών σε συνδυασμό με τη μείωση εισοδημάτων των νοικοκυριών, οδηγεί σε δυσκολία αποπληρωμής δόσεων στεγαστικών δανείων και περαιτέρω μείωση χορηγήσεων νέων δανείων από τις τράπεζες. Η αγορά ακινήτων πλήττεται επίσης από την αβεβαιότητα του οικονομικού περιβάλλοντος και τις χαμηλές προσδοκίες που έχουν οι αγοραστές σε σχέση με τα ακίνητα, που θεωρούνται επένδυση μακροπρόθεσμης απόδοσης. Η επίδραση στη συνολική οικονομία εξαιτίας της πτώσης των τιμών των κατοικιών επηρεάζεται συγκεκριμένα από παράγοντες όπως τον πλούτο-εισόδημα των νοικοκυριών, τον τύπο ιδιοκτησίας (ιδιοκατοίκηση), τη δανειακή επιβάρυνση και δημογραφικούς παράγοντες (ΤτΕ, 2009).

Στα πλαίσια αυτά η νομισματική πολιτική πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες εξέλιξης των τιμών των ακινήτων, στην κατεύθυνση σταθεροποίησης τιμών και κατά το δυνατόν αποφυγής απότομης μείωσης τιμών των ακινήτων (Μπαλωμένος, 2008).

4.3 ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ

Ο δείκτης τιμών του Χρηματιστηρίου είναι ένα αξιόπιστο μέτρο καταγραφής των τάσεων των μετοχών των εισηγμένων εταιριών που διαπραγματεύονται στην κατηγορία μεγάλης κεφαλαιοποίησης. Περιλαμβάνει μετοχές εταιριών με βάση κριτήρια όπως την κεφαλαιοποίηση και τη ρευστότητα. Είναι ένας δείκτης που συνδυαστικά με άλλα μεγέθη της οικονομίας επιδρούν στην οικονομική δραστηριότητα και αντανακλούν το επίπεδο οικονομικής ευημερίας και ανάπτυξης μιας χώρας. Μέσω της εισόδου των επιχειρήσεων στο χρηματιστήριο προωθείται η χρηματοδότησή τους, η ανάπτυξη και η εμπορευσιμότητα των επενδύσεων σε μετοχές. Ειδικότερα τα τελευταία χρόνια με την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, τα χρηματιστήρια των χωρών και οι δείκτες αυτών ήρθαν στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος των οικονομικών παραγόντων.

Οι διακυμάνσεις των μετοχών των επιχειρήσεων επηρεάζουν την καθαρή περιουσία τους και είναι ένδειξη για τη δυνατότητα λήψης δανείου. Συγκεκριμένα αύξηση της καθαρής θέσης μειώνει τον κίνδυνο επισφαλειών. Αυτό οφείλεται στην αυξημένη καθαρή θέση της επιχείρησης ως εμπράγματα ασφάλεια του δανείου.

Το χρηματιστήριο επιδρά επίσης στον πλούτο των νοικοκυριών, τα οποία διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία όπως ακίνητα, μετοχές, ομόλογα κλπ. Άνοδος των αποδόσεων των μετοχών αυξάνει τον πλούτο των νοικοκυριών, που οδηγεί σε αύξηση της κατανάλωσης και άρα της οικονομικής δραστηριότητας. Εντούτοις σε περίπτωση διόρθωσης του Χρηματιστηρίου δεν είναι απαραίτητο ότι θα υπάρξει πτώση της οικονομικής δραστηριότητας.

Ακόμη, οι χρηματιστηριακές αξίες επηρεάζουν τις αποφάσεις σχετικά με επενδύσεις των εισηγμένων επιχειρήσεων. Όταν η χρηματιστηριακή αξία της εταιρίας αυξάνεται, το κόστος πραγματοποίησης της επένδυσης μειώνεται γιατί μειώνεται το κόστος χρηματοδότησης. Επομένως δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αντλούν με μικρό κόστος τα απαιτούμενα κεφάλαια από το χρηματιστήριο.

Η εξέλιξη των τιμών του Χρηματιστηρίου επηρεάζει αυτούς που ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων, διότι λαμβάνουν υπόψη την απόδοση των εναλλακτικών επενδύσεων, όπως η αγορά μετοχών στο Χρηματιστήριο ή ομολόγων.

Ειδικά σε περιόδους ανόδου του Χρηματιστηρίου με μεγάλες αποδόσεις των μετοχών, αναμένεται μείωση ενδιαφέροντος των επενδυτών για την αγορά κατοικίας, με

δεδομένο επίπεδο ενοικίων. Επομένως αναμένεται χαμηλότερος ρυθμός αύξησης τιμών κατοικιών.

Σε ό,τι αφορά την περιουσία των νοικοκυριών δεν αναμένεται μεγάλη επίδραση από μια απότομη πτώση του χρηματιστηρίου, λόγω ότι οι μετοχές κατέχουν μικρό μερίδιο στη συνολική περιουσία συγκριτικά με τις κατοικίες. Αυτό σημαίνει ότι γενικότερα η οικονομική δραστηριότητα δείχνει μικρή ευαισθησία στην διόρθωση του Χρηματιστηρίου.

Αντίθετα μεγάλη πτώση των τιμών των κατοικιών των νοικοκυριών επιδρά σημαντικά στη μείωση της οικονομικής δραστηριότητας, λόγω μεγάλου μεριδίου στη συνολική περιουσία των νοικοκυριών (Δαβραδάκης, 2006).

4.4 ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ένας παράγοντας που επιδρά στην αγορά ακινήτων και στην εξέλιξη των τιμών είναι η φορολόγηση των ακινήτων και των εσόδων που αυτά αποφέρουν. Οι φόροι επηρεάζουν συγκεκριμένα το κόστος κτήσης, κατοχής, τα κέρδη κατά την πώληση και τα έσοδα κατά την εκμετάλλευση των ακινήτων. Επιβάλλονται κατά την ανοικοδόμηση, την μεταβίβαση, την κατοχή και την εκμετάλλευση ακινήτων.

Στην ελληνική αγορά υπάρχουν διάφοροι τύποι φόρων, τελών και εισφορών στα ακίνητα που οδηγούν όμως σε σημαντική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας, ειδικά σε μεγάλου εμβαδού ακίνητα και σε ακριβές περιοχές.

Οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων χρησιμοποιούνται σε πολλές περιπτώσεις ως βάση υπολογισμού των φόρων, ενώ λόγοι που επιβάλλουν τη φορολόγηση είναι η κοινωνική δικαιοσύνη, η τήρηση δημοσιονομικών στόχων του κράτους, ο επηρεασμός της αστικής ανάπτυξης καθώς και του τρόπου αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας (Λιάπης et al. 2010).

Σε ό,τι αφορά τους δήμους η ανταποδοτικότητα των τελών που εισπράττουν, καθώς επίσης τα έργα αξιοποίησης κοινόχρηστων χώρων και οι αστικές υποδομές αιτιολογούν τους δημοτικούς φόρους και τέλη που επιβάλλονται στα ακίνητα.

Ενδεικτικά οι σημαντικότεροι **φόροι και τέλη των ακινήτων** είναι οι εξής:

- Φόροι-τέλη επί του εισοδήματος των ακινήτων: Φόρος Εισοδήματος, τέλος χαρτοσήμου, τέλος υπέρ ΟΓΑ, συμπληρωματικός φόρος, τεκμαρτό εισοδήμα ιδιοχρησιμοποίησης

- Φόροι κατά τη μεταβίβαση ακινήτων: Φόρος μεταβίβασης ακινήτων, Φόροι δωρεών-κληρονομιών, δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων.
- Φόρος-τέλος κατοχής ακινήτων: Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.
- Φόροι-τέλη-εισφορές κατά την ανέγερση οικοδομών: ΦΠΑ στις κατασκευές, εργοδοτικές εισφορές, τέλος έκδοσης οικοδομικής άδειας, τέλος ρευματοδότησης κλπ.
- Τέλη υπέρ Δήμων: δημοτικά τέλη (τέλη καθαριότητας, αποχέτευσης, ηλεκτροφωτισμού κλπ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

5.1 ΑΙΤΙΕΣ ΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η κρίση της ελληνικής αγοράς ακινήτων οφείλεται περισσότερο στην παρούσα δημοσιονομική κρίση, και λιγότερο σε ενδογενείς λόγους. Ειδικά μετά το 2008 όμως η διεθνής οικονομική κρίση σε συνδυασμό με την ύφεση και τις διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας συνέτειναν στην επιδείνωση της αγοράς ακινήτων, όπως καταγράφεται στους τομείς των αγοραπωλησιών, των κατασκευών, της απασχόλησης στην οικοδομή, του λιανικού εμπορίου (παύση επαγγελματικής δραστηριότητας) κλπ. Βέβαια οι επιπτώσεις της κρίσης στην κτηματαγορά είναι δύσκολο να αποτιμηθούν λόγω της δυναμικότητας της συγκεκριμένης αγοράς και των συνεχών αλλαγών που επιτελούνται στη διάρκεια της κρίσης (Βλαμής, 2012).

Πρόκειται για μια κρίση στην ελληνική αγορά που εκδηλώνεται καταρχήν με υπερβάλλουσα προσφορά ακινήτων, όπως νεόδμητες κατοικίες προς πώληση. Εκτιμάται ότι οι διαθέσιμες νεόδμητες κατοικίες στην Ελλάδα είναι 180.000 (σύμφωνα με την ενδιάμεση Εκθεση ΤτΕ) (ΤτΕ, 2012). Αφετέρου έντονη πτώση της ζήτησης που οφείλεται στην αβεβαιότητα νοικοκυριών και επιχειρήσεων και στη συρρίκνωση των εισοδημάτων και της οικονομικής δραστηριότητας γενικότερα. Επίσης η σημαντική αύξηση της φορολογίας των ακινήτων, όπως και η μείωση της χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα εντείνουν την κρίση της αγοράς ακινήτων (λόγω έλλειψης ρευστότητας). Στους αρνητικούς παράγοντες περιλαμβάνεται επίσης το δημογραφικό πρόβλημα της χώρας και οι καθυστερήσεις στην προώθηση αναπτυξιακών έργων υποδομής (εθνικοί δρόμοι, αεροδρόμια κλπ) (Βλαμής, 2012).

Σε **διεθνές επίπεδο** η κρίση των ακινήτων ξεκίνησε το 2007 από τις ΗΠΑ με την πτώση της αγοράς στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (subprime mortgages). Τα προηγούμενα έτη υπήρχε ραγδαία άνοδος τέτοιων δανείων τα οποία συνέβαλλαν σε υπερτίμηση των ακινήτων με συνακόλουθη απότομη πτώση των τιμών των ακινήτων (φαινόμενο 'φούσκας') σε πολλές αμερικανικές πολιτείες. Τα νοικοκυριά καθυστερούσαν να αποπληρώσουν τα στεγαστικά δάνεια και μάλιστα σε αξίες που πλέον είχαν μειωθεί πολύ λόγω φαινομένου 'φούσκας'. Η αδυναμία αυτή αποπληρωμής στεγαστικών δανείων επέδρασε αρνητικά στη ρευστότητα των τραπεζών και στις εισροές των ταμείων τιτλοποιημένων στεγαστικών δανείων. Με

αυτό τον τρόπο πυροδοτήθηκε και η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση μετά το 2007. Το χρηματοπιστωτικό σύστημα των ΗΠΑ, λόγω έλλειψης ρευστότητας και υψηλής μόχλευσης οδηγήθηκε λίγο πριν την κατάρρευση.

Φαινόμενα απότομων μεταβολών των τιμών των ακινήτων παρατηρήθηκαν επίσης στην Ιρλανδία, Ισπανία και σε άλλες χώρες της Ευρωζώνης μετά το 2008, πχ Πορτογαλία, Ιταλία, με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ανάλογα με την κάθε χώρα (Χαρδούβελης, 2012).

Η **Ισπανία** εξαιτίας της κατάρρευσης της αγοράς κατοικιών αντιμετώπισε καταρχήν πρόβλημα με τη μεγάλη έκθεση των τραπεζών στην επιχειρηματική στεγαστική πίστη, που ενέτεινε τη μείωση της ρευστότητας και των ιδίων κεφαλαίων τους κάτω από τα επιτρεπτά όρια. Επίσης η κρίση χρέους της Ευρωζώνης και η διεθνής κρίση σε συνδυασμό με την χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ισπανικής οικονομίας επιδείνωσαν την κρίση με αρνητικές εξελίξεις για τη χώρα, όπως μέτρα λιτότητας. Συγκεκριμένα το 2007 το δημόσιο χρέος της Ισπανίας ήταν 36.2% ως ποσοστό ΑΕΠ και 68.5% του ΑΕΠ το 2011. Οι τιμές κατοικιών μειώθηκαν συνολικά 87% την περίοδο 2007-2011.

Στην **Ιρλανδία** η κατάρρευση της αγοράς κατοικίας (φαινόμενο ‘φούσκας’) επιδείνωσε την κατάσταση του τραπεζικού τομέα, που ήταν εκτεθειμένος σε στεγαστικά δάνεια. Απόρροια της κρίσης του τραπεζικού τομέα ήταν η διάσωση μεγάλων ιρλανδικών τραπεζών και η εκτόξευση του δημοσίου χρέους σε μη-βιώσιμο επίπεδο (από 24.8% του ΑΕΠ το 2007 σε 92.5% του ΑΕΠ το 2010) κάνοντας αναπόφευκτη την επιβολή μέτρων λιτότητας (Χαρδούβελης, 2012).

Στην **περίπτωση της ελληνικής αγοράς ακινήτων**, που θεωρείται από τους σημαντικούς τομείς της εγχώριας οικονομίας, παρά τη σημαντική άνοδο τιμών των ακινήτων και την ραγδαία πιστωτική επέκταση την περίοδο 2001-2006, εκείνη δε φέρει την κύρια ευθύνη για τα προβλήματα και την επιδείνωση της κρίσης στην οικονομία. Συγκεκριμένα η χαμηλή ανταγωνιστικότητα και οι χρόνιες αδυναμίες συνέτειναν στην κρίση, όπως συνέβη και στην Πορτογαλία, που οδηγεί σε έλλειψη ρευστότητας, ύφεση της οικονομίας και πτώση των αγορών (Χαρδούβελης, 2012).

Στην Ελλάδα με την αλματώδη άνοδο της πιστωτικής επέκτασης στα νοικοκυριά, λόγω ένταξης στην ευρωζώνη, ακολούθησε συνεχής αύξηση των τιμών των κατοικιών την περίοδο 2001-2006. Παρόλα αυτά ακολούθηθηκαν πιο αυστηροί όροι δανειοδότησης και διαφοροποίηση δανείων από τις Τράπεζες, ήδη από το 1999.

Αποφεύχθηκε συνεπώς η υπερβολική έκθεση του τραπεζικού τομέα στην αγορά κατοικίας, παρά την ευφορία της ένταξης στο Ευρώ. Οι όροι παροχής πιστώσεων στα νοικοκυριά επανεξετάστηκαν με επιπλέον μέτρα επίσης το 2005. Εντούτοις υπήρξε χαμηλή αποτελεσματικότητα της εφαρμογής μέτρων ρύθμισης εντός αυτών των νομισματικών συνθηκών, λόγω και της χρηματοοικονομικής σύγκλισης με την Ευρωζώνη (Crowe et al. 2011).

5.2 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα ειδικά μετά το 2007 έχουμε κάθε χρόνο απότομες μεταβολές των μεγεθών. Οι επενδύσεις στην αγορά κατοικίας μετά το 2007 μειώθηκαν συνολικά 70% χαμηλότερα από τα επίπεδα του 2000. (RED Magazine, 13/9/2012)

Την περίοδο 2007-2011 παρατηρήθηκε συνολική πτώση 75% του **αριθμού νέων αδειών** κατοικιών. Η κρίση στον τομέα των κατασκευών δεν έχει επηρεάσει όμως μόνο την Ελλάδα, αλλά και άλλες χώρες της Ευρώπης, ειδικά την Ισπανία και Ιρλανδία με πτώση του αριθμού αδειών 89% και 86% αντίστοιχα την περίοδο 2007-2011, όπως φαίνεται στον Πίνακα 5.1.

Αριθμός αδειών οικιστικών ακινήτων ετών 2007-2011	
ΕΕ-27	-44%
Ισπανία	-89%
Ιρλανδία	-86%
Ελλάς	-75%
Πορτογαλία	-71%
Ουγγαρία	-68%
Κύπρος	-60%
Δανία	-43%
Ην. Βασίλειο	-42%
Ολλανδία	-35%
Νορβηγία	-33%
Πολωνία	-28%
Σουηδία	-18%
Γαλλία	-13%
Γερμανία	-7%
Ελβετία	36%

Πίνακας 5.1. Αδειες οικιστικών ακινήτων 2007-2011 Πηγή: Alpha Bank, Eurostat, 2012

Συγκεκριμένα παρατηρείται μεγάλη πτώση των οικοδομικών αδειών (κατά 60%) το Σεπτέμβριο 2012 έναντι του αντίστοιχου μήνα του 2011, 56% μείωση της επιφάνειας

και 46% πτώση στον όγκο των νέων οικοδομών (ΕΛΣΤΑΤ, Σεπ. 2012). Σε ετήσια βάση παρατηρήθηκε μεγάλη συρρίκνωση στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα με πτώση του αριθμού νέων οικοδομικών αδειών (31%), 34% μείωση της επιφάνειας και 32% στον όγκο των νέων οικοδομών. Ενώ στο πρώτο εννιάμηνο του 2012 παρατηρήθηκε πτώση 32% στις οικοδομικές άδειες, 28% στην επιφάνεια και 26% στον όγκο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2011.

Η πτώση αυτή έχει πλέον διαχυθεί σε όλες τις περιφέρειες της χώρας. Συγκεκριμένα στην Αττική υπάρχει πτώση των αδειών κατά 66%, ενώ στην Κεντρική Μακεδονία 55% το μήνα Σεπτέμβριο 2012. Συνολικά σε ετήσια βάση το 2012 υπάρχει πτώση των αδειών στην Αττική 41.5% και 27.7% στην Κεντρική Μακεδονία (ΕΛΣΤΑΤ, Σεπ. 2012).

Η συμμετοχή του τομέα κατασκευών ως ποσοστό του ΑΕΠ είναι 7.8 το 2012 έναντι 8.3 το 2011 και 9.7 το 2010. Ειδικά στις κατοικίες ο τομέας κατασκευών συμμετέχει κατά 3%, σαφώς μειωμένος σε σχέση με 4.9% το 2011 και 5.6% το 2010. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια μεγάλη πτώση που αντιστοιχεί σε 27.8% το 2011, 27.4% το 2010 και 31.4% το 2009. Αντίθετα ο συγκεκριμένος δείκτης αυξήθηκε το 2012 κατά 29,5% (σύνολο κατασκευών). Σε ό,τι αφορά τις επενδύσεις στις κατασκευές κατοικιών μειώθηκαν 30% το 2012, έναντι μείωσης 18% το 2011 και 21,6% το 2010 (Πίνακας 5.2).

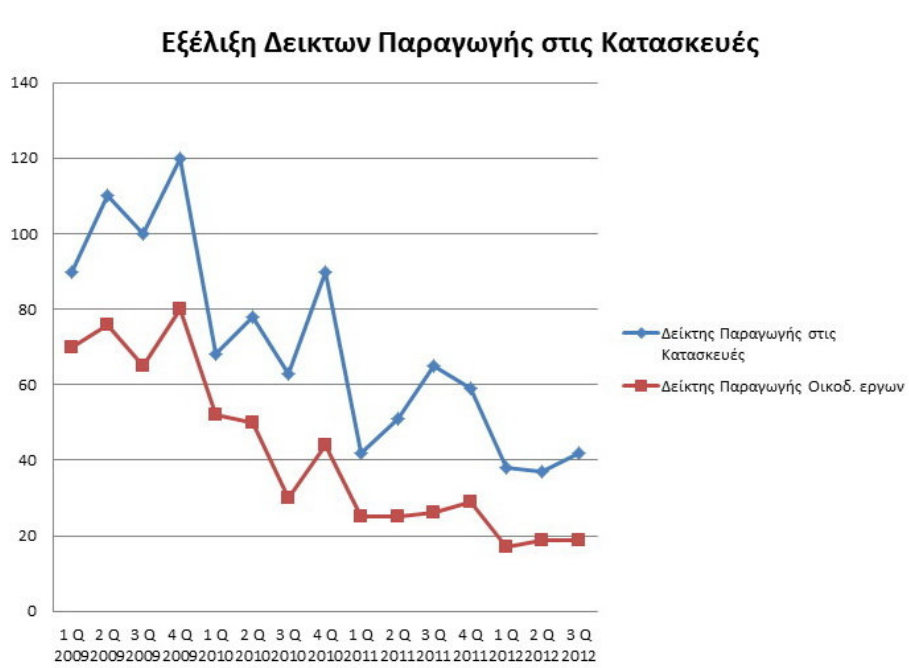
Επενδύσεις στις κατασκευές, χρηματοδότηση και Προσδοκίες στις κατασκευές(ΙΟΒΕ) (ετήσια % μεταβολή)								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Επενδύσεις στις κατασκευές κατοικιών	-0,5	14,8	25,6	-33,6	-20,7	-21,6	-18	-30
επενδύσεις στις κατοικίες επί του ΑΕΠ	9,4	10,2	12,4	8,2	6,8	5,6	4,9	3
Επενδύσεις στις κατασκευές	-6,1	12,9	19,9	-21,2	-12,8	-19,2	-21	-17,7
επενδύσεις στις κατασκευές επί του ΑΕΠ	13	13,9	16,1	12,7	11,5	9,7	8,3	7,8
Δείκτης επιχ. προσδοκιών στις κατασκευές (ΙΟΒΕ)	-22,7	44,6	1,5	3	-31,4	-27,4	-27,8	29,5
υπόλοιπο δανείων προς νοικοκυριά	31,4	25,4	22,2	12,6	3,1	-1,2	-3,9	-4,2
υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	33,5	25,9	21,5	11,2	3,7	-0,3	-2,9	-3,7

Πίνακας 5.2. Επενδύσεις στις κατασκευές, χρηματοδότηση και προσδοκίες στις κατασκευές (ΙΟΒΕ-Σύνοψη Δεικτών ΤτΕ) Πηγή: ΤτΕ, 2012

Σε αυτό συνετέλεσε η πολύ περιορισμένη **χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων** που επιβαρύνθηκε σημαντικά λόγω της έλλειψης ρευστότητας και της επιφύλαξης ανάπτυξης επενδυτικών σχεδίων στην αγορά ακινήτων. Η ροή χρηματοδότησης προς τα νοικοκυριά παραμένει αρνητική, με το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων να μειώνεται συνεχώς τα τελευταία χρόνια κατά 3,7% το 2012 (Σεπτέμβριος), 2,9% το 2011 και 0,3% το 2010.

Τα **μη-εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια** αυξάνονται επιβαρύνοντας περαιτέρω το κλίμα της αγοράς ακινήτων. Συγκεκριμένα σύμφωνα με την Ενδιάμεση Εκθεση ΤτΕ αποτελούν το 19,9% επί του συνόλου των στεγαστικών δανείων το β' τρίμηνο 2012, έναντι 15% το 2011 και 10% το 2010 (ΤτΕ, 2012).

Ο **δείκτης παραγωγής στις κατασκευές** (διάγραμμα 5.1) παρουσιάζει πτώση 35,3% το γ' τρίμηνο 2012 σε σχέση με ετήσια πτώση 28.1% το 2011 και 29.2% το 2010. Επίσης ο δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων μειώθηκε κατά 21,9% το γ' τρίμηνο 2012 σε σχέση με ετήσια πτώση 41,6% το 2011 και 39,7% το 2010 (ΕΛΣΤΑΤ, Δεκ. 2012).



Διάγραμμα 5.1. Δείκτες Παραγωγής στις κατασκευές Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Δεκ. 2012

Σε ό,τι αφορά το συνολικό **κόστος κατασκευής** νέων κατοικιών παρουσιάζει ελαφρά μείωση 0,1% το γ' τρίμηνο του 2012, σε σχέση με αύξηση 1% το 2011 και 1.8% ρυθμό αύξησης το 2010, όμως παραμένει πολύ υψηλό και δε συμβάλλει στην

ανάκαμψη της οικοδομής. Στον τομέα του εργατικού κόστους διαπιστώνεται επίσης μείωση 1% το γ' τρίμηνο του 2012 έναντι μείωσης 1.1% το 2011. Ενώ στο κόστος υλικών παρουσιάζεται αύξηση 0,7%, έναντι αύξησης 2.5% το 2011 και 3% το 2010 (Πίνακας 5.3).

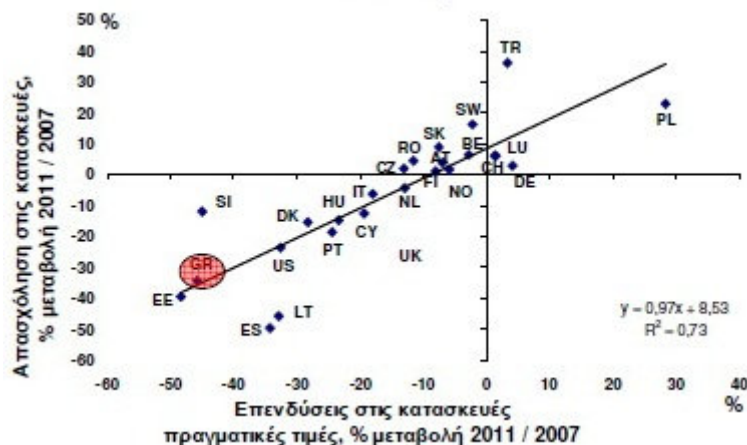
Δείκτες τιμών κατηγοριών έργων και κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (γ' τρίμηνο)
Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων	100	102,9	105,7	110,2	110	110,3	110,2	109,6
Δείκτης συνολικού κόστους	100	104,3	109,1	114,7	114,3	116,3	117,6	117,5
Δείκτης κόστους υλικών	100	105,6	112,2	119,4	118,5	122,1	125,2	126,1
Δείκτης κόστους εργασίας	100	102,6	105	108,4	108,8	108,8	107,6	106,5

Πίνακας 5.3. Δείκτες τιμών κατηγοριών έργων και κόστος κατασκευής κτιρίων νέων κατοικιών Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Οκτ. 2012

Η **απασχόληση στις κατασκευές** έχει μειωθεί συνολικά 45.5% την περίοδο γ' τρίμηνο 2007 έως 2012. Επίσης η απασχόληση στις κατασκευές ως ποσοστό της συνολικής απασχόλησης μειώθηκε στο 5.7% (α' τρίμηνο 2012) από 8.8% το πρώτο τρίμηνο 2007(Χαρδούβελης, 2012).

Συγκεκριμένα υπάρχει μείωση της απασχόλησης κατά 18,6% το β' τρίμηνο του 2012, έναντι μείωσης 22.5% το 2011 και 12.7% το 2010. Το 2012 απασχολήθηκαν 213 χιλιάδες εργαζόμενοι έναντι 399 χιλιάδων το 2008. Στα στοιχεία αυτά δεν περιλαμβάνονται συναφή επαγγέλματα με τις κατασκευές, πχ μεσιτικά, δικηγορικά γραφεία, εταιρίες εξοπλισμού κατοικιών κλπ (Σύνοψη Δεικτών ΤτΕ, 2012).

Στο διάγραμμα 5.2 φαίνονται οι μεταβολές απασχόλησης και των επενδύσεων στις κατασκευές το 2011 σε σχέση με το 2007. Συνολικά την περίοδο αυτή οι επενδύσεις στις κατασκευές μειώθηκαν στην Ελλάδα 45% και η απασχόληση 35%. Η απασχόληση στις κατασκευές ως ποσοστό στη συνολική απασχόληση μειώθηκε από 8.8% το 2007 σε 5.7% το 2012, με το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρωζώνη στο 7.04% (Χαρδούβελης, 2012).



Διάγραμμα 5.2. Απασχόληση και Επενδύσεις στις κατασκευές 2007-2011
 Πηγή: Χαρδούβελης, 2012

5.3 ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η αγορά κατοικίας στην Ευρώπη, όπως και στην Ελλάδα, έχει πληγεί αναμφισβήτητα, λόγω και της κρίσης στην Ευρωζώνη, σε συνδυασμό με τα μέτρα λιτότητας που έχουν εφαρμοστεί σε χώρες όπως Ισπανία, Πορτογαλία και Ιρλανδία.

Ο δείκτης τιμών κατοικιών παρουσιάζει σημαντική πτώση το 2012, που αντιστοιχεί σε 11.7% (γ' τρίμηνο του 2012) έναντι πτώσης 5.4% το 2011 και 4.7% το 2010. Πρόκειται για αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών μετά από μια διετία σχετικά ήπιας μείωσης των τιμών (Πίνακας 5.4).

Ειδικά στα νεόδμητα ακίνητα η πτώση έφτασε το 13.5% (γ' τρίμηνο 2012) σε σχέση με 4.9% το 2011 και 4.2% το 2010. Στα παλαιότερα ακίνητα η πτώση έφτασε το 10.5% (το γ' τρίμηνο 2012) έναντι 5.7% το 2011 και 5% το 2010.

Αυτό δείχνει ότι πλέον μέσα στο 2012 για πρώτη φορά στην τρέχουσα κρίση των ακινήτων ανατράπηκε η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων έναντι των παλαιών κατοικιών, αφού πλέον ο ρυθμός μείωσης των τιμών των νεόδμητων υπερβαίνει τον αντίστοιχο ρυθμό των παλαιών κατοικιών.

Παλαιότερα ίσχυε μικρότερη πτώση τιμών για νεόδμητες κατοικίες, που διατίθενται κυρίως από τους κατασκευαστές, έναντι των παλαιών (ΤτΕ, Νοε. 2012).

Δείκτες Τιμών κατοικιών και ενοικίων	2008	2009	2010	2011	2012 (γ' τρίμηνο)
Σύνολο διαμερισμάτων	1,7	-3,7	-4,7	-5,4	-11,7
Νέα (έως 5 ετών)	2,3	-2	-4,2	-4,9	-13,5
Παλαιά (άνω 5 ετών)	1,3	-4,8	-5	-5,7	-10,5
Αθήνα	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3
Θεσσαλονίκη	1,5	-6	-7,4	-6,9	-10,6
Άλλες Μεγάλες πόλεις	1,4	-3,2	-6,1	-4,8	-8,5
Δείκτης τιμών ενοικίων	3,9	3,6	2,4	0,8	-1,7

Πίνακας 5.4. Δείκτης τιμών και ενοικίων κατοικιών Πηγή: ΤτΕ

Στην Αθήνα οι τιμές των κατοικιών παρουσίασαν πτώση 12.3% το γ' τρίμηνο του 2012, έναντι συνολικής πτώσης 6.4% το 2011 και 3.2% το 2010. Στη Θεσσαλονίκη οι τιμές των κατοικιών παρουσίασαν υψηλότερη πτώση από την Αθήνα το 2011 (6.9%) και το 2010 (7.4%). Όμως το 2012 η πτώση στη Θεσσαλονίκη έφτασε το 10.6%. Στις μεγάλες πόλεις η πτώση ήταν 8.5% το γ' τρίμηνο 2012, σε σχέση με 4.8% το 2011 (Πίνακας 5.4).

Συνολικά κατά τη διάρκεια της κρίσης οι τιμές κατοικιών στη Θεσσαλονίκη μειώθηκαν 28.2% από το γ' τρίμηνο του 2008 έως το γ' τρίμηνο του 2012, ενώ μειώθηκαν 23.9% στην Αθήνα και 22% στις μεγάλες πόλεις, την ίδια περίοδο. Επιπλέον οι μεγαλύτερες υποχωρήσεις τιμών παρουσιάστηκαν κυρίως στις λεγόμενες 'ακριβές' περιοχές και σε ακίνητα μεγάλης επιφάνειας (Καθημερινή, 12/2012).

Ο δείκτης τιμών των ενοικίων είναι αρνητικός (-1.7%) στο δεκάμηνο του 2012 έναντι +0.8% το 2011 και +2.4% το 2010. Αυτό δείχνει ότι εμφανίζονται πλέον χαρακτηριστικά υποτίμησης στην αγορά κατοικίας με επιταχυνόμενο ρυθμό, όπως δείχνει ο δείκτης τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων. Ο συγκεκριμένος δείκτης τιμών κατοικιών προς ενοίκια με έτος βάσης το 2007 παρουσιάζει πτώση συνολικά 29.6% το γ' τρίμηνο του 2012 (σύμφωνα με τη Συνοψη Δεικτών ΤτΕ, 20/11/12). Οι δείκτες της αγοράς κατοικίας φαίνονται στο διάγραμμα 5.3 (μεταβολές τιμών κατοικιών, μεταβολές τιμών προς ενοίκια).



Διάγραμμα 5.3. Δείκτες αγοράς κατοικιών Πηγή: ΤτΕ

Οι μεταβολές των τιμών κατοικιών στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες της Ευρωζώνης φαίνονται στον πίνακα 5.5. Διαπιστώνουμε ότι σημαντική πτώση παρουσιάζεται επίσης στην Ισπανία (14.4%) και Ιρλανδία (15.4%) το β' τρίμηνο του 2012 έναντι 10.1% πτώσης στην Ελλάδα την ίδια περίοδο. Στην Ιταλία παρατηρείται μικρή πτώση (1.7%) όπως και στην Πορτογαλία (1.8%).

Τιμές οικιστικών ακινήτων στην Ευρωζώνη (ετήσιο ποσοστό μεταβολής)					
	Μέσος όρος 1999-2011	2010	2011	α' τρίμηνο 2012	β' τρίμηνο 2012
Βέλγιο	6,5	5,4	3,1	3,8	2,7
Γερμανία	-	0,5	2,6	2,5	3,5
Εσθονία	-	0,1	9,9	13,8	6,8
Ιρλανδία	3,1	-13,1	-13,2	-17,2	-15,4
Ελλάδα	5,1	-4,7	-5,4	-9,3	-10,1
Ισπανία	6,5	-2	-7,4	-12,6	-14,4
Γαλλία	7,4	5,1	5,9	1,9	-0,1
Ιταλία	4,6	0,1	0,7	-0,3	-1,7
Κύπρος	-	-1,3	-4,1	-4,9	-5,9
Λουξ/ργο	4,5	4,5	4,1	5,4	4,3
Μάλτα	1,1	1,1	1,3	5,5	0,1
Ολλανδία	-2	-2	-2,3	-3,8	-5
Ισπανία	6,5	-2	-7,4	-12,6	-14,4
Γαλλία	7,4	5,1	5,9	1,9	-0,1
Ιταλία	4,6	0,1	0,7	-0,3	-1,7
Κύπρος	-	-1,3	-4,1	-4,9	-5,9
Λουξ/ργο	4,5	4,5	4,1	5,4	4,3
Μάλτα	1,1	1,1	1,3	5,5	0,1
Ολλανδία	-2	-2	-2,3	-3,8	-5
Αυστρία	3,1	5,7	4,1	10,7	11,2
Πορτογαλία	2,2	1,8	-0,2	-1,5	-1,8
Σλοβενία	-	0,1	2,7	-7,1	-5,7
Σλοβακία	-	-3,9	-3,1	-2,3	-2,3
Φινλανδία	4,7	8,7	2,7	1,1	0,5
Ευρωζώνη	4,2	1	1	-0,8	-1,5

Πίνακας 5.5. Τιμές οικιστικών ακινήτων Πηγή: Alpha Bank, Νοε.2012

5.4 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

5.4.1 Δείκτες Συναλλαγών Αγοράς Κατοικιών

Την τρέχουσα περίοδο παρατηρείται μεγάλη προσφορά ακινήτων προς πώληση, όμως οι αγοραπωλησίες παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα. Παράλληλα η έλλειψη ρευστότητας από το τραπεζικό σύστημα επιδεινώνει την κατάσταση, όπως επίσης η αβεβαιότητα και επιφύλαξη για νέα επενδυτικά σχέδια στην αγορά ακινήτων. Η αρνητική ροή χρηματοδότησης προς τα νοικοκυριά επιδεινώνει το 'πάγωμα' των συναλλαγών, όπως φαίνεται από το υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοι-

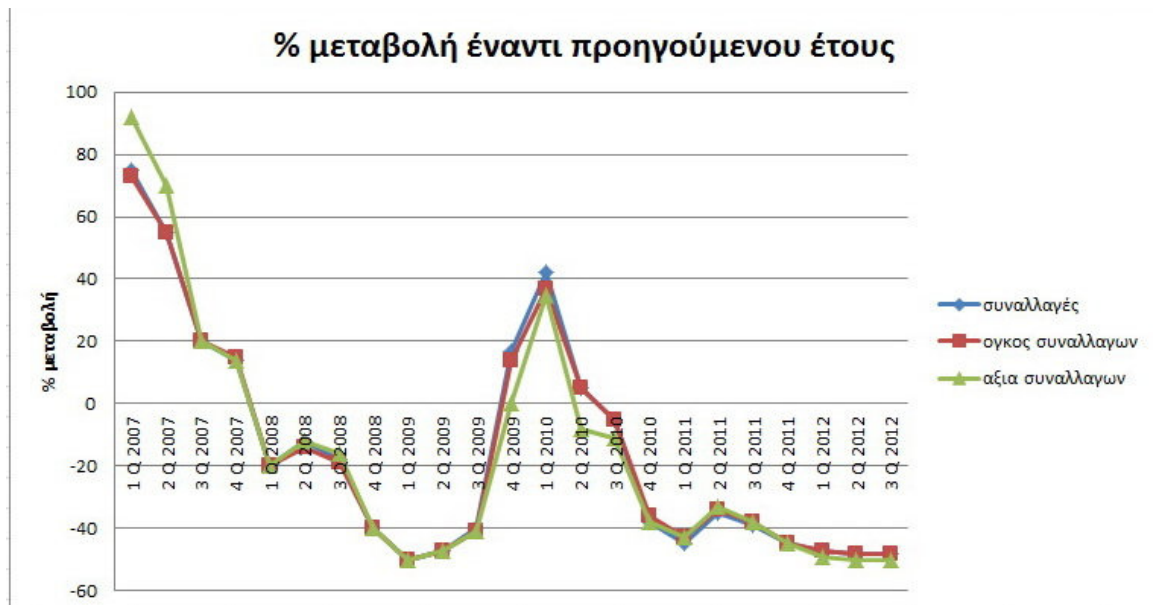
κοκυριά και την αύξηση των μη-εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων (Πίνακας 5.2).

Οι συναλλαγές των κατοικιών με τη **διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος** παρουσίασαν μεγάλη πτώση, ειδικά τα τελευταία δύο έτη. Η διαμεσολάβηση αυτή αφορά συναλλαγές-εκτιμήσεις επί οικιστικών ακινήτων για χρηματοδότηση, αγορά, εγγραφή εξασφάλισης για μη-στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μια τράπεζα σε άλλη κλπ. Το εννιάμηνο 2012 ο **όγκος συναλλαγών** ανέρχονταν σε 17600 έναντι 42500 το 2011 και 74457 το 2010.

Συγκεκριμένα ο δείκτης συναλλαγών μειώθηκε 48.7% το γ' τρίμηνο του 2012 έναντι πτώσης 42.9% συνολικά το 2011 και 0.2% το 2010.

Η **αξία** των ακινήτων αυτών των συναλλαγών (κατοικίες) μειώθηκε 52.3% (γ' τρίμηνο 2012) έναντι μείωσης 39.8% το 2011 και 6.2% το 2010 με βάση τον πίνακα 5.6.

Η εξέλιξη των συναλλαγών κατοικιών (αριθμός, όγκος, αξία) παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα 5.4 (με βάση το Δελτίο Οικ. Συγκυρίας της ΤτΕ).



Διάγραμμα 5.4. Δείκτες Συναλλαγών κατοικιών Πηγή: ΤτΕ

Ο **αριθμός των συμβολαίων** αγοραπωλησίας με βάση το Κτηματολόγιο μειώθηκε 41.8% (β' τρίμηνο 2012) έναντι 28.1% το 2011 και 9.8% το 2010.

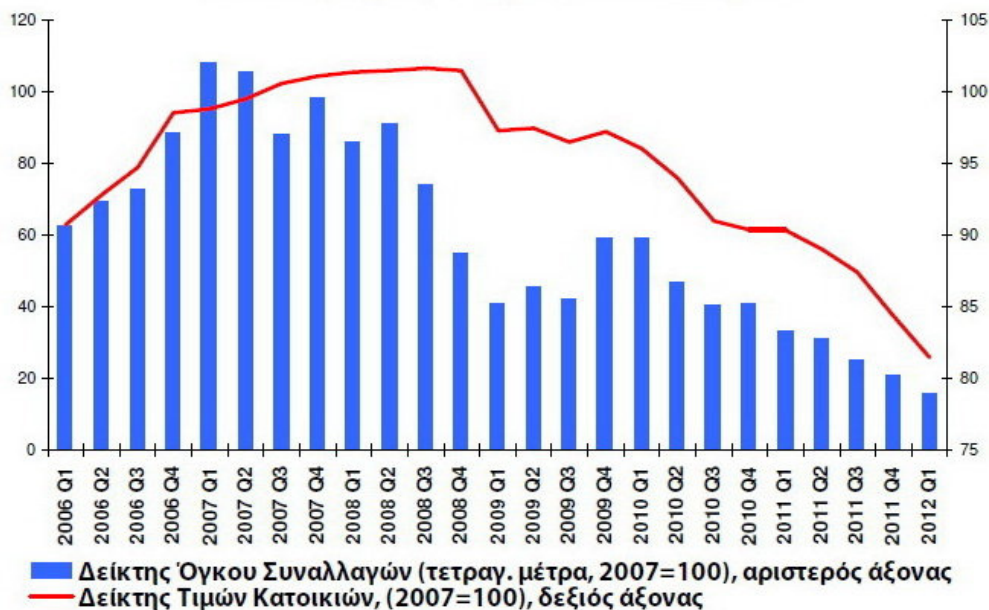
Ο **αριθμός των ιδιοκτησιών** που μεταβιβάστηκαν στο σύνολο της Ελλάδας με βάση το Κτηματολόγιο μειώθηκε κατά 44.4% (γ' τρίμηνο 2012) έναντι 28.8% το 2011 και 13% το 2010.

Ο όγκος των κατοικιών, δηλαδή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων, των συναλλαγών παρουσίασε μείωση 46.9% (γ' τρίμηνο 2012) έναντι μείωσης 40% το 2011 (Δείκτες Συναλλαγών ακινήτων ΤτΕ, Νοε. 2012) (Πίνακας 5.6).

Δείκτες συναλλαγών κατοικιών (ποσοστιαίες μεταβολές)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(γ' τρίμηνο)
Αριθμός συναλλαγών με τη διαμεσολάβηση τραπεζών	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-42,9	-48,7
όγκος συναλλαγών (τετρ. μέτρα)	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-40	-46,9
αξια συναλλαγών	41,1	-20	-40	-6,2	-39,8	-52,3
αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων (Κτηματολόγιο)			-16,3	-9,8	-28,1	-41,8
αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας(Κτηματολόγιο)			-14	-13	-28,8	-44,4

Πίνακας 5.6. Δεικτών Συναλλαγών ακινήτων Πηγή: ΤτΕ

Ο όγκος συναλλαγών μαζί με την εξέλιξη των τιμών κατοικιών φαίνεται στο διάγραμμα 5.5 για τα έτη 2006-2012 (με βάση στοιχεία της ΤτΕ).



Διάγραμμα 5.5. Τιμές-όγκος συναλλαγών κατοικιών Πηγή: Χαρδούβελης, 2012

5.4.2 Επαγγελματικά ακίνητα

Αναφερόμαστε σε κατηγορίες ακινήτων όπως γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, όπου επίσης παρουσιάζεται επιδείνωση της κατάστασης με επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων και μειώσεις μισθωμάτων. Πρόκειται για κατηγορίες ακινήτων που κατασκευάζονται για επενδυτικούς ή επιχειρηματικούς σκοπούς, και πλήττονται από το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, κυρίως λόγω της μεγάλης φορολογίας και πτώσης της κατανάλωσης, που μειώνει τις αποδόσεις αυτών των επενδύσεων.

Η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης επαγγελματικών ακινήτων έχει οδηγήσει σε 'πάγωμα' των συναλλαγών και των ενοικιάσεων επαγγελματικής στέγης.

Στην τρέχουσα κρίση παρατηρείται μειωμένη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων, ενώ ειδικά στα καταστήματα οι επιχειρήσεις στρέφονται πλέον σε ακίνητα εμπορικών οδών με χαμηλότερα κατά το δυνατό ενοίκια. Επίσης παρατηρείται υπερβάλλουσα προσφορά με αύξηση των κενών χώρων προς ενοικίαση ακόμα και σε δρόμους μεγάλης εμπορικότητας. Τέλος υπάρχει σαφής τάση μείωσης των ενοικίων γραφείων-καταστημάτων και από την πλευρά των ιδιοκτητών, που επιδιώκουν να ενοικιαστεί το ακίνητό τους για να μη μείνει κενό για μεγάλο διάστημα.

Τα εμπορικά καταστήματα πλήττονται λόγω της μειωμένης ζήτησης που οδηγεί σε μεγάλη πτώση των πωλήσεων αγαθών. Στον **κλάδο του λιανεμπορίου**, που επηρεάζει τα εμπορικά καταστήματα, παρατηρείται μεγάλη πτώση των πωλήσεων και κλείσιμο καταστημάτων, ενώ ο **δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στο λιανεμπόριο** υποχώρησε στο 51.1 τον Οκτώβριο 2012 από 58.9 το 2011, 59.2 το 2010 και 120.8 το 2007 (σύμφωνα με το δελτίο Οικ. Συγκυρίας ΤτΕ, με έτος βάση 2006 Δείκτης=100) (Πίνακας 5.7) .

Πρόκειται για ένα κλάδο που την περίοδο 2005-2008 ήταν ταχύτατα αναπτυσσόμενος, με μεγάλη συμβολή στην ανάπτυξη της αγοράς εμπορικών ακινήτων. Εντούτοις έχει επηρεαστεί από την κρίση, λόγω της μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών στην τρέχουσα κρίση με το **γενικό δείκτη λιανικού εμπορίου** μειωμένο κατά 11.7% σε ετήσια βάση (Οκτώβριος 2012). Ο όγκος των πωλήσεων (Γενικός δείκτης όγκου) του λιανικού εμπορίου μειώθηκε 10.6% το 2009, 9.4% το 2010, 10% το 2011 και το 2012 μειώθηκε 11.7% (Οκτώβριος 2012). Ιδιαίτερα μειώθηκε σε μεγάλο ποσοστό το 2012 ο όγκος πωλήσεων στην ένδυση-υπόδηση (21.2%), έπιπλα-ηλεκτρ. είδη (16.6%) και μικρά καταστήματα τροφίμων 14.7%.

Μικρότερη μείωση όγκου πωλήσεων παρουσίασαν στο δεκάμηνο 2012 τα μεγάλα καταστήματα τροφίμων(7.7% από 3.5% το δεκάμηνο 2011) και τα πολυκαταστήματα (5.2%). Τα πολυκαταστήματα φαίνεται ότι ανταπεξέρχονται καλύτερα στην κρίση εξασφαλίζοντας καλύτερες προϋποθέσεις παραμονής στην αγορά, σε σχέση με τα μικρότερα καταστήματα (Πίνακας 5.8).

Σε ό,τι αφορά τον κύκλο εργασιών στο λιανικό εμπόριο παρουσίασε πτώση 16.5% το 2012 έναντι πτώσης 7.7% το 2011 και 5% το 2010 (σύμφωνα με το Δείκτη Κύκλου Εργασιών Λιανικού εμπορίου, ΕΛΣΤΑΤ) (Πίνακας 5.9).

Περίοδος	Δείκτης Επιχειρηματικών προσδοκιών στο Λιανικό εμπόριο (Ετος βάσης 2006=100)	% Μεταβολή προηγούμενου έτους
2007	120,8	9
2008	102,3	-15,3
2009	80,4	-21,4
2010	59,2	-26,4
2011	58,9	-0,5
2012	53,5 Α' τρίμηνο	-15
	56,3 Β' τρίμηνο	-0,6
	62,9 Γ' τρίμηνο	+10,2
	51,1 Οκτώβριος	-18,6

Πίνακας 5.7. Δείκτης Επιχ. προσδοκιών στο Λιανεμπόριο Πηγή: ΤτΕ

Ποσοστιαίες μεταβολές του μέσου Δείκτη Όγκου Λιανικών Πωλήσεων		
	Ιαν.-Οκτ. 2012	Ιαν.-Οκτ. 2011
Μεγάλα καταστήματα τροφίμων	-7,7	-3,5
πολυκαταστήματα	-5,2	-3,2
Μικρά καταστήματα τροφίμων	-14,7	-14
Φαρμακευτικά-καλλυντικά	-11,4	-9,8
Ένδυση-υπόδηση	-21,2	-18,9
Έπιπλα-ηλεκ. είδη	-16,6	-16
Βιβλία-χαρτικά	-12,4	-5,3
Γενικός Δείκτης – εκτός καυσίμων και λιπαντικών αυτοκινήτων	-11,7	-8,7

Πίνακας 5.8. Ετήσιες μεταβολές μέσου δείκτη όγκου λιανικών πωλήσεων Πηγή: ΚΕΠΕ, ΕΛΣΤΑΤ, Alpha Bank

Ποσοστιαίες μεταβολές του Δείκτη Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο	Κύκλος Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο		
	Ιαν-Οκτ. 2012	2011	2010
Καταστήματα Ειδών διατροφής	-15,9	-2,5	-2,3
Λοιπά καταστήματα	-17,1	-13,2	-7,7
Δείκτης Κύκλου Εργασιών– εκτός καυσίμων και λιπαντικών αυτοκινήτων	-16,5	-7,7	-5

Πίνακας 5.9. Μεταβολές Δείκτη κύκλου εργασιών στο λιανικό εμπόριο Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το αποτέλεσμα των ανωτέρω εξελίξεων είναι να αυξάνονται τα **κενά εμπορικά καταστήματα** όπως φαίνεται στα **ποσοστά των επιχειρήσεων που έπαυσαν να λειτουργούν** σε περιοχές της Αττικής την περίοδο 2010 έως 2012.

Συγκεκριμένα στο κέντρο της Αθήνας την περίοδο 2010-2012 έκλεισε το 29.6% των καταστημάτων (έναντι 24% το 2011), στον Πειραιά το 27.3% και στο Μαρούσι το 17%. Σε μεγάλους εμπορικούς δρόμους επίσης επιδεινώθηκε η κρίση των εμπορικών καταστημάτων, πχ Ερμού, Πανεπιστημίου, Σταδίου, που εκτιμάται ότι οφείλεται στην στροφή του καταναλωτικού κοινού προς εμπορικά κέντρα και υπεραγορές, αλλά και στην γενικότερη αλλαγή της φυσιογνωμίας του εμπορικού κέντρου της Αθήνας. Ακόμη αρκετές επιχειρήσεις μετεγκαστάθηκαν σε ακίνητα μικρότερου εμβαδού και φθηνότερα για να έχουν μειωμένο κόστος ή διαπραγματεύτηκαν με τους ιδιοκτήτες μειώσεις ενοικίων (ΚΕΠΕ, Οκτ.2012).

Παύση επαγγελματικής δραστηριότητας εμπορικών καταστημάτων περιόδου Ιουλ.2010-Μαρ. 2012 (%)				
περιοχές	Αύγ. 2010	Μαρ. 2011	Αύγ. 2011	Μαρ. 2012
Κέντρο Αθήνας	18	23,4	24,4	29,6
Μαρούσι	16,3	17	19,5	17
Κολωνάκι	12,5	18,6	23,7	19,7
Πειραιάς	11	17,6	22	27,3
Χαλάνδρι	17	22,3	20,5	20

Πίνακας 5.10. Παύση επαγγελματικής δραστηριότητας εμπορικών καταστημάτων Πηγή: ΚΕΠΕ, 2012

5.5 ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης επαγγελματικής στέγης παρέμεινε στη διάρκεια του 2012. Μάλιστα έχουν μειωθεί σημαντικά οι εμπορικότητες μεγάλων οδών των πόλεων με επακόλουθο τη μείωση των τιμών της γης και των αγοραίων τιμών των ακινήτων (market value). Ενδεικτικά τα ποσοστά κενών χώρων ήταν 12% στα γραφεία και 29.6% των επιχειρήσεων που λειτουργούσαν καταστήματα στο κέντρο έκλεισαν (την περίοδο 2010-2012) (Βλάμης, 2012).

Στην επιδείνωση της κρίσης των επαγγελματικών ακινήτων συντείνουν εκτός από την πτώση της συνολικής κατανάλωσης, ο αυξανόμενος όγκος των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων. Συγκεκριμένα διατίθενται προς πώληση επαγγελματικά ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο (όπως 72000 ακίνητα της Εταιρίας Ακινήτων του Δημοσίου), στους Ο.Τ.Α, στις Τράπεζες και σε ιδιώτες (που θέλουν να ρευστοποιήσουν ακίνητα προς εξόφληση χρεών) (Εφ. Καθημερινή, Ιαν. 2013).

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και μέχρι να επέλθει ισορροπία στην αγορά ακινήτων οι τιμές των ενοικίων επαγγελματικής στέγης αναμένεται να συνεχίσουν την τάση μείωσης. Τα ενοίκια μάλιστα περιγράφουν τη μικτή ετήσια απόδοση (‘απόδοση ενοικίου’) από μια επένδυση σε ακίνητα και συνεπώς η διαχρονική εξέλιξη τους επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων (Χαρδούβελης, 2012).

Με βάση τη **μέθοδο κεφαλαιοποίησης** (direct capitalization method) η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται από τα καθαρά ετήσια έσοδα που αποφέρει, που συρρικνώθηκαν λόγω της τρέχουσας κρίσης. Επίσης επηρεάζεται από την απόδοση (yield) που προσδιορίζεται από την περιοχή και το είδος του ακινήτου, και εκφράζει το ρίσκο που αναλαμβάνει ο υποψήφιος αγοραστής εντάσσοντας το ακίνητο στο χαρτοφυλάκιο του. Βέβαια οι τιμές των απόδοσεων αυτών είναι κατ'εκτίμηση λόγω και του μικρού αριθμού αγοραπωλησιών που γίνονται τα τελευταία έτη.

Διαπιστώνεται ότι από το 2007 μέχρι 2012 οι **τιμές των ενοικίων** μειώθηκαν συνολικά 53.1% στα εμπορικά καταστήματα, 32.4% στα γραφεία και 34.6% στις αποθήκες. Το 2012 παρατηρήθηκαν μειώσεις 10% στις τιμές ενοικίων νεόδμητων γραφείων και 10-15% στα καταστήματα οδών μεγάλης εμπορικότητας της Αθήνας. Αυτό είναι επίσης ένδειξη ότι υπάρχει αυξημένος ανταγωνισμός που οδηγεί σε εξορθολογισμό των τιμών των ενοικίων ακόμα και σε μεγάλους εμπορικούς δρόμους (Εφ. Καθημερινή, Νοε. 2012).

Η πτώση των εσόδων των επαγγελματικών ακινήτων επηρεάζει αρνητικά τις **αποδόσεις ενοικίου**, και επομένως τις αξίες των ακινήτων. Αυτό συμβαίνει μάλιστα σε μια περίοδο που η οικονομική δραστηριότητα συνεχώς συρρικνώνεται οδηγώντας τις αγοραίες τιμές των ακινήτων να ακολουθήσουν πτωτική πορεία.

Βασικές αιτίες της μεγάλης πτώσης των ενοικίων στην **κατηγορία γραφείων** είναι οι εξής (Real estate news, 2013):

- εξοικονόμηση κόστους μίσθωσης: ειδικά εταιρίες με τμήματα corporate real estate εφαρμόζουν συχνά νέο σχεδιασμό εργασιακού χώρου και αλλαγές εργασιακών πρακτικών με βελτιστοποίηση διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και του χαρτοφυλακίου που διαθέτουν.
- αντίκτυπος κτιριακών εγκαταστάσεων στην προσέλκυση και διατήρηση προσωπικού: οι εγκαταστάσεις σε συνδυασμό με τη προσβασιμότητα και τις ανέσεις επηρεάζουν αρκετά το προσωπικό και τη διάθεση να εργαστεί αποδοτικά.
- επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων: οι επιχειρήσεις-ενοικιαστές μπορούν αντί τη μετεγκατάσταση να διαπραγματευτούν από ισχυρή θέση την μείωση των μισθωμάτων, ώστε να επωφεληθούν με ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης.

Στην κατεύθυνση μείωσης των ενοικίων των **εμπορικών καταστημάτων** συντείνουν (εκτός από τις εξελίξεις στο λιανικό εμπόριο και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση) και οι πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις που επιτρέπουν τη μονομερή καταγγελία της μίσθωσης και την αποχώρηση των ενοικιαστών με καταβολή χαμηλής αποζημίωσης (3+1 ενοίκια) με τη συμπλήρωση ενός έτους παραμονής στο ακίνητο. Πρόθεση της Πολιτείας είναι η διευκόλυνση όσων επιχειρηματιών-ενοικιαστών επιθυμούν να διακόψουν τη δραστηριότητά τους ή να μεταφερθούν σε άλλο ακίνητο με χαμηλότερο ενοίκιο. Εντούτοις αυτή η ελαστικοποίηση των σχέσεων μισθωτών και ιδιοκτητών αναμένεται να λειτουργήσει ως αντικίνητρο στην υλοποίηση επενδύσεων ανάπτυξης στην αγοράς εμπορικών ακινήτων (Καθημερινή, 2013).

Σε ό,τι αφορά τις **αξίες των επαγγελματικών ακινήτων** (αγοραίες τιμές) μειώθηκαν το 2012 περίπου 12.5%-18.5% ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου. Ειδικά στην **παραθεριστική κατοικία** παρατηρούνται μειώσεις τιμών 30-40% συνολικά από το 2008. Πρέπει επίσης να συνεκτιμηθεί ότι όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες μειώνουν αρκετά παραπάνω από τα αναφερόμενα ποσοστά τις τιμές πώλησης, ειδικά σε πολυτελή ακίνητα (μεζονέτες), επιδιώκοντας να προσελκύσουν το ενδιαφέρον υποψήφιων αγοραστών (Καθημερινή, Νοε. 2012)

Με βάση τη μελέτη της 'NAI Global' η συνολική πτώση των αγοραίων τιμών τα έτη 2008-2012 είναι 52% για τα γραφεία, 47% για τα εμπορικά καταστήματα, 30% για τα εμπορικά κέντρα, 38% για τους βιομηχανικούς χώρους, 41% για αποθηκευτικούς χώρους και 30% για τα ξενοδοχεία (NAI Global, Εφ. Καθημερινη, Ιαν. 2013).

	Κέντρο Αθήνας			Ε.Ε			Ευρωζώνη		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Γραφεία	7.5	8.5	7.5-8	6.8	6.7	6.7	5.65	5.35	-
Βιομηχανικά κτίρια	8.4	9	9.5-10.5	7.9	7.7	7.8	7.32	7	-
Εμπορικά καταστήματα	-	-	7.25-7.5	6	5.8	5.8	5.6	5.25	-

Πίνακας 5.11. Αποδόσεις (yields) ακινήτων Πηγή: PROPRIUS, Colliers International

Αναφορικά με τις **αποδόσεις (yields)** των ακινήτων στην Αθήνα είναι κατ' εκτίμηση 7.5-8% στα γραφεία (από 6% το 2008) , 9.5-10.5% στα βιομηχανικά κτίρια (από 7.5% το 2008) και 7.25-7.5% στα εμπορικά καταστήματα κεντρικών οδών. Αυτές οι αποδόσεις οφείλονται κυρίως στο αυξημένο κόστος του χρήματος και στο υψηλό ρίσκο της επένδυσης σε εμπορικά ακίνητα. Ειδικά όμως σε δευτερεύουσες περιοχές με μικρή εμπορικότητα, παρουσιάζονται σημαντικά αυξημένες αποδόσεις(yields), λόγω μεγάλης πτώσης των τιμών των ενοικίων και αύξησης κενών χώρων (Colliers, 2012).

Συγκριτικά με την Ευρώπη οι αποδόσεις των ακινήτων (yields) το 2012 ήταν 6.7% στα γραφεία, 5.8% στα εμπορικά καταστήματα και 7.8% στα βιομηχανικά κτίρια, σύμφωνα με την PROPRIUS στο Συνέδριο PROD-EXPO (2012) (Πίνακας 5.11).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ

6.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στην Κρήτη τα τελευταία έτη διαπιστώνεται μεγάλη πτώση, λόγω της τρέχουσας κρίσης στην αγορά ακινήτων.

Το 2012 παρατηρήθηκε πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και συγκεκριμένα 33.3% στον **αριθμό νέων αδειών**, 32.6% στην **επιφάνεια** και 34.6% στον **όγκο των οικοδομών** (ΕΛΣΤΑΤ, Οκτ. 2012). Στο σύνολο της χώρας τα αντίστοιχα ποσοστά πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας είναι 31.8% στις νέες άδειες οικοδομής, 32.3% στην επιφάνεια και 30.5% στον όγκο των οικοδομών (Πίνακας 6.3). Από αυτά τα στοιχεία διαπιστώνεται ότι στην Κρήτη η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας ήταν πολύ έντονη το 2012 και υπερβαίνει τα αντίστοιχα ποσοστά σε επίπεδο χώρας. Συγκεκριμένα με βάση στοιχεία για τον μήνα Οκτώβριο η πτώση στον όγκο των οικοδομών ήταν περίπου 46,7% στην Κρήτη (άπο 100000 (m³) το 2011 σε 53000 (m³) το 2012), 45,8% στην επιφάνεια και 36,1% στις νέες άδειες οικοδομών (Πίνακας 6.1).

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Οκτώβριος) ετών 2011, 2012			
Περιφέρεια	Αριθμός αδειών	Επιφάνεια	Όγκος
Κρήτη	-36,1	-45,8	-46,7
Αττική	-45	-15,1	-10,7
Κ. Μακεδονία	-40,8	-49,7	-41,6
Σύνολο χώρας	-43,1	-35,7	-30,8

Πίνακας 6.1. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - μήνας Οκτώβριος

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (περίοδος 2008-2011)						
ετος	Αριθμός νέων αδειών	% μεταβολής	Όγκος νέων αδειών (χιλ. m ³)	% μεταβολής	Επιφάνεια νέων αδειών (χιλ. m ²)	% μεταβολής
2008	6224	-	2721	-	854	-
2009	4519	-27	2107	-22,5	668	-21,7
2010	3924	-13	1787	-15,2	562	-15,8
2011	1925	-51	905	-49,3	290	-48,4
2012 (10μηνο)	1110	-	864	-	253	-

Πίνακας 6.2. Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - περίοδος 2008-Οκτώβριος 2012

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Νοε. – Οκτ.) περιόδου 2010-2011 , 2011-2012 (% μεταβολής)			
Περιφέρεια	Αριθμός αδειών	Επιφάνεια	Όγκος
Κρήτη	-33,3	-32,6	-34,6
Αττική	-41,7	-40,9	-40,3
Κ. Μακεδονία	-29,1	-18,1	-6,2
Σύνολο χώρας	-31,8	-32,3	-30,5

Πίνακας 6.3. Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (Νοε. – Οκτ. περιόδου 2010-2011 , 2011-2012) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Την περίοδο της κρίσης 2008-2011 παρατηρήθηκε στην Κρήτη συνολική πτώση 69% του **αριθμού νέων αδειών** κατοικιών. Συγκεκριμένα χτίστηκαν 1925 κατοικίες το 2011, έναντι 6224 το 2008. Το 2009 η πτώση ήταν 27%, το 2010 13% και έφτασε 51% το 2011. Ενώ το 2012 εκτιμάται περαιτέρω επιδείνωση της πτώσης των νέων αδειών στην Κρήτη (Πίνακας 6.2). Στον **όγκο των οικοδομών** παρατηρήθηκε την περίοδο 2008-2011 συνολική πτώση 66,7% ενώ στην **επιφάνεια** έφτασε το 66%.

Πανελλαδικά η συνολική πτώση στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα την περίοδο 2008-2011 με βάση τις νέες άδειες ήταν 56,9%. Αντίστοιχα στην Κρήτη η συνολική πτώση των νέων αδειών ήταν μεγαλύτερη φτάνοντας το 69%.

Σε πανελλαδικό επίπεδο, παρουσιάστηκε πτώση 60,8% στον όγκο των νέων οικοδομών, ενώ στην επιφάνεια 60,6% (Πίνακες 6.5, 6.6). Αντίστοιχα στην Κρήτη υπήρξε μεγαλύτερη πτώση 66,7% στον όγκο των νέων οικοδομών και 66% στην επιφάνεια (Πίνακας 6.2).

Πανελλαδικά η πτώση των νέων αδειών ήταν σχετικά ήπια το 2009 (11.4%) και το 2010 (15.16%), όμως επιδεινώθηκε το 2011 φτάνοντας το 42.74%. Στην Κρήτη διαπιστώνουμε ότι το 2009 υπήρξε πτώση 27%, 13% το 2010 και αυξήθηκε στο 51% το 2011 που δείχνει ότι η κρίση στην αγορά της Κρήτης επιδεινώθηκε ιδιαίτερα από το 2011 και μετά (Πίνακες 6.2, 6.4).

Από τα ανωτέρω διαπιστώνουμε ότι στην τοπική αγορά ακινήτων την τριετία 2008-2011 παρατηρήθηκε υψηλότερη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας σε σχέση με το σύνολο της χώρας, που δείχνει το μέγεθος της καθίζησης της οικοδομικής δραστηριότητας στην διάρκεια της τρέχουσας κρίσης. Αυτή η εξέλιξη οδήγησε σε αρνητικές συνέπειες συναφείς με την οικοδομή επαγγελματικών κλάδους, όπως μηχανικούς, εργάτες, τεχνίτες, βιοτέχνες, και επιδείνωσε την απασχόληση στον κλάδο των κατασκευών (Ημερησια, Απρ. 2012).

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της Χώρας (περίοδος 2008-2011)		
ετος	Αριθμός νέων αδειών	% μεταβολής
2008	69601	-
2009	61695	-11,4
2010	52344	-15,16
2011	29974	-42,74
2012 (10μηνο)	19489	-

Πίνακας 6.4. Νέες άδειες κατοικιών στο σύνολο της χώρας 2008-2011 (% μεταβολή)
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας (περίοδος 2008-2011)		
ετος	Όγκος νέων αδειών (χιλ. m ³)	% μεταβολής
2008	31256	-
2009	24893	-20,3
2010	20666	-17
2011	12232	-40,8
2012 (10μηνο)	13588	-

Πίνακας 6.5. Νέες άδειες κατοικιών (Όγκος) στο σύνολο της χώρας 2008-2011 (% μεταβολή) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας (περίοδος 2008-2011)		
ετος	Επιφάνεια νέων αδειών (χιλ. m ²)	% μεταβολής
2008	9966	-
2009	7950	-20
2010	6593	-17
2011	3920	-40,5
2012 (10μηνο)	3490	-

Πίνακας 6.6. Νέες άδειες κατοικιών (Επιφάνεια) στο σύνολο της χώρας 2008-2011 (% μεταβολή) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ανά νομό της Κρήτης διαπιστώνουμε ότι υπάρχουν διαφοροποιήσεις στις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας στη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης. Καταρχήν με βάση στοιχεία για το **Νομό Ηρακλείου** η πτώση στην οικοδομική δραστηριότητα εκτιμάται στο 28% το 2012 για τις νέες άδειες. Η συνολική μείωση των νέων αδειών στο Ν. Ηρακλείου την περίοδο 2009-2012 εκτιμάται στο 64% . Στο **Ν. Χανίων** εκτιμάται ότι υπήρξε πτώση το 2012 των νέων αδειών κατά 25%, ενώ συνολικά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης 2009-2012 παρουσιάστηκε πτώση 67,5%, που υπερβαίνει τα αντίστοιχα ποσοστά του Ν. Ηρακλείου (Νέα Κρήτη, Πατρίδα, Ιαν. 2013).

Το **2009** σε σχέση με το 2008 στο Ν. Χανίων παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας (38% στις νέες οικοδομές, 34,6% στην επιφάνεια και 37,5% στον όγκο). Στο Ν. Λασιθίου παρατηρήθηκε αύξηση στον όγκο (7,2%) και την επιφάνεια (13,5%) νέων οικοδομών, με μείωση των νέων οικοδομών (15,9%). Στο Ν. Ηρακλείου παρουσιάστηκε ήπια μεν πτώση των νέων οικοδομών (11%), αλλά σημαντική πτώση της επιφάνειας (27,3%) και του όγκου (31,7%) (Πίνακας 6.7).

Το **2010** σε σχέση με το 2009 ο Ν. Χανίων είχε επίσης τη μεγαλύτερη πτώση στις νέες οικοδομές (25%) και ο Ν. Ρεθύμνης ακολούθησε με πτώση 21,5%. Ο Ν. Λασιθίου παρουσίασε τη μεγαλύτερη πτώση στην επιφάνεια (46,4%) και στον όγκο (46,6%) των νέων οικοδομών. Αντίθετα στο Ν. Ηρακλείου παρατηρήθηκε ήπια πτώση των μεγεθών (12% στις νέες οικοδομές, 12,6% στην επιφάνεια και 15,4% στον όγκο (Πίνακας 6.8).

Την περίοδο **2010-2011** παρατηρήθηκε επιδείνωση της κρίσης στην αγορά ακινήτων, που στο Ν. Ηρακλείου οδήγησε σε ραγδαία πτώση 49,7% των νέων οικοδομών. Ακόμη στο Ν. Λασιθίου η πτώση των νέων οικοδομών υπερδιπλασιάστηκε φτάνοντας το 36%, από 15,8% τα δύο προηγούμενα έτη. Τη μεγαλύτερη πτώση παρουσίασε ο Ν. Χανίων 52,7% στις νέες οικοδομές, 63% στην επιφάνεια και 67,7% στον όγκο (Πίνακας 6.9).

Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης ανά Νομό(έτη 2008-2009) (% μεταβολή)					
	Νέες Οικοδομές	Οροφοι	Επιφάνεια	Όγκος	Αξία
Ν.Ηρακλείου	-11,1	-13,9	-27,3	-31,7	-20,6
Ν. Χανίων	-38	-36,6	-34,6	-37,5	-34
Ν. Ρεθύμνης	-15,9	-17,8	-26,1	-27,6	-25,4
Ν. Λασιθίου	-15,9	-18,3	+13,5	+7,2	+83,86
Περιφέρεια Κρήτης	-22	-23,4	-24,3	-27,8	-11,9

Πίνακας 6.7. Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (έτη 2008-2009) (% μεταβολή) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (έτη 2009-2010) (% μεταβολή)					
	Νέες Οικοδομές	Οροφοι	Επιφάνεια	Ογκος	Αξία
N.Ηρακλείου	-12,2	-9,3	-12,6	-15,4	-15,1
N. Χανίων	-25	-25,5	-27,5	-20,8	-16,6
N. Ρεθύμνης	-21,5	-14,8	-27,8	-25,6	+2,4
N. Λασιθίου	-15,8	-17,9	-46,4	-46,6	-72,4
Περιφέρεια Κρήτης	-17,8	-16,3	-25,1	-24,3	-30

Πίνακας 6.8. Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (έτη 2009-2010) (% μεταβολή) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (έτη 2010-2011) (% μεταβολή)					
	Νέες Οικοδομές	Οροφοι	Επιφάνεια	Ογκος	Αξία
N.Ηρακλείου	-49,7	-51,2	-41,7	-43,6	-48,1
N. Χανίων	-52,7	-56,6	-63,2	-67,7	-78,6
N. Ρεθύμνης	-29,4	-31,6	-40,7	-44,5	-29
N. Λασιθίου	-36	-39,8	-49,4	-54,2	-47,1
Περιφέρεια Κρήτης	-45,4	-48,2	-48	-51,5	-55

Πίνακας 6.9. Οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κρήτης (έτη 2010-2011) (% μεταβολή) Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στην μεγάλη καθίζηση της οικοδομής στην Κρήτη συνετέλεσε εκτός από τη συρρίκνωση της τοπικής οικονομίας, η μειωμένη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων που επιβαρύνθηκε σημαντικά λόγω της έλλειψης ρευστότητας και της επιφύλαξης ανάπτυξης επενδυτικών σχεδίων στην αγορά αυτή. Η ροή χρηματοδότησης προς τα νοικοκυριά παραμένει αρνητική, με το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων να μειώνεται συνεχώς τα τελευταία χρόνια κατά 3,7% το 2012 (Σεπτέμβριος 2012), 2,9% το 2011 και 0,3% το 2010 (Νομ. Πολιτική/ΤτΕ, 2012).

Επίσης σημαντικό ρόλο έπαιξε η συρρίκνωση της παραθεριστικής κατοικίας που τα προηγούμενα χρόνια ήταν σε άνθηση, προσελκύοντας το ενδιαφέρον ευρωπαίων αγοραστών. Οι επιπτώσεις ήταν σχετικά δυσμενέστερες στον Ν. Χανίων, που διαθέτει υψηλό απόθεμα παραθεριστικών κατοικιών προς πώληση, όπως φαίνεται από τα στοιχεία της οικοδομικής δραστηριότητας.

6.2 ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η αγορά κατοικίας στην Κρήτη, όπως και στην Ελλάδα, έχει πληγεί αναμφισβήτητα τα τελευταία έτη. Η ανισοροπία προσφοράς και ζήτησης κατοικιών και η ύφεση της ελληνικής αγοράς ακινήτων από το 2008 επηρεάζει την εξέλιξη των τιμών και σε τοπικό επίπεδο.

Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης η αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από χαμηλή ζήτηση και υπερβάλλουσα προσφορά ακινήτων προς πώληση. Παρατηρείται μάλιστα στροφή των αγοραστών προς κατοικίες μικρότερου εμβαδού, σε μεσαίου κόστους περιοχές και μικρότερης κατά το δυνατόν αξίας. Από την πλευρά της προσφοράς υπάρχει πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και των επενδύσεων, λόγω της έλλειψης ρευστότητας και της επιφυλακτικότητας στην ανάπτυξη επενδυτικών σχεδίων στην συγκεκριμένη αγορά (ΤτΕ, Νομ. Πολιτική 2012)

Στην Κρήτη οι τιμές των **νεόδμητων** κατοικιών έχουν σαφώς μειωθεί και συγκεκριμένα 15-20% στο Ηράκλειο. Παρατηρείται σημαντική πτώση των τιμών, λόγω και της επιδείνωσης της κρίσης στην αγορά κατοικίας, σε σχέση το 2011 που η αντίστοιχη πτώση έφτανε το 5-10%. Αυτή την περίοδο οι αγοραστές μπορούν να διαπραγματευτούν και να πετύχουν καλύτερες τιμές πώλησης, παρά την γενική επιφυλακτικότητα στην ανάπτυξη επενδυτικών σχεδίων στην αγορά κατοικίας. Φαίνεται επίσης ότι στα Χανιά οι τιμές των νεόδμητων κατοικιών συγκατοούνται περισσότερο σημειώνοντας πτώση περίπου 5-10% την τελευταία διετία.

Στις **παλαιότερες κατοικίες** (άνω των 5 ετών) η πτώση των τιμών ήταν υψηλότερη σε σχέση με τις νεόδμητες φτάνοντας το 25% στο Ηράκλειο, 30% στα Χανιά και 30% στο Ρέθυμνο σε σχέση με το 2008 (Ημερησία, Απρ. 2012).

Συμπεραίνουμε ότι τα νεόδητα διαμερίσματα διαθέτουν σχετική ανθεκτικότητα στις τιμές, σε σχέση με τα παλαιότερα διαμερίσματα που παρουσιάζουν μεγαλύτερη πτώση, και πλήττονται ιδιαίτερα από το 'πάγωμα' των συναλλαγών ακινήτων και την έλλειψη ρευστότητας.

Στην κατηγορία διαμερισμάτων παρατηρείται πτώση των ενοικίων 15-20%. Ειδικά σε μεγάλες κατοικίες (άνω των 120τμ) παρατηρούνται σημαντικές μειώσεις (έως 30%), ενώ σε μικρά διαμερίσματα πολύ χαμηλότερες. Τα παλαιά διαμερίσματα δεν ενοικιάζονται εύκολα, λόγω της προσφοράς μεγάλου αριθμού νεόδμητων κατοικιών προς ενοικίαση που προτιμώνται από τους ενοικιαστές. Γενικότερα οι **αποδόσεις**

ενοικίου (rental yields) διαμερισμάτων βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα στην Κρήτη (περίπου 3-3,5%). Ειδικότερα στις παραθεριστικές κατοικίες οι αποδόσεις ενοικίου φτάνουν το 3,5-4,9%, εκτός από τις μικρές κατοικίες που αποδίδουν περισσότερο (Global property guide, 2012).

Στην πόλη των Χανίων η πτώση των μισθωμάτων κατοικίας είναι περίπου 20% την περίοδο 2010-2012. Διαφοροποιήσεις παρατηρούνται ανάλογα με την περιοχή και την ποιότητα κατασκευής των διαμερισμάτων (σύμφωνα με τη ‘Δανός’).

6.3 ΔΕΙΚΤΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Την τρέχουσα περίοδο παρατηρείται και στην Κρήτη μεγάλη προσφορά ακινήτων προς πώληση, όμως οι αγοραπωλησίες παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα. Η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, χαμηλή ζήτηση και απόθεμα ακινήτων, κυρίως κατοικιών. Παράλληλα η έλλειψη ρευστότητας και η μη-χρηματοδότηση από το τραπεζικό σύστημα επιδεινώνει την κατάσταση, σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα και επιφύλαξη για νέα επενδυτικά σχέδια στην αγορά ακινήτων.

Ο **αριθμός των συμβολαίων (για αγοραπωλησίες ακινήτων)** στην Κρήτη μειώθηκε το πρώτο εννιάμηνο του 2012 σε ποσοστό περίπου 43% σε σχέση με το 2011. Πρόκειται για σημαντική πτώση των συναλλαγών που υπερβαίνει το πανελλαδικό ποσοστό (περίπου 40%) την ίδια περίοδο. Την προηγούμενη περίοδο οι αγοραπωλησίες παρουσίασαν ήπια πτώση -7.5% το 2009 και -7.3% το 2010, έναντι -15,4% και -9.3% αντίστοιχα στο Σύνολο της χώρας (Πίνακας 6.10).

Η πτώση των συμβολαίων είναι συνεχής από το β' τρίμηνο του 2011 έως το γ' τρίμηνο 2012, που δείχνει την επιδείνωση της κρίσης της τοπικής αγοράς ακινήτων την περίοδο αυτή (Διάγραμμα 6.1). Ειδικότερα το γ' τρίμηνο 2012 στην περιφέρεια Κρήτης παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη πτώση στον αριθμό των συμβολαίων κατά 59,3%, ενώ πανελλαδικά το γ' τρίμηνο 2012 η πτώση έφτασε το 42,8%.

Αριθμός συμβολαίων (% μεταβολής)			
	2009	2010	2011
Κρήτη	-7,5	-7,3	+17
Αττική	-15,2	-12,5	-34
Κ. Μακεδονία	-11,5	-12,2	-33,8
Σύνολο χώρας	-15,4	-9,3	-26,3

Πίνακας 6.10. Αριθμός Συμβολαίων (αγοραπωλησίες) (% μεταβολής)
Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

Σε ό,τι αφορά τον **αριθμό των ακινήτων** (μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών λόγω αγοραπωλησίας) παρατηρούνται αντίστοιχες μεταβολές την περίοδο β' τρίμηνο του 2011 έως γ' τρίμηνο 2012 (με εξαίρεση το α' τρίμηνο 2012) που ο αριθμός ήταν σταθερός σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Στην Κρήτη καταγράφηκε μεγάλη πτώση του αριθμού των ακινήτων το 2012 (πρώτο εννιάμηνο) κατά 40%, ενώ πανελλαδικά η πτώση στον αριθμό των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν έφτασε αντίστοιχα το 41,4% την ίδια περίοδο. Παρόλα αυτά το 2011 παρατηρήθηκε στην Κρήτη άνοδος των μεταβιβασθέντων ακινήτων (19,7%), μετά όμως από μια διετία συνεχούς πτώσης κατά 20% το 2009 και 9% το 2010 (Πίνακας 6.11, Διάγραμματα 6.1, 6.2).

Στα παραπάνω στοιχεία περιλαμβάνονται κυρίως μεγάλα αστικά κέντρα, εκτός από τις περιοχές που δεν καλύπτονται από το Κτηματολόγιο.

Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών					
	2008	2009	2010	2011	2012(γ' τρίμηνο)
Κρήτη	3465	2772	2520	3016	1418
Αττική	28938	26610	21512	14275	5936
Κ. Μακεδονία	8709	7806	6781	4371	1963
Σύνολο χώρας	68564	59493	51975	37809	17560

Πίνακας 6.11. Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών (% μεταβολής)			
	2009	2010	2011
Κρήτη	-20	-9	+19,7
Αττική	-8	-19,15	-33,6
Κ. Μακεδονία	-10,3	-13,1	-35,5
Σύνολο χώρας	-13,2	-12,6	-27,2

Πίνακας 6.12. Αριθμός μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών (% μεταβολής) Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

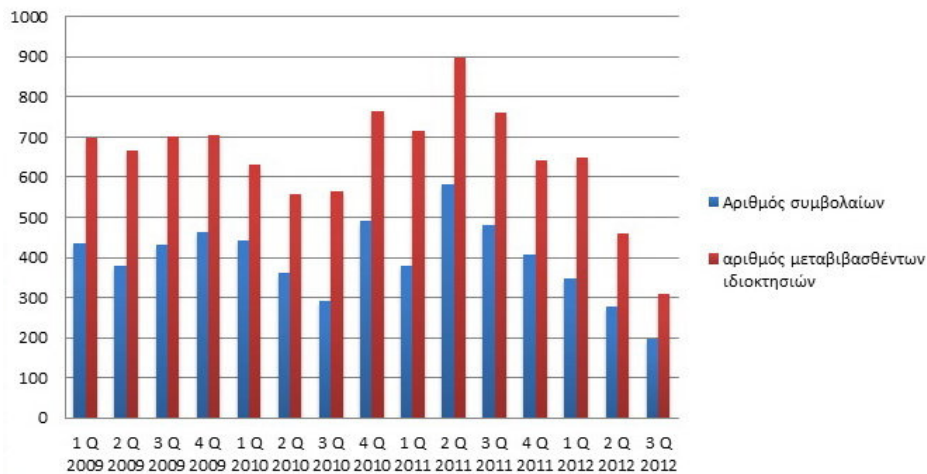
Στην τρέχουσα κρίση την **περίοδο 2008-2011** ο αριθμός των συμβολαίων στην περιφέρεια Κρήτης παρέμεινε σταθερός σε απόλυτα μεγέθη, έναντι συνολικής πτώσης 43,5% στο σύνολο της Χώρας. Η πτώση ξεκίνησε το δ' τρίμηνο του 2009 μέχρι το γ' τρίμηνο 2010. Αντίθετα το 2011 παρατηρήθηκε αύξηση των συναλλαγών 17% στην Κρήτη και ακολούθησε ραγδαία πτώση στο εννιάμηνο του 2012 κατά 43% (Πίνακας 6.13).

Αριθμός συμβολαίων (αγοραπωλησίες)					
	2008	2009	2010	2011	2012(γ' τρίμηνο)
Κρήτη	1847	1708	1583	1852	819
Αττική	14530	12322	10782	7121	3067
Κ. Μακεδονία	5652	4998	4387	2904	1377
Σύνολο χώρας	39808	33673	30515	22468	10674

Πίνακας 6.13. Αριθμός συμβολαίων (αγοραπωλησίες) περιόδου 2008-2012

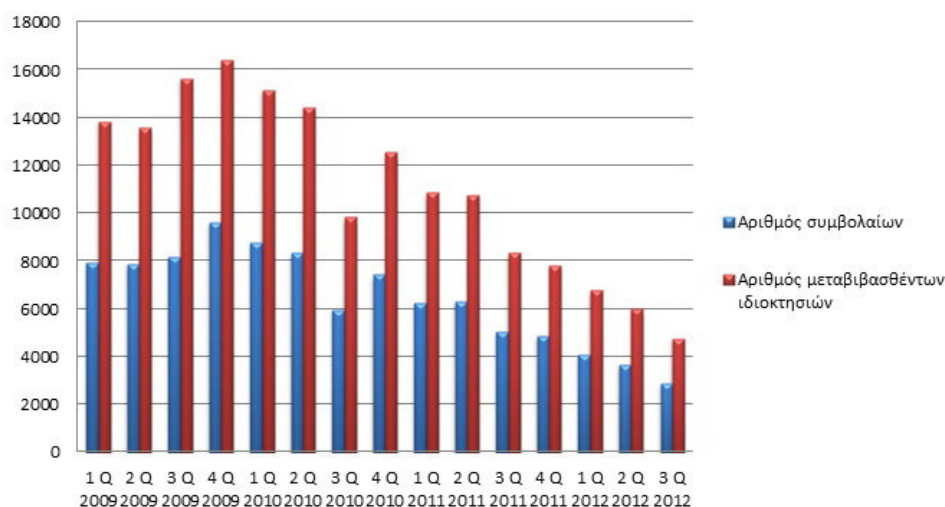
Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

Αριθμός συμβολαίων και μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών λόγω αγοραπωλησίας στην περιφέρεια Κρήτης



Διάγραμμα 6.1. Αριθμός Συμβολαίων και Αριθμού μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών στην περιφέρεια Κρήτης Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

Αριθμός συμβολαίων και μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών λόγω αγοραπωλησίας στο Σύνολο της Χώρας



Διάγραμμα 6.2. Αριθμός Συμβολαίων και Αριθμού μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών στο Σύνολο της Χώρας Πηγή: ΤτΕ και Κτηματολόγιο

Σε ό,τι αφορά την πτώση του αριθμού των ακινήτων (ιδιοκτησιών) που μεταβιβάστηκαν ήταν ήπια στην περιφέρεια Κρήτης (13%) την περίοδο **2008-2011**, ενώ πανελλαδικά έφτασε το 44,8%. Εντούτοις το 2012 αναμένεται περαιτέρω επιδείνωση στην Κρήτη (40% στο εννιάμηνο), λόγω του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος και της έλλειψης ρευστότητας που οδηγεί σε ‘πάγωμα’ την τοπική αγορά ακινήτων.

Σχετικά με την **εξοχική κατοικία** από το 2010 παρατηρείται μεγάλη πτώση συναλλαγών σε τουριστικές περιοχές, αν και οι τιμές των ακινήτων έχουν μειωθεί σημαντικά (εκτιμάται πτώση τιμών 30-45% ανάλογα με την περιοχή). Η πτώση των συναλλαγών περιλαμβανομένων των μη-αστικών περιοχών του Ν. Ηρακλείου φτάνει το 65% από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, ενώ πανελλαδικά εκτιμάται στο 80% (ΤτΕ/Ερευνα Συμβολαιογραφικών γραφείων, Πατρίδα, Σεπ. 2010).

Γενικότερα στην Κρήτη παρατηρείται χαμηλή ζήτηση εξοχικής κατοικίας και μεγάλη προσφορά πολυτελών κατοικιών (κυρίως βίλες) προς πώληση σε τιμές μειωμένες 30-40% σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Ενδεικτικά ο Ν. Χανίων διαθέτει εκατοντάδες αδιάθετες παραθεριστικές κατοικίες, απόθεμα σχετικά υψηλό στην περιφέρεια Κρήτης, που δεν προσελκύουν όμως το ενδιαφέρον ξένων αγοραστών λόγω της αβεβαιότητας και επιφύλαξης επενδύσεων στην αγορά ακινήτων την περίοδο αυτή.

Παρόλα αυτά εκτιμάται ότι η θεσμοθέτηση ευνοϊκού πλαισίου για τις επενδύσεις παραθεριστικών κατοικιών και οι αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων (πχ μείωση φόρου μεταβίβασης) θα δημιουργήσει προϋποθέσεις τόνωσης των επενδύσεων στη συγκεκριμένη αγορά, με έμφαση στις τουριστικές περιοχές της Κρήτης. Κύριοι στόχοι είναι οι αγοραστές από Ρωσία και Ευρώπη που επιθυμούν την αγορά εξοχικής κατοικίας (Ημερησία Απρ. 2012, Κέρδος Οκτ. 2012).

6.4 ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Αναφερόμαστε σε κατηγορίες ακινήτων όπως γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, που πλήττονται από το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, κυρίως λόγω της πτώσης της κατανάλωσης, της μειωμένης ζήτησης ακινήτων και της μεγάλης φορολογίας (που μειώνει τις αποδόσεις (yields) των επενδυτών). Στην επιδείνωση της κρίσης των επαγγελματικών ακινήτων συντείνουν επίσης ο αυξανόμενος όγκος των προσφερόμενων προς πώληση ή ενοικίαση ακινήτων.

Η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης επαγγελματικών ακινήτων έχει οδηγήσει και στην Κρήτη σε πτώση των συναλλαγών επαγγελματικών ακινήτων. Μάλιστα έχουν μειωθεί σημαντικά οι εμπορικότητες μεγάλων οδών με επακόλουθο τη μείωση των τιμών της γης και των αγοραίων τιμών των ακινήτων (market value). Παρατηρείται επίσης σαφής τάση μείωσης των ενοικίων γραφείων-καταστημάτων και από την πλευρά των ιδιοκτητών, που επιδιώκουν να ενοικιαστεί το ακίνητό τους για να μη μείνει κενό για μεγάλο διάστημα.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και μέχρι να επέλθει ισορροπία στην αγορά ακινήτων οι τιμές των ενοικίων επαγγελματικής στέγης αναμένεται να συνεχίσουν την τάση μείωσης. Τα ενοίκια μάλιστα περιγράφουν τη μικτή ετήσια απόδοση ('απόδοση ενοικίου') από μια επένδυση σε ακίνητα και συνεπώς η διαχρονική εξέλιξή τους επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων (Χαρδούβελης, 2012).

Αλλωστε με βάση τη **μέθοδο κεφαλαιοποίησης** (ή εισοδήματος) (Κεφ. 3) η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται από τα καθαρά ετήσια έσοδα που αποφέρει, που έχουν όμως συρρικνωθεί λόγω της τρέχουσας κρίσης. Επίσης επηρεάζεται από την απόδοση (yield) που προσδιορίζεται από την περιοχή και το είδος του ακινήτου, και εκφράζει το ρίσκο που αναλαμβάνει ο υποψήφιος αγοραστής εντάσσοντας το ακίνητο στο χαρτοφυλάκιο του.

Σε ό,τι αφορά τις **αποδόσεις ενοικίου (rental yields)** των επαγγελματικών ακινήτων η τρέχουσα κρίση σε συνδυασμό με τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας τις επηρέασε αρνητικά.

6.4.1 Εμπορικά καταστήματα

Τα εμπορικά καταστήματα πλήττονται λόγω της μειωμένης ζήτησης που οδηγεί σε μεγάλη πτώση των πωλήσεων αγαθών και υπηρεσιών. Επίσης παρατηρείται υπερβάλλουσα προσφορά ακινήτων με αύξηση των κενών χώρων προς ενοικίαση, όπως φαίνεται από την σημαντική αύξηση των ξενοίκιαστων καταστημάτων τα τελευταία έτη, ακόμα και σε δρόμους μεγάλης εμπορικότητας.

Οι εμπορικές επιχειρήσεις στρέφονται πλέον σε ακίνητα εμπορικών οδών με χαμηλότερα κατά το δυνατό ενοίκια. Παρατηρείται τάση μετεγκατάστασης αρκετών εμπορικών επιχειρήσεων της Κρήτης από παρόδους σε εμπορικούς δρόμους των κέντρων των πόλεων, λόγω μείωσης των ενοικίων και μεγάλης προσφοράς κενών καταστημάτων σε εμπορικότερα σημεία. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση του ποσοστού παύσης λειτουργίας σε λιγότερο εμπορικούς δρόμους, με παράλληλη μείωση κενών καταστημάτων σε συγκεκριμένους δρόμους, που μεταφέρονται οι επιχειρήσεις για να αυξήσουν την πελατεία τους (ΕΣΕΕ, 2012).

Εκτιμάται ότι στην πόλη του **Ηρακλείου** η πτώση των ενοικίων εμπορικών καταστημάτων είναι 20-30% την περίοδο 2010-2012, ενώ τα κενά καταστήματα ανέρχονται περίπου στα 500 (Πατρίδα, Σεπ. 2010). Παρόλα αυτά παρατηρούνται ορισμένες διαφοροποιήσεις στις τιμές των ενοικίων ανάλογα με την περιοχή και τις απαιτήσεις των ιδιοκτητών. Ακόμη παρουσιάζονται καταστήματα ακόμα και σε μεγάλους εμπορικούς δρόμους με πτώση μισθωμάτων έως και 40% (σύμφωνα με τη 'Δανός').

Στην **πόλη των Χανίων** οι ιδιοκτήτες μείωσαν τα ενοίκια περίπου 25-30% την περίοδο 2010-2012, ανάλογα με την πτώση των εσόδων των επιχειρηματιών-ενοικιαστών. Ειδικά σε τουριστικές περιοχές του Ν. Χανίων οι μειώσεις των ενοικίων είναι σχετικά χαμηλότερες, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών και ξένων τουριστών.

Στο **Ν. Λασιθίου** η πτώση των ενοικίων είναι αντίστοιχη με τους άλλους νομούς και κυμαίνεται περίπου στο 25-30% (σύμφωνα με τη 'Δανός').

Στην Κρήτη τα εμπορικά καταστήματα πλήττονται από την πτώση του **κύκλου εργασιών**, όπως φαίνεται από την παύση λειτουργίας στο Ν. Ηρακλείου 174 επιχειρήσεων από τις 931 το 2012, δηλ. ποσοστό 18,7% (Μάρτιος 2012), έναντι 15% το 2011. Αναφερόμαστε σε κλειστές επιχειρήσεις στους μεγάλους εμπορικούς δρόμους της πόλης που αυξάνονται συνεχώς την περίοδο 2010-2012 από 12,3% σε 18,7% (Μάρτιος 2012). Μάλιστα ο ρυθμός αύξησης της αναλογίας κλειστών προς ανοιχτές εμπορικές επιχειρήσεις φτάνει το 25% το 2012 έναντι του 2011 (Πίνακας 6.14).

Τα **ποσοστά παύσης λειτουργίας** έφτασαν το 25.8% στην λεωφόρο Εθν. Αντιστάσεως και 19,5% στη λεωφόρο Καλοκαιρινού, που παρατηρούνται ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά συγκέντρωσης κλειστών επιχειρήσεων. Παρόλα αυτά οι εμπορικές επιχειρήσεις του Ηρακλείου εκτιμάται ότι παρουσιάζουν υψηλότερη ανθεκτικότητα σε σχέση με τα μεγάλα εμπορικά κέντρα Αθήνας – Θεσσαλονίκης, λόγω της μεγαλύτερης συνοχής του κοινωνικού ιστού, της χαμηλότερης έκθεσης σε επιχειρηματικό κίνδυνο και του μεγαλύτερου ποσοστού ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης. Συνεπώς οι αντοχές των εμπορικών επιχειρήσεων περιφερειακών πόλεων (όπως και στην Κρήτη) φαίνεται να υπερτερούν έναντι μεγάλων εμπορικών κέντρων, παρά τη μείωση ρευστότητας στην αγορά και τη χαμηλή κατανάλωση των τελευταίων ετών (ΕΣΕΕ, 2012).

Καταγραφή κλειστών επιχειρήσεων στους εμπορικούς δρόμους πόλης Ηρακλείου						
οδός	Αύγουστος 2010	Μάρτιος 2011	Αύγουστος 2011	Μάρτιος 2012		
	ποσοστό	ποσοστό	ποσοστό	Σύνολο επιχειρήσεων	Κλειστές επιχειρήσεις	Ποσοστό
Καλοκαιρινού	6,3	10	14,1	226	44	19,5
Εβανς	10,5	12	14,2	134	20	14,9
1821	11	12,8	15,4	88	13	14,8
Εθν. Αντιστάσεως	22,8	23,7	24,1	159	41	25,8
Αγίου Μηνά	13,8	13,8	25,9	30	6	20
62 Μαρτύρων	12,9	16,2	17,5	294	50	17
Σύνολο εμπορικών δρόμων	12,3	15	17,3	931	174	18,7

Πίνακας 6.14. Καταγραφή κλειστών επιχειρήσεων στους εμπορικούς δρόμους πόλης Ηρακλείου Πηγή:ΕΣΕΕ

Οι κλειστές επιχειρήσεις αφορούν επίσης κλάδους της οικονομίας όπως μεταποίηση, ανταλλακτικά αυτοκινήτων και υπηρεσίες. Αυτό δείχνει την

επιδείνωση της κατάστασης της τοπικής αγοράς και τη στρέβλωση της παραδοσιακής και σύγχρονης εικόνας που παρουσιάζει τα τελευταία έτη. Η ερήμωση των οδών από τους επαγγελματίες διαφόρων κλάδων, αναμένεται να οδηγήσει σε αρνητικές επιπτώσεις και στις εμπορικές επιχειρήσεις, που δείχνουν να αντιστέκονται μέχρι σήμερα. Αναφερόμαστε στην διάσπαση της κοινωνικής συνοχής και τη διαμόρφωση μιας νέας εικόνας για τα ιστορικά εμπορικά κέντρα των πόλεων της Κρήτης (ΕΣΕΕ, 2012).

6.4.2 Γραφεία

Στην κατηγορία γραφείων οι μισθωτές (επιχειρήσεις και επαγγελματίες) επιδιώκουν εξοικονόμηση κόστους μίσθωσης, σε συνδυασμό με την προσβασιμότητα και τις ανέσεις που παρέχει κάθε ακίνητο. Προτιμώνται συνήθως γραφεία στο κέντρο των πόλεων, που επικεντρώνεται η οικονομική δραστηριότητα, είναι εύκολα προσβάσιμα και ενοικιάζονται σε προσιτά ενοίκια.

Το πλεονέκτημα διαπραγμάτευσης των ενοικιαστών ωθεί σε επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων, ώστε να επωφεληθούν με ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης.

Στα γραφεία η συνολική πτώση των ενοικίων στην Κρήτη φτάνει το 20%. Η ζήτηση παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, ενώ η προσφορά γραφείων αυξάνεται, λόγω αύξησης των κενών χώρων και γενικότερα συρρίκνωσης της οικονομικής δραστηριότητας.

Στο **Ηράκλειο** η πτώση των ενοικίων γραφείων το 2012 έφτασε το 10% σε σχέση με το 2011. Το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων και επαγγελματιών της πόλης επικεντρώνεται σε κεντρικά ακίνητα, όπου εστιάζεται η οικονομική και κοινωνική δραστηριότητα. Εντούτοις η κατάσταση στην κατηγορία γραφείων επηρεάζεται από την παύση λειτουργίας επιχειρήσεων και από την υψηλή ανεργία που πλήττει την τοπική οικονομία (σύμφωνα με τη ‘Δανός’).

6.4.3 Βιομηχανικοί-Αποθηκευτικοί χώροι

Στην περιφέρεια Κρήτης κατά τη διάρκεια του 2012 δεν παρατηρήθηκε ουσιαστικό ενδιαφέρον για την κατηγορία βιομηχανικών-αποθηκευτικών χώρων. Αναμένεται όμως να προκύψουν επενδυτικές ευκαιρίες στο μέλλον, καθώς οι αποδόσεις (yields) αυτών των ακινήτων (κέντρα logistics, αποθήκες, βιομηχανικά κτίρια κλπ) έχουν

αυξηθεί την τελευταία διετία, κυρίως λόγω της μεγάλης πτώσης των αγοραίων τιμών (market value), συνεπώς μπορούν να προσελκύσουν νέους μισθωτές-χρήστες (σύμφωνα με τη 'Δανός').

ΚΕΦ. 7 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

7.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Επιλέγουμε ως περιοχή μελέτης της αγοράς κατοικίας την **πόλη του Ηρακλείου**. Είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό πόλη της Κρήτης (152000 κάτοικοι), ενώ ο Νομός Ηρακλείου έχει το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στο περιφερειακό Α.Ε.Π (52%), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2008. Το κατα κεφαλήν Α.Ε.Π μάλιστα προσεγγίζει αρκετά το αντίστοιχο πανελλαδικό. Παρουσίασε επίσης τη μεγαλύτερη ανάπτυξη μεταξύ των νομών της Κρήτης την περίοδο 2000-2008 (80%) έναντι 77% του Ν. Χανίων, 77% του Ν. Λασιθίου και 52% του Ν. Ρεθύμνου. Στον τομέα των κατασκευών η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία της περιφέρειας Κρήτης ήταν 6,8% (για το έτος 2008) με το Ν. Ηρακλείου να συμμετέχει κατά 317 εκατ. Ευρώ (43,7%) έναντι 203 εκατ. Ευρώ του Ν. Χανίων (Περιφέρειας Κρήτης, 2012).

Η περιφέρεια Κρήτης, όπως και το Ηράκλειο είναι σημαντικός παραθεριστικός προορισμός, λόγω του φυσικού περιβάλλοντος, του πολιτισμού και της ιστορίας. Παρατηρείται έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα και μεγάλη παραγωγή κυρίως στους τομείς του τουρισμού, τη γεωργία-κτηνοτροφία, τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας και το χονδρικό-λιανικό εμπόριο. Η συμμετοχή των τομέων στην ακαθάριστη προστιθέμενη αξία της περιφέρειας Κρήτης είναι τουρισμός-εμπόριο 40,34%, βιομηχανία-βιοτεχνία 7,48%, κατασκευές 6,36%, αγροτικός-κτηνοτροφικός τομέας 5,51%, χρηματοοικονομικές υπηρεσίες 15,81% και διάφορες υπηρεσίες 24,51%. Το περιφερειακό Α.Ε.Π συμμετέχει κατά 5% στο εθνικό Α.Ε.Π (στοιχεία έτους 2008) (Περιφέρειας Κρήτης, 2012).

Σκοπός της ανάλυσης της τοπικής αγοράς κατοικίας στην πόλη του Ηρακλείου είναι αφενός να διερευνήσει τις μεταβολές των τιμών κατοικίας, και τις επιδράσεις επιλεγμένων προσδιοριστικών παραγόντων στην εξέλιξη των τιμών. Αναφερόμαστε σε μικροοικονομικούς (πχ κόστος κατασκευής, χαρακτηριστικά της κατοικίας) και μακροοικονομικούς παράγοντες της αγοράς κατοικίας (με βάση το Κεφ. 4) και κατά πόσο επηρεάζουν την εξέλιξη τιμών κατοικιών στην πόλη του Ηρακλείου. Η ανάλυση βασίζεται στην γραμμική παλινδρόμηση με χρήση εργαλείου SPSS.

Οι **παρατηρήσεις** αφορούν την περίοδο 2003-2012 (δέκα έτη ανά τρίμηνο, δηλ. 40 παρατηρήσεις) και περιλαμβάνουν τις μέσες τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο κατοικίας (σε Ευρώ) της περιοχής μελέτης. Οι τιμές προκύπτουν από δελτίο τιμών κατοικιών (ανά τρίμηνο) με στοιχεία έξι διαφορετικών υπο-περιοχών που καλύπτουν την πόλη

του Ηρακλείου και περιλαμβάνουν αγοραίες τιμές (που συλλέξαμε από μεγάλο κτηματομεσιτικό γραφείο) . Οι παρατηρήσεις της ανάλυσης που διεξάγουμε λαμβάνουν τη μέση τιμή μεταξύ ανώτατης και κατώτατης τιμής ως αντιπροσωπευτική της κάθε υπο-περιοχής, με βάση τα χαρακτηριστικά κατοικίας (νεόδμητη-παλαιά) (βλέπε Παράρτημα).

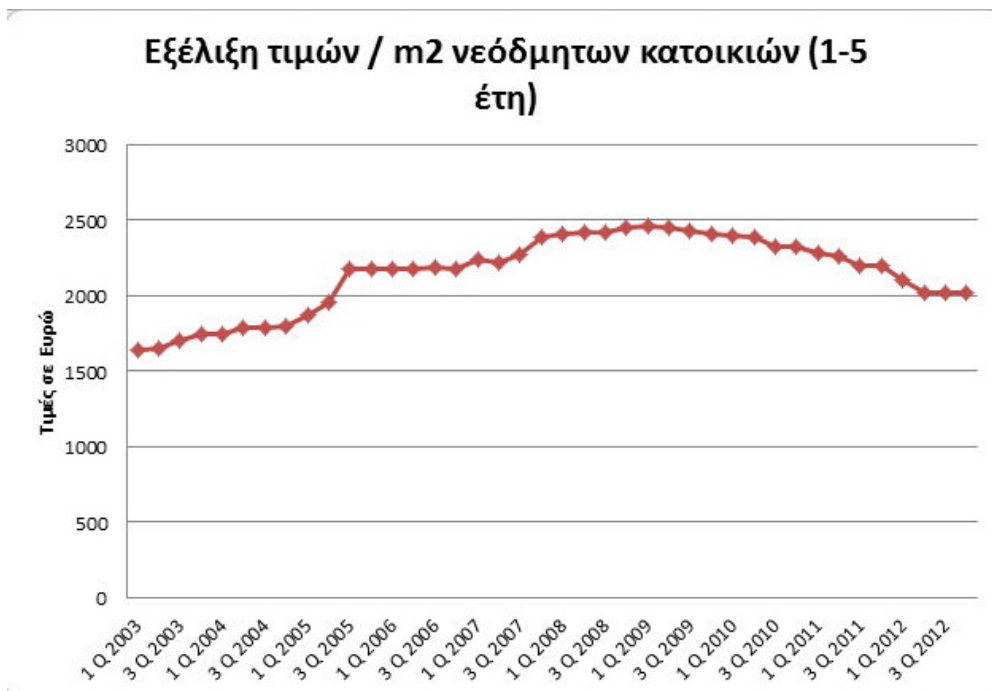
Τα **χαρακτηριστικά των κατοικιών** περιλαμβάνουν δύο κύριες κατηγορίες, άρα διεξάγουμε δύο αναλύσεις:

- νεόδμητες κατοικίες (1-5 έτη) ,
- παλαιές κατοικίες (άνω 5 ετών).

Οι **μακροοικονομικές μεταβλητές** που διαμορφώνουν την εξέλιξη τιμών των κατοικιών με βάση το Κεφ. 4 είναι ο πληθυσμός, το εισόδημα (με βάση το κατα κεφαλήν ΑΕΠ της περιφέρειας Κρήτης), η φορολογία (περιλαμβάνει το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και δημοτικό φόρο), ο δείκτης του Χ.Α.Α (με βάση το δείκτη υψηλής κεφαλαιοποίησης), τα επιτόκια (στεγαστικών δανείων), ο πληθωρισμός και η ανεργία. **Μικροοικονομικοί** παράγοντες που χρησιμοποιούνται στην παρούσα μελέτη είναι το κόστος κατασκευής (με επιμέρους δείκτες το δείκτη υλικών και το δείκτη εργασίας) και χαρακτηριστικά κατοικίας (νεόδμητη/παλαιά).

7.2 ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η διαχρονική εξέλιξη των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο στις νεόδμητες (1-5 έτη) και παλαιές κατοικίες στην πόλη του Ηρακλείου την περίοδο 2003-2012 φαίνεται στα Διάγραμματα 7.1, 7.2.



Διάγραμμα 7.1. Εξέλιξη των τιμών νεόδμητων κατοικιών (1-5 έτη) στην πόλη του Ηρακλείου



Διάγραμμα 7.2. Εξέλιξη των τιμών παλαιών κατοικιών (άνω 5 ετών) στην πόλη του Ηρακλείου

Η μεγαλύτερη αύξηση των τιμών ανά τετραγωνικό παρατηρείται την περίοδο 2003-2005 στις παλαιές κατοικίες κατά 39%, ενώ στις νεόδμητες η αύξηση φτάνει το 33%. Αυτό αποδίδεται στην άνθηση της αγοράς ακινήτων την περίοδο αυτή και την

αυξημένη ζήτηση της αγοράς κατοικίας που οδήγησε σε σημαντική άνοδο των τιμών (Πίνακας 7.1).

Συγκεκριμένα στις **νεόδμητες κατοικίες** διαπιστώνουμε ότι μέχρι τις αρχές του 2009 οι τιμές ακολουθούν ανοδική πορεία, με εξαίρεση το 2006. Τη χρονιά αυτή παρατηρείται σταθεροποίηση των τιμών, όμως η αυξητική πορεία συνεχίζεται περαιτέρω μέχρι το τέλος 2008 (12% τη διετία 2006-2008). Η ανοδική πορεία των τιμών των κατοικιών αποδίδεται εν μέρει στην αύξηση των αξιών γης και στη γενικότερη άνθηση της αγοράς κατοικίας και των κατασκευών στην Κρήτη.

Στις **παλαιές κατοικίες** στο Ηράκλειο η αύξηση των τιμών εκτείνεται από το 2003 μέχρι τέλος του 2008 που θεωρείται περίοδος άνθησης της αγοράς ακινήτων, όμως η σημαντικότερη άνοδος αφορά την περίοδο μέχρι τέλος 2005 (39%). Στη συνέχεια υπάρχει σταθεροποίηση των τιμών μέχρι τα μέσα του 2007, που ακολουθείται όμως από μικρή περαιτέρω αύξηση τιμών (5% τη διετία 2006-2008) (Πίνακας 7.1).

Την **περίοδο της τρέχουσας κρίσης** 2009-2012 στην πόλη του Ηρακλείου οι τιμές νεόδμητων κατοικιών κάμπτονται συνολικά 18%, με ήπια πτώση το 2009, ακολουθούμενη από εντεινόμενη πτώση τα έτη 2010-2012, λόγω επιδείνωσης της κρίσης της αγοράς ακινήτων και πτώσης της ζήτησης στην αγορά κατοικίας. Το τέλος του 2012 μάλιστα οι τιμές των νεόδμητων κατοικιών επανήλθαν στα επίπεδα του 2005 (Πίνακας 7.1, Διάγραμμα 7.1).

Σε σχέση με το σύνολο της χώρας το έτος 2012 έναντι του 2011 που επιδεινώθηκε περαιτέρω η κρίση της αγοράς ακινήτων, στο Ηράκλειο παρατηρήθηκε μικρότερη πτώση τιμών νεόδμητων κατοικιών (8,8%) έναντι 13,5% πανελλαδικά, που δείχνει την σχετική ανθεκτικότητα τιμών αυτής της κατηγορίας ακινήτων.

Αντίθετα οι παλαιές κατοικίες την περίοδο 2009-2012 επλήγησαν περισσότερο με συνολική πτώση (36%), δηλαδή υπερ-διπλάσια έναντι των νεόδμητων (18%), φτάνοντας σε επίπεδα χαμηλότερα σε σχέση με το 2003 (Πίνακας 7.1, Διάγραμμα 7.2). Μάλιστα η πτώση των τιμών το 2012 έναντι του 2011 έφτασε το 15,2%, που υπερβαίνει το πανελλαδικό ποσοστό (10,5%) (Κεφ. 5 / Πίνακας 5.4).

Συμπερασματικά η αγορά κατοικίας στο Ηράκλειο επλήγη από την γενικότερη επιδείνωση της οικονομικής κρίσης και την πτώση της ζήτησης για αγορά κατοικίας. Οι νεόδμητες κατοικίες ακολούθησαν μεν πτωτική πορεία την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, όμως οι παλαιές κατοικίες (άνω των 5 ετών) επηρεάστηκαν περισσότερο ακολουθώντας διπλάσιο ρυθμό πτώσης τιμών ανά τετραγωνικό (Διαγράμματα 7.1, 7.2). Αυτό μπορεί να αποδοθεί εν μέρει στο υψηλό κόστος κατασκευής των

νεόδμητων κατοικιών, στις υψηλές αξίες γης και στο γεγονός ότι πωλούνται κατά κύριο λόγο από κατασκευαστές (που δείχνουν σχετική αντοχή συγκρατώντας τις τιμές).

Εξέλιξη των τιμών ανά τετραγωνικό των κατοικιών στην πόλη του Ηρακλείου (% μεταβολές)		
περίοδος	Νεόδμητες κατοικίες (1-5 έτη)	Παλαιές κατοικίες (>5 ετών)
2003-2005	33%	39%
2006-2008	12%	5%
2009-2012	-18%	-36%

Πίνακας 7.1. Εξέλιξη των τιμών ανά τετραγωνικό των κατοικιών στην πόλη του Ηρακλείου (% μεταβολές)

7.3 ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

7.3.1 Πολλαπλή Γραμμική Παλινδρόμηση

Προκειμένου να μελετήσουμε την επίδραση επιλεγμένων προσδιοριστικών παραγόντων (μεταβλητών) στην εξέλιξη των τιμών κατοικιών στην πόλη του Ηρακλείου εφαρμόζουμε τη μέθοδο της Πολλαπλής Γραμμικής Παλινδρόμησης. Χρησιμοποιώντας μεμονωμένες μεταβλητές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος (απλή γραμμική παλινδρόμηση) δεν εξασφαλίζουμε ασφαλή συμπεράσματα για την εξέλιξη των τιμών κατοικιών, επομένως για μεγαλύτερη ακρίβεια του υποδείγματος εφαρμόζουμε την πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση, με περισσότερες από μια μεταβλητές που οδηγούν σε μεγαλύτερη ακρίβεια και ερμηνευτική ικανότητα του υποδείγματος.

Η ανάλυση παλινδρόμησης εφαρμόζεται για τη διερεύνηση της σχέσης μιας εξαρτημένης μεταβλητής και μιας ή περισσότερων ανεξάρτητων μεταβλητών, ώστε να είναι εφικτή η πρόβλεψη των τιμών της εξαρτημένης μεταβλητής. Επίσης το μοντέλο δείχνει το βαθμό στον οποίο η εξαρτημένη μεταβλητή μπορεί να εξηγηθεί από τις ανεξάρτητες.

Στο υπόδειγμα που παρουσιάζουμε το εισόδημα (με βάση το κατα κεφαλήν ΑΕΠ της περιφέρειας Κρήτης), η φορολογία (με βάση το φόρο μεταβίβασης ακινήτων) και μικροοικονομικοί παράγοντες (όπως δείκτης κόστους κατασκευής, δείκτης κόστους εργασίας) λαμβάνονται υπόψη ως **ανεξάρτητες μεταβλητές**, που δείχνουν

να επηρεάζουν σημαντικά τις τιμές έναντι των άλλων μακροοικονομικών παραγόντων. **Εξαρτημένη μεταβλητή** είναι οι τιμές (ανά m²) κατοικιών, με βάση τις παρατηρήσεις αγοραίων τιμών κατοικιών στην πόλη του Ηρακλείου (που συλλέξαμε από μεγάλο κτηματομεσιτικό γραφείο).

Στην ανάλυση που διεξάγουμε στο SPSS διακρίνουμε την περίπτωση παλαιών από τις νεόδμητες κατοικίες, γι' αυτό διεξάγουμε δύο αναλύσεις μία για κάθε κατηγορία κατοικίας. Ακόμη λαμβάνεται υπόψη ο στατιστικός έλεγχος σημαντικότητας των μεταβλητών ('Sig.' Η 'p-value') και ο συντελεστής προσδιορισμού (R) για την ερμηνευτική ικανότητα των μοντέλων παλινδρόμησης (δηλ. το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής που εξηγείται από τις ανεξάρτητες). Το δείγμα της ανάλυσης περιλαμβάνει **n=40** παρατηρήσεις τιμών, επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας **α=2.5%** και κρίσιμη τιμή στατιστικής τιμής t (t-statistics) των ανεξάρτητων μεταβλητών **t=2,0211** (Τζεμπελίκος, 2011).

7.3.2 Ανάλυση Νεόδμητων κατοικιών

Η διαχρονική εξέλιξη των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο στις νεόδμητες κατοικίες (1-5 έτη) στην πόλη του Ηρακλείου την περίοδο 2003-2012 φαίνεται στο Διάγραμμα 7. 1. **Μέση τιμή** ανά τετραγωνικό νεόδμητης κατοικίας είναι 2146 Ευρώ στη διάρκεια της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Η ανάλυση στο SPSS περιλαμβάνει ως **ανεξάρτητες μεταβλητές**:

- τη **Φορολογία**: φόρος μεταβίβασης ακινήτου περιλαμβανομένου δημοτικού φόρου, %.
- το **Εισόδημα**: με βάση το κατα κεφαλή ΑΕΠ στην περιφέρεια Κρήτης, σε Ευρώ) (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2012) και
- το **Δείκτη Συνολικού Κόστους Κατασκευής**: περιλαμβάνει τριμηνιαία στοιχεία δείκτη κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών από την ΕΛ. ΣΤΑΤ (έτος βάσης 2005). Είναι δείκτης που εκφράζει την εξέλιξη του κόστους που υποβάλλεται ο κατασκευαστής μιας τυποποιημένης οικοδομής (πολυκατοικίας) και υπολογίζεται βάσει των τιμών οικοδομικών υλικών και αμοιβής εργασίας. Ο δείκτης συμπεριλαμβάνει αφενός μηνιαία στοιχεία κόστους οικοδομικών υλικών και τριμηνιαία στοιχεία του δείκτη τιμών αμοιβών εργασίας κατασκευής κτιρίων (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2012).

Εξαρτημένη μεταβλητή είναι οι τιμές (ανά m2) κατοικιών.

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	ΚΟΣΤΟΣ_ΚΑΤ , ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,974 ^a	,948	,944	60,46624

a. Predictors: (Constant), ΚΟΣΤΟΣ_ΚΑΤ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2392976,486	3	797658,829	218,168	,000 ^b
	Residual	131621,969	36	3656,166		
	Total	2524598,455	39			

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

b. Predictors: (Constant), ΚΟΣΤΟΣ_ΚΑΤ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-2225,621	461,114		-4,827	,000
	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	,100	,012	,573	8,347	,000
	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	69,990	27,052	,176	2,587	,014
	ΚΟΣΤΟΣ_ΚΑΤ	15,892	2,363	,549	6,725	,000

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

Διάγραμμα 7.3. Αποτελέσματα Ανάλυσης Γραμμικής Παλινδρόμησης SPSS για Νεόδμητες Κατοικίες (συντελεστής R, Ανάλυση διακύμανσης, τιμές συντελεστών β)

Από τα ανωτέρω αποτελέσματα (Διάγραμμα 7.3) της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης διαπιστώνουμε ότι και οι τρεις ανεξάρτητες μεταβλητές είναι **στατιστικά σημαντικές** (με t μεγαλύτερο από την κρίσιμη τιμή $t=2.0211$ και $p\text{-value}<0.025$, θεωρώντας 2,5% επίπεδο σημαντικότητας). Επίσης έχουν θετική συσχέτιση (συντελεστής $\beta>0$) με την εξαρτημένη μεταβλητή, δηλαδή επιδρούν θετικά στις τιμές κατοικίας.

Το μοντέλο παλινδρόμησης έχει συντελεστή προσδιορισμού $R=0.94$, που δείχνει την ερμηνευτική ικανότητα του υποδείγματος, καθώς το 94% της διακύμανσης των τιμών κατοικιών (εξαρτημένη μεταβλητή) ερμηνεύεται από τις μεταβολές των τριών ανεξάρτητων μεταβλητών του υποδείγματος, λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό των ανεξάρτητων μεταβλητών της παλινδρόμησης και προσαρμοσμένο στους βαθμούς ελευθερίας. Επίσης $F=218$ που δείχνει τη συνολική στατιστική σημαντικότητα του μοντέλου παλινδρόμησης σε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=2,5\%$ (Διάγραμμα 7.3).

Η μεταβλητή που έχει τη μεγαλύτερη στατιστική σημαντικότητα ($t=8.347$, $p\text{-value}<0.025$) στις τιμές των νεόδμητων κατοικιών είναι το **εισόδημα** (με βάση το κατά κεφαλήν ΑΕΠ στην περιφέρεια Κρήτης). Είναι στατιστικά σημαντική μεταβλητή (με $t>2.0211$) και έχει θετική συσχέτιση ($\beta=0,10$) με τις τιμές των νεόδμητων κατοικιών (συντελεστής $\beta>0$) καθώς είναι αναμενόμενο ότι αύξηση του εισοδήματος των νοικοκυριών οδηγεί σε αύξηση ζήτησης για αγορά κατοικίας, που αυξάνει τις τιμές των διαμερισμάτων. Συγκεκριμένα αύξηση κατά μια μονάδα του εισοδήματος σημαίνει αύξηση της τιμής κατοικιών κατά 0,10 μονάδες, με αμετάβλητες τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές.

Σε ό,τι αφορά τη **Φορολογία** είναι στατιστικά σημαντική με $t=2.587$ και επίπεδο σημαντικότητας $\alpha<0,025$. Από την παλινδρόμηση φαίνεται ότι η φορολογία των ακινήτων (με βάση το ποσοστό του φόρου μεταβίβασης και δημοτικού φόρου) έχει σημαντική θετική επίδραση στις τιμές, με συντελεστή $\beta=69,99$, που σημαίνει αύξηση της φορολογίας κατά μία ποσοστιαία μονάδα οδηγεί σε αύξηση τιμών (ανά τετραγωνικό) των ακινήτων 69,99 μονάδες, θεωρώντας αμετάβλητες τις δύο άλλες ανεξάρτητες μεταβλητές.

Η μεταβλητή **Κόστος Κατασκευής** είναι επίσης στατιστικά σημαντική ($t=6.725$ και $p\text{-value} < 0,025$) και έχει θετική συσχέτιση με τις τιμές κατοικιών. Συγκεκριμένα αύξηση του συνολικού κόστους κατά μια μονάδα έχει συνέπεια την αύξηση τιμών 15,89 μονάδες, ενώ οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές είναι αμετάβλητες. Αλλωστε το κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, με επιμέρους δείκτες το κόστος υλικών και αμοιβής εργασίας αναμένεται ότι επιδρά σημαντικά στην εξέλιξη των τιμών, αφού επηρεάζει την κατασκευαστική δραστηριότητα. Στην συγκεκριμένη ανάλυση φαίνεται μάλιστα ότι αποτελεί δεύτερο σημαντικό παράγοντα, μετά το διαθέσιμο εισόδημα (Διάγραμμα 7.3).

7.3.3 Ανάλυση Παλαιών Κατοικιών

Η διαχρονική εξέλιξη των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο στις παλαιές κατοικίες (άνω 5 ετών) στην πόλη του Ηρακλείου την περίοδο 2003-2012 φαίνεται στο Διάγραμμα 7.2. **Μέση τιμή** ανά τετραγωνικό παλαιάς κατοικίας (άνω 5 ετών) είναι 1252 ευρώ στην χρονική περίοδο των τελευταίων δέκα ετών.

Η ανάλυση πολλαπλής παλινδρόμησης περιλαμβάνει ως **ανεξάρτητες μεταβλητές**:

- τη **Φορολογία**: φόρος μεταβίβασης ακινήτου περιλαμβανομένου δημοτικού φόρου, %,
- το **Εισόδημα**: με βάση το κατα κεφαλή ΑΕΠ στην περιφέρεια Κρήτης, σε Ευρώ (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2012) και
- το **Δείκτη Εργασίας**: τριμηνιαία στοιχεία δείκτη αμοιβών εργασίας κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών από την ΕΛ.ΣΤΑΤ (έτος βάσης 2005). Περιλαμβάνει τις αμοιβές που πραγματικά καταβάλλονται από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις σε συνεργεία τεχνιτών που χρησιμοποιούν (24 κατηγορίες εργασιών) (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2012).

Εξαρτημένη μεταβλητή είναι οι τιμές (ανά m²) παλαιών κατοικιών.

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	ΔΕΙΚΤΗΣ_ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,949 ^a	,901	,893	57,56873

a. Predictors: (Constant), ΔΕΙΚΤΗΣ_ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1084496,684	3	361498,895	109,077	,000 ^b
	Residual	119309,699	36	3314,158		
	Total	1203806,383	39			

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

b. Predictors: (Constant), ΔΕΙΚΤΗΣ_ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-407,864	560,048		-,728	,471
	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	,131	,014	1,090	9,347	,000
	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	57,646	21,876	,233	2,635	,012
	ΔΕΙΚΤΗΣ_ΕΡΓΑΣΙΑΣ	-12,841	4,687	-,363	-2,740	,010

a. Dependent Variable: ΤΙΜΕΣ

Διάγραμμα 7.4. Αποτελέσματα Ανάλυσης Γραμμικής Παλινδρόμησης SPSS για Παλαιές Κατοικίες (>5 ετών) (συντελεστής R, Ανάλυση διακύμανσης, τιμές συντελεστών β)

Από τα αποτελέσματα της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης (Διάγραμμα 7.4) διαπιστώνουμε ότι και οι τρεις ανεξάρτητες μεταβλητές είναι **στατιστικά σημαντικές** (με t μεγαλύτερο από την κρίσιμη τιμή $t=2.0211$ και $p<0.025$, θεωρώντας 2,5% επίπεδο σημαντικότητας). Ο δείκτης αμοιβής εργασιών είναι η

μόνη μεταβλητή στη συγκεκριμένη ανάλυση με αρνητική επίδραση στην εξέλιξη των τιμών παλαιών κατοικιών.

Το μοντέλο παλινδρόμησης έχει συντελεστή προσδιορισμού $R=0.89$, που δείχνει την ερμηνευτική ικανότητα του υποδείγματος, καθώς το 89% της διακύμανσης των τιμών παλαιών κατοικιών (εξαρτημένη μεταβλητή) ερμηνεύεται από τις μεταβολές των τριών ανεξάρτητων μεταβλητών του υποδείγματος. Επίσης $F=109$ που δείχνει τη συνολική στατιστική σημαντικότητα του μοντέλου παλινδρόμησης σε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=2,5\%$ (Διάγραμμα 7.4).

Η μεταβλητή που έχει τη μεγαλύτερη στατιστική σημαντικότητα ($t=9.347$, $p\text{-value}<0.025$) στις τιμές των παλαιών κατοικιών είναι το **εισόδημα** (με βάση το κατά κεφαλήν ΑΕΠ στην περιφέρεια Κρήτης). Υπάρχει θετική συσχέτιση του Εισοδήματος ($\beta=0,131$) με τις τιμές των παλαιών κατοικιών (συντελεστής $\beta>0$) καθώς είναι αναμενόμενο ότι αύξηση του εισοδήματος των νοικοκυριών οδηγεί σε αύξηση βιωτικού επιπέδου, που αυξάνει τη ζήτηση άρα και τις τιμές των διαμερισμάτων. Συγκεκριμένα αύξηση κατά μια μονάδα του διαθέσιμου εισοδήματος σημαίνει αύξηση της τιμής κατοικιών κατά 0,131 μονάδες, με αμετάβλητες τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές.

Σε ό,τι αφορά το **Δείκτη Εργασίας** είναι στατιστικά σημαντικός με $t=-2,74$ (σε απόλυτη τιμή υπερβαίνει την κρίσιμη τιμή) και επίπεδο σημαντικότητας $\alpha<0,025$. Από την παλινδρόμηση διαπιστώνουμε ότι το κόστος αμοιβών εργασιών κατασκευής κατοικιών έχει αρνητική επίδραση στις τιμές των παλαιών κατοικιών, με συντελεστή $\beta=-12,841$ (αρνητική συσχέτιση) και είναι δεύτερος σε σημασία στην επίδραση των τιμών (μετά το εισόδημα). Συγκεκριμένα αύξηση κατά μία μονάδα του δείκτη κόστους εργασίας οδηγεί σε μείωση τιμών των παλαιών κατοικιών 12,841 μονάδες, θεωρώντας αμετάβλητες τις δύο άλλες ανεξάρτητες μεταβλητές. Αυτή η συσχέτιση δείχνει ότι οι τιμές παλαιών κατοικιών επηρεάζονται από το κόστος των εργατικών (ως επιμέρους δείκτη του κόστους κατασκευής νέων κατοικιών). Συγκεκριμένα υποδηλώνει τη διάκριση μεταξύ των δύο κατηγοριών κατοικίας (νεόδμητες-παλαιές), που αφενός προσελκύουν διαφοροποιημένους αγοραστές και αφετέρου διαφοροποιούνται στο επίπεδο του πωλητή που στις νεόδμητες κατοικίες είναι κατά κύριο λόγο κατασκευαστές (που βαρύνονται με υψηλό κόστος κατασκευής για την αποπεράτωση των οικοδομών) ενώ στις παλαιές είναι ιδιώτες.

Η τρίτη μεταβλητή **Φορολογία** είναι επίσης στατιστικά σημαντική με $t=2,635$ και $p\text{-value} < 0,025$ και έχει θετική συσχέτιση με τις τιμές παλαιών κατοικιών. Συγκεκριμένα αύξηση κατά μια ποσοστιαία μονάδα της φορολογίας (δηλ. του συνολικού ποσοστού φόρου μεταβίβασης και δημοτικού φόρου) έχει συνέπεια την αύξηση τιμών παλαιών κατοικιών 57,646 μονάδες, ενώ οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές θεωρούνται αμετάβλητες (Διάγραμμα 7.4).

ΚΕΦ. 8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων σημείωσε αξιόλογη άνθηση κυρίως με την αλματώδη άνοδο της πιστωτικής επέκτασης στα νοικοκυριά, τα χαμηλά επιτόκια και την ανάπτυξη της οικονομίας ειδικά την περίοδο μετά την ένταξη στην Ευρωζώνη. Όμως την περίοδο της τρέχουσας οικονομικής κρίσης εξέλειπαν οι ανωτέρω θετικοί παράγοντες και η αγορά ακινήτων επλήγηκε σε σημαντικό βαθμό. Στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας η συνολική πτώση στον αριθμό νέων αδειών οικιστικών ακινήτων έφτασε το 75% την περίοδο 2007-2011. Οι κύριοι παράγοντες που επιδείνωσαν την κρίση στην αγορά κατοικίας είναι το μεγάλο απόθεμα νεόδμητων κατοικιών προς πώληση (εκτιμώνται σε 180000), η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας με πτώση των επενδύσεων σε ακίνητα, η έλλειψη ρευστότητας των κατασκευαστών, η έλλειψη χρηματοδότησης των νοικοκυριών και η υψηλή φορολόγηση των ακινήτων.

Στις τιμές κατοικιών παρατηρούνται τάσεις περαιτέρω αποκλιμάκωσης μετά από μια διετία σχετικά ήπιας πτώσης. Πλέον το 2012 οι νεόδμητες κατοικίες παρουσιάζουν υψηλότερους ρυθμούς μείωσης σε σχέση με τις παλαιές, ενώ την περίοδο μέχρι τα τέλη 2011 παρουσιάζαν υψηλότερη ανθεκτικότητα, κυρίως λόγω των κατασκευαστών ακινήτων που "άντεχαν" διατηρώντας τις τιμές των κατοικιών σε υψηλά σχετικά επίπεδα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων παρατηρείται μειωμένη ζήτηση, ενώ ειδικά στα καταστήματα οι επιχειρήσεις στρέφονται πλέον σε ακίνητα εμπορικών οδών ή μεγάλων μονάδων (εμπορικά κέντρα) με χαμηλότερα κατά το δυνατό ενοίκια προκειμένου να μειώσουν το κόστος λειτουργίας. Οι τιμές των ενοικίων ακολουθούν καθοδική πορεία, που αποτελεί ένδειξη ότι υπάρχει αυξημένος ανταγωνισμός που οδηγεί σε εξορθολογισμό των τιμών των ενοικίων και συνεπώς σε πτώση των αξιών των επαγγελματικών ακινήτων.

Αναφορικά με τις αποδόσεις (yields) των επαγγελματικών ακινήτων έχουν αυξηθεί κυρίως λόγω αυξημένου κόστους του χρήματος και του υψηλού ρίσκου της επένδυσης. Ειδικά όμως σε δευτερεύουσες περιοχές με χαμηλότερη εμπορικότητα, παρουσιάζονται σημαντικά αυξημένες αποδόσεις(yields), λόγω μεγάλης πτώσης των τιμών των ενοικίων και αύξησης κενών χώρων.

Στην τοπική αγορά ακινήτων της Κρήτης παρατηρούνται πολλαπλές επιπτώσεις που οδήγησαν σε καθίζηση της οικοδομικής δραστηριότητας και των δεικτών συναλλαγών στην περιφέρεια Κρήτης. Η οικοδομική δραστηριότητα αναμφισβήτητα επλήγη, ενώ την τριετία 2008-2011 παρατηρήθηκε υψηλότερη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας σε σχέση με το σύνολο της χώρας, που δείχνει το μέγεθος της καθίζησης της οικοδομικής δραστηριότητας στην διάρκεια της τρέχουσας κρίσης. Από τις συναλλαγές διαπιστώνουμε ότι το διάστημα από το β' τρίμηνο 2011 και μετά επιδεινώθηκε περαιτέρω η κρίση της τοπικής αγοράς με συνεχή πτώση του αριθμού συμβολαίων (για αγοραπωλησίες ακινήτων) στην Κρήτη.

Τα επαγγελματικά ακίνητα επλήγησαν από την αύξηση της φορολογίας ακινήτων που μειώνει την απόδοση των σχετικών επενδύσεων, τη μειωμένη ζήτηση επαγγελματικών χώρων και την κρίση του λιανικού εμπορίου, οδηγώντας και στην Κρήτη σε αύξηση των κενών καταστημάτων και πτώση των ενοικίων 20-30%.

Η αγορά κατοικίας στην Κρήτη χαρακτηρίζεται από χαμηλή ζήτηση και υπερβάλλουσα προσφορά ακινήτων προς πώληση. Από την πλευρά της προσφοράς υπάρχει μεγάλο απόθεμα κατοικιών προς πώληση (διαμερίσματα και βίλες), που οδήγησε σε μεγάλη πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και των επενδύσεων, σε συνδυασμό με τη μη-χρηματοδότηση της αγοράς από τις τράπεζες. Οι τιμές κατοικιών συνεχίζουν να ακολουθούν πτωτική πορεία και συγκεκριμένα είχαν συνολική πτώση 15-20% στο Ηράκλειο και 5-10% στα Χανία (νεόδμητες κατοικίες). Σε ό,τι αφορά τις παλαιές κατοικίες η πτώση είναι μεγαλύτερη και φτάνει το 30-35%.

Από την Ανάλυση της αγοράς κατοικίας στην πόλη του Ηρακλείου διαπιστώνουμε ότι την περίοδο της τρέχουσας κρίσης 2009-2012 η πτώση των τιμών των νεόδμητων κατοικιών έφτασε το 18%, ενώ οι παλαιές κατοικίες σημείωσαν υπερδιπλάσια πτώση κατά 36%. Η δυσμενής οικονομική κατάσταση και η έλλειψη ρευστότητας οδήγησε το 2012 σε διαπραγματεύσεις αγοραστών και πωλητών, που αναμένεται να αποκλιμακώσουν περαιτέρω τις τιμές πώλησης κυρίως των παλαιών κατοικιών (-15,2% στο Ηράκλειο). Πρόκειται για ακίνητα που προσφέρονται προς πώληση από ιδιώτες που θέλουν να ρευστοποιήσουν ακίνητο για να καλύψουν οικονομικές ανάγκες και να αποφύγουν την φορολογική επιβάρυνση της κατοχής ακινήτων.

Αντίθετα τα νεόδμητα διαμερίσματα στην Κρήτη διαθέτουν σχετική ανθεκτικότητα στις τιμές παρουσιάζοντας μικρή διόρθωση το 2012 (-8,8% στο Ηράκλειο), αλλά δεν φαίνεται να προσελκύουν αγοραστές, κυρίως λόγω του υψηλού κόστους κατασκευής και της αξίας γης. Φαίνεται μάλιστα ότι στη διάρκεια της τρέχουσας κρίσης το κόστος κατασκευής παραμένει υψηλό, κάτι που δε συμβάλλει στην περαιτέρω διόρθωση των τιμών και την αντικατάσταση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών.

Η εξέλιξη των τιμών στις νεόδμητες κατοικίες επηρεάζεται κατά σειρά σπουδαιότητας από τους παράγοντες εισόδημα (με βάση το κατά κεφαλήν Α.Ε.Π), κόστος κατασκευής κτιρίων κατοικίας και φορολογία.

Στην περίπτωση παλαιών κατοικιών παρατηρούνται διαφοροποιήσεις στους παράγοντες αυτούς και συγκεκριμένα οι τιμές διαμορφώνονται κατά σειρά από το εισόδημα, το δείκτη κόστους αμοιβής εργασιών (αρνητική επίδραση) και τη φορολογία ακινήτων.

Συμπερασματικά στην αγορά ακινήτων της Κρήτης, όπως και συνολικά στην ελληνική αγορά, οι προοπτικές της αγοράς συνδέονται στενά με την αποκατάσταση της σταθερότητας του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, την άρση της αβεβαιότητας που αποθαρρύνει τις συναλλαγές και την καταναλωτική-επιχειρηματική εμπιστοσύνη. Στους θετικούς παράγοντες που επηρεάζουν μακροπρόθεσμα την αγορά περιλαμβάνονται η εφαρμογή κατάλληλου θεσμικού-νομικού πλαισίου και κτηματολογίου. Αντίθετα οι αρνητικοί παράγοντες που επιδεινώθηκαν λόγω της τρέχουσας κρίσης, όπως δημογραφικοί λόγοι, υψηλή φορολογία ακινήτων, μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και μη-χρηματοδότηση των σχετικών επενδύσεων από τις τράπεζες χρειάζεται να αμβλυνθούν, ώστε να τονωθεί ο κλάδος των ακινήτων συμβάλλοντας στην απασχόληση και την ανάκαμψη σχετικών κλάδων της οικονομίας. Επίσης οι ξένες επενδύσεις για παραθεριστική κατοικία μπορούν να δρομολογηθούν σε περιοχές όπως η Κρήτη που διαθέτει ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα (τουρισμός, πολιτισμός, φυσικό περιβάλλον), ώστε να τονωθεί η αγορά ακινήτων και να δώσει υψηλές αποδόσεις για τους επενδυτές (εγχώριους και διεθνείς).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ALPHA BANK (2012) *Δελτίο οικονομικών εξελίξεων. Νοέμβριος.* Αθήνα.

ALPHA BANK (2012) *Δελτίο οικονομικών εξελίξεων. Σεπτέμβριος.* Αθήνα.

ALPHA BANK (2012) *Δελτίο οικονομικών εξελίξεων. Δεκέμβριος.* Αθήνα.

ΒΛΑΜΗΣ, Π. (2012) Εξελίξεις στην ελληνική κτηματαγορά υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. *ΚΕΠΕ - Οικονομικές εξελίξεις*, Τεύχος 19.

ΒΛΑΜΗΣ, Π. Η κρίση στην ελληνική αγορά ακινήτων: αιτίες και προτάσεις πολιτικής για την αντιμετώπισή της. *ΚΕΠΕ-Ελληνικό παρατηρητήριο.*

ΔΑΒΡΑΔΑΚΗΣ, Μ. (2006) Οι επιπτώσεις της πρόσφατης διόρθωσης του χρηματιστηρίου στην οικονομική δραστηριότητα. *Eurobank Research/Οικονομίες και Αγορές*, Τεύχος 5.

‘ΔΑΝΟΣ’-INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS & VALUERS (2012) *Crete Property Market Overview. 1st Semester.*

ΕΙΔΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (2013) ‘Κατηγορία Γραφείων’. *Real Estate News*: 14 Ιαν. From: www.Real estate news. gr.

ΕΛΣΤΑΤ (2013) *Δελτίο Τύπου 16/1/2013, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας.*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Δελτίο Τύπου 31/12/2012, Δείκτης Κύκλου Εργασιών Λιανικού εμπορίου.*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Δελτίο τύπου 14/12/2012, Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές.*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Δελτίο τύπου 11/12/2012, Έρευνα οικοδομικής δραστηριότητας.*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Δελτίο τύπου 22/10/2012, Δείκτες τιμών κατηγοριών έργων και κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών.*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Κατά κεφαλή Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν κατά περιφέρεια και νομό (σε τρέχουσες τιμές).*

ΕΛΣΤΑΤ (2012) *Ετήσια εξέλιξη Δεικτών στην κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών (δείκτες Συνολικού κόστους, Τιμών υλικών και Τιμών αμοιβής εργασίας - έτος βάσης 2005).*

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (2007) *Ενημερωτικό Εμπορικής Τράπεζας, τεύχος 17, Απρίλιος-Ιούνιος. Αθήνα.*

ΕΣΣΕ-ΕΘΝΙΚΗ ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ (2012) *Αποτελέσματα νέας έρευνας καταγραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους του Ηρακλείου Κρήτης. Αθήνα.*

Εφ. ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2012) ‘Στα αζήτητα ακίνητα της επαρχίας’. 21 Απρ.

Εφ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2013) ‘Σε καθοδική τροχία θα συνεχίσουν τα ακίνητα’. 20 Ιαν.

Εφ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2013) ‘Διευκολύνεται η αποχώρηση μισθωτών’. 12 Ιαν.

Εφ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2012) ‘Σε Ιρλανδία, Ελλάδα η μεγαλύτερη υποχώρηση τιμών παγκοσμίως’. 21 Δεκ.

Εφ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2012) ‘Μείωση στις τιμές ακινήτων από 2008-2012’. 27 Ιουλίου.

Εφ. ΚΕΡΔΟΣ (2012) ‘Ξένοι επενδυτές αναζητούν εξοχική κατοικία’. 24 Οκτ.

Εφ. ΚΕΡΔΟΣ (2012) ‘Η κρίση χτύπησε και τα νεόδμητα διαμερίσματα’. 3 Νοε.

Εφ. ΝΕΑ ΚΡΗΤΗ (2013) ‘Η οικοδομή στην Κρήτη με στοιχεία και αριθμούς’. 17 Ιαν.

Εφ. ΠΑΤΡΙΣ (2013) ‘Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας’. 15 Ιαν.

Εφ. ΠΑΤΡΙΣ (2010) ‘Απίστευτη πτώση στις τιμές των ακινήτων. 16 Σεπ.

ZENTEΛΗΣ, Π. (2001) *Real Estate*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

ΚΑΡΑΜΟΥΖΗΣ, Ν. and ΧΑΡΛΟΥΒΕΛΗΣ, Γ. (2007) *Αγορά Κατοικίας Τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*. Αθήνα: Εκδ. Σάκκουλα.

ΚΙΟΧΟΣ, Π. (2010) *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι*

αποτίμησης της αξίας αυτών. Αθήνα: Εκδ. Ε. Κιόχου.

ΛΙΑΠΗΣ, Κ. and ΡΟΒΟΛΗΣ, Α. and ΓΑΛΑΝΟΣ, Χ. (2010) Ανάλυση των Φόρων που Επιβάλλονται στα Ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση.

ΜΗΤΡΑΚΟΣ, Θ. (2012) Οι Δείκτες Τιμών των οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα: πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές-τμήμα Ανάλυσης οικιστικών ακινήτων. In: *Συνέδριο Real Estate PROD-EXPO, 2012*. Αθήνα.

ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ, Π. (2008) Αγορά κατοικιών, προσδιοριστικοί παράγοντες εξέλιξης των τιμών και νομισματική πολιτική.

ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ, Π. (2008) *Οικονομική της αγοράς ακίνητης περιουσίας και επενδύσεις: Η περίπτωση των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία*. Διδακτορική Διατριβή, Πάντειο Παν/μιο.

ΠΑΝΑΣ, ΕΠ. (2009) Έρευνα της ελληνικής κτηματαγοράς. *Τμήμα Στατιστικής-Ο.Π.Α.*

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ (2012) 'Οικονομικά Στοιχεία'. *Economic Facts-Region of Crete*. From: www.pkr.gov.gr.

ΠΟΜΙΔΑ (2013) 'Φόροι, Τέλη, Επιβαρύνσεις στα Ακίνητα'. *Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων*. Ιαν. From: www.idioktisia.gr.

PROPRIUS (2012) *Ενοίκια και Αποδόσεις Ακινήτων στην Ευρώπη – Τάσεις*. Αθήνα.

RE+D MAGAZINE (2012) 'Εξαφανίζεται από το χάρτη ο κλάδος κατασκευών'. 13 Σεπ.

ΣΥΜΙΓΙΑΝΝΗΣ, Γ. ΧΟΝΔΡΟΓΙΑΝΝΗΣ, Γ. (2007) Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία. *Τράπεζα Ελλάδος*.

ΤΖΕΜΠΕΛΙΚΟΣ, Ν. (2011) *Έρευνα Μάρκετινγκ με τη Χρήση του SPSS*. Αθήνα: Ο.Π.Α.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Νομισματική πολιτική/Ενδιάμεση Εκθεση : Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων*. Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Δείκτες τιμών και συναλλαγών ακινήτων. 16 Νοε.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Σύνοψη κυριοτέρων δεικτών αγοράς ακινήτων - Τμήμα ανάλυσης αγοράς ακινήτων.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Δελτίο οικονομικής συγκυρίας, β' τρίμηνο.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Αποτελέσματα έρευνας συμβολαιογραφικών γραφείων - Τμήμα ανάλυσης αγοράς ακινήτων.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2012) *Αποτελέσματα έρευνας Εθνικού Κτηματολογίου - Τμήμα ανάλυσης αγοράς ακινήτων.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2011) *Αποτελέσματα έρευνας Εθνικού Κτηματολογίου - Τμήμα ανάλυσης αγοράς ακινήτων.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2009) *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις & Προοπτικές - Ομιλίες Ημερίδας, 29/4.* Αθήνα.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (2009) *Αγορές ακινήτων: εξελίξεις και προοπτικές.* Αθήνα.

ΧΑΡΔΟΥΒΕΛΗΣ, Γ. and ΣΑΜΠΑΝΙΩΤΗΣ, Θ. (2012) Η ελληνική αγορά ακινήτων τα χρόνια της κρίσης. *Eurobank: Οικονομία & Αγορές*, Τεύχος 2 (Ιούλιος).

ΧΑΡΔΟΥΒΕΛΗΣ, Γ. (2009) Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. *Τράπεζα Ελλάδος.*

COLLIERS (2012) *Eastern Europe Real Estate Review:Greece.* Athens: Colliers International.

CROWE, C. and DELL' ARICCIA, G. and IGAN, D. and RABANAL, P. (2011) How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. *IMF.*

HARTZELL, D. and EICHHOLTZ, P. and SELENDER, A. (1993) Economic diversification in European real estate portfolios. *Journal of Property Research*, 10 (5-25).

PAGOURTZI, E. and ASSIMAKOPOULOS, V. and HATZICHRISTOS, T. and FRENCH, N. and EDWARDS, J. (2003) Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of property investment and Finance*, 2 (4), pp.383-401.

RESIDENTIAL PROPERTY INVESTMENT RESEARCH (2012) ‘Rental Income in Greece: Greek Investments Properties’. *Global Property Guide*: 23 Jul. From: [www. globalpropertyguide. com](http://www.globalpropertyguide.com).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΔΕΛΤΙΟ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΤΙΜΕΣ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΣΕ ΕΥΡΩ)

Το ακόλουθο δελτίο τιμών συμπληρώνεται από το κτηματομεσιτικό γραφείο ΜΙΝΩΙΚΗ ΓΗ ανά τρίμηνο και αναφέρεται σε περιοχές που καλύπτουν την πόλη του Ηρακλείου.

Τα στοιχεία τιμών τριμήνου περιόδου ετών 2003-2012 χρησιμοποιήθηκαν στα πλαίσια της παρούσας μελέτης για τη διερεύνηση των επιδράσεων των προσδιοριστικών παραγόντων της εξέλιξης των τιμών κατοικιών.

ΤΡΙΜΗΝΟ	ΕΤΟΣ			
	ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΠΑΛΑΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	
	ΤΙΜΕΣ		ΤΙΜΕΣ	
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΩΤΑΤΗ	ΚΑΤΩΤΑΤΗ	ΑΝΩΤΑΤΗ	ΚΑΤΩΤΑΤΗ
ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ				
ΥΠΟΛΟΠΙΟ ΠΑΛΑΙΑΣ ΠΟΛΗΣ				
ΜΑΣΤΑΜΠΙΑΣ-ΘΕΡΙΣΣΟΣ				
ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ – ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ				
ΠΟΡΟΣ-ΠΑΤΕΛΕΣ				
ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ				