



**ΑΝΟΙΚΤΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΥΠΡΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ, ΜΒΑ.»**

ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ

**«Οι Επιπτώσεις της Οικονομικής Κρίσης
στην Αγορά Ακινήτων»**

ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ

ΑΝΔΡΙΑΝΗ ΠΕΛΤΣΕΜΗ

ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑΣ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑΣ

ΔΡ.ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΧΡΙΣΤΟΥ

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2015

ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ

**«Οι Επιπτώσεις της Οικονομικής Κρίσης
στην Αγορά Ακινήτων»**

**ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ
ΑΝΔΡΙΑΝΗ ΠΕΛΤΣΕΜΗ**

**ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑΣ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑΣ
ΔΡ.ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΧΡΙΣΤΟΥ**

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	6
SUMMARY.....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ	
1.1 Γενικά στοιχεία.....	10
1.2 Διεθνής Χρηματοπιστωτική κρίση.....	11
1.3 Κύριες επιπτώσεις.....	12
1.3.1 Μέτρα μείωσης των συνεπειών της Κρίσης.....	13
1.4 Ο ρόλος της Τραπεζικής Ένωσης.....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΚΛΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
2.1 Βασικοί ορισμοί.....	16
2.2 Κατηγοριοποίηση ακινήτων.....	17
2.3 Αξίες ακινήτων.....	18
2.3.1 Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.....	20
2.4 Διαδικασίες αγοραπωλησιών.....	23
2.5 Η αγορά ακινήτων στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας.....	24
2.6 Σχέση οικονομικής δραστηριότητας και τιμών κατοικιών.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
3.1 Αγορά ακινήτων.....	28
3.2 Επενδύσεις ακινήτων.....	30
3.3 Ο ρόλος των τραπεζών.....	31
3.3.1 Η επίδραση των τραπεζικών κρίσεων στην αγορά ακινήτων.....	33
3.4 Ο ρόλος της Νομισματικής Πολιτικής.....	34
3.5 Διεθνή δεδομένα.....	35
3.6 Ελληνική κτηματαγορά.....	37
3.6.1 Ακίνητα με μεγάλη ζήτηση.....	41
3.6.1.1 Το προφίλ των ξένων αγοραστών.....	43
3.6.2 Εξελίξεις και προοπτικές.....	45
3.7 Ζήτηση για ακίνητα στο εξωτερικό.....	46
3.8 Φορολογία ακινήτων.....	46
3.9 Στοιχεία πρόσφατων ερευνών.....	50
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	
4.1 Συμπεράσματα.....	52

4.2 Προτάσεις.....	53
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	56
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	59

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Θέμα της παρούσας Διατριβής είναι οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων. Πρόκειται για έναν κλάδο που δέχθηκε το μεγαλύτερο μέρος των επιδράσεων της υφιστάμενης κρίσης και αυτό γιατί αποδεδειγμένα έως και το 2008 κατέγραφε την μεγαλύτερη εξέλιξη.

Στο πλαίσιο της Διατριβής αυτής πραγματοποιείται μια προσπάθεια αποσαφήνισης: των παραγόντων που άλλαξαν τις επιλογές των ατόμων για επένδυση σε ακίνητα, του ρόλου των τραπεζών και γενικά της Νομισματικής πολιτικής, ενώ ταυτόχρονα παρουσιάζονται και χαρακτηριστικά των περιοχών που αποτελούσαν πρώτες επιλογές αγοράς των ενδιαφερομένων. Παράλληλα ένας επιπλέον στόχος είναι και η σκιαγράφηση του προφίλ των Ελλήνων και ξένων αγοραστών ακινήτων και η επίδραση της αλλαγής του φορολογικού συστήματος της χώρας στις επιλογές τους. Αυτό που αναδεικνύεται είναι σαφώς η αλλαγή των προτεραιοτήτων, καθώς πλέον κάθε άτομο ή οικογένεια στην προσπάθεια του/της να εξασφαλίζει ένα βασικό μηνιαίο εισόδημα, θέτει σε δεύτερο επίπεδο οποιαδήποτε αγοραπωλησία ακινήτου και κυρίως την αγορά. Οι χαμηλοί ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, το ασταθές επενδυτικό περιβάλλον, το υψηλό δημόσιο χρέος, αλλά και από την άλλη πλευρά η τουριστική ανάπτυξη της χώρας και το αμείωτο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών για απόκτηση ενός ελληνικού ακινήτου είναι συντελεστές που καθορίζουν την πορεία της κτηματαγοράς. Εάν οι προαναφερόμενοι παράγοντες δεν μεταβληθούν θετικά στο επόμενο χρονικό διάστημα, είναι ιδιαίτερα δύσκολο σε αυτό το ασταθές υφιστάμενο περιβάλλον να επανέλθει η κτηματαγορά στα παλαιότερα της επίπεδα και να αυξηθεί το ενδιαφέρον ντόπιων και ξένων για αγοραπωλησίες. Η υφιστάμενη οικονομική κρίση που διανύει η χώρα δημιουργεί δισταγμούς σε επενδυτικά σχέδια.

SUMMARY

Subject of this thesis is the impact of the economic crisis on the property market. This is an industry that received the bulk of the current crisis effects and because it proved to 2008 recorded the greatest progress.

In the context of this thesis done efforts to clarify: the factors that have changed the options of individuals for investment property, the role of banks and general monetary policy while simultaneously presented and characteristics of the areas that were first concerned market choices. While a further objective is to outline the profile of Greek and foreign real estate buyers and the effect of the change of the country's tax system in their choices. What emerges is the clear shift in priorities, as most every person or family in trying him / her to ensure a basic monthly income constitutes a second level of any buying and selling property in particular the purchase. The low economic growth rates in the country, the unstable investment environment, high public debt, and on the other hand, the tourism development of the country and the undiminished interest of foreign investors for the acquisition of a Greek property are factors that determine the course of the land. If these factors do not change positively the next time, it is particularly difficult in this current volatile environment to bring the real estate market in the older levels and increase the interest of local and foreign buying and selling. The current economic crisis the country creates hesitation in investment projects.

Στη μητέρα μου

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τομέας της αγοράς ακινήτων αποτελεί το κύριο αντικείμενο μελέτης της εργασίας αυτής. Πρόκειται αναμφίβολα για ένα κλάδο που αποτελούσε και εξακολουθεί να αποτελεί βασικό κομμάτι της ελληνικής οικονομίας, που επιδρά άμεσα ή έμμεσα και σε άλλους τομείς.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία των αγοραπωλησιών είναι ένα θέμα που έχει μελετηθεί διεξοδικά τα τελευταία χρόνια σε διεθνές επίπεδο. Ο ρόλος των τραπεζών, τα διεθνή οικονομικά και πολιτικά δεδομένα που αλλάζουν διαρκώς, η υφιστάμενη φορολογία είναι ορισμένοι μόνο συντελεστές που συμβάλουν καθοριστικά στη διεθνή κτηματαγορά.

Η συστηματική παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων είναι πολύ σημαντική διαδικασία για την ευρύτερη ανάλυση και αξιολόγηση των μακροοικονομικών συνθηκών και προοπτικών της οικονομίας. Βέβαια θα πρέπει να σημειωθεί πως το πλαίσιο στο οποίο διαμορφώνεται η αγορά ακινήτων μεταβάλλεται από χώρα σε χώρα, καθώς κάθε οικονομία έχει τα δικά της ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

Τα ακίνητα αποτελούν το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών παγκοσμίως. Πολλές έρευνες σε κάθε προσπάθεια διεξαγωγής συμπερασμάτων για το βιοτικό και γενικότερα το οικονομικό επίπεδο μιας χώρας, ερευνούν εκτενώς το πλήθος, την αξία και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων των νοικοκυριών. Ο παράγοντας αυτός ορίζει ένα βασικό συντελεστή συμπερασμάτων.

Ιδιαίτερα για την Ελλάδα, η αγορά ακινήτων αποτελούσε και εξακολουθεί ακόμη να αποτελεί μια ασφαλή επένδυση. Η βαθιά οικονομική κρίση όμως που πλήττει τη χώρα τα τελευταία χρόνια, έχει επιφέρει πλήθος μεταβολών και αλλαγή δεδομένων. Οι αρνητικοί δείκτες που καταγράφονται στον αριθμό των πωλήσεων και ενοικιάσεων, καθώς και η πληθώρα των πωλούμενων ακινήτων συνδυαστικά με τη χαμηλή ζήτηση, έχουν δημιουργήσει ανησυχία και απαισιοδοξία στους ασχολούμενους ενεργά με τον εν λόγω κλάδο.

Στην Ελλάδα υπάρχουν ακόμη βέβαια περιοχές όπου οι τιμές παραμένουν σε υψηλά επίπεδα παρά τη γενική εικόνα και τις τάσεις του κλάδου. Οι περιοχές βέβαια αυτές είναι λίγες και προσελκύουν συγκεκριμένη μερίδα ενδιαφερομένων. Η γενική κατάσταση της αγοράς όμως αναμφίβολα περιγράφεται από τη χαμηλή ζήτηση και παράλληλα την υψηλή προσφορά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

1.1 Γενικά στοιχεία

Η οικονομική κρίση που πλήττει τα τελευταία χρόνια την Ευρώπη και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την παγκόσμια οικονομία, έχει έτος αφετηρίας της το 2008 ενώ ξεκίνησε ουσιαστικά από το έτος 2006. Αιτία της θεωρείται η χρεοκοπία που διαμορφώθηκε στα στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου στον τομέα των ακινήτων στις ΗΠΑ. Η κρίση έκανε εμφανή τα σημάδια της σταδιακά τα τελευταία χρόνια, καθώς έως και το 2007 το κλίμα γενικά που επικρατούσε για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας ήταν θετικό και αισιόδοξο.

Σύμφωνα με στοιχεία του Χαρδούβελη (2011), οικονομικοί και πολιτικοί αναλυτές είχαν προβλέψει την εξέλιξη αυτή που κατέληξε σε κρίση. Αναμφίβολα οφείλεται σε ένα σύνολο μακροοικονομικών και χρηματοοικονομικών συντελεστών. Οι σημαντικότεροι εξ' αυτών είναι οι ακόλουθοι (Χαρδούβελης, 2011):

- α) η ανισορροπία μεταξύ αποταμίευσης και επένδυσης των διαφόρων χωρών παγκοσμίως
- β) η διαρκώς ανοδική πορεία στις τιμές των ακινήτων έως και τα μέσα του 2006 και η επακόλουθη πτώση τους
- γ) η πολιτικοοικονομική ιδεολογία των ΗΠΑ ως προς την αποτελεσματικότητα των αγορών
- δ) η κατάργηση μέρους των περιορισμών στο χρηματοπιστωτικό κλάδο
- ε) η αύξηση της παροχής δανείων μειωμένης εξασφάλισης χωρίς τη διενέργεια των απαιτούμενων ελέγχων
- ζ) οι λανθασμένες εκτιμήσεις και η ανεπάρκεια των οίκων αξιολόγησης

Αξιοσημείωτο είναι όμως το γεγονός πως παρά το υφιστάμενο αυτό πλαίσιο, οι ακολουθούμενες πολιτικές με στόχο την αντιμετώπιση της κρίσης, οδήγησαν και εξακολουθούν να οδηγούν σε δημιουργία ενός περισσότερο ασταθούς περιβάλλοντος και μιας μεγαλύτερης ύφεσης της οικονομίας, διατηρώντας ταυτόχρονα τα ελλείμματα σε κρίσιμα επίπεδα. Το ευρωπαϊκό πρόβλημα ορίζεται από τους ακόλουθους τρεις παράγοντες (Μπιτζένης, 2013):

- 1) την ανεπάρκεια σε κεφάλαια των τραπεζών
- 2) τη διαρκή ύφεση
- 3) την αύξηση του δημοσίου χρέους σε μη διαχειρίσιμα πλέον επίπεδα

Οι βασικές επιπτώσεις που διαμορφώνονται στις ξένες άμεσες επενδύσεις είναι:

- πτώση των διεθνών επενδύσεων
- επιπτώσεις σε επί μέρους χώρες και ΞΑΕ

1.2 Διεθνής Χρηματοπιστωτική Κρίση

Η χρηματοπιστωτική κρίση έχει ως έτος αναφοράς το 2007 και συγκεκριμένα πρωτοεμφανίστηκε -όπως ήδη αναφέρθηκε- στην Αμερική. Αυτό που ανέδειξε η κρίση είναι την απαίτηση αλλαγής του πλαισίου ρύθμισης και εποπτείας του χρηματοπιστωτικού συστήματος παγκοσμίως και την αναδιάρθρωση του χρηματοπιστωτικού κλάδου. Λόγω αυτής της χρηματοπιστωτικής κρίσης ορίστηκαν προς εφαρμογή ποικίλες μεταρρυθμίσεις στο περιβάλλον της οικονομικής και νομισματικής ένωσης (ΤτΕ, 2013).

Σημαντικός στόχος αναδείχθηκε η σταθεροποίηση του τραπεζικού συστήματος. Η υπογραφή της Διακήρυξης των Παρισίων τον Οκτώβριο του 2008 και ακολούθως η υιοθέτηση της από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο ήταν αυτή που στήριξε την βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης και τη λήψη μέτρων προς αποκατάσταση της εμπιστοσύνης (ΤτΕ, 2013).

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο εντατικοποιήθηκαν οι παρεμβάσεις με στόχο την αντιμετώπιση της χρηματοπιστωτικής κρίσης κυρίως από το 2009 και ακολουθήθηκε σχέδιο προς ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Ορόσημο όμως θεωρείται αναμφίβολα και η Σύνοδος Κορυφής της ‘‘Ομάδας των 20’’ (G20) τον Απρίλιο του 2009, που πραγματοποιήθηκε στο Λονδίνο και έλαβε απόφαση για την ίδρυση του Συμβουλίου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας. Πρόκειται αποδεδειγμένα για μια μεγάλη ευρωπαϊκή μεταρρύθμιση.

Γενικά, η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση επηρέασε καταλυτικά την παγκόσμια αγορά ακινήτων οδηγώντας στην κατάρρευση της και ακολούθως στον περιορισμό των δραστηριοτήτων που συνδέονταν άμεσα ή έμμεσα με τον κλάδο της κτηματαγοράς. Πρόκειται αναμφίβολα για μια κρίση που μεταδόθηκε διαδοχικά σε όλες τις χώρες του κόσμου με μεγάλη ή και μικρότερη ταχύτητα. Αυτό που θα πρέπει όμως να σημειωθεί είναι πως η εν λόγω κρίση δεν έπληξε με την ίδια ένταση όλες τις χώρες, λόγω της διαφορετικής δομής της οικονομίας τους.

1.3 Κύριες επιπτώσεις

Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης είναι εμφανείς στην πλειοψηφία των χωρών παγκοσμίως και αποτυπώνονται στην καθημερινότητα των πολιτών. Μια σαφή εικόνα των κυριότερων επιπτώσεων διαμορφώνεται από την εξέλιξη των δεικτών της οικονομικής δραστηριότητας, του εμπορικού ισοζυγίου και της καθαρής διεθνούς επενδυτικής θέσης. Για την Ελλάδα, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το διάστημα 2003-2010 παρουσίασε σημαντική επιβράδυνση, σύμφωνα με τα δεδομένα του ακόλουθου πίνακα 1.1.

Πίνακας 1.1 Ρυθμός ανάπτυξης ελληνικής οικονομίας 2003-2010.

Έτος	Ρυθμός Ανάπτυξης Ελληνικής Οικονομίας (%)
2003	5,6
2004	4,9
2005	2,9
2006	4,5
2007	4,0
2008	2,9
2009	-0,9
2010	0,1

(Πηγή: Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2010)

Αναφορικά με το εμπόριο, το έτος 2012 έφτασε να χάσει 93.500 θέσεις εργασίας, με εναπομείναντες απασχολούμενους περίπου 673.400, ποσοστό που αποτελεί το 18% της συνολικής απασχόλησης στη χώρα και το 23% περίπου της απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα. Αξίζει να επισημανθεί πως η τελευταία φορά που ο αριθμός των απασχολουμένων στο εμπόριο ήταν κάτω από 700.000 ήταν το έτος 1999 (IN.EM.Y., 2012).

Βέβαια παρά την παρατεταμένη περίοδο της οικονομικής κρίσης που διανύει η χώρα, ο κλάδος του εμπορίου εξακολουθεί να προσελκύει τους νέους έως 29 ετών, καθώς αποτελούν το 17,4% περίπου των εργαζομένων (IN.EM.Y., 2012). Ανάλογα είναι σχεδόν τα ποσοστά και σε άλλες χώρες διεθνώς.

Για το 2011, το συνολικό χρέος της Ελλάδας και τα ίδια κεφάλαια των Α.Ε. και ΕΠΕ σημείωσαν αντίστοιχα πτώση της τάξης του 16,3% και 14%. Χαρακτηριστικό είναι πως

οι 8 στις 10 Ο.Ε., Ε.Ε. και ΑτΕ κατέγραψαν σημαντική μείωση της ρευστότητας τους. Επίσης οι 5 στις 10 Α.Ε. και ΕΠΕ οδηγήθηκαν σε μείωση των απασχολουμένων τους, ενώ οι 8 στις 10 Ο.Ε., ΕΕ και ΑτΕ σημείωσαν στασιμότητα. (ΙΝ.ΕΜ.Υ., 2012).

Η υφιστάμενη οικονομική κρίση έπληξε σημαντικά και τους Έλληνες Εισαγωγείς, που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν προβλήματα λειτουργίας και επιβίωσης. Το γεγονός πως οι Εταιρείες Ασφάλισης Εξαγωγικών Προϊόντων των υπολοίπων χωρών της Ε.Ε., έπαψαν την ασφάλιση εξαγωγικών πιστώσεων προς την Ελλάδα, ανάγκασε τους Έλληνες εισαγωγείς να καλούνται να προκαταβάλουν χρηματικά ποσά προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι εισαγωγές (ΟΑΕΠ, 2012). Γενικότερα ποικίλα προβλήματα εισαγωγών και εξαγωγών αντιμετώπισαν όλες οι χώρες που επηρεάστηκαν άμεσα ή έμμεσα από την οικονομική κρίση.

Οι αρνητικές επιπτώσεις στο διεθνές εμπόριο αγαθών και υπηρεσιών, έφερε αντίστοιχες αρνητικές επιπτώσεις και στον κλάδο του τουρισμού, της διαχείρισης ακινήτων, καθώς και την ελληνική και διεθνή ναυτιλία (Μαλλιαρόπουλος, 2009).

1.3.1 Μέτρα μείωσης των συνεπειών της Κρίσης

Πολλές χώρες στο πλαίσιο αντιμετώπισης των δυσμενών επιπτώσεων από την υφιστάμενη Κρίση, έλαβαν και εφάρμοσαν μια σειρά μέτρων με στόχο την επαναπροσέγγιση της ανάπτυξης. Ορισμένα βασικά εξ' αυτών των μέτρων αφορούσαν τις ακόλουθες κατευθυντήριες γραμμές (Διακόπουλος, 2009):

- 1) ενίσχυση εισοδήματος των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων
- 2) διευκόλυνση αποπληρωμής δανείων
- 3) αναστολή κατασχέσεων ακινήτων
- 4) μείωση φορολογίας
- 5) μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων
- 6) ενίσχυση ή κρατικοποίηση τραπεζών λόγω του σημαντικού ρόλου τους στην οικονομική ανάπτυξη
- 7) στήριξη της εκτέλεσης ποικίλων αναπτυξιακών έργων υποδομής

Κάθε χώρα ανάλογα με τις διαστάσεις που πήρε η Κρίση στην επικράτεια της, έλαβε και τα αντίστοιχα μέτρα μετά από κατάλληλη μελέτη και σχεδιασμό στρατηγικών.

1.4 Ο ρόλος της Τραπεζικής Ένωσης

Στο πλαίσιο της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης που έκανε έντονη την παρουσία της τα τελευταία χρόνια, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προσπάθησε ουσιαστικά να διαμορφώσει πιο ασφαλή και υγιή το χρηματοπιστωτικό τομέα. Βάσει αυτού, όρισε νέους κανόνες προς βελτίωση της κανονιστικής ρύθμισης, της εποπτείας και της διακυβέρνησης του χρηματοπιστωτικού τομέα, για να μην επωμιστούν τελικά οι καταθέτες τυχόν λάθη των τραπεζών. Στην ακόλουθη εικόνα 1.1 απεικονίζονται ορισμένα στοιχεία της μεταρρύθμισης του χρηματοπιστωτικού τομέα στην Ε.Ε. (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2014).



Εικόνα 1.1 Βασικά στοιχεία της μεταρρύθμισης του χρηματοπιστωτικού τομέα στην Ε.Ε. (http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-14-294_el.htm)

Τον Ιούνιο του 2012, οι αρχηγοί των κρατών της Ε.Ε. και οι κυβερνήσεις τους στήριξαν την ολοκλήρωση της Οικονομικής και Νομισματικής Ένωσης. Βάσει αυτής ακολουθήθηκαν κοινοί κανόνες για τις τράπεζες της ζώνης του ευρώ. Πρωταρχικός στόχος των κοινών αυτών κανόνων ήταν να συμβάλουν καθοριστικά στην πρόληψη των τραπεζικών κρίσεων και στη διασφάλιση των καταθέσεων των αποταμιευτών της Ε.Ε. Η τραπεζική ένωση ουσιαστικά είναι αυτή που εξασφαλίζει την εφαρμογή των κοινών κανόνων στην ευρωζώνη και δημιουργεί ένα ασφαλέστερο τραπεζικό τομέα με:

1) Πρόληψη των κρίσεων

- 2) Έγκαιρη παρέμβαση
- 3) Διαχείριση των κρίσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΚΛΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Βασικοί ορισμοί

Είναι σημαντικό να δοθούν εξ' αρχής ορισμένοι βασικοί ορισμοί αναφορικά με τα ακίνητα, καθώς θα χρησιμοποιηθούν σε όλο το εύρος της παρούσας εργασίας.

Βάσει του άρθρ.948 του Αστικού Κώδικα “Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη”. Αντίστοιχα βάσει του άρθρ.953 του Α.Κ., τα συστατικά μέρη του πράγματος δε μπορούν να αποχωριστούν από το κύριο πράγμα, χωρίς βλάβη ή αλλοίωση (ενός εξ' αυτών ή και των δυο) και δε μπορούν να αποτελέσουν χωριστά αντικείμενα κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος. Συνεπώς ακίνητο δεν είναι μόνο το έδαφος ή γενικότερα η γη, αλλά και οτιδήποτε υπάρχει μέσα ή υπεράνω αυτής και η ένωση έχει επιτευχθεί με οργανικά ή τεχνητά μέσα. Τα συστατικά του ακινήτου είναι τα διάφορα οικοδομήματα, ο περιβάλλον χώρος (έδαφος, σπόροι, φυτά) και το νερό κάτω από το έδαφος. Άρα το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο αποτελούμενο από έδαφος με απεριόριστο χρόνο ζωής και κατασκευές με περιορισμένο χρόνο ζωής.

Οι εκτάσεις γης κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες: α) εκτός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται αγροκτήματα ή δασοτεμάχια και β) εντός σχεδίου εκτάσεις που ονομάζονται οικόπεδα.

Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (ΓΟΚ/85).

Γεωτεμάχιο ή γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει κατά κυριότητα σε έναν ή περισσότερους δικαιούχους εξ αδιαιρέτου. Σε ένα γεωτεμάχιο μπορεί να έχει αποδοθεί ένας Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).

Κτήριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, την αποθήκευση πραγμάτων και την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων (ΓΟΚ/85).

Οριζόντια ιδιοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής (Ν. 3741/1929).

Κάθετη ιδιοκτησία είναι η κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό και με κοινωνία των δικαιούχων των επί μέρους καθέτων ιδιοκτησιών, όπου κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση στο διαιρετό του χώρο.

Αγοραπωλησία ορίζεται η σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας ενός ακινήτου από τον πωλητή στον αγοραστή, βάσει συμφωνηθέντος τιμήματος.

Εμπορική αξία ορίζεται το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία μπορεί να συναλλαγεί, μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή, εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό (Μπακιρτζόγλου, 2012).

Αντικειμενική αξία είναι η αξία ενός ακινήτου όπως αυτή καθορίζεται από την ΔΟΥ. Συνήθως η αξία αυτή είναι αρκετά χαμηλότερη της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Η αντικειμενική αξία είναι συνήθως και το τίμημα που αναγράφεται επί των συμβολαίων αγοράς και επί αυτής υπολογίζονται και οι όποιοι φόροι (το τέλος του υποθηκοφυλακείου αλλά και οι αμοιβές του δικηγόρου και του συμβολαιογράφου).

Μισθωτική αξία σε αντιστοιχία με την εμπορική αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να μισθωθεί, μεταξύ ενός μισθωτή και ενός εκμισθωτή, με μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό (Μπακιρτζόγλου, 2012).

Ο όρος ιδιοκτησία (άρθρο 17 παρ.1 Συντάγματος) έχει την έννοια ότι δια τούτου νοούνται τα επί των ακινήτων και κινητών εμπράγματα δικαιώματα.

Αστικά ακίνητα πού βρίσκονται μέσα στο σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων ή σε οικισμό προ του 1923.

Περιαστικά ακίνητα πού βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους 500μ από τα όρια του σχεδίου πόλεως ή του οικισμού.

Αγροτικά ακίνητα πού προορίζονται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική ή άλλη εν γένει εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε καμιά από τις παραπάνω κατηγορίες

2.2 Κατηγοριοποίηση ακινήτων

Τα ακίνητα μπορούν να ομαδοποιηθούν σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση γης στην οποία βρίσκονται. Οι κατηγορίες αυτές είναι:

- Αστικά ακίνητα, αν προορίζονται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης ή οικισμού ή μέσα σε οικιστική ζώνη εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι) ή μέσα σε ακτίνα μέχρι 500 μέτρα από το χειμέριο κύμα.
- Αγροτικά ακίνητα, αν προορίζονται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.
- Δασικά ακίνητα, εφόσον βρίσκονται μέσα σε δασική έκταση.

Με βάση τη χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί γης εντός ή εκτός σχεδίου, διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες ακινήτων (Κιόχος, 2006):

α) Ακίνητα για οικιστική χρήση

β) Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα)

γ) Ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση)

δ) Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία, κτλ)

ε) Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.

Βάσει στοιχείων που προέκυψαν από την απογραφή κτιρίων του 2011 στην Ελλάδα, ο συνολικός αριθμός οικοδομών-κτιρίων της χώρας παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα 2.1.

Πίνακας 2.1 Απογραφή οικοδομών-κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000.

	Οικοδομές	Κτίρια	Κατοικίες
Σύνολο Ελλάδας	3.441.881	3.990.970	5.627.549
Βόρεια Ελλάδα	1.044.837	1.339.784	1.717.046
Αττική	699.289	754.728	1.848.366
Στερεά Ελλάδα	267.612	310.013	332.490

(http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1601/Other/A1601_SKT01_TB_D_C_00_2000_11_F_GR.pdf)

2.3 Αξίες ακινήτων

Ο όρος αξία ακινήτου αναφέρεται στην αξία του οικοπέδου, του εδάφους και του συνόλου των κτισμάτων που περιέχει. Συνήθως όταν γίνεται λόγος για την αξία ενός ακινήτου νοείται η οικονομική του αξία. Όμως η έννοια της αξίας φέρει πολλές ερμηνείες (Ζεντέλης, 2001).

Πολύ συχνά αναφέρεται ο όρος της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου στον τομέα της κτηματαγοράς. Βάσει ορισμού των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων: «*Η αγοραία αξία ορίζεται ως το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση*» (ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 2009 - TEGoVA 2009 -).

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων παρουσιάζονται συνολικά στον ακόλουθο πίνακα 2.2.

Πίνακας 2.2 Μεταβλητές αξίας ακινήτων

Μεταβλητές αξίας ακινήτων			
Γήπεδα	Διαμερίσματα	Γραφεία	Καταστήματα
<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία – θέση • Χρήσεις γης • Θέα • Σ.Δ. • Μέγεθος – Σχήμα • Γωνιακό/ Μεσαίο /Διαμπερές • Σχέση προσώπου /βάθους • Πλάτος οδού, ιδεατό στερεό κ.α. • Σύσταση υπεδάφους • Κλίσεις • Πολεοδομικές Δεσμεύσεις • Νομικές δεσμεύσεις 	<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία – θέση • Όροφος, Ανελκυστήρας • Θέα – Προσανατολισμός • Ποιότητα κατασκευής • Βαθμός συντήρησης • Γωνιακό/ Μεσαίο /Διαμπερές • Διαρρύθμιση • Εξώστες • Θέρμανση • Θέσεις στάθμευσης • Η/Χ 	<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία/ θέση • Όροφος, Ανελκυστήρας • Προσβάσεις, Θέσεις στάθμευσης • Προσανατολισμός • Μέγεθος • Διαρρύθμιση • Δίκτυα παροχών • Κλιματισμός 	<ul style="list-style-type: none"> • Εμπορικότητα δρόμου, θέση • Προβολή • Μήκος βιτρίνας • Σχέση μήκους/ βάθους • Γωνιακό/ μεσαίο • Ελεύθερο ύψος • Ύπαρξη υπογείου/ μεσοπατώματος

(Μπακιρτζόγλου, 2012)

2.3.1 Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου σε δεδομένη χρονική στιγμή και για συγκεκριμένο λόγο, πραγματοποιείται βάσει ορισμένης μεθοδολογίας ανάλογης των χαρακτηριστικών του ακινήτου, όπως αυτά παρουσιάστηκαν στον προηγούμενο πίνακα 2.2. Η σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης γίνεται για (Μπακιρτζόγλου, 2012):

- 1) συμβουλή επενδυτικών κινήσεων (ιδιωτικών ή επιχειρηματικών)
- 2) προσημείωση ακινήτου
- 3) δικαστικές διαφορές
- 4) καθορισμό μονάδας αποζημίωσης
- 5) λογιστικές καταστάσεις και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα
- 6) ασφαλιστικούς σκοπούς
- 7) σκοπούς συγχώνευσης εταιρειών

Φορέας ο οποίος εκδίδει τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) είναι η International Valuation Standards Committee (IVSC). Αρχικά το 1984 ιδρύθηκε η TIAVSC, η οποία το 1994 μετονομάστηκε σε IVSC. Αποτελεί ένα ανεξάρτητο, μη κερδοσκοπικό, ιδιωτικό οργανισμό που εκπροσωπείται σε 52 χώρες από στενά συνεργαζόμενους τοπικούς οργανισμούς. Βασικό σκοπό έχει την τήρηση των διεθνών εκτιμητικών προτύπων στις εκτιμήσεις ακινήτων, στο σύνολο των 52 αυτών χωρών. (Μπακιρτζόγλου, 2012)

Για τον υπολογισμό της αξίας ενός ακινήτου χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μέθοδοι (Κιόχος, 2009):

1) Συγκριτική Μέθοδος

Πραγματοποιείται σύγκριση του εξεταζόμενου ακινήτου με άλλα παρεμφερή ακίνητα, για εκτίμηση της αγοραίας αξίας του. Η αποτελεσματικότητα της μεθόδου αυτής εξαρτάται από την καταλληλότητα των στοιχείων της σύγκρισης και την ορθή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου. Είναι η περισσότερο χρησιμοποιούμενη μέθοδο (από μηχανικούς, εργολάβους, ιδιώτες).

2) Υπολειμματική Μέθοδος

Χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση της αξίας αδόμητης γης, βάσει ενός θεωρητικού σεναρίου κατασκευής ενός κτηρίου (στηριζόμενη στα επιτρεπόμενα της περιοχής). Πηγές πληροφόρησης μπορούν να αποτελέσουν μηχανικοί, κατασκευαστές,

εργολάβοι που διατηρούν αρχεία δεδομένων σχετικά με το κόστος κατασκευής των περιοχών που δραστηριοποιούνται.

3) Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

Στηρίζεται σε θεωρητικό σενάριο κατασκευής ενός νέου κτιρίου ίδιας χρήσης με το εξεταζόμενο. Η ζητούμενη αξία του ακινήτου υπολογίζεται αν από το συνολικό κόστος κατασκευής του νέου κτιρίου (συμπεριλαμβανομένου του επιχειρηματικού και εργολαβικού οφέλους), αφαιρέσουμε τη συνολική αξία υποτίμησης του και προσθέσουμε την αξία γης αυξημένη κατά την υπεραξία λόγω ύπαρξης του κτίσματος.

4) Μέθοδος Αντιπαροχής

Στηρίζεται στην ανταλλαγή αξιών οικοπεδούχου και κατασκευαστή. Ο οικοπεδούχος για τη συνεργασία αυτή παρέχει ως κεφάλαιο το οικόπεδο του και ο κατασκευαστής χρηματοδοτεί την κατασκευή ενός κτίσματος συγκεκριμένης χρήσης στο οικόπεδο αυτό. Με την ολοκλήρωση του έργου, ο κατασκευαστής προβαίνει σε πώληση ή ενοικίαση τμημάτων της κατασκευής ώστε να εισπράξει το κόστος κατασκευής και το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος.

5) Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης

Στη μέθοδο αυτή διακρίνονται δύο κατηγορίες:

α) Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης

Πραγματοποιείται μετατροπή του καθαρού ετήσιου εισοδήματος σε τρέχουσα αξία με χρήση κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Το καθαρό ετήσιο εισόδημα ταυτίζεται με το καθαρό ετήσιο τρέχον μίσθωμα του ακινήτου. Αντίστοιχα ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες που καθορίζουν τις αξίες των ακινήτων αλλά και από τα εισοδήματα που προέρχονται από αυτά. Τα επιτόκια, ο πληθωρισμός, το Euribor, η τεχνική απαξίωση, η ετήσια άνοδος τιμών των αξιών ακινήτων και ο κίνδυνος που εμπεριέχει η επένδυση καθορίζουν τα εισοδήματα των ακινήτων.

β) Αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου με τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών

Η αγοραία αξία του ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση συγκεκριμένου χρόνου του ακινήτου. Προκύπτει από το άθροισμα των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και της προβλεπόμενης υπολειμματικής του αξίας στο τέλος της χρήσιμης ζωής του.

6) Μέθοδος της Κτηματαγοράς

Πρόκειται για πρακτική μέθοδο όπου πραγματοποιείται έρευνα της κτηματαγοράς με συγκέντρωση στοιχείων από μηχανικούς, κατασκευαστές, μεσίτες κ.α. Από τα στοιχεία που συλλέγονται προκύπτουν οι αξίες οικοπέδων ή κτισμάτων παρόμοιων με το υπό μελέτη ακίνητο.

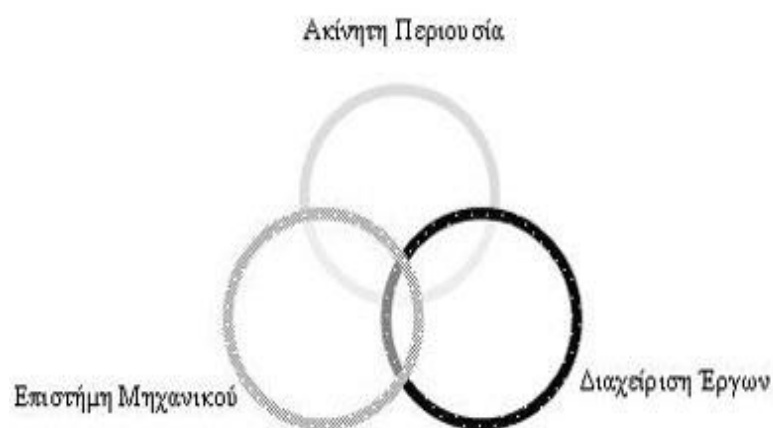
7) Μέθοδος των Κερδών

Πρόκειται για μέθοδο που εφαρμόζεται σε ειδικές κατηγορίες ακινήτων όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, θέατρα, κινηματογράφοι, μεγάλα εμπορικά κέντρα κ.α. Η υπολογιζόμενη αξία του προς εκτίμηση ακινήτου, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ικανότητα δημιουργίας κερδών από τους ενοίκους του. Με τη μέθοδο αυτή υπολογίζονται τα ολικά έσοδα και έξοδα λειτουργίας και το κόστος κεφαλαίου.

8) Στατιστική Μέθοδος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται σε υπολογισμούς με τη βοήθεια της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης και άλλων στατιστικών μεθόδων.

Ιδιαίτερη αναφορά αξίζει να γίνει στο σημείο αυτό και στη βέλτιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου. Πρόκειται για τη χρήση που οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και στην υψηλότερη αξία του προς εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου σε δεδομένη χρονική στιγμή. Η πιθανή αυτή χρήση πρέπει να είναι λογική, δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά σκόπιμη. Στην ακόλουθη εικόνα 2.1 εμφανίζεται ο σύνδεσμος και η αλληλεξάρτηση της επιστήμης του Μηχανικού, της διαχείρισης έργων και της ακίνητης περιουσίας.



Εικόνα 2.1 Ακίνητη περιουσία-Επιστήμη μηχανικού-Διαχείριση έργων
(Μπέσσας, 2008)

2.4 Διαδικασίες αγοραπωλησιών

Για την πώληση ενός ακινήτου απαιτείται η συγκέντρωση ενός συνόλου δικαιολογητικών εκ της πλευράς του πωλητή. Η αγορά συνοδεύεται από πρόσθετες δαπάνες που επιβαρύνουν την πραγματική αξία του ακινήτου και αφορούν τις αμοιβές των εμπλεκόμενων (στη διαδικασία αγοραπωλησίας) επαγγελματιών, ενώ σημαντικό είναι και το κόστος για την πληρωμή φόρων, τελών και λοιπών εισφορών.

Πέραν του ιδιοκτήτη του ακινήτου (πωλητή) και του αγοραστή (μελλοντικού ιδιοκτήτη) του ακινήτου, εμπλέκονται στη συνολική διαδικασία και άλλα πρόσωπα όπως συμβολαιογράφος, μηχανικός και δικηγόρος.

Ο αγοραστής οφείλει να έχει μαζί του κατά τη διαδικασία της αγοραπωλησίας τα ακόλουθα:

- Αστυνομική ταυτότητα
- Βεβαίωση εξόφλησης φόρου για το συγκεκριμένο ακίνητο
- Αν ο αγοραστής αγοράζει το ακίνητο ως πρώτη κατοικία πρέπει επίσης να έχει μαζί του και το αντίστοιχο πιστοποιητικό φοροαπαλλαγής που εκδίδει η εφορία

Ο πωλητής αντίστοιχα πρέπει να έχει μαζί του:

- Φορολογική ενημερότητα
- Πιστοποιητικό περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς ή γονικής παροχής ή δωρεάς και άδεια οικοδομής για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μετά το 1983
- Για νεόδμητα ακίνητα βεβαίωση του Ι.Κ.Α. της περιοχής περί μη οφειλής ασφαλιστικών εισφορών
- Πιστοποιητικό περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ)
- Κτηματογραφικό απόσπασμα από το κτηματολόγιο (για κτηματογραφημένες περιοχές).

Επιπλέον έξοδα προς: Μεσίτη 2 %, Συμβολαιογράφο 1,2 %, Δικηγόρο 1 % και Υποθηκοφυλακείο 0,475 %.

Ο έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου πραγματοποιείται από δικηγόρο και ουσιαστικά αφορά έλεγχο:

1. Νομιμότητας των τίτλων ιδιοκτησίας και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, που καλύπτει χρονικό διάστημα τουλάχιστον 20 ετών και γίνεται μέσω των βιβλίων του οικείου Υποθηκοφυλακείου και του Κτηματολογικού Γραφείου.
2. Έλεγχος για τυχόν βάρη (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις κ.α.).

3. Αν το ακίνητο έχει αποκτηθεί από κληρονομιά, έλεγχος στο ληξιαρχείο για την πράξη θανάτου, το πιστοποιητικό κληρονομητηρίου και το πιστοποιητικό βεβαίωσης πως αυτό δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί. Εάν δεν έχει εκδοθεί κληρονομητήριο, τότε ζητούνται από τον δήμο πιστοποιητικά των πλησιέστερων συγγενών. Επίσης ζητούνται πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης, πιστοποιητικό μη αμφισβητήσεων του κληρονομικού δικαιώματος και πιστοποιητικό μη αποποίησης της κληρονομιάς.
4. Αν ο πωλητής έχει εμπορική δραστηριότητα, γίνεται έλεγχος στο Πρωτοδικείο για πιστοποιητικό μη πτώχευσης ή μη υποβολής αίτησης για πτώχευση ή ότι δεν βρίσκεται σε καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης.

Επιπλέον ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στη Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας του προς αγορά ακινήτου, δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και Φύλλα Υπολογισμού Αξίας του ακινήτου αυτού. Ο εν λόγω φόρος πληρώνεται με τραπεζική επιταγή εκδοθείσα σε διαταγή της Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας του ακινήτου και ανέρχεται περίπου στο 9 ή 11%, ενώ υπολογίζεται σύμφωνα με το τίμημα ή την αντικειμενική αξία του ακινήτου, αναλόγως με το ποιο από τα δύο ποσά είναι υψηλότερο. Η δυνατότητα απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης δίνεται σε φυσικά πρόσωπα που πραγματοποιούν αγορά πρώτης κατοικίας.

Στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη συγκριτικά στοιχεία από τα οικεία βιβλία της Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας του ακινήτου και ειδικότερα το ανά τετραγωνικό μέτρο τίμημα της αμέσως προηγούμενης μεταβίβασης παρόμοιου ακινήτου στην ίδια περιοχή.

2.5 Η αγορά ακινήτων στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας

Η κατασκευή ή ανακαίνιση κατοικιών ή υποδομών αποτελεί σημαντικό μέρος της οικονομικής δραστηριότητας μιας χώρας. Με τα ακίνητα συνδέονται πολλοί τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας, καθώς και ένα σύνολο υπηρεσιών που στηρίζουν την οικονομία, τα εισοδήματα και γενικά το βιοτικό επίπεδο. Επαγγέλματα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την κατοικία είναι: μηχανικοί, αρχιτέκτονες, ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, μεσίτες, συμβολαιογράφοι και πλήθος άλλων (Χαρδούβελης, 2009).

Στον ακόλουθο πίνακα 2.3 παραθέτονται στοιχεία για τη συμβολή στο ΑΕΠ κατοικιών στις χώρες της ΕΕ-27. Όπως προκύπτει, η χώρα με το υψηλότερο μερίδιο κατοικιών είναι η Ιρλανδία για το διάστημα 2003-2007. Η Ελλάδα για το ίδιο διάστημα

ήταν 4^η στην κατάταξη, ενώ αξίζει να σημειωθεί πως οι επενδύσεις σε κατοικίες ήταν υψηλότερες των επενδύσεων στις λοιπές κατασκευές. Η αγορά κατοικίας ήταν αναμφίβολα αυτή που βοήθησε τη χώρα να αποφύγει την ύφεση μετά το τέλος των Ολυμπιακών Αγώνων (Χαρδούβελης, 2009).

Το 2008 σημειώθηκε συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες και η τάση αυτή αποτυπώθηκε σε 15 χώρες εκ του συνόλου των 27. Η κρίση είχε καθοριστική επίπτωση στις κατοικίες συγκριτικά με όλους τους άλλους τομείς της οικονομίας.

Πίνακας 2.3 Επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ

Χώρες	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008
Ιρλανδία	5,6	8,2	12,6	9,2
Ισπανία	4,5	6,0	8,7	8,00
Κύπρος		5,6	7,9	8,8
Ελλάδα	7,4	7,3	7,7	5,4
Γαλλία	5,5	5,4	6,2	6,2
Γερμανία	7,5	6,7	5,5	5,6
Ιταλία	4,8	4,3	4,8	5,1
Ην. Βασίλειο	3,0	2,9	3,8	3,5
Σουηδία	2,0	1,7	2,8	3,1

(Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή)



Γράφημα 2.1 Επενδύσεις (% ετήσια μεταβολή)

Η αγορά κατοικίας έχει μεγάλη επίδραση στην απασχόληση. Στην Ελλάδα για το έτος 2007, η απασχόληση στον κλάδο της κατασκευής έφθασε το 8,7%, όταν ο αντίστοιχος μέσος όρος για την ευρωζώνη ήταν στο 8,3%. Θα πρέπει βέβαια να τονισθεί πως στην Ελλάδα, τα ακίνητα διαμορφώνουν ένα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών.

2.6 Σχέση οικονομικής δραστηριότητας και τιμών κατοικιών

Το ΑΕΠ είναι ένας βασικός συντελεστής για τη μελέτη της ζήτησης ακινήτων. Αύξηση του συνεπάγεται και αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και κατ' επέκταση άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και παράλληλα άνοδο των τιμών τους. Κατά τους McCarthy & Peach (2004), Meen (2002) και Annett (2005) όταν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα αυξάνεται κατά 1%, αυτό επιφέρει άνοδο των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 0,7% στη ζώνη του ευρώ και 3,2% στις ΗΠΑ.

Οι παράγοντες που επιδρούν στις τιμές των ακινήτων σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) είναι (ECB, 2003):

- Το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών
- Δημογραφικοί παράγοντες όπως ο τύπος του νοικοκυριού κ.α.
- Τα πραγματικά επιτόκια
- Φόροι σχετιζόμενοι με την κατοικία και επιδοτήσεις
- Χαρακτηριστικά της προσφοράς
- Παράγοντες σχετιζόμενοι με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

Σημαντικότερος όλων των προαναφερόμενων παραγόντων είναι φυσικά το διαθέσιμο εισόδημα και ακολούθως τα πραγματικά επιτόκια. Επίσης βασικοί παράγοντες αναδείχθηκαν από άλλες έρευνες η ανεργία, ο πληθωρισμός και οι τιμές των μετοχών. Συνεπώς η οικονομική δραστηριότητα επιδρά στις τιμές των ακινήτων (Χαρδούβελης, 2009).

Όμως ισχύει και το ακριβώς αντίστροφο, δηλαδή οι τιμές των ακινήτων επηρεάζουν την οικονομική δραστηριότητα. Αυτό ορίζεται μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες, των αυξημένων πιστώσεων και γενικά της υψηλότερης κατανάλωσης. Οποιαδήποτε μείωση επί των ονομαστικών τιμών των κατοικιών είναι δυνατό να οδηγήσει σε αντίστοιχη υποχώρηση της οικονομικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα μείωση των τιμών των κατοικιών κατά 15 εκατοστιαίες μονάδες είναι δυνατό να οδηγήσει σε

αντίστοιχη υποχώρηση της οικονομικής ανάπτυξης έως και 2,1 εκατοστιαίες μονάδες σε ένα έτος (Δαβραδάκης, 2007).

Σχετική μελέτη της ΕΚΤ κατέληξε στο συμπέρασμα πως οι πτώσεις των τιμών των ακινήτων επηρεάζουν τη συνολική οικονομία ανάλογα με το εισόδημα, τον πλούτο, τις δανειακές υποχρεώσεις κάθε νοικοκυριού και πλήθος άλλων δημογραφικών παραγόντων. Γενικά η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα που έχουν οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων χαρακτηρίζεται ασύμμετρη. Η επίδραση είναι μεγαλύτερη όταν οι αρνητικές μεταβολές των τιμών δρουν αρνητικά στο μειωμένο εισόδημα των νοικοκυριών. Έτσι η αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων δυσκολεύει και κατά συνέπεια παρουσιάζονται ποικίλες χρηματοπιστωτικές δυσκολίες και στις τράπεζες. Επακόλουθο είναι ο περιορισμός της παροχής πιστώσεων και η οικονομική επιβράδυνση. Συνεπώς η μείωση των τιμών των κατοικιών οδηγεί σε περιορισμό των πιστώσεων, που αποτελεί ένα βασικό τρόπο αντιμετώπισης της πτώσης του εισοδήματος (ECB, 2009a).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Αγορά ακινήτων

Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που μπορεί να επηρεάσει άμεσα ή έμμεσα τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τη χρηματοοικονομική σταθερότητα. Καθίσταται απαραίτητη λοιπόν η διαρκής παρακολούθηση των εξελίξεων που δημιουργούνται στην αγορά, τόσο για την ορθότερη αξιολόγηση των μακροοικονομικών συνθηκών όσο και για τη λήψη κατάλληλων αποφάσεων.

Σύμφωνα με την Ν. Σύμπουρα, διευθύντρια πωλήσεων της εταιρείας Sotiropoulos Bros - Healey & Baker «η αγορά γης γίνεται για να καλυφθεί η στεγαστική ανάγκη του αγοραστή, για επιχειρηματική δραστηριότητα ή και απλώς για τοποθέτηση χρημάτων. Στην πρώτη περίπτωση αγοράζει κάποιος οικόπεδο για να κτίσει το σπίτι του ή επαγγελματικό κτίριο για να καλύψει τις ανάγκες τις επιχείρησής του. Στη δεύτερη περίπτωση αγοράζει για να ανοικοδομήσει κτίριο κατοικιών, γραφείων ή καταστημάτων με σκοπό την υπεραξία από τη μεταπώληση ή την εξασφάλιση εισοδήματος από τη μίσθωσή του, και στην τρίτη περίπτωση ο αγοραστής επενδύει με στόχο τη μελλοντική υπεραξία της γης. Και στις τρεις περιπτώσεις υπάρχουν βασικοί παράγοντες που τελικά χαρακτηρίζουν την αγορά επιτυχημένη ή και το αντίθετο». Σε κάθε περίπτωση πάντως η αγορά γης αποτελεί ένα είδος επένδυσης¹.

Στοιχεία που ανά διαστήματα δημοσιοποιεί η Τράπεζα της Ελλάδος σχετικά με: δείκτες τιμών, την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, τις επικρατούσες τάσεις και προοπτικές κ.α., ορίζουν μια σαφή εικόνα του υπάρχοντος κλίματος².

Γενικά το χρηματοοικονομικό περιβάλλον της κτηματαγοράς χαρακτηρίζεται για τη μη στατικότητα του και τη δυνατότητα αναπροσαρμογής του. Προσδιορίζεται ουσιαστικά από τους ακόλουθους παράγοντες (Σαπουντζόγλου, 2009):

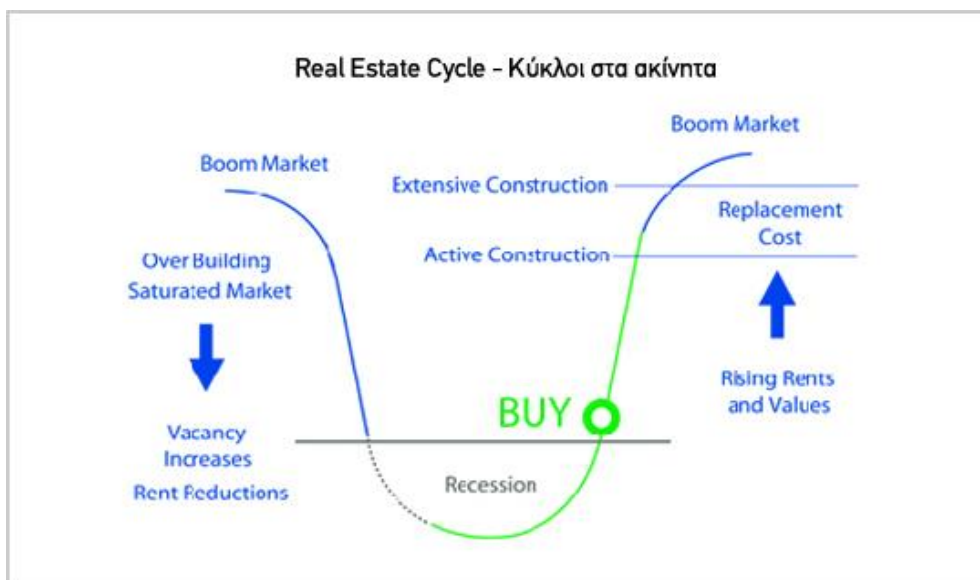
- 1) Αγορά ακινήτων και τρόπος λειτουργίας της
- 2) Εμπλεκόμενοι στην αγορά ακινήτων
- 3) Αξίες ακινήτων

¹ <http://www.tovima.gr/relatedarticles/article/?aid=119074>

² <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/default.aspx>

- 4) Μέθοδοι υπολογισμού και εκτίμησης των αξιών
- 5) Προσφερόμενα χρηματοοικονομικά μέσα
- 6) Στρατηγικές/ Πρακτικές χρηματοπιστωτικού συστήματος
- 7) Πιστωτικές κρίσεις
- 8) Εποπτικές αρχές
- 9) Τάσεις επανακανονικοποίησης του τραπεζικού συστήματος

Ο διευθύνων του Τμήματος Αναλύσεων της ERA Ελλάς (Κοσμάς Θεοδωρίδης) παρουσίασε παραστατικά τον κύκλο που ακολουθεί η αγορά των ακινήτων και αυτός παρουσιάζεται στο γράφημα 3.1. Πρόκειται για έναν τυπικό επιχειρηματικό κύκλο, ο οποίος ξεκινά από το λεγόμενο Boom Market, ένα διάστημα δηλαδή όπου οι αγορές εξελίσσονται θετικά και οι τιμές ακολουθούν ανοδική πορεία. Ακολουθεί σταδιακή πτώση και οι τιμές σημειώνουν πτωτική πορεία. Το χρονικό διάστημα λίγο πριν και λίγο μετά το χαμηλότερο σημείο της καμπύλης είναι το σημαντικότερο της συνολικής πορείας εξέλιξης. Είναι το διάστημα της ύφεσης, όπου η αγορά ακινήτων θεωρείται ‘‘παγωμένη’’. Μόλις ξεπεραστεί το διάστημα αυτό, αρχίζει και πάλι η ανοδική πορεία, με επακόλουθη αύξηση της ζήτησης. Πρόκειται για κύκλο με επαναλαμβανόμενο χαρακτήρα (Θεοδωρίδης, 2011).



Γράφημα 3.1 Κύκλος ακολουθίας ακινήτων³

³ <http://www.marmaronet.com/el/marmaro-blog/stone-business-blog-esoterikon-mas/imerida-osme-gia-exodo-apo-krisi/eisigisi-krisi-ktimatagoras-theodoridis.html>

3.2 Επενδύσεις ακινήτων

Σε ακίνητα συνήθως επενδύουν (Κιόχος, 2009):

- 1) Ιδιώτες κάθε μορφής
- 2) Εταιρείες και ιδιώτες για ιδιόχρηση
- 3) Ασφαλιστικά ταμεία & ασφαλιστικές εταιρείες
- 4) Τράπεζες
- 5) Εταιρείες τουριστικής ανάπτυξης και Developers
- 6) Ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία
- 7) Αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας

Τόσο οι Ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων όσο και τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας διαμορφώνουν μια αξιόλογη επενδυτική πρόταση στην Ελλάδα βάσει του Ν. 27778/30/12/1999 και της τροποποίησης αυτού με το Ν. 2992/2002. Το σύνολο των προαναφερόμενων επενδυτών στρέφεται στην επένδυση ακινήτων για τους ακόλουθους κυρίως λόγους:

- α) Ικανοποιητικές αποδόσεις, αρκετά εξασφαλισμένες
- β) Διαφοροποίηση χαρτοφυλακίου επενδύσεων, που αποφέρει μείωση του κινδύνου
- γ) Διαφοροποίηση φορολογίας, μέσω πολλών απαλλαγών και εισφορών υπέρ τρίτων
- δ) Ικανοποιητικό ρίσκο

Βάσει των προαναφερόμενων στοιχείων οι επιχειρήσεις που ασχολούνται με τα ακίνητα ομαδοποιούνται στις ακόλουθες κατηγορίες (Κιόχος, 2009):

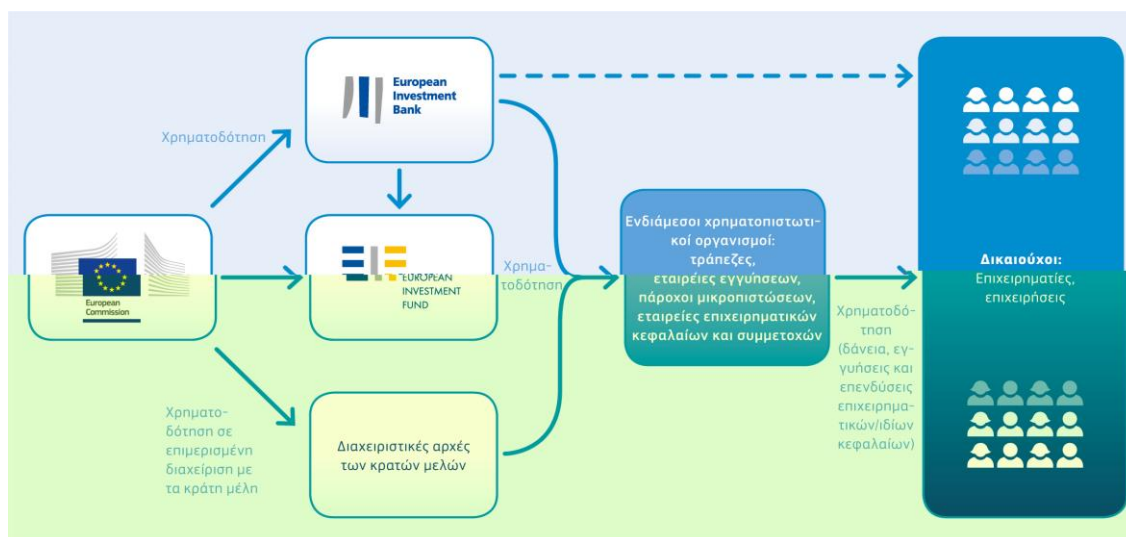
- α) Μεσίτες ακινήτων (υπολογίζονται περίπου στους 8.000 βάσει Ο.Μ.Α.Σ.Ε.)
- β) Σύμβουλοι ακινήτων, προς παροχή συμβουλών και υπηρεσιών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας
- γ) Επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων (Developers), δηλαδή κατασκευαστικές εταιρείες που επενδύουν σε ακίνητα με στόχο την εμπορική εκμετάλλευσή τους
- δ) Μεγάλοι ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας (π.χ. Ασφαλιστικά Ταμεία, Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε., η Εκκλησία της Ελλάδος, Κ.Ε.Δ., Ολυμπιακά Ακίνητα κ.α.)

3.3 Ο ρόλος των τραπεζών

Αναμφισβήτητα οι τράπεζες αποτελούν βασική μεταβλητή της οικονομικής πολιτικής που ακολουθεί κάθε χώρα. Πρόκειται για κύριο συντελεστή που στηρίζει μεγάλο μέρος της εξέλιξης των αγοραπωλησιών ακινήτων.

Η Ε.Ε. στηρίζει ιδιώτες και επιχειρηματίες με ένα ευρύ φάσμα ενισχυτικών προγραμμάτων, παρέχοντας δάνεια, εγγυήσεις, επιχειρηματικά κεφάλαια και άλλους τρόπους μετοχικής χρηματοδότησης. Τη διαχείριση τους αναλαμβάνουν ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, όπως τράπεζες, εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων και άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (Εικόνα 3.1).

Η απόφαση χορήγησης δανείου, εγγύησης ή χρηματοδότησης επιχειρηματικών/ιδίων κεφαλαίων, λαμβάνεται από τον τοπικό χρηματοπιστωτικό οργανισμό. Οι ακριβείς όροι της χρηματοδότησης –ποσό, διάρκεια, επιτόκιο και προμήθειες– εναπόκεινται στον χρηματοπιστωτικό οργανισμό. Οι τράπεζες είναι συνδετικός κρίκος της αλυσίδας ροής των κεφαλαίων.



Εικόνα 3.1 Ροή χορήγησης κεφαλαίων

(http://europa.eu/youreurope/business/finance-support/access-to-finance/index_el.htm)

Όλες οι τράπεζες δεν παρέχουν ίδιες υπηρεσίες. Η ποικιλία και η ποιότητα των υπηρεσιών τους διαφέρουν σημαντικά. Κύριες διαφορές τους εντοπίζονται: στην προθυμία ανάληψης κινδύνων, στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, στο βαθμό υποστήριξης, στο βαθμό εξειδίκευσης των παρεχόμενων δανείων, στο ύψος των

χορηγούμενων δανείων, καθώς και στην ικανότητα παροχής επιπρόσθετων υπηρεσιών (Αρτίκης, 2002).

Στην ακόλουθη εικόνα 3.2 περιγράφεται το σύνολο των λειτουργιών των χρηματοπιστωτικών συστημάτων, αναφορικά με την άμεση και έμμεση χρηματοδότηση.



Εικόνα 3.2 Λειτουργίες χρηματοπιστωτικών συστημάτων

(Πηγή: <http://www.ecb.int/ecb/orga/tasks/html/financial-stability.el.html>)

Προς τις επιχειρήσεις οι τράπεζες προσφέρουν δύο κατηγορίες δανείων, τα δάνεια Κεφαλαίου Κίνησης και τα Μακροπρόθεσμα δάνεια.

Τα δάνεια Κεφαλαίου Κίνησης στοχεύουν στη βελτίωση της ρευστότητας της επιχείρησης και είναι από τη φύση τους μικρής διάρκειας, ενώ τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι μακράς διάρκειας και περιλαμβάνουν τα δάνεια εγκατάστασης και τα δάνεια επαγγελματικού εξοπλισμού. Εκ των δυο, το επιτόκιο των Μακροπρόθεσμων δανείων είναι συνήθως χαμηλότερο λόγω της μεγαλύτερης διάρκειας αποπληρωμής του (Τακόπουλος Α.)

Η λογική της χρηματοδότησης σχεδίων είναι απλή. Η στενή σύνδεση της εξόφλησης ενός δανείου στα προβλεπόμενα κέρδη ενός υγιούς και αποδοτικού επενδυτικού σχεδίου, μειώνει τον κίνδυνο που υπάρχει στη χορήγηση δανείων, προς μια επιχείρηση της οποίας οι μελλοντικές δυνατότητες αντιμετώπισης του συνόλου των υποχρεώσεων της είναι αβέβαιες (Γερμίδης Δ., 1982).

3.3.1 Η επίδραση των τραπεζικών κρίσεων στην αγορά ακινήτων

Η ομαλή χρηματοδότηση νοικοκυριών και επιχειρήσεων στηρίζει την χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Όταν όμως η χρηματοδότηση αυτή διακόπτεται ή εμποδίζεται, τότε επακόλουθο είναι η κατάρρευση της σταθερότητας. Νοικοκυριά και επιχειρήσεις που δεν έχουν πρόσβαση σε χρηματοδότηση των σχεδίων τους, περιορίζουν την κατανάλωση, το εμπόριο και τις επενδύσεις. Μια σημαντική τέτοια επένδυση είναι τα ακίνητα.

Η πτώση των τιμών των ακινήτων οδηγεί σε μείωση ή και διακοπή της παροχής δανείων από τις τράπεζες και κατ' επέκταση σε κρίση. Μέχρι σήμερα συνέβησαν αρκετές τραπεζικές κρίσεις διαχρονικά, με τη μεγαλύτερη να είναι αυτή των τελευταίων ετών. Σε όλες αυτές τις κρίσεις αρχικά υπήρξε μια μεγάλη αύξηση των τιμών των ακινήτων και ακολούθως μια πτώση τους που είχε διάρκεια για περισσότερα από 3 έτη (Goldman Sachs, 2008).

Η κρίση των τελευταίων ετών επέδρασε καθοριστικά τόσο στη ρευστότητα όσο και στην κεφαλαιακή επάρκεια των τραπεζών. Σύμφωνα με εκτίμηση του ΔΝΤ, οι απώλειες των περιουσιακών στοιχείων του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε παγκόσμιο επίπεδο ξεπερνούν τα \$4,1 τρισεκ. και απαιτούν πολύ χρόνο για να μπορέσουν να αναπληρωθούν (Χαρδούβελης, 2009).

Στον ακόλουθο πίνακα 3.1 παρουσιάζονται (για ορισμένες χώρες) τα ανώτατα και κατώτατα σημεία, που περιγράφουν τα τρίμηνα στα οποία παρατηρήθηκε η ανώτατη και κατώτατη τιμή πριν από την επακόλουθη πτώση ή άνοδο. Η διάρκεια περιλαμβάνει τον αριθμό των τριμήνων μεταξύ ανώτατου και κατώτατου σημείου.

Πίνακας 3.1 Κρίσεις στην αγορά ακινήτων (1970-2007)

Χώρες	Ανώτατο σημείο	Κατώτατο σημείο	Διάρκεια (τρίμηνα)
Ιαπωνία	α' τρίμ. 1991	δ' τρίμ. 2007	67
Γερμανία	δ' τρίμ. 1994	δ' τρίμ. 2007	52
Γαλλία	α' τρίμ. 1981	γ' τρίμ. 1984	14
Ιταλία	γ' τρίμ. 1992	β' τρίμ. 1998	23
Ισπανία	β' τρίμ. 1978	γ' τρίμ. 1982	16
Καναδάς	δ' τρίμ. 1989	γ' τρίμ. 1998	35

Ελβετία	δ' τρίμ. 1989	α' τρίμ. 2001	45
Ιρλανδία	γ' τρίμ. 1981	β' τρίμ. 1987	23

(Goldman Sachs, 2008)

Η πρόσφατη και μεγαλύτερη τραπεζική κρίση άρχισε να υποχωρεί σταδιακά από το 2009. Αυτό οφείλεται στις ακόλουθες δύο παρεμβάσεις (Χαρδούβελης, 2009):

- 1) χρηματοδότηση του ΔΝΤ από τους G-20 με 1 τρισεκ. δολάρια ΗΠΑ
- 2) ανακοίνωση των αποτελεσμάτων των stress tests, δηλαδή των ασκήσεων προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων σε 19 τράπεζες των ΗΠΑ

Στην Ευρώπη τα προαναφερόμενα stress tests καθυστέρησαν να γίνουν. Στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκαν τον Ιούνιο του 2009 και ήταν θετικά για τις περισσότερες τράπεζες.

3.4 Ο ρόλος της Νομισματικής Πολιτικής

Αναμφίβολα η αγορά ακινήτων επηρεάζεται από το επίπεδο σταθερότητας του πολιτικού περιβάλλοντος. Ένα "θολό" και ανασφαλές πολιτικό τοπίο επηρεάζει αρνητικά την εξέλιξη της αγοράς. Για να επενδύσει κάποιος σε ακίνητα και να προχωρήσει σε οποιαδήποτε αγορά, πρέπει να γνωρίζει τους φόρους που θα κληθεί να πληρώσει. Γενικά οι πειραματισμοί των κυβερνήσεων στην οικονομία δημιουργούν ανασφάλεια στους πολίτες και εμποδίζουν οποιεσδήποτε επενδυτικές τους ενέργειες (Βαμβακά, 2014).

Η νομισματική πολιτική μέσω της αύξησης ή μείωσης των επιτοκίων είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αγορά ακινήτων. Η επίδραση αυτή ορίζεται ως ακολούθως μέσω (Μπαλωμένος, 2008):

- των άμεσων επιπτώσεων των επιτοκίων
 - Στο κόστος του κεφαλαίου του χρήστη
 - Στις προσδοκίες για μελλοντικές μεταβολές των τιμών των κατοικιών
 - Στην προσφορά κατοικιών
- των έμμεσων επιπτώσεων των επιτοκίων
 - Στο σύνδρομο του πλούτου λόγω των τιμών των κατοικιών
 - Στις επιδράσεις των πιστώσεων στην κατανάλωση

Βάσει της Τράπεζας Διεθνών Διακανονισμών, τα τελευταία έτη οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων και κυρίως αυτών με εμπορική χρήση, είναι σημαντική μεταβλητή των χρηματοοικονομικών κύκλων. Η άνθηση και ύφεση της αγοράς ήταν λόγοι ποικίλων προβλημάτων στην Ιαπωνία, τις ΗΠΑ, το Ηνωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες, τις δεκαετίες του '80 και '90. Μέσω της νομισματικής πολιτικής είναι δυνατό να επιλυθεί ένα δίλημμα στην περίπτωση μιας έντονης «άνθησης» στην αγορά κατοικίας, που πραγματοποιείται σε ένα αδύναμο οικονομικό περιβάλλον χαρακτηριζόμενο από χαμηλές πληθωριστικές πιέσεις. Σε τέτοιες συνθήκες, τα χαμηλά επιτόκια είναι ένα κίνητρο προς περαιτέρω άνθηση ή ακόμα και μια αποκαλούμενη «φούσκα» (Bourassa κ.α., 2001).

3.5 Διεθνή δεδομένα

Τα ακίνητα είναι το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο της πλειοψηφίας των νοικοκυριών σε όλες τις χώρες. Στον πίνακα 3.2 παραθέτονται δεδομένα της τάξης του καθαρού πλούτου των νοικοκυριών κάποιων χωρών για το έτος 2006-2007. Τα νοικοκυριά στο δείγμα κάθε χώρας κατατάσσονται βάσει του μεγέθους του καθαρού τους πλούτου. Η στήλη με το χαρακτηρισμό “25” δηλώνει τα δεδομένα του νοικοκυριού που βρίσκεται στο 25% της κατανομής, δηλαδή με καθαρό πλούτο υψηλότερο από εκείνον του 25% του πληθυσμού των ώριμων νοικοκυριών (ηλικίας 50+) και χαμηλότερο από τον πλούτο του 75% αυτού του πληθυσμού στη συγκεκριμένη χώρα και χρονική στιγμή. Τα αριθμητικά δεδομένα αντιστοιχούν σε χιλιάδες ευρώ του 2005 (ΤτΕ, 2012).

Πίνακας 3.2 Καθαρός πλούτος των νοικοκυριών (έτος 2006-2007) (ΤτΕ, 2012)

Χώρες	Καθαρός πλούτος			Καθαρή αξία κατοικίας		
	25	50	75	25	50	75
Γερμανία	21	136,2	287,5	0	95,3	219,3
Ισπανία	124,4	228,6	419,8	114,2	207,3	286,6
Γαλλία	91	234,3	433,4	32,7	200,3	310,7
Ιταλία	69,8	190,3	347,8	57,7	157,6	295,2
Ελλάδα	65,3	132	245,3	53,5	114	189,5
Βέλγιο	122,6	244,5	413,3	83,2	229,8	304,6
Ελβετία	53,4	206,9	454,4	10,1	117,4	208,3
Αυστρία	30,5	130,5	252,2	2	79,2	205,6

Όπως προκύπτει, τα νοικοκυριά των Νότιων χωρών θεωρούν πολύ σημαντικό γεγονός την απόκτηση ακίνητης περιουσίας. Χαρακτηριστικά, το ελληνικό νοικοκυριό στο 25% της κατανομής έχει καθαρή αξία πρώτης κατοικίας 53.500 ευρώ, όταν το σύνολο καθαρού πλούτου είναι 65.300 ευρώ. Δεν συμβαίνει το ίδιο όμως και με το γερμανικό νοικοκυριό που φαίνεται πως δεν διαθέτει κύρια κατοικία (ΤτΕ, 2012).

Από την δεύτερη στήλη του πίνακα (“50”), φαίνεται πως τόσο το ελληνικό όσο και το γερμανικό νοικοκυριό διαθέτουν πρώτη κατοικία, με το ελληνικό να έχει επενδύσει περισσότερο σε αυτήν (114.000 ευρώ) έναντι του γερμανικού. Στο ανώτερο σημείο της κατανομής, το γερμανικό νοικοκυριό έχει υψηλότερη επένδυση σε κατοικία (219.300 ευρώ). Τα ίδια συμπεράσματα ισχύουν και για τα ιταλικά και ισπανικά νοικοκυριά, δίνοντας μια ενιαία εικόνα του Ευρωπαϊκού Νότου που παρουσιάζει αξιόλογες διαφορές από εκείνης του Βορρά (ΤτΕ, 2012).

Μεταξύ των χωρών του Βορρά και του Νότου διαμορφώνεται μια ακόμη διαφορά αναφορικά με την αγορά ακινήτων, που σχετίζεται με τα στεγαστικά δάνεια που χρηματοδοτούν την πρώτη κατοικία, καθώς και το οφειλόμενο ποσό. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα 3.3, οι χώρες του Βορρά που διαθέτουν υψηλά εισοδήματα, έχουν μεγάλα ανεξόφλητα ποσά (υπόλοιπα) στα στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας. Τα αριθμητικά δεδομένα αντιστοιχούν σε χιλιάδες ευρώ του 2005 (ΤτΕ, 2012).

Πίνακας 3.3 Αξία πρώτης κατοικίας και στεγαστικών δανείων (έτος 2006-2007)

Χώρες	Οφειλόμενο ποσό στεγαστικού			Καθαρή αξία πρώτης κατοικίας		
	25	50	75	25	50	75
Γερμανία	0	11,8	11,8	0	95,3	219,3
Ισπανία	10,6	0	0	114,2	207,3	305,6
Γαλλία	0	9,7	9,7	32,7	211,8	357,5
Ιταλία	0	0	0	57,7	171,1	295,2
Ελλάδα	3,5	0	0	59,4	124,6	209,7
Βέλγιο	12,4	2,9	2,9	93,2	229,8	304,6
Ελβετία	37,3	120,4	120,4	19,4	117,4	396,2
Αυστρία	0	0	0	2	79,6	205,6

(ΤτΕ, 2012)

Η διαφορετική δανειακή συμπεριφορά των χωρών του Βορρά και του Νότου οφείλεται τόσο στη συνήθεια των χωρών του Νότου να κληροδοτούν ακίνητα στα παιδιά τους, όσο και στην υψηλότερη κινητικότητα των βορειοευρωπαίων. Είναι επίσης ένα δείγμα του ότι ο Βορράς έχει πιο ανεπτυγμένη αγορά δανείων από ότι ο Νότος (ΤτΕ, 2012).

Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ (2012) από σχετικές μελέτες των SHARE, ELSA και HRS, τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης διαφέρουν πολύ μεταξύ χωρών του Βορρά, του Νότου, της Ευρώπης συνολικά και των ΗΠΑ. Χαρακτηριστικά τα εν λόγω ποσοστά ήταν: 77,3% για τις ΗΠΑ, 86,9% για την Ισπανία, 84,3% για την Ελλάδα και 51,2% για την Γερμανία. Πιο συγκεκριμένα δεδομένα της SHARE, δείχνουν πως ψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης ακόμη και από τις ΗΠΑ κατέχουν η Ισπανία, η Ελλάδα και το Βέλγιο. Τα χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης κατέχουν η Ελβετία, η Αυστρία και η Ολλανδία (ΤτΕ, 2012).

Ως προς τις τιμές των κατοικιών και εδώ παρουσιάζονται σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών σε διεθνές επίπεδο. Στη Γερμανία για πολλά χρόνια οι τιμές των ακινήτων ήταν σταθερές. Η αξία πρώτης κατοικίας στην Ελλάδα, την Ισπανία και την Ιταλία ήταν μικρότερη από την αντίστοιχη των Γερμανών. Οι Γερμανοί με ιδιόκτητη πρώτη κατοικία κάνουν περισσότερες επενδύσεις σε αυτήν συγκριτικά με τις άλλες χώρες του Νότου, ενώ σημαντικό ποσοστό και των Ιταλών μεγαλοϊδιοκτητών προχωρά σε αντίστοιχες επενδύσεις. Αξίες πρώτης κατοικίας υψηλότερες από της Γερμανίας στο 25%, 50% και 75% της κατανομής των αξιών παρουσιάζουν η Ελβετία, η Ολλανδία και η Αγγλία (ΤτΕ, 2012).

Αξίζει τέλος να σημειωθεί πως οι χώρες του Νότου έχουν μικρό ύψος ενυπόθηκων δανείων συγκριτικά με τις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές χώρες. Τις υψηλότερες οφειλές σε ενυπόθηκα δάνεια για το έτος 2004-2005 είχαν η Σουηδία, η Δανία, η Ελβετία και η Ολλανδία.

3.6 Ελληνική κτηματαγορά

Μέσα από μελέτη του δείκτη τιμών των κατοικιών προς ένα αντίστοιχο δείκτη τιμών των ενοικίων μπορεί να μελετηθεί η εξέλιξη της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα (Μαλλιαρόπουλος, 2007). Η βάση των δεικτών είναι το 100 για το τέλος του έτους 1995. Η τιμή του εν λόγω δείκτη ήταν 168 στο τέλος του 2008, ενώ γενικά το διάστημα 1995-

2008 οι τιμές σημείωσαν αύξηση 68% παραπάνω από τα ενοίκια. Ακόμη και όταν στο εξωτερικό έγινε αντιληπτή η λεγόμενη “φούσκα” στα ακίνητα, ο προαναφερόμενος λόγος κυμαινόταν στα ίδια επίπεδα (Χαρδούβελης, 2009).

Όπως υποστηρίζουν και οι Συμιγιάννης και Χονδρογιάννης (2009) βάσει τριμηνιαίων στατιστικών δεδομένων για ζήτηση κατοικίας, οι τιμές κατοικιών το διάστημα 1994-2007 στην Ελλάδα ορίστηκαν από τα θεμελιώδη μεγέθη. Αποτελέσματα επίσης μελέτης των Brissimis and Vlassopoulos (2009), έδειξαν πως τις τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα δεν επηρεάζει το ύψος των στεγαστικών δανείων τουλάχιστον μακροχρόνια. Η έλλειψη αυτής της επίδρασης σημαίνει πως η αύξηση των τιμών μετά το έτος 1995 δεν στηρίζεται στην απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης, αλλά ακολουθεί τις θεμελιώδεις μεταβλητές της ελληνικής οικονομίας. Αντίθετα, βραχυχρόνια φαίνεται πως διαμορφώνεται μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και του ύψους των στεγαστικών δανείων.

Το 2008 αποτέλεσε αναμφίβολα ορόσημο στην εξέλιξη της αγοράς κατοικιών στην Ελλάδα. Η αγορά κατοικίας χαρακτηρίστηκε από συρρίκνωση. Απόδειξη αυτού αποτελεί η μείωση του μεριδίου των κατοικιών και κατασκευών στο ΑΕΠ. Βέβαια επίσημα στοιχεία ακόμη δεν υπάρχουν για τις αδιάθετες κατοικίες στη χώρα. Η μόνη μέτρηση που έχει γίνει είναι ως προς τη συμπεριφορά των τιμών. Υπήρξε λοιπόν μια αύξηση των ονομαστικών τιμών κατά 2,6% και των ενοικίων κατά 8,6%, κάνοντας τον λόγο τιμών προς ενοικίων να μειωθεί κατά 5,5% (Χαρδούβελης, 2009).

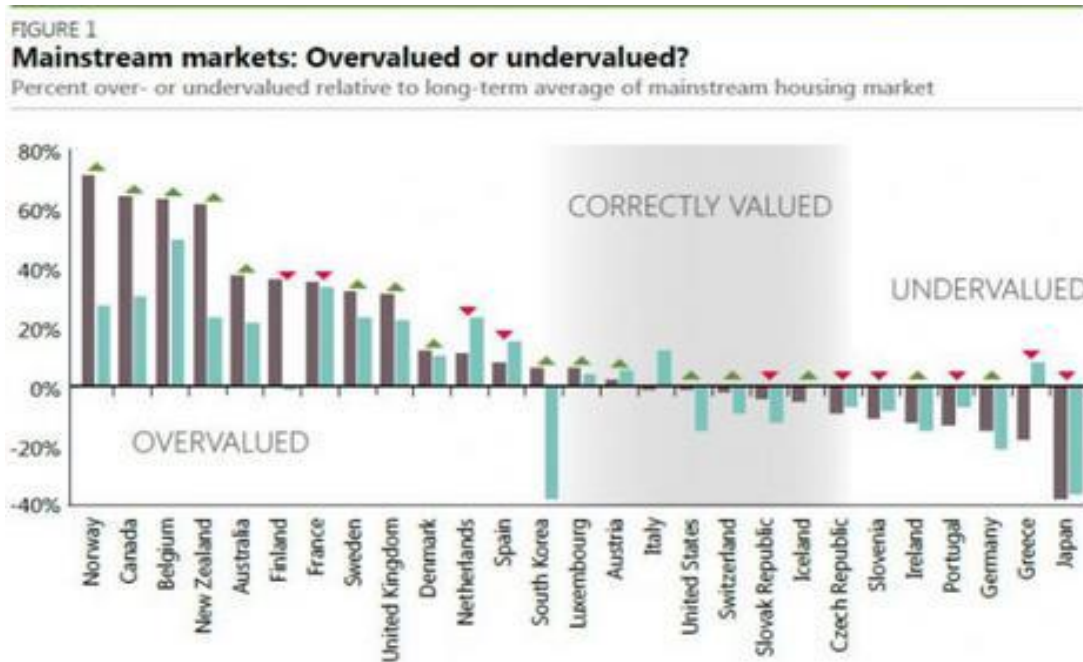
Η παγκόσμια έρευνα που έγινε από την εταιρεία συμβούλων ακινήτων Knight Frank, ανέδειξε τη σημαντικότητα του ζητήματος της μεγάλης υποχώρησης των τιμών των ακινήτων τα τελευταία χρόνια. Βάσει της έρευνας, η ελληνική κτηματαγορά αποτελεί την δεύτερη πιο υποτιμημένη παγκοσμίως μετά την Ιαπωνία. Τα ακίνητα θεωρούνται υποτιμημένα σύμφωνα με το δείκτη τιμής/ ενοίκιο που κυμαίνεται χαμηλότερα περίπου 20% από το μακροπρόθεσμο μέσο όρο του. Αντίστοιχα ο δείκτης τιμής ακινήτων/ εισοδήματα εμφανίζεται λίγο υψηλότερος του μακροπρόθεσμου μέσου όρου του. Εκ των δύο αυτών δεικτών προκύπτει πως οι τιμές των ακινήτων έχουν μειωθεί περισσότερο από τα ενοίκια (Knight Frank, 2014).

Τελικό συμπέρασμα της εταιρείας που διεξήγαγε την έρευνα, είναι πως η ελληνική αγορά ακινήτων θεωρείται παγκοσμίως η ελκυστικότερη μετά την ιαπωνική. Βάσει του αναλυτή Nicholas Holt της εν λόγω εταιρείας, η ελληνική αγορά καθώς και οι υπόλοιπες της Ε.Ε. είναι πλέον ελκυστικές, λόγω του ότι δεν υπάρχει πλέον ο κίνδυνος διάσπασης της Ευρωζώνης. Πόλεις όπως η Ισπανία, η Ελλάδα, η Κύπρος, η Ουγγαρία, η Ιρλανδία

κ.α. κατάφεραν από τη μείωση των τιμών τους έως και 60% το 2008-2009, να επιτύχουν μια ανάκαμψη με ετήσια αύξηση που έφθασε το 20% (Knight Frank, 2014).

Στο ακόλουθο γράφημα 3.2 παρουσιάζεται η θέση κτηματαγορών πολλών χωρών παγκοσμίως.

Γράφημα 3.2 Διεθνείς κτηματαγορές



(Πηγή: <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113273758>)

Σύμφωνα με αποτελέσματα έρευνας της ΤτΕ, οι πόλεις στις οποίες καταγράφηκαν οι μεγαλύτερες πτώσεις τιμών είναι η Αθήνα με υποχώρηση που έφτασε έως και το 32,2%, η Θεσσαλονίκη με 38,8%, η Χαλκίδα με 35,4%, η Κατερίνη με 36,5% και η Καβάλα με 34,4%. Μικρότερες ήταν οι μειώσεις στην Κομοτηνή που άγγιξαν το 17,5%, την Ξάνθη το 15,1% και την Αλεξανδρούπολη με 16,8%. Τα αντίστοιχα αποτελέσματα έρευνας των κτηματομεσιτικών γραφείων έδειξαν μια δυσμενέστερη κατάσταση εκ της προαναφερθείσας. Ως προς τα ενοίκια, η πτώση τιμών φτάνει τα 11%-18% το εξεταζόμενο διάστημα. Γενικά βάσει της ΤτΕ, η αγορά ακινήτων το 2008 ήταν στο 10%-20% των συναλλαγών προ κρίσης. Συγκεκριμένα, από 215.000 συναλλαγές καταγεγραμμένες το 2005, το 2008 δεν έγιναν τελικά περισσότερες από 30.000 κάθε είδους.

Τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, η έλλειψη χρηματοδότησης και τα χαμηλά επίπεδα εισοδημάτων είναι παράγοντες που αποτρέπουν τα νοικοκυριά να προβούν σε αγορά κατοικίας. Αποτέλεσμα αυτού είναι η χαμηλή ζήτηση.

Σχετική μελέτη του ΔΝΤ το Μάιο του 2014, κατέγραψε πως οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα διαγράφουν υποχώρηση με τον δεύτερο ταχύτερο ρυθμό σε όλο τον κόσμο. Συγκεκριμένα το 4^ο τρίμηνο του 2013, η πτώση διαμορφώθηκε στο 7,25%, σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2012. Βάσει του ΔΝΤ, η μοναδική χώρα που έχει την υψηλότερη μείωση τιμών είναι η Ινδία (ποσοστό μείωσης 9,1%). Αξιολόγηση εκτίμηση του ΔΝΤ ήταν πως η ελληνική αγορά παρουσιάζει ακόμη το εξεταζόμενο διάστημα υπερτίμηση των αξιών, λόγω του ότι παρά το γεγονός πως οι τιμές έχουν πέσει, η μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών δεν έκανε τις κατοικίες πιο προσιτές. Απόδειξη αυτού είναι πως η αναλογία των τιμών των κατοικιών προς το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών είναι ελάχιστα υψηλότερη ως προς τον μέσο όρο διαχρονικά (Ρουσάνογλου, 2014).

Αντίστοιχα σύμφωνα με στοιχεία της Global Property Guide, η Ελλάδα το τελευταίο τρίμηνο του 2013 σημείωσε την τρίτη μεγαλύτερη μείωση τιμών με 7,25%, μετά την Ινδία και τη Ρουμανία. Το ποσοστό αυτό αφορά τις τιμές των κατοικιών με την ενσωμάτωση του πληθωρισμού. Βέβαια η αποπληθωρισμένη μεταβολή των τιμών, δείχνει πως η Ελλάδα έχει την ταχύτερη πτώση. Σε ονομαστικές τιμές η μείωση των κατοικιών διαμορφώνεται σε 9,28% το 4^ο τρίμηνο του 2013, ενώ η αντίστοιχη για το 2012 είναι 12,8% (Ρουσάνογλου, 2014).

Τον Ιούνιο του 2014 ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης της Fitch, υποστήριξε πως οι τιμές στην Ελλάδα θα μειωθούν περαιτέρω μεταξύ 11%-16%. Με την επιβεβαίωση αυτού, η πτώση συνολικά των τιμών των κατοικιών από το ανώτερο σημείο που βρέθηκαν το 2008, έως την ολοκλήρωση της πτωτικής πορείας αναμένεται να φτάσει το 45%. Στην ανάλυσή του ο προαναφερόμενος οίκος δικαιολογεί την εκτίμηση ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης βαθιάς ύφεσης της ελληνικής οικονομίας και της ανασφάλειας που υπάρχει για το φορολογικό πλαίσιο του κλάδου. Εξάλλου οι αγοραπωλησίες κατοικιών που έγιναν στις αρχές του 2014 ήταν ελάχιστες εξαιτίας του φόρου υπεραξίας με τον οποίο επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης.

Σχετική ανάλυση της Alpha Bank για το 2014, είχε προβλέψει πως η μείωση των τιμών των κατοικιών τελικά δεν θα ήταν μεγαλύτερη από το 5,3% (χαμηλότερο ποσοστό από το αντίστοιχο του 2013). Κι όμως η μείωση βάσει στοιχείων της ΤτΕ έφτασε το 10,3% έναντι του 2012.

Γενικά παρά την υψηλή πτώση των τιμών των ακινήτων και παράλληλα την αύξηση των προς πώληση κατοικιών, συνολικά οι συναλλαγές βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα. Βέβαια επικρατεί η αίσθηση από την πλευρά των πωλητών, πως δεν θα μειωθεί περισσότερο η αξία της ακίνητης περιουσίας τους και έτσι άρχισαν σταδιακά να διστάζουν να ξεκινήσουν διαδικασίες πώλησης ακινήτων. Αντίθετα οι αγοραστές ελπίζουν σε περαιτέρω πτώση των τιμών. Αξίζει να σημειωθεί πως ο μέσος χρόνος αναμονής έως την πώληση των προσφερόμενων κατοικιών φτάνει τους 12 μήνες (Ρουσάνογλου, 2014).

3.6.1 Ακίνητα με μεγάλη ζήτηση

Τα δημοφιλέστερα ακίνητα σήμερα προς αγορά ή ενοικίαση είναι αποδεδειγμένα τα οικιστικά, σε τιμές από 50.000- 300.000 ευρώ, που έχουν εμβαδόν από 60 έως 160τμ. Πρόκειται για μια επένδυση που πολλοί Έλληνες επιλέγουν, φοβούμενοι για κούρεμα των καταθέσεων, αλλαγή του νομίσματος, φορολογία καταθέσεων κ.α. (Ελευθερουδάκη, 2014).

Στην Ελλάδα, οι δημοφιλέστερες περιοχές για αγορά ακινήτων είναι το κέντρο της Αθήνας και συγκεκριμένα το Κολωνάκι, η Ακρόπολη, η περιοχή της Αμερικάνικης πρεσβείας και του Hilton, η Κηφισιά, το Νέο και Παλαιό Ψυχικό, η Φιλοθέη, το Κάτω Χαλάνδρι, η Βούλα, η Βουλιαγμένη και η Γλυφάδα. Τα ακίνητα που ζητούνται περισσότερο είναι όσα πωλούνται χαμηλότερα από την αντικειμενική τους αξία, έχουν αυτόνομη θέρμανση και βρίσκονται σε ψηλούς ορόφους.

Τα ακίνητα που έχει επηρεάσει περισσότερο η κρίση είναι όσα έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 400 τμ, καθώς και οι επαύλεις στα Βόρεια και στα Νότια προάστια της Αττικής. Τέτοια κτίσματα απαιτούν υψηλό κόστος συντήρησης και έχουν υψηλούς φορολογικούς συντελεστές.

Γενικά περιοχές όπως η Αττική, η Πελοπόννησος, το Ιόνιο και οι Κυκλάδες έχουν μεγάλη ζήτηση από ξένους επενδυτές και κυρίως Ρώσους. Αυτό δε συνεπάγεται φυσικά πως πωλούνται σε υψηλές τιμές, καθώς στις περισσότερες των περιπτώσεων πρόκειται για ακίνητα που αποτελούν δεύτερη κατοικία των ιδιοκτητών. Οι ξένοι επενδυτές πλέον έχουν πολύ καλή γνώση της αγοράς ακινήτων και επιλέγουν ακίνητα που συνδυάζουν τις προδιαγραφές που έχουν θέσει (ομορφιά, πολυτέλεια, τοποθεσία κ.α.) με τη χαμηλότερη τιμή (Ελευθερουδάκη, 2014).

Εκτός όμως από τα αστικά ακίνητα στις περιοχές που προαναφέρθηκαν, στην Ελλάδα το τελευταίο διάστημα παρατηρείται μια υψηλή ζήτηση σε ξενοδοχειακά ακίνητα. Σύμφωνα με τον Γ. Καμπουρόπουλο (πρόεδρο του Urban Land Institute Ελλάδος και Κύπρου), έντονο επίσης είναι και το ενδιαφέρον για συμμετοχή σε εταιρείες του τομέα των ακινήτων, του τουρισμού κ.α. μέσω κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών. Αυτό φανερώνει μια επανεκκίνηση της επενδυτικής ανάπτυξης. Οι επενδυτές επιδιώκουν ετήσιες αποδόσεις περίπου 15%⁴.

Τα νησιά και γενικά οι τουριστικές περιοχές εξακολουθούν να βρίσκονται στις πρώτες θέσεις της ζήτησης. Πολλοί μάλιστα κτηματομεσίτες το τελευταίο έτος, δήλωσαν πως η ζήτηση κατοικιών σε αυτές τις περιοχές βρίσκεται στα προ κρίσης επίπεδα, αν και αυτό δεν αντικατοπτρίζεται ακόμη στις αγοραπωλησίες. Χαρακτηριστικά τους πρώτους μήνες του 2014, το 17% των αγοραπωλησιών σχετιζόταν με εξοχικές κατοικίες ξένων αγοραστών, με το ήμισυ αυτών να είναι Ευρωπαίοι. Το σύνολο των αγοραπωλησιών στις Κυκλάδες αφορούσε αποκλειστικά αγοραστές από την Ε.Ε. Το 63% των αγοραστών επέλεξε ακίνητα με αξία έως 100.000 ευρώ.

Στην ακόλουθη εικόνα 3.3 παρουσιάζονται παραστατικά οι περιοχές στην Ελλάδα με την μεγαλύτερη ζήτηση εξοχικών κατοικιών. Μέσα σε αυτές τις περιοχές βρίσκονται η Χαλκιδική, η Κρήτη, η Ρόδος και η Κεφαλονιά.

⁴ <http://www.kathimerini.gr/489821/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/megalh-zhthsh-gia-zenodoxeiaka-akinhta-apo-3ena-ependytika-funds>



Εικόνα 3.3 Εξοχικές κατοικίες με ζήτηση στην Ελλάδα

(<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113304339>)

3.6.1.1 Το προφίλ των ξένων αγοραστών

Ιδιαίτερη σημασία έχει η μελέτη του προφίλ των ξένων που εκδηλώνουν ενδιαφέρον να αγοράσουν ακίνητα στην Ελλάδα. Η πλειονότητα αυτών αναζητά ακίνητα αξίας μικρότερης των 100.000 ευρώ. Συνεπώς δεν πρόκειται για αγοραστές/ επενδυτές που εντοπίζουν ή ενδιαφέρονται για ένα τρόπο προς απόκτηση βίζας. Υπάρχει φυσικά και ένα αξιόλογο ποσοστό αλλοδαπών που ψάχνουν για ευκαιρίες πολυτελών κατοικιών με αξία μεταξύ 400.000 ευρώ και 4-5 εκατ. ευρώ.

Βάσει έρευνας της Ένωσης Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων, το 56% των επενδυτών που προέρχονται από τρίτες χώρες αγοράζει ακίνητα αξίας έως 100.000 ευρώ και το 22% προχωρά στην αγορά πολυτελών κατοικιών. Επίσης αξίζει να επισημανθεί πως γενικά οι Ευρωπαίοι αγοράζουν κυρίως στο Νότιο Αιγαίο και την Κρήτη, ενώ οι Έλληνες κυρίως στην Αττική. Ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά των ξένων αγοραστών αναλύονται ακολούθως.

Κινέζοι

Το 65% των Κινέζων ενδιαφέρεται για ακίνητα από 250.000 ευρώ έως 450.000 ευρώ, το 25% από 500.000 ευρώ έως 1 εκατ. ευρώ και το 10% για ακίνητα ακριβότερα του 1 εκατ. ευρώ. Επιθυμούν τα ακίνητα να βρίσκονται κοντά στη θάλασσα, σε κοντινή απόσταση από αεροδρόμιο και γενικά στην περιοχή να υπάρχει καλή νοσοκομειακή περίθαλψη. Ορισμένες περιοχές που κεντρίζουν το ενδιαφέρον τους είναι η Κρήτη, η Ρόδος, η Μεσσηνία και για τα παράλια της Αττικής.

Αραβες

Ενδιαφέρονται κυρίως για βίλες με αξία μεγαλύτερη του 1 εκατ. ευρώ και επιθυμούν να βρίσκονται κοντά στη θάλασσα. Περιοχές "στόχαστρο" είναι τα παράλια της Αττικής, τα Δωδεκάνησα, η Κρήτη και η Μύκονος.

Ρώσοι

Το ενδιαφέρον τους εστιάζεται σε εξοχικά αξίας 100.000 - 200.000 ευρώ, καθώς και αξίας 500.000 - 1.000.000 ευρώ. Επιθυμούν τα ακίνητα που θα αγοράσουν να βρίσκονται στη Χαλκιδική, την Κρήτη, την Πελοπόννησο, αλλά και τη Μύκονο.

Βρετανοί και Γερμανοί

Ενδιαφέρονται κυρίως για κατοικίες επιφάνειας έως 100 τ.μ. αλλά γενικά ψάχνουν για "ευκαιρίες" περιμένοντας την περαιτέρω πτώση των τιμών. Ιδανικά μέρη γι' αυτούς είναι η Κρήτη, η Ρόδος, η Κέρκυρα, και η Κεφαλλονιά. Η πλειοψηφία των Γερμανών επιλέγει να αγοράσει εγκαταλειμμένες κατοικίες και ακολούθως προχωρά σε ανακαίνιση αυτών.

Αναφορικά με τους Ρώσους, αξίζει να σημειωθεί πως κάθε χρόνο αυξάνεται συνεχώς το ενδιαφέρον τους για απόκτηση κάποιου ακινήτου στην Ελλάδα (και όχι μόνο) για λόγους παραθέρισης. Οι Ρώσοι προτιμούν κυρίως χώρες της Ευρώπης, όπως η Βουλγαρία, η Ιταλία, η Ισπανία, η Ελλάδα και η Τουρκία. Δημοφιλέστερες αναδεικνύονται η Βουλγαρία και η Τουρκία, καθώς τα ακίνητα σε αυτές τις χώρες έχουν χαμηλότερη αξία απ' ότι στις υπόλοιπες χώρες της Ε.Ε. Υψηλή ζήτηση έχουν επίσης και τα παράλια της Ισπανίας. Παραλιακές κατοικίες βέβαια οι Ρώσοι προτιμούν να αγοράζουν στην Ελλάδα, τη Λετονία και την Ιταλία. Στο Μαυροβούνιο προβαίνουν σε αγορά διαμερισμάτων και εκτάσεων, επενδύοντας περισσότερο στις πόλεις Budva και Bečići.

3.6.2 Εξελίξεις και προοπτικές

Από το 2008 έως και σήμερα υπάρχει ένα συνεχές ερώτημα για το πόσο θα διαρκέσει αυτή η στασιμότητα στην αγορά ακινήτων. Το κλίμα ανάκαμψης εμφανίζεται ‘‘θολό’’, καθώς ο δείκτης προσδοκιών των κατασκευαστών που καθορίζεται από τον αριθμό των παραγγελιών για κατασκευή κάποιου ακινήτου μειώνεται διαρκώς. Οι κατασκευαστές εμφανίζονται με μειωμένες προσδοκίες και δηλώνουν διατεθειμένοι να μειώσουν κι άλλο τις τιμές (Χαρδούβελης, 2009).

Καθοριστικός παράγοντας στην εξέλιξη της συμπεριφοράς της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα αναδεικνύεται η πορεία της ελληνικής οικονομίας, η οποία επιδρά στην πορεία των ενοικίων, καθώς και στις αποδόσεις των επενδυτών. Λόγω της μη ευοίωνης πορείας της ελληνικής οικονομίας, πιθανό ενδεχόμενο εμφανίζεται η μακροχρόνια στασιμότητα. Οι σημαντικές ανισοροπίες της ελληνικής οικονομίας είναι αυτές που επιβράδυναν τους ρυθμούς της ελληνικής οικονομικής ανάπτυξης. Το μεγάλο έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών και το υψηλό δημόσιο χρέος έκαναν περισσότερο εμφανή τα σημάδια της κρίσης στην αγορά ακινήτων.

Οι χαμηλοί ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης που αναμένονται και προβλέπονται, θα οδηγήσουν με βεβαιότητα σε μικρή αύξηση της ζήτησης ακινήτων και παράλληλα σε χαμηλούς ρυθμούς αύξησης των ενοικίων. Παρά το γεγονός επίσης πως τα ασφάλιστρα κινδύνου είναι ήδη αυξημένα, αναμένεται περαιτέρω αύξηση τους και συνεπώς μεγαλύτερη απαίτηση των επενδυτών για υψηλότερες αποδόσεις των επενδύσεων τους στη χώρα.

Στο συνολικά αρνητικό κλίμα που προβλέπεται για τον κλάδο των ακινήτων, το πλεονέκτημα που έχει η χώρα στον τουριστικό τομέα, είναι αυτό που μπορεί να δημιουργήσει θετικές διεξόδους και ανατροπή του αγοραστικού περιβάλλοντος. Η ζήτηση για κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών καθώς και για ξενοδοχεία διαγράφει μια σταθερή ανοδική πορεία, που μπορεί μέσω κατάλληλων σχεδίων και στρατηγικών να σημειώσει επιπλέον άνοδο (Χαρδούβελης, 2009).

Αξίζει επίσης να επισημανθεί πως –όπως αποδείχθηκε και από σχετική έρευνα της Eurobank- οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων αποτελούν μακροπρόθεσμους επενδυτές και γενικά δεν αποφασίζουν εύκολα να προβούν σε πώληση ακινήτων, ακόμη και αν οι τιμές είναι σε υψηλά επίπεδα. Δημιουργούν έτσι δυνάμεις αντίστασης σε χρονικές περιόδους όπου οι τιμές βρίσκονται σε πτώση (Δαβραδάκης, Χαρδούβελης, 2006).

Παράγοντες που επίσης αναμένεται να επηρεάσουν την εξέλιξη της κτηματαγοράς στην Ελλάδα έχουν να κάνουν με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Η αξία της γης ως τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου είναι ιδιαίτερα σημαντική. Αυτή η αξία επηρεάζεται από ζητήματα που σχετίζονται με το Κτηματολόγιο, το χωροταξικό σχεδιασμό, τις χρήσεις γης και ποικίλους άλλους πολεοδομικούς παράγοντες. Άλλος ένας σημαντικός παράγοντας με μεγάλη επιρροή είναι φυσικά και το καθεστώς της ρύθμισης εκκρεμοτήτων σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση (Χαρδούβελης, 2009).

3.7 Ζήτηση για ακίνητα στο εξωτερικό

Το Βερολίνο, το Δουβλίνο, η Μαδρίτη και το Αμβούργο αποτελούν χώρες που προσελκύουν το ενδιαφέρον πολλών αγοραστών ακινήτων διεθνώς. Γενικά οι ξένοι αγοραστής βλέπουν τις χώρες αυτές ως τόπους με επενδυτικές ευκαιρίες.

Η ραγδαία πτώση στις τιμές των ακινήτων σε χώρες όπως: η Γαλλία, η Ισπανία, η Πορτογαλία και η Κύπρος έθεσαν και τις χώρες αυτές στο στόχαστρο για μαζική αγορά ακινήτων και μεταπώληση αυτών αργότερα προς απόκτηση κέρδους. Θα πρέπει να σημειωθεί πως οι Ρώσοι έχουν μεγάλη αγοραστική δύναμη και δείχνουν μεγάλο ενδιαφέρον για απόκτηση ακινήτων σε χώρες της Ευρώπης αλλά και εκτός αυτής. Στην λίστα των δημοφιλέστερων χωρών για αγορά ακινήτων από Ρώσους είναι επίσης: η Βουλγαρία, το Μαυροβούνιο, η Κροατία και η Τουρκία. Ακολούθως ακριβότερη εμφανίζεται η Γαλλία (Κυανή ακτή) και η Αυστρία.

Παράλληλα και η Ν. Ζηλανδία αποτελεί χώρα-στόχο για αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα μεσίτες ακινήτων ανά τον κόσμο υποστηρίζουν πως η εν λόγω χώρα λόγω της πολιτικής σταθερότητας που την χαρακτηρίζει και του χαμηλού ποσοστού εγκληματικότητας, θεωρείται μια εκ των πλέον ασφαλών χωρών που προσελκύει τους Κροίσους.

3.8 Φορολογία ακινήτων

Η φορολογία των επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζει μεγάλες διαφορές ανά Ευρωπαϊκή χώρα, ενώ σε μεγάλο μέρος των χωρών αυτών η φορολογική επιβάρυνση διαμορφώνεται από το αν η αγορά ακινήτου πραγματοποιείται για επένδυση ή για κάλυψη αναγκών στέγασης. Βάσει στοιχείων έρευνας της EFG Eurobank Properties για

τις χώρες της Ε.Ε., η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών καθορίζει έκπτωση δαπανών σχετικά με την αγοραπωλησία ακινήτων από το εισόδημα που φορολογείται, σε ποσοστό που διαφέρει όμως από χώρα σε χώρα και εξαρτάται από το είδος της επένδυσης. Ο μέσος όρος του συντελεστή φόρου μεταβίβασης στις χώρες της Ε.Ε. είναι περίπου 6%, ενώ παράλληλα οι σχετικές συναλλαγές επιβαρύνονται παράλληλα και με το φόρο προστιθέμενης αξίας.

Στην Ελλάδα τρεις βασικοί φόροι που αφορούν τα ακίνητα είναι:

➤ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

Υπολογίζεται σε 8% για αξία έως 20.000 ευρώ του ακινήτου και αντίστοιχα σε 10% για το υπόλοιπο μέρος της αξίας του. Υπάρχει βέβαια η δυνατότητα απαλλαγής από το φόρο αυτό για την αγορά πρώτης κατοικίας και ισχύει για αγορά από άγαμο άτομο έως τις 200.000 ευρώ, από άγαμο με αναπηρία τουλάχιστον 67%, από άτομο με διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία έως τις 250.000 ευρώ, από έγγαμο έως τις 250.000 ευρώ, ενώ από έγγαμο με αναπηρία κατ' ελάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία έως τις 275.000 ευρώ. Για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού υπάρχει προσαύξηση 25.000 ευρώ και ακολούθως 30.000 ευρώ για τα επόμενα τέκνα του. Σημαντική είναι η απαλλαγή και για την περίπτωση των προαναφερθέντων περιπτώσεων που προχωρούν στην αγορά οικοπέδου.

➤ Φόρος υπέρ ΟΤΑ

Πρόκειται για ένα πρόσθετο τέλος 3% στο φόρου μεταβίβασης ακινήτου υπέρ του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης εντός του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.

➤ Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Ο υπολογισμός του γίνεται βάσει της αξίας του τιμήματος που περιγράφεται στο συμβόλαιο. Η εφαρμογή του αφορά ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και εφόσον δεν έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής.

Σύμφωνα με πρόσφατο δελτίο της Alpha Bank, η κτηματαγορά σήμερα μαστίζεται από δύο κυρίως φορολογικές στρεβλώσεις, που επιδεινώνουν την υφιστάμενη κρίση και διαμορφώνουν επιπλέον εμπόδια για την ανάκαμψη της οικονομίας και την βελτίωση της πορείας του κλάδου της κτηματαγοράς. Η πρώτη εξ' αυτών αφορά την επιβολή του ΦΑΠ στα ακίνητα με αξία μεγαλύτερη των 300.000 ευρώ (παράλληλα με τον ΕΝΦΙΑ) και η δεύτερη σχετίζεται με τον υπολογισμό των φόρων βάσει των αντικειμενικών αξιών που είναι υψηλότεροι από τις πραγματικές αξίες αυτών.

Οι προαναφερόμενες στρεβλώσεις που έχουν επισημανθεί από έρευνα της Alpha Bank, στηρίζουν τις υφιστάμενες πτωτικές πιέσεις στην αγορά με κύριο αποτέλεσμα την

πτώση των επενδύσεων σε ακίνητα. Συνολικά η επιβάρυνση του φόρου ακινήτων για το έτος 2012 ανήλθε σε 2,8 δισ. ευρώ (1,4% του ΑΕΠ). Αντίστοιχο ποσό εισπράχθηκε και το 2014. Ο ΦΑΠ ως ένας συμπληρωματικός φόρος αποτέλεσε αναμφίβολα ένα αντικίνητρο, στο πλαίσιο προσέλκυσης επενδυτών για αγορά κατοικίας.

Η Ελλάδα έχει τον υψηλότερο συντελεστή φόρου περιουσίας (2% ετησίως), τον δεύτερο υψηλότερο φόρο μεταβίβασης ακινήτων (10%) και επίσης τον δεύτερο υψηλότερο ΦΠΑ επί της οικοδομής που έχει διαμορφωθεί στο 23%. Συνολικά αυτά ορίζουν τις αγορές ακινήτων ανασταλτικούς παράγοντες για κάθε απόφαση επένδυσης.

Θα πρέπει παράλληλα να τονισθεί πως η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα όπου δεν αναγνωρίζει δαπάνες που αφορούν επισκευή ή συντήρηση ακινήτου ως προς τον φόρο υπεραξίας. Η χώρα βρίσκεται μεταξύ των 10 πρώτων πανευρωπαϊκά στην κατάταξη που επιβάλλουν φόρο κληρονομιάς, γονικών παροχών κ.α., ενώ οι αντικειμενικές της αξίες διαμορφώνονται υψηλότερα από τις εμπορικές (όπως επίσης συμβαίνει και στην Ιταλία).

Στους ακόλουθους πίνακες 3.4 και 3.5 παραθέτονται αριθμητικά δεδομένα που αφορούν την φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα.

Πίνακας 3.4 Απόκτηση πρώτης κατοικίας (αγορά, κληρονομιά ή δωρεά)

Ακίνητο	Δικαιούχος	Αφορολόγητο Ποσό
Κατοικία	Άγαμος	200.000
Κατοικία	Έγγαμος	250.000
Κατοικία	Έγγαμος ΑΜΕΑ	275.000
Οικόπεδο	Άγαμος	50.000
Οικόπεδο	Έγγαμος	100.000

(<http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>)

Για αγορά κατοικίας τα προαναφερόμενα αριθμητικά στοιχεία προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ για κάθε παιδί (εκ των 2πρώτων) και κατά 30.000 ευρώ για τα υπόλοιπα. Για αγορά οικοπέδου η προσαύξηση είναι 10.000 ευρώ για τα δύο πρώτα παιδιά και 15.000 ευρώ για τα υπόλοιπα.

Πίνακας 3.5 Αναλογία φόρων επί των ακινήτων

Φ.Π.Α. (αγορά νεόδμητων κτισμάτων και αντιπαροχή)	23 %
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3 %
Φόρος Ανταλλαγής	1,5%
Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
Φόρος Χρησικτησίας	3 %
Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	15 %

(<http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>)

Στον ακόλουθο πίνακα 3.6 παραθέτονται προς σύγκριση ορισμένα αριθμητικά δεδομένα που αφορούν την εξέλιξη της φορολογικής κλίμακας για δωρεές, κληρονομίες και γονικές παροχές ακινήτων.

Πίνακας 3.6 Φορολογική κλίμακα Κληρονομιάς, Γονικής Παροχής, Δωρεάς

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
150.000	0%	0	150.000	0
150.000	1%	1.500	300.000	1.500
300.000	5%	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10%			

(<http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>)

Αναφορικά με το βασικό φόρο που υπήρχε για κάθε περιουσιακό στοιχείο πριν την ημερομηνία της 1/1/2014, αυτός καταγράφεται στον πίνακα 3.7. Ακολούθως στον πίνακα 3.8 ορίζεται ο αντίστοιχος υφιστάμενος συμπληρωματικός φόρος φυσικών προσώπων προ της 1/1/2014.

Πίνακας 3.7 Βασικός φόρος προ της 1/1/2014

Κτίσματα	2,50 - 16,25€/ τ.μ.
Οικόπεδα	0,003 - 9,00€/ τ.μ.

(<http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>)

Πίνακας 3.8 Συμπληρωματικός Φόρος (Πρώην ΦΑΠ) ΠΡΟ Της 1/1/2014

Κλιμάκια	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
300.000	0%	0	300.000	0
100.000	0,1%	100	400.000	100
100.000	0,2%	200	500.000	300
100.000	0,3%	300	600.000	600
100.000	0,6%	600	700.000	1.200
100.000	0,7%	700	800.000	1.900
100.000	0,8%	800	900.000	2.700
100.000	0,9%	900	1.000.000	3.600
Υπερβάλλον	1%			

(<http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>)

3.9 Στοιχεία πρόσφατων ερευνών

Έρευνα που πραγματοποιήθηκε στις αρχές του 2014 από το Τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών με θέμα την αγορά ακινήτων, έδειξε πως πρόκειται στην πραγματικότητα για μια από τις χειρότερες κρίσεις όλων των εποχών. Κύρια στοιχεία της έρευνας αναδείχθηκαν τα ακόλουθα:

- 1) ασθενής αγοραστική δύναμη
- 2) υψηλά αποθέματα κατοικιών – υπερπροσφορά ακινήτων
- 3) συνθήκες επίμονης ύφεσης
- 4) τάσεις συνέχισης της κρίσης για 2-3 χρόνια ακόμη

Σύμφωνα με την προαναφερόμενη έρευνα, παρά την υφιστάμενη οικονομική κρίση οι τιμές των ακινήτων παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα. Σε αυτό συνετέλεσε και η περιφρόνηση της σημαντικότητας του δημογραφικού προβλήματος της χώρας. Πυρήνας της οικοδομικής κρίσης αναδείχθηκε η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που οδήγησε σε υπερπροσφορά και δημιουργία ενός μεγάλου αποθέματος ακινήτων. Το απόθεμα αυτό αποτελεί πλέον βάρος για τους ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές, καθώς δεσμεύει κεφάλαια και απαιτεί υψηλό κόστος συντήρησης (Σιωμόπουλος, 2014).

Από την έρευνα αναδείχθηκε και ένας ακόμη βασικός συντελεστής και αυτός δεν είναι άλλος από το ρόλο των τραπεζών. Η μείωση και ο περιορισμός του δανεισμού και της χρηματοδότησης επέδρασαν αρνητικά στην κτηματαγορά.

Η κρίση στην οικοδομική δραστηριότητα και γενικά τον κατασκευαστικό κλάδο επηρεάζει φυσικά και την ανεργία και το ΑΕΠ της χώρας. Η μείωση της κατασκευής

νέων κατοικιών σε συνδυασμό με την μείωση των πωλήσεων έχουν δημιουργήσει ένα πλεόνασμα προσφοράς. Πάνω από το 50% των ειδικών θεωρεί πως η κρίση θα διαρκέσει 2-3 χρόνια. Αυτή η εκτίμηση που αποτυπώνεται στα αποτελέσματα της έρευνας συμβαδίζει με τη σχετική μελέτη του ΔΝΤ (Σιωμόπουλος, 2014).

Θετικά προέκυψαν όμως τα αποτελέσματα μια διεθνούς έρευνας που πραγματοποίησαν η ULI (Urban Land Institute) σε συνεργασία με την PricewaterhouseCoopers (PwC), σύμφωνα με την οποία στις αρχές του 2015 η Αθήνα βρίσκεται στην 5^η θέση των στόχων/ προορισμών για επενδύσεις γης. Πρόκειται για μια έρευνα που γίνεται ετησίως και σε αυτήν συμμετείχαν πάνω από 500 επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ακινήτων. Η αντίστοιχη θέση για την Αθήνα το 2014 ήταν η 28^η και δε διαμόρφωσε κάποιο εξαιρετικό επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι ειδικοί υποστηρίζουν πως η θέση αυτή είναι ένα καλό δείγμα της μεταστροφής του κλίματος που έχει επιτευχθεί και η αγορά δείχνει έτοιμη να προσελκύσει νέους επενδυτές. Επίσης σύμφωνα με μία κλίμακα βαθμολόγησης (1 χαμηλότερη βαθμολογία και 5 υψηλότερη) η αγορά των ακινήτων της Αθήνας ως ελκυστικός προορισμός για απόκτηση ακινήτων βαθμολογείται με 3,71 και 3,07 αντίστοιχα ως ελκυστικός προορισμός για ανάπτυξη ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

4.1 Συμπεράσματα

Ο κλάδος των ακινήτων σχετίζεται άμεσα με τον κλάδο της οικονομίας, διαμορφώνοντας μια αμφίδρομη σχέση μέσω της κατανάλωσης, των επενδύσεων και του δανεισμού. Για πολλές δεκαετίες η αγορά ακινήτων αποτελούσε για πολλούς αναγκαιότητα, για άλλους επενδυτικό στόχο και για άλλους απλά μια "επενδυτική παράδοση". Αξίζει να επισημανθεί πως σε πολλές χώρες (όπως και στην Ελλάδα), η απόκτηση ακινήτου αποτελούσε και εξακολουθεί να αποτελεί εθνική συνήθεια και παράδοση που έχει κληρονομηθεί από γενιά σε γενιά. Αντίθετα σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες η κατοχή ακινήτου απαιτεί υψηλό εισόδημα και είναι δείγμα ιδιαίτερων κοινωνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών.

Αναμφίβολα, η υφιστάμενη οικονομική κρίση που έγινε ιδιαίτερα αισθητή παγκοσμίως τα τελευταία χρόνια, επηρέασε καταλυτικά την εξέλιξη της κτηματαγοράς. Αποτέλεσμα ήταν η αύξηση των ακινήτων προς πώληση και η μείωση της ζήτησης. Η υψηλή φορολογία, η μείωση των μισθών και των εισοδημάτων, η διακοπή της χορήγησης δανείων και τα υψηλά επιτόκια, είναι ορισμένοι μόνο παράγοντες που επέδρασαν αρνητικά στον κλάδο των αγοραπωλησιών ακινήτων.

Βέβαια για πολλούς αυτό αποτέλεσε μια επενδυτική ευκαιρία. Σε χώρες όπως η Ελλάδα αυξήθηκε κατά πολύ ο αριθμός των ακινήτων που τέθηκαν προς πώληση και αντίστοιχα μειώθηκε σημαντικά η αξία τους, διαμορφώνοντας έτσι επενδυτικές ευκαιρίες για όσους ενδιαφέρονταν για αγορά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι Ρώσοι, που βρήκαν την ευκαιρία να αγοράσουν ελληνικά ακίνητα (αστικά και μη) σε πολύ χαμηλές τιμές. Κάποιες περιοχές της Αττικής, της Πελοποννήσου, όπως επίσης και τα νησιά του Αιγαίου και μεγάλο μέρος της Β. Ελλάδας αποτέλεσαν περιοχές-στόχους για επένδυση ξένων σε ακίνητα.

Πλήθος ερευνών που έγιναν από φορείς (Πανεπιστήμια, Τράπεζες, Μεσίτες κ.α.) σχετικούς με την οικονομία και τα ακίνητα, έδειξαν πως στο περιβάλλον της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης, τα ακίνητα αποτέλεσαν "βάρος" για τους πολίτες, από το οποίο και βάρος προσπάθησαν να απαλλαγούν μέσω της πώλησης τους.

Βέβαια θα πρέπει να τονισθεί πως η αγορά ακινήτων δεν αφορά αποκλειστικά μόνο την διαδικασία της αγοραπωλησίας. Είναι διαμορφωμένη μια αλυσίδα άλλων

επαγγελματών και διαδικασιών που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα. Κατά συνέπεια τα δυσμενή αποτελέσματα τα οποία αναλύθηκαν εκτενώς στην παρούσα εργασία, έχουν αλυσιδωτές αντιδράσεις σε ένα σύνολο άλλων κλάδων.

Αυτό που απαιτείται είναι μια μελέτη και ακολούθως ένας σχετικός σχεδιασμός στρατηγικών που πρέπει να ακολουθηθούν για να επανέλθει η οικονομία στα πρότερα της επίπεδα. Ακόμη όμως και αν η αρχική κατάσταση της κτηματαγοράς –προ κρίσης– είχε προβλήματα, αυτά θα πρέπει να καταγραφούν και να οριστεί πλέον ένα άλλο επίπεδο λειτουργίας.

Εξάλλου μπορεί σε κάθε χώρα ο κλάδος της κτηματαγοράς να ακολουθεί διαφορετική πορεία και διαφορετικές πολιτικές, παίζει όμως τον ίδιο ρόλο στην οικονομία κάθε χώρας. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός πως πλήθος φορέων άμεσα ή έμμεσα σχετιζόμενων με την κτηματαγορά, προσπαθώντας να καταγράψει και να αφουγκραστεί την υφιστάμενη κατάσταση και ζωή των πολιτών, συνδέει το επίπεδο ζωής με τον τρόπο διαχείρισης των ακινήτων. Για παράδειγμα αυξημένες τάσεις πώλησης των ακινήτων (όπως καταγράφηκαν την τελευταία οκταετία στην Ελλάδα), διαμηνύουν οικονομικά προβλήματα των πολιτών και αλλαγή "σκεπτικού" ως προς τη διαχείριση τους.

4.2 Προτάσεις

Αν και οι διεθνείς προβλέψεις δείχνουν θετικά μηνύματα για ανοδική πορεία της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον, εν τούτοις δεν υπάρχουν ακόμη σαφή δεδομένα στηριγμένα σε ακριβείς μελέτες για κάθε χώρα.

Αυτό που απαιτείται είναι καταρχήν σταθεροποίηση του διεθνούς πολιτικού και οικονομικού σκηνικού για επανεκκίνηση των αγοραπωλησιών και αύξηση του σχετικού ενδιαφέροντος. Πρόκειται όμως αναμφίβολα για μια πρόταση που δεν νομοθετείται έτσι απλά και δε στηρίζεται σε διακρατικές συμφωνίες. Απαιτεί προσπάθεια και λήψη μέτρων από κάθε χώρα ξεχωριστά. Απαιτεί αναδιαμόρφωση των τοπικών και εθνικών συνθηκών, δημιουργώντας ένα περιβάλλον ασφάλειας στους πολίτες.

Πολλές χώρες δεν έχουν μελετήσει ακριβώς τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων. Φυσικά κάποιιοι οικονομικοί δείκτες καταγράφουν την υφιστάμενη κατάσταση και μια μελλοντική τάση, όμως απαιτείται εκτενέστερος έλεγχος και ευρύτερη μελέτη που θα συμπεριλάβει και άλλους παράγοντες που δεν έχουν εξεταστεί ακόμη.

Το βασικό πρόβλημα το οποίο πρέπει να αναδειχθεί ως μείζον και επί αυτού να ορισθούν προτεινόμενες λύσεις, είναι πως η αξία των οικιστικών ακινήτων είναι πολλαπλάσια του εισοδήματος κάθε ατόμου και η αξία των εμπορικών ακινήτων είναι πολλαπλάσια του εισοδήματος που μπορεί να αποφέρει τελικά ένα ακίνητο στον χρήστη του. Για να σταθεροποιηθούν και σταδιακά να αυξηθούν οι τιμές των ακινήτων και παράλληλα να αυξηθεί ο όγκος των συναλλαγών απαιτείται σταθεροποίηση της οικονομίας και σταδιακή αύξηση των μισθών.

Η υφιστάμενη κατάσταση ορίζεται ως "pretend and extend", καθώς οι τράπεζες δεν εκποιούν ακίνητα και μερικώς προχωρούν σε αναδιάρθρωση των δανείων τους. Με τη χρησιμοποίηση χαμηλότερων επιτοκίων λόγω του χαμηλού κόστους χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, θα δοθεί στους δανειζόμενους η δυνατότητα να κρατήσουν το μεγαλύτερο μέρος των δανείων τους και κατά συνέπεια δεν θα δημιουργηθεί ιδιαίτερη πίεση στους ιδιοκτήτες να προβούν σε πωλήσεις. Ακολουθώντας επειδή τα ενοίκια θα είναι χαμηλά οι επενδυτές δεν θα προχωρούν σε αγορές.

Βέβαια η αναδιάρθρωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, θα οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση του δανεισμού και αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Ουσιαστικά η νομοθεσία που αναφέρεται στις εκποιήσεις ακινήτων -ως μέρος του "μνημονίου" του 2012- δε θα βοηθήσει στην αλλαγή της υφιστάμενης κρίσης. Χωρίς όμως να είναι απόλυτα σαφείς ακόμη οι ακριβείς παράμετροι της σχετικής νομοθεσίας, σίγουρα για τα επόμενα 2 χρόνια η εκποίηση ακινήτων θα συνεχιστεί.

Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα παίζουν καθοριστικό ρόλο στην ανάκαμψη της αγοράς. Αναμφίβολα η απελευθέρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος και η προσφορά καινοτόμων και χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων είχαν σημαντική επίδραση στη διαμόρφωση της υψηλής κατασκευαστικής δραστηριότητας που ορίστηκε την τελευταία δεκαετία. Από την άλλη πλευρά όμως, τα προαναφερόμενα οδήγησαν σε αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών. Η στεγαστική πίστη είναι η βασικότερη πηγή χρηματοδότησης της αγοράς κατοικιών και έτσι το κόστος χρηματοδότησης και οι όροι χορήγησης στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη ζήτηση και τις τιμές των κατοικιών, αλλά και αντίστροφα οι διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών επηρεάζουν την προσφορά στεγαστικών δανείων.

Οι συντάκτες του οικονομικού δελτίου της Alpha Bank πρόσφατα όρισαν μια σημαντική λύση στο υφιστάμενο πρόβλημα της κτηματαγοράς. Σύμφωνα με αυτήν: *«η πορεία προς την ανάκαμψη της οικονομίας θα μπορούσε να επιταχυνθεί περισσότερο εάν αντιμετωπίζονταν έγκαιρα και αποτελεσματικά μια σειρά από αναίτιες δυσλειτουργίες και*

καθυστερήσεις στην άσκηση της οικονομικής πολιτικής». Η πλειοψηφία αυτών αφορά την ταχύτερη προώθηση των προγραμμάτων ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και αντικατάστασης των υφιστάμενων ακινήτων, δεδομένο που θα δημιουργούσε πολλαπλά οφέλη στο σύνολο της οικονομίας.

Σε κάθε περίπτωση, με την παρακολούθηση της εξέλιξης των τιμών των κατοικιών ασχολούνται οι νομισματικές και εποπτικές αρχές, καθώς μια ξαφνική πτώση τους είναι δυνατό να επηρεάσει τις χρηματοπιστωτικές αγορές. Αυτό δεν αποτελεί όμως μόνο δική τους αρμοδιότητα.

Καθίσταται απαραίτητη (για λόγους οικονομικών κλίμακας και ηθικού κινδύνου), η κατάρτιση των σχετικών δεικτών που όμως δεν θα πρέπει η "επίβλεψη" τους να ορίζεται στις τράπεζες ή και σε άλλους ιδιώτες, αλλά να γίνεται σε κεντρικό επίπεδο, από την κεντρική τράπεζα ή άλλο αρμόδιο φορέα. Κατά συνέπεια η απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος να διαμορφώσει κατάρτιση δείκτη τιμών κατοικιών είναι απόλυτα συμβατή με την άσκηση των αρμοδιοτήτων της, καλύπτοντας έτσι ένα βασικό υφιστάμενο έλλειμμα για την πληροφόρηση επί των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων.

Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην ενότητα αυτή, ορισμένες ουσιαστικές προτάσεις ανάκαμψης παραθέτονται ακολούθως:

- μείωση των συντελεστών εμπορικότητας και αύξηση των συντελεστών παλαιότητας
- εφαρμογή μειωτικού συντελεστή για τα πολυετή ξενοίκιαστα ακίνητα προς ενθάρρυνση της αγοράς και αξιοποίησή τους, μείωση των τιμών ζώνης στις περιοχές όπου δεν υπάρχουν πλέον εμπορικές τιμές και συναλλαγές
- αυτοτελή φορολόγηση κάθε ακινήτου των φυσικών προσώπων με χαμηλό φορολογικό συντελεστή που δεν θα υπερβαίνει κατ' ανώτατο όριο το συντελεστή φορολόγησης των νομικών προσώπων
- κατάργηση κάθε άλλου ετήσιου φόρου κατοχής ακινήτων (ΦΑΠ, ΕΕΤΑ & ΤΑΠ).
- υπολογισμός της φορολογητέας αξίας με μειωμένες τιμές ως προς τις εφαρμοζόμενες για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων
- μείωση του ΦΠΑ για την πώληση νεόδμητων οικοδομών και των δαπανών ανακαίνισης/ενεργειακής αναβάθμισης των υφισταμένων κτιρίων
- κατάργηση της επιβολής του «χαρατσιού» (ΕΕΤΑ) στα εργοτάξια των οικοδομών
- μείωση των προστίμων νομιμοποίησης των αυθαιρέτων και κυρίως του βασικού συντελεστή ώστε να μπορούν να ρυθμίσουν και να δηλώσουν οι ιδιοκτήτες τα αυθαίρετα κτίσματα τους και ακολούθως να προχωρήσουν σε ανακαινίσεις/ανακατασκευές τους

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Αρτίκης Γ. (2002), *Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων, Χρηματοοικονομική διοίκηση*, Interbooks.
- Αρτίκης Γ. (2003), *Ανάλυση και Προγραμματισμός, Χρηματοοικονομική διοίκηση*, Interbooks.
- Γερμίδης Δ. (1982), *Διεθνής Τραπεζική – Σύγχρονες τάσεις στην οργάνωση της διεθνούς χρηματοδοτήσεως*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Δαβραδάκης, Μ. (2007), “Αγορά ακινήτων και μακροοικονομία”, Κεφάλαιο 1, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Εμμανουήλ, Δ. (2009). *Πολεοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα 1984-2004*. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Ζεντέλης, Π. (2001), *Real Estate: Αξία- Εκτιμήσεις- Ανάπτυξη- Επενδύσεις- Διαχείριση*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα.
- IN.EM.Y. (2012) *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Εμπορίου 2012*. Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου.
- Κιόχος, Π. (2009), *Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων- Επενδύσεις σε ακίνητα- Αποτίμηση επιχειρήσεων- Εκτίμηση μηχανημάτων- Διαχείριση ακίνητης περιουσίας*, Εκδόσεις Κιόχου, Αθήνα.
- Κιόχος, Π. (2006), *Εισαγωγή στην εκτίμηση Ακινήτων & Μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Κοτιός, Α. (2010) *Ανάλυση και διαχείριση διεθνών οικονομικών κρίσεων*. Αυτοέκδοση, σ.7, 8, 30.
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2009) *Η απώλεια ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας μετά την είσοδο της χώρας στην ΟΝΕ*. Αθήνα: Αυτοέκδοση.
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007), “Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 7, στο: Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Μπακιρτζόγλου Χ. (2012), *Εισαγωγή στις εκτιμήσεις ακινήτων*, ΤΕΕ – ΤΚΜ, Θεσσαλονίκη. http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/

Μπιτζένης, Α. (8/7/2009), Τα αίτια της παγκόσμιας κρίσης και το ελληνικό αδιέξοδο, e-magazine.

Σαπουντζόγλου Γ., *Το χρηματοοικονομικό περιβάλλον της κτηματαγοράς: Τάσεις και σύγχρονες πρακτικές*. Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Αυτοέκδοση. Διαθέσιμο: http://www.helexpo.gr/HelexpoPortal/inst/helexpo/gallery/Root/Pdf/real_estate/%CE%A3%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%85%CE%BD%CF%84%CE%B6%CF%8C%CE%B3%CE%BB%CE%BF%CF%85.pdf

Συμιγιάννης, Γ.Θ. και Γ. Χονδρογιάννης (2009), “Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία”, στον παρόντα τόμο.

ΤτΕ (2012), *Αποτελέσματα έρευνας Εθνικού Κτηματολογίου – Γ' Τρίμηνο 2012*. Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών, Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων.

Χαρδούβελης, Γκ. (2009β), «Η σπουδαιότητα της Αγοράς κατοικίας στην Οικονομία», Ομιλία στο συνέδριο της τράπεζας της Ελλάδος «Αγορά Ακινήτων: Πρόσφατες Εξελίξεις και Προοπτικές».

Χαρδούβελης, Γ. (2011) *Το χρονικό της διεθνούς και συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: αίτια, επιπτώσεις, αντιδράσεις, προοπτική*. Αθήνα σ.36.

Ξένη Βιβλιογραφία

Bourassa, S. C., Hendershott, P. H. and Murphy, J. (2001) Further Evidence on the Existence of Housing Market Bubbles, *Journal of Property Research*, Vol. 18,1-19.

ECB (2009α), “Housing Wealth and Private Consumption in the Euro Area”, *Monthly Bulletin*, 59-71, Ιανουάριος.

ECB (2009β), “Housing Finance in the Euro Area”, Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, *Occasional Paper Series*, No. 101, Μάρ-τιος.

Gilpin, R. (2007). *Η πρόκληση του παγκόσμιου καπιταλισμού. Η παγκόσμια οικονομία τον 21^ο αιώνα*. Αθήνα: Εκδόσεις ΠΟΙΟΤΗΤΑ.

Δημοσιεύσεις

Βαμβακά, Σ. Δημοσίευση 28/11/2014. Πως επηρεάζουν την αγορά ακινήτων οι πρόωρες εκλογές. news.gr/oikonomia/

Κανέλλης, Β.Σ., *Ευκαιρίες στην κτηματαγορά*, Εφημερίδα «Ελευθεροτυπία», <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12930&subid=2&tag=12733&pubid=5029104#>, 24/01/2009.

Ρουσάνογλου, Ν. Δημοσίευση 14/06/2014. Διατήρηση αρνητικών προοπτικών στην ελληνική κτηματαγορά. REAL ESTATE ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ.

Σιωμόπουλος, Ν. Δημοσίευση 13/02/2014. Έχει και άλλο δρόμο προς τα κάτω η κτηματαγορά. ΤΟ ΒΗΜΑ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.

Τακόπουλος Α. – Specisoft, *Μορφές Χρηματοδότησης Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων.*

http://www.specisoft.gr/home/news/docs/arthro_hrmatodotisis_MME.pdf

Χαρδούβελης, Γ. (2009). *Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία.*

http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91_%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D1.pdf

Ηλεκτρονική βιβλιογραφία

ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 2009 - TEGoVA 2009.

<http://realestateaxies.wordpress.com/2-2/>

Θεοδωρίδης Κ. (2011), Κρίσεις στην κτηματαγορά. Χρονική εξέλιξη και πως πρέπει να προετοιμαστούμε για την ανάκαμψη. <http://www.marmaronet.com/el/marmaroblog/stone-business-blog-esoterikon-mas/imerida-osme-gia-exodo-apo-krisi/eisigisi-krisi-ktimatagoras-theodoridis.html>

<http://www.marmaronet.com/el/marmaroblog/stone-business-blog-esoterikon-mas/imerida-osme-gia-exodo-apo-krisi/eisigisi-krisi-ktimatagoras-theodoridis.html>

<http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/default.aspx>

<http://www.tovima.gr/relatedarticles/article/?aid=119074>

<http://www.iefimerida.gr/news/186952/ereyna-oi-xenoi-ependytes-kalovlepoyn-tin-ktimatagora-tis-athinas-stin-5i-thesi-gia-2015>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ

Α.Ε.....	Ανώνυμη Εταιρεία
Α.Κ.....	Αστικός Κώδικας
ΑΕΠ.....	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΓΟΚ.....	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΔΝΤ.....	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
ΔΟΥ.....	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΕΚΤ.....	Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα
ELSA.....	English Longitudinal Survey on Ageing
ΕΠΕ.....	Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης
ΙΝΕΜΥ.....	Ινστιτούτο Εμπορίου και Υπηρεσιών
ΞΑΕ.....	Ξένες Άμεσες Επενδύσεις
ΟΑΕΠ.....	Οργανισμός Ασφάλισης Εξαγωγικών Πιστώσεων
ΟΤΑ.....	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Σ.Δ.....	Συντελεστής Δόμησης
SHARE.....	Survey of Health and Retirement in Europe
ΤΑΠ.....	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
ΤτΕ.....	Τράπεζα της Ελλάδος
HRS.....	Health and Retirement Study

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.1 Ρυθμός ανάπτυξης ελληνικής οικονομίας 2003-2010.....	12
Πίνακας 2.1 Απογραφή οικοδομών-κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000.....	18
Πίνακας 2.2 Μεταβλητές αξίας ακινήτων.....	19
Πίνακας 2.3 Επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ.....	25
Πίνακας 3.1 Κρίσεις στην αγορά ακινήτων (1970-2007).....	33
Πίνακας 3.2 Καθαρός πλούτος των νοικοκυριών (έτος 2006-2007).....	35
Πίνακας 3.3 Αξία πρώτης κατοικίας και στεγαστικών δανείων (έτος 2006-2007).....	36
Πίνακας 3.4 Απόκτηση πρώτης κατοικίας (αγορά, κληρονομιά ή δωρεά).....	48
Πίνακας 3.5 Αναλογία φόρων επί των ακινήτων.....	49
Πίνακας 3.6 Φορολογική κλίμακα Κληρονομιάς, Γονικής Παροχής, Δωρεάς.....	49
Πίνακας 3.7 Βασικός φόρος προ της 1/1/2014.....	40
Πίνακας 3.8 Συμπληρωματικός Φόρος (Πρώην ΦΑΠ) ΠΡΟ Της 1/1/2014.....	50

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 2.1 Επενδύσεις (% ετήσια μεταβολή).....	25
Γράφημα 3.1 Κύκλος ακολουθίας ακινήτων.....	29
Γράφημα 3.2 Διεθνείς κτηματαγορές.....	39

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1.1 Βασικά στοιχεία της μεταρρύθμισης του χρηματοπιστωτικού τομέα στην Ε.Ε.....	14
Εικόνα 2.1 Ακίνητη περιουσία-Επιστήμη μηχανικού-Διαχείριση έργων.....	22
Εικόνα 3.1 Ροή χορήγησης κεφαλαίων.....	31
Εικόνα 3.2 Λειτουργίες χρηματοπιστωτικών συστημάτων.....	32
Εικόνα 3.3 Εξοχικές κατοικίες με ζήτηση στην Ελλάδα.....	43