



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Προσδιοριστικοί
Παράγοντες στην Αγορά Ακινήτων: Η Περίπτωση του
Αμαρουσίου**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΓΟΥΖΟΥΑΣΗΣ

Αθήνα, Οκτώβριος 2006





ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Προσδιοριστικοί
Παράγοντες στην Αγορά Ακινήτων: Η Περίπτωση του
Αμαρουσίου**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΓΟΥΖΟΥΑΣΗΣ

Επιβλέπων Καθηγητής: Α. ΡΟΒΟΛΗΣ

**Εξεταστική Επιτροπή:
Π.Μ. ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ
Α. ΡΟΒΟΛΗΣ
Α. ΤΡΑΓΑΚΗ**

Αθήνα, Οκτώβριος 2006



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η πτυχιακή αυτή εργασία σκοπό έχει να παρουσιάσει την θεωρία της γαιοπροσόδου όπως αυτή εμφανίστηκε από τον William Petty τον 17^ο αλλά και άλλους μετέπειτα επιστήμονες και θεωρητικούς. Γίνεται αναφορά για τις απόψεις των David Ricardo, του Γερμανού οικονομολόγου J.H. Von Thunen και του Karl Marx.

Η αγορά των ακινήτων σήμερα και οι συνθήκες που αυτή αναπτύσσεται, όπως επίσης η προσφορά και η ζήτηση καθώς και οι παράγοντες που την επηρεάζουν, είναι ένα θέμα που η πτυχιακή αυτή προσπαθεί να προσεγγίσει και να αναλύσει.

Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα γίνεται λόγος για συνεχόμενες αυξήσεις στα ακίνητα. Ως μία από τις αιτίες αναφέρεται η ανοδική τάση των τιμών στο πετρέλαιο που με την σειρά του συμπαρασύρει τις τιμές των πρώτων υλών. Από την άλλη πλευρά το κράτος θέλοντας να εισπράξει τα μεγαλύτερα δυνατά οφέλη, και να μειώσει την φοροδιαφυγή σε μια αγορά που ο Έλληνας θεωρεί πολύ σημαντική (αφού κατέχει πολύ υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, όπως φαίνεται και στην εργασία αυτή) προχώρησε σε νομοθετικές αλλαγές και επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα.

Η χρηματοδότηση των ακινήτων αποτελεί ένα πεδίο όπου όλα τα τραπεζικά ιδρύματα επιθυμούν να έχουν καλές επιδόσεις. Τον τελευταίο χρόνο (2006) έγιναν ήδη δύο αυξήσεις στα επιτόκια. Για το λόγο αυτό κάνουμε αναφορά στα είδη των επιτοκίων, την χρονική διάρκεια και την ασφάλιση.

Τέλος, στην εργασία αυτή υπάρχει εκτενής παρουσίαση της στατιστικής έρευνας που πραγματοποιήθηκε και αφορά τις πωλήσεις ακινήτων στην περιοχή του Αμαρουσίου, ξεκινώντας με την ιστορία του, συνεχίζοντας με τις περιοχές που αποτελούν τον Δήμο Αμαρουσίου και τις πωλήσεις που καταγράψαμε με την βοήθεια όσων μεσιτικών γραφείων προσφέρθηκαν να βοηθήσουν.

ABSTRACT

This dissertation attempts to present the theory of land rent as William Petty 17th but also other later scientists and theorists presented it. The opinions of David Ricardo, J.H. Von Thunen (German economist) and Carl Marx are also presented. The final part of the theoretical analysis presents real estate markets as they are today.

In the recent period Greece land rent prices have steadily increased. One of the main factors is the increase in raw material prices. In any case, the Greek market is characterised by very high rates of ownership-occupancy. Legislative changes and imposition of extra taxes in the real estate market characterize recent changes that materialised and created further increase in the prices. We analyze the attitude of purchasers and salesmen but also persons that deal with the constructional business.

The financing of real estate demand is a lucrative field of business for banking institutions. In the last two years the European Central Bank has made significant increases in the interest-rates. In the dissertation there is an analysis of the types of interest-rates, the time duration of the loans, and their insurance.

The final part of the thesis presents a statistical analysis for the sales of real estates in the region of Maroussi, starting with his history, continuing with the regions that constitute the Municipality of Maroussi and the sales that we recorded with the help of real estate agencies For the financing motion. Enough percentage uses loan and on the contrary very small percentage of purchasers pays with cash.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

«Όταν θέλεις πάρα πολύ κάτι, όλο το σύμπαν συνωμοτεί για να τα καταφέρεις» Paulo Coelho, "ο Αλχημιστής" σελ.73 , Εκδόσεις Νέα σύνορα Αθήνα 1996.

Ποτέ δεν φανταζόμουν ότι ένα ταξίδι για την δουλειά μου στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής το 1991 θα προκαλούσε την γνωριμία μου με τον κόσμο της Γεωγραφίας. Η θέρμη που απέκτησα για την επιστήμη αυτή ήταν πολύ μεγάλη. Το Απρίλιο του 2002 ανακάλυψα σε μια κυριακάτικη εφημερίδα έναν οδηγό σπουδών όπου, με ενδιαφέρον, διαπίστωσα ότι υπάρχει έδρα Γεωγραφίας στην Αθήνα. Από εκείνη την ημέρα η απόφαση μου ήταν, να μάθω όσα περισσότερα μπορώ, ώστε να μπω στον κόσμο της Γεωγραφίας, να γίνω μέλος της.

Τώρα, που το ταξίδι αυτό τελειώνει, αισθάνομαι την γλυκιά γεύση ότι ' 'τα κατάφερα ' ', αλλά και την πικρή γεύση του αποχωρισμού με του καθηγητές μου, ανθρώπους σπάνιους, προσηνείς, καλοπροαίρετους και πάνω από όλα γνώστες με δίψα για την μετάδοση της γνώσης, καθώς και τους συμφοιτητές και τις συμφοιτητρίες μου. Θα μου λείψετε όλοι.

Ευχαριστώ τον καθηγητή μου Α. Ροβολή για την βοήθεια που μου προσέφερε σε όλα τα επίπεδα και που πάντα είχε την υπομονή να με περιμένει αργά το μεσημέρι, αφού σχολάσω από την δουλειά μου, για να συζητήσουμε και να διορθώσουμε την πτυχιακή εργασία μου.

Την εργασία αυτή, την αφιερώνω στην σύζυγό μου Άντζη Μαλτέζου που κατέβαλε τεράστια υπομονή, τριάντισι χρόνια τώρα, και επωμίστηκε περισσότερες υποχρεώσεις από όσες έπρεπε για να μπορώ να αντεπεξέλθω στις σπουδές και την δουλειά μου ταυτόχρονα. Επίσης, στην μητέρα μου Ανδριανή Γουζούαση για την αγάπη που μου δείχνει αλλά και για την σκέψη της που με ακολουθεί επί τριάντα εννέα χρόνια.

Τέλος, το πτυχίο μου το αφιερώνω στις κόρες μου Ανδριανή, Παναγιώτα και Μαρκέλλα, καθώς και στον πατέρα μου Γιάννη Ν. Γουζούαση που έφυγε πρόωρα, δίχως να απολαύσει τους κόπους μιας ολόκληρης ζωής. Της ζωής του.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΘΕΩΡΙΑ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ.....	1
1 Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	4
2.1 Η άποψη του David Ricardo.....	4
1.1.1 Ανάλυση της άποψης του David Ricardo.....	4
2.2 Η προσέγγιση της γαιοπροσόδου κατά τον J.H.V. Thunen.....	6
2.3 Ο Μαρξ και η πρόσοδος.....	9
3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ.....	12
3.1 Προσφορά και ζήτηση – Συνθήκες ανάπτυξης.....	15
4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	17
5 ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	23
5.1 Εισαγωγή.....	23
5.2 Νομοθετικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων.....	24
5.3 Συμπεράσματα που αφορούν τις νομοθετικές εξελίξεις.....	27
6 ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	29
6.1 Οι τιμές των διαμερισμάτων.....	32
6.2 Γραφειακοί χώροι.....	33
6.3 Καταστήματα.....	34
7 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	35
7.1 Συνδυασμός Σταθερού και Κυμαινόμενου επιτοκίου.....	36
7.2 Χρονική διάρκεια.....	37
7.3 Προσημείωση Ακινήτου.....	37
7.4 Επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια.....	38
7.5 Τα είδη των επιτοκίων.....	39
7.5.1 Euribor.....	39
7.5.2 Σταθερό.....	39
7.5.3 Κυμαινόμενο.....	39
7.6 Ασφάλιση δανείων.....	40
8 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ.....	41
8.1 Η Ιστορία του Αμαρουσίου.....	41
8.1.1 Η νεότερη Ιστορία του Αμαρουσίου.....	42
8.1.2 Το Μαρούσι σήμερα.....	42
8.2 Οι περιοχές του Αμαρουσίου.....	45
8.3 Συγκέντρωση στοιχείων.....	52
8.4 Ανάλυση στοιχείων.....	53
8.5 Επεξεργασία και παρουσίαση των στοιχείων.....	61
9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	68
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	71

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1.....	8
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.....	9
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.....	17
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.....	20
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.....	21
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6.....	22
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.....	33
ΧΑΡΤΗΣ 8.....	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 9.....	59
ΠΙΝΑΚΑΣ 10.....	62
ΠΙΝΑΚΑΣ 11.....	63
ΠΙΝΑΚΑΣ 12.....	64

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η επένδυση σε γη χαρακτηρίζεται, διαχρονικά, ως μια από τις σταθερότερες επενδύσεις του ανθρώπου. Η σημασία και η αξία της γης, τόσο κοινωνική όσο και οικονομική, έχει δημιουργήσει από αψιμαχίες και διαφορές μεταξύ ανθρώπων (που καμιά φορά είναι ακόμα και συγγενείς), μέχρι διακρατικές εντάσεις ή πολέμους. Παράλληλα, από τότε που ο άνθρωπος ξεκίνησε την καλλιέργεια της γης και την δόμηση οικιών “ανακάλυψε” την αξία της ως έσοδο από την καλλιέργεια την ενοικίαση ή την πώληση.

Πώς όμως, μπορούν να διαμορφώνονται οι αξίες της γης; Ποιες είναι οι τιμές που ένα ακίνητο “βγαίνει” στην αγορά και συγκεντρώνει τις πιθανότητες να πραγματοποιηθεί πράξη (πώληση); Ποια δεδομένα είναι εκείνα που θεωρούνται θετικά ή αρνητικά για ένα ακίνητο; Οι προτιμήσεις και οι ανάγκες μιας εταιρίας ή μιας οικογένειας είναι δυνατόν να επηρεάσουν την άνοδο ή την κάθοδο των τιμών; Υπάρχει κανόνας για αυτό; Οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν παίζουν κάποιο ρόλο; Αυτά τα ερωτήματα προσπαθεί να απαντήσει σε κάποιο βαθμό αυτή η πτυχιακή εργασία, έχοντας ως μελέτη περίπτωσης την αγορά ακινήτων του Αμαρουσίου.

1.ΘΕΩΡΙΑ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ

Η Γαιοπρόσοδος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η γονιμότητα της γης, η ποικιλία της χρήσης (π.χ μπορούν να πραγματοποιηθούν δύο χρήσεις γης στο ίδιο ακίνητο), η Δημόσια πολιτική, η πρόσβαση στην αγορά, το μεταφορικό κόστος, την αγορά προϊόντων, την βιομηχανική ή αστική ή εμπορική χρήση.

Μεγάλοι οικονομολόγοι προσπάθησαν να δώσουν κάποιες απαντήσεις σχετικά με την Θεωρία της Γαιοπροσόδου προσεγγίζοντας το θέμα από διάφορες πλευρές και ερμηνεύοντας το ανάλογα επηρεαζόμενοι από τις οικονομικές συνθήκες της εποχής αλλά και την πολιτική κουλτούρα που αντιπροσώπευαν.

Το 17^ο αι. ο William Petty, πρώτος, διατυπώνει την έννοια της Γαιοπροσόδου. Ο Adam Smith, τον 18^ο αι., ουσιαστικά χρησιμοποιεί και ενισχύει την θεωρία του William Petty στο δικό του έργο, θεωρώντας ότι η οικονομική πρόοδος θα τείνει να αυξάνει την αξία της γαιοπροσόδου. Ο David Ricardo είναι αυτός ο οποίος βοήθησε στην ανάπτυξη της έννοιας της γαιοπροσόδου συμβάλλοντας στην ανάδειξή της με τις αναλύσεις του. Και οι τρεις ανήκουν στους κλασσικούς της οικονομικής ανάλυσης.

Γενικά σε εμπειρικό επίπεδο, η αξία της γης είναι η παρούσα αξία της ετήσιας ροής εισοδήματος που θα δώσει κάποιο κομμάτι γης. Δηλαδή, συγκρίνοντας το εισόδημα που εισπράττεται από το ακίνητο σε σχέση με κάποιο άλλο εισόδημα όπως τραπεζικοί τόκοι, μετοχές, τοποθετήσεις σε ξένο νόμισμα κλπ αποφασίζει ο υποψήφιος αγοραστής εάν αξίζει να επενδύσει – πληρώσει – για να αγοράσει γη ή κάποιο άλλο επενδυτικό προϊόν που τον συμφέρει και τον εξασφαλίζει.

Ο ιδιοκτήτης της γης εάν αποφασίσει να καλλιεργεί, τότε πουλά το καλλιεργήσιμο προϊόν και εισπράττει ή εάν επιθυμεί μπορεί να ενοικιάσει την γη που του ανήκει με κάποιο αντίτιμο, δηλαδή το

ενοίκιο. Το ίδιο συμβαίνει και με τον ιδιοκτήτη σε μια πόλη όπου εκεί μιλάμε για ακίνητα, συνήθως με την μορφή, κτιρίων ή διαμερίσματα, βιομηχανικούς χώρους, χώρους εστίασης, μαγαζιά, γραφεία, οικίες, ακόμη και χώρους αποθήκευσης προϊόντων ή στάθμευσης αυτοκινήτων.

Ο υπολογισμός της αξίας της γης σε τιμές παρούσας αξίας είναι ένα ερώτημα που απαντάται με την σύγκριση του μέγιστου ποσού που μπορεί να καταβάλει κάποιος αγοραστής σύμφωνα με τα τρέχοντα δεδομένα και υπολογίζοντας με βάση κάποιο χρονικό ορίζοντα την απόδοση που θα έχει συγκρινόμενο με κάποια άλλη επένδυση που θα επέλεγε για το ίδιο χρονικό διάστημα.

Ο Adam Smith υποστήριξε ότι το ενοίκιο της γης καθορίζεται από το ύψος της τιμής των αγροτικών προϊόντων. Πιο συγκεκριμένα ενοίκιο γης θεωρούσε το κομμάτι του πλεονάσματος της παραγωγής, αφού έχουμε υπολογίσει τους μισθούς και τα έξοδα για την παραγωγή, είτε ως την αμοιβή που παρέχει ο παραγωγικός συντελεστής «φύση». Βέβαια σημαντικό ρόλο παίζει και ο παράγοντας φύση όπου μια καλή χρονιά παραγωγής σημαίνει και καλή σοδειά ενώ μια χρονιά που συνοδεύτηκε από παγετούς ή από κάποια αρρώστια που προσέβαλε την παραγωγή ή η εμφάνιση λειψυδρίας σημαίνει αύξηση του κόστους.

Άρα τα έσοδα καθορίζονται από την ποσότητα του προϊόντος που παράγεται, και από την παραγωγικότητα του εδάφους δηλαδή πόσο καταπονημένο είναι ή πόσο ευνοημένο λόγω θέσης, συγκοινωνίας κλπ.

2. Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Η άποψη του David Ricardo

Ο David Ricardo, μας αναφέρει ότι όσο πιο εύφορο είναι ένα κομμάτι γης τόσο μεγαλύτερο αντίτιμο ενοικίου θα είναι διατεθειμένος να πληρώσει ο ενοικιαστής - παραγωγός της γης προκειμένου να αναλάβει την καλλιέργεια στο συγκεκριμένο αγροτεμάχιο. Αντίστοιχα, ένα κομμάτι γης με μέτρια ευφορία, λογικό θα είναι, να ενοικιάζεται σε τιμή χαμηλότερη από εκείνη του εύφορου κομματιού γης αφού ο ενοικιαστής - παραγωγός δεν θα αποκομίσει το ίδιο κέρδος, το οποίο και θα είναι πιο χαμηλό, από ότι εκείνο του εύφορου. Σε γη χαμηλής ευφορίας το κόστος παραγωγής θα είναι τέτοιο που θα καθίσταται ασύμφορη η καλλιέργεια για τον οποιοδήποτε παραγωγό και το πιο πιθανό είναι ότι θα παραμείνει ανεκμετάλλευτο.

2.1.1 Ανάλυση της άποψης του David Ricardo

Στο σημείο αυτό μπορούμε να κατανοήσουμε καλύτερα την άποψη του Ricardo με την αναφορά μας σε ένα ενδεικτικό παράδειγμα που ακολουθεί. Εξετάζουμε την περίπτωση όπου σε κάποια αγροκαλλιέργεια παράγεται κριθάρι και η τιμή του δεν επηρεάζεται από τα μεταφορικά κόστη, ενώ υπάρχει ελεύθερη είσοδος στην συγκεκριμένη παραγωγή και ο ιδιοκτήτης μισθώνει το κτήμα του σε εκείνον που δίνει τα περισσότερα ως αντίτιμο ενοικίου.

Η μόνη διαφορά που υπάρχει είναι ότι έχουμε διαθέσιμες τρεις διαφορετικές κατηγορίες γης: **α.** γη πολύ εύφορη, **β.** γη μέτριας ευφορίας, **γ.** γη χαμηλής ευφορίας.

Η τιμή του κριθαριού υποθέτουμε ότι διαμορφώνεται από το κράτος. Στο κομμάτι γης με υψηλή ευφορία η παραγωγή θα είναι

σίγουρα αρκετά καλή και το κόστος που πληρώθηκε για την ενίσχυση ή την υποστήριξη της παραγωγής θα είναι λιγότερο από ότι στα άλλα δύο κομμάτια γης. Στο κομμάτι της μέτριας ευφορίας η παραγωγή δεν θα είναι η ίδια αλλά λιγότερη από την πρώτη περίπτωση και με το κόστος αρκετά υψηλότερο αφού ο καλλιεργητής θα προσπαθήσει να ενισχύσει την παραγωγή του περισσότερο από ότι ο αντίστοιχος της εύφορης γης. Όσο για το κομμάτι της χαμηλής ευφορίας, εδώ τα πράγματα θα είναι αρκετά δύσκολα αφού η παραγωγή θα είναι αρκετά πιο χαμηλή έως πολύ χαμηλή σε σημείο που τα κόστη ενίσχυσης και υποστήριξης της παραγωγής, το πιο πιθανό είναι, να την καθιστούν ασύμφορη.

Είναι προφανές ότι ο αγρότης που θα θελήσει να ενοικιάσει το κομμάτι γης με την υψηλότερη κερδοφορία θα χρειαστεί να πληρώσει αρκετά μεγαλύτερο ποσό ως ενοίκιο σε σχέση με τις άλλες δύο περιπτώσεις των αγροτεμαχίων που έχουν μέση και χαμηλή ευφορία αντίστοιχα, ενώ το κομμάτι εκείνο με την χαμηλή ευφορία μπορεί να είναι και εντελώς ασύμφορο να καλλιεργηθεί. Έτσι η συνολική γαιοπρόσοδος που θα καρπωθούν οι γαιοκτήμονες θα είναι ίση με την διαφορά των συνολικών εσόδων μείον το συνολικό κόστος για τις εισροές παραγωγής εκτός γης. Δηλαδή θα ισχύει η αρχή του υπολοίπου.

Τα δημόσια έργα που μπορεί να πραγματοποιηθούν σε μια περιοχή είναι σχεδόν σίγουρο ότι θα επηρεάσουν την γαιοπρόσοδο αφού μπορεί άμεσα να τροποποιήσουν οι χρήστες της γης αυτής την παραγωγή και άρα την κερδοφορία. Υποθέτουμε ότι γίνεται η κατασκευή ενός αγωγού ύδρευσης όπου με την ολοκλήρωση του έργου θα υπάρχει η δυνατότητα παροχής άφθονου και δωρεάν ύδατος. Τότε η ευφορία της γης στην συγκεκριμένη περιοχή θα αυξηθεί όπως είναι αναμενόμενο, με αποτέλεσμα εάν χρησιμοποιήσουμε το προηγούμενο παράδειγμα, το ήδη εύφορο αγροτεμάχιο να γίνει ακόμη πιο εύφορο και το μέσης ευφορίας

κομμάτι να γίνει και αυτό πιο επικερδές αφού τα κόστη μειώνονται και η τιμή του προϊόντος παραμένει σταθερή, τότε τα επίπεδα εσόδων αυξάνονται. Βέβαια εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι το κομμάτι χαμηλής κερδοφορίας που αναφέραμε προηγουμένως θα παρουσιάσει και αυτό κάποια παραγωγή, τέτοια, που πλέον μπορεί να είναι συμφέρουσα σε σημείο που κάποιοι παραγωγοί να ενδιαφερθούν για την καλλιέργειά του.

Αντίστοιχα, αν σε κάποια περιοχή χαράσσεται ή κατασκευάζεται συγκοινωνιακό έργο που θα προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε κεντρικούς συγκοινωνιακούς άξονες το κόστος για την μεταφορά των προϊόντων, δημιουργεί μια αύξηση του κέρδους, αφού θα προκαλέσει την μείωση του εξόδου των μεταφορικών.

Η τιμή του προϊόντος που όπως προαναφέραμε είναι σταθερή, επειδή υπάρχει αύξηση στην παραγωγή θα επηρεαστεί και αυτή προς τα κάτω από την ίδια την αγορά, με αποτέλεσμα την μείωση των κερδών του παραγωγού. Κερδισμένοι ουσιαστικά θα είναι οι καταναλωτές οι οποίοι θα καρπωθούν την μείωση της τιμής. Έτσι η αύξηση της απόδοσης λόγω βελτίωσης θα αυξήσει τα ενοίκια που παίρνουν οι γαιοκτήμονες ενώ θα συμπαρασυρθούν τα εισοδήματα τους προς τα πάνω με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της γης που ευνοήθηκε από το αντίστοιχο δημόσιο έργο.

2.2 Η προσέγγιση της γαιοπροσόδου κατά τον

J. H. Von Thunen

Μια διαφορετική προσέγγιση για την γαιοπρόσοδο αποτελεί αυτή του Γερμανού οικονομολόγου J.H. Von Thunen ο οποίος υπέθεσε ότι έχουμε το παράδειγμα μιας πόλης που δεν έχει επαφές

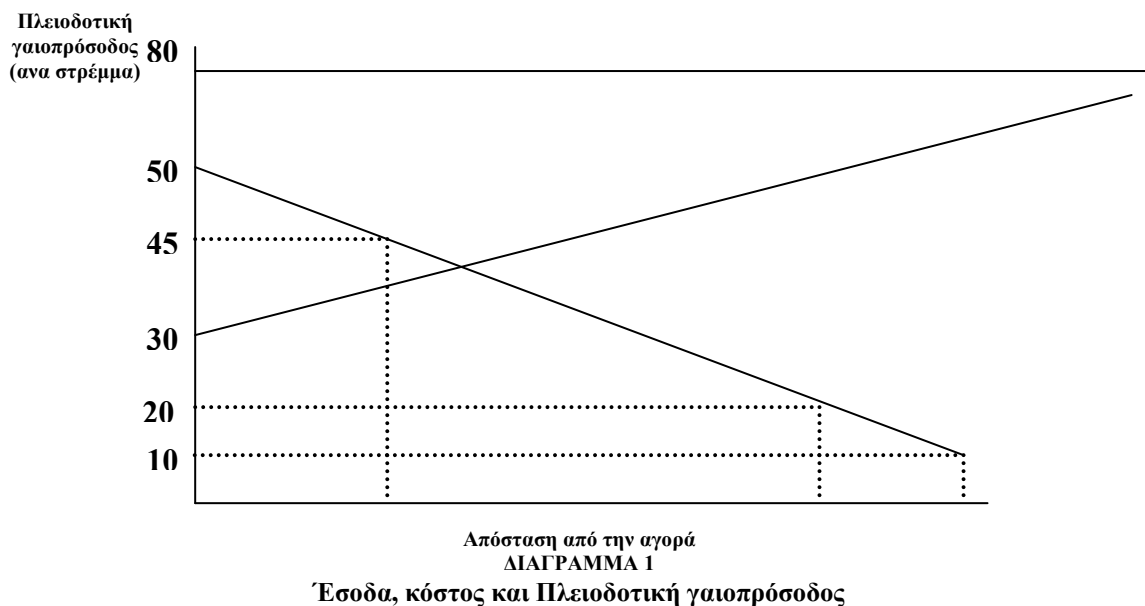
με κάποια άλλη, δηλαδή πρόκειται για μια απομονωμένη πόλη, που βρίσκεται σε μια επίπεδη γεωμορφολογική επιφάνεια με δυνατότητες μετακίνησης και μεταφορών ίδιες προς όλες τις κατευθύνσεις προς την πόλη. Η ευφορία της γης είναι η ίδια σε όλη την περιφέρεια και τόσο οι τιμές όσο και οι παραγωγικές εισροές είναι δεδομένες και το μόνο που διαφέρει είναι η απόσταση από την πόλη. Το κόστος της μεταφοράς είναι ανάλογο της απόστασης του παραγωγού από την πόλη δηλαδή το σημείο πώλησης ενώ μακροχρόνια το οικονομικό κέρδος είναι μηδενικό.

Είναι φανερό πως όσο μακρύτερα βρίσκεται ο παραγωγός από το σημείο πώλησης τόσο μικρότερο ενοίκιο θα είναι διατεθειμένος να πληρώσει ο παραγωγός ανά τετραγωνικό, αφού το περιθώριο του κέρδους του θα είναι μικρότερο σε σχέση με κάποιον άλλο παραγωγό που θα βρίσκεται πιο κοντά στο σημείο πώλησης με αποτέλεσμα η μεταφορά να του κοστίζει λιγότερο από ότι σε εκείνον.

Αντίστοιχα το ενοίκιο που θα καλείται να πληρώσει ο παραγωγός που βρίσκεται εγγύτερα στην πόλη θα είναι μεγαλύτερο από εκείνο του παραγωγού που βρίσκεται πιο μακριά αφού θα καρπώνεται το κέρδος που δημιουργεί το κόστος της μεταφοράς.

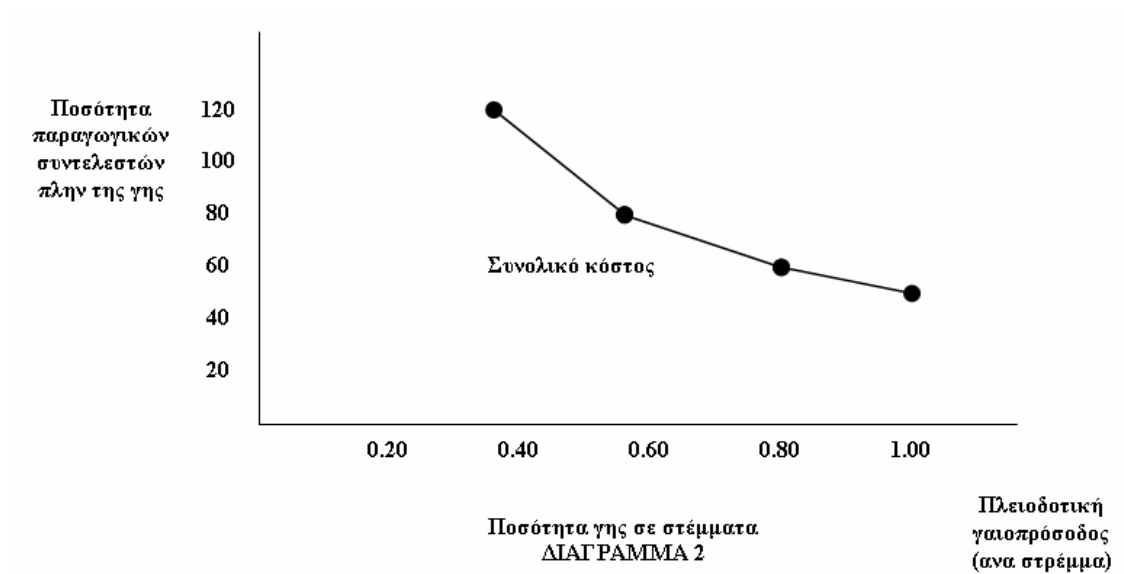
Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι, ο παραγωγός που πληρώνει πολύ υψηλό ενοίκιο και επιβαρύνεται με το σταθερό κόστος της παραγωγής εξοικονομεί από τα έξοδα της μεταφοράς που είναι πολύ χαμηλά λόγω απόστασης, ενώ ο παραγωγός που βρίσκεται μακριά από την πόλη μπορεί να πληρώνει χαμηλό ενοίκιο και το κόστος παραγωγής να είναι το ίδιο αλλά επιβαρύνεται με έξοδα μεταφοράς που βρίσκονται σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα.

Αυτό μπορούμε να το κατανοήσουμε καλύτερα και στο διάγραμμα 1 που ακολουθεί και αφορά έσοδα, κόστος και Πλειοδοτική γαιοπρόσοδος:



Μέχρι το σημείο αυτό παίρνουμε ως δεδομένο ότι οι παραγωγοί των αγροτικών προϊόντων χρησιμοποιούν σταθερή αναλογία μεταξύ γης και των υπολοίπων συντελεστών της αγροτικής παραγωγής.

Εάν ο παραγωγός αποφασίσει να εξισορροπήσει το ακριβό ενοίκιο (παραγωγικός συντελεστής γη) με την χρήση γεωργικών μηχανημάτων στην καλλιέργεια ώστε να έχει μεγαλύτερη παραγωγή και να μειώσει το κόστος του σε ημερομίσθια τότε θα διαπιστώσουμε ότι μπορεί να φτάσει σε κέρδη τα επίπεδα ενός παραγωγού που εξαιτίας του ότι δεν βρίσκεται μακριά από την πόλη δεν κάνει υποκατάσταση κάποιου παραγωγικού συντελεστή και παραμένει στα ίδια επίπεδα όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 2 που ακολουθεί:



2.3 Ο Μαρξ και η πρόσοδος

Ο Μαρξ για την πρόσοδο μας αναφέρει ότι, "Κατά την αναπαραγωγή, ακριβώς όπως και κατά τη συσσώρευση κεφαλαίου, δεν πρόκειται μόνο για την αντικατάσταση στην παλιά της ή σε μια διευρυμένη κλίμακα (κατά τη συσσώρευση) της ίδιας μάζας αξιών

χρήσης, αλλά για την αντικατάσταση της αξίας του προκαταβεβλημένου κεφαλαίου με το συνηθισμένο ποσοστό κέρδους (υπεραξία)" (Μαρξ 1982:575). Επομένως, ο καπιταλιστής ενοικιαστής της γης για να λειτουργήσει ως καπιταλιστής πρέπει να παίρνει από το επενδυμένο επί της γης κεφάλαιό του το μέσο (ή συνηθισμένο) ποσοστό κέρδους του κεφαλαίου. Αυτό σημαίνει ότι ως πρόσοδος μπορεί να αποδοθεί από τον καπιταλιστή ενοικιαστή της γης προς το γαιοκτήμονα νομικό ιδιοκτήτη της μόνο εκείνο το μέρος του καπιταλιστικού κέρδους που υπερβαίνει το μέσο κέρδος του κεφαλαίου.

Σύμφωνα με τον Μαρξ: "Έτσι μεταβάλλεται και η φύση της προσόδου, όχι μόνο πραγματικά και συμπτωματικά, πράγμα που έγινε ήδη εν μέρει στις παλιές μορφές, αλλά κανονικά στην αναγνωρισμένη και κυρίαρχή της μορφή. Από την κανονική μορφή της υπερεργασίας ξεπέφτει η πρόσοδος και γίνεται περίσσειμα αυτής της υπερεργασίας πάνω από το μέρος της εκείνο, που το ιδιοποιείται με τη μορφή του κέρδους ο εκμεταλλευτής κεφαλαιοκράτης. Το πόσο πολύ ή πόσο λίγο θα δώσει ο κεφαλαιοκράτης στον γαιοκτήμονα, καθορίζεται κατά μέσο όρο σαν όριο από το μέσο κέρδος που βγάζει το κεφάλαιο στις μη αγροτικές σφαίρες παραγωγής" (Μαρξ 1978-β: 982). "Κάθε γαιοπρόσοδος είναι υπεραξία, προϊόν υπερεργασίας" (Μαρξ 1978-β: 789).

Η ανάλυση των κλασικών της πολιτικής οικονομίας (Σμίθ και Ρικάρντο) πάνω στο μέγεθος του πλεονάσματος στράφηκε σε δυο κρίσιμους παράγοντες. Πρώτον, στις διαφορές, στην ευφορία και την τοποθεσία των διάφορων τμημάτων γης και δεύτερο, στις διαφορές που αφορούν τις επενδύσεις κεφαλαίου επί των διάφορων τμημάτων της γης.

Γενικεύοντας, πάντως, τη μαρξική άποψη μπορούμε να πούμε πως, αυτό που δίνει ο κεφαλαιοκράτης με τη μορφή προσόδου στο γαιοκτήμονα είναι το περισσευούμενο πάνω από το μέσο κέρδος του

κεφαλαίου μέρος της υπεραξίας που την έβγαλε εκμεταλλευόμενος με το κεφάλαιό του, άμεσα οι εργάτες (βλ. Καπιταλιστικός τρόπος παραγωγής και πρόσδοος της γης: Όψεις της Μαρξικής θεωρίας στο έδαφος της ανάλυσης των Σμίθ και Ρικάρντο (ΜΕΡΟΣ Α' του Γιώργου Η. Οικονομάκη).

Η διαφορική πρόσδοος, σύμφωνα με τον Μαρξ, έχει δυο εκδοχές. Τη διαφορική πρόσδοο πρώτου είδους και τη διαφορική πρόσδοο δεύτερου είδους. Η διαφορική πρόσδοος εκφράζεται με τη μετατροπή σε πρόσδοο του πρόσθετου κέρδους που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής και της τιμής παραγωγής του ξεχωριστού κεφαλαίου που είναι επενδεδυμένο σε ένα κομμάτι γης.

Γράφει σχετικά ο Μαρξ: "Η διαφορική πρόσδοος έχει την ιδιομορφία, ότι η γαιοκτησία συλλαμβάνει εδώ μόνο το πρόσθετο κέρδος, το οποίο διαφορετικά θα το τσέπωνε ο παχτωτής και που κάτω από ορισμένες περιστάσεις το τσεπώνει πραγματικά όσο διαρκεί το συμβόλαιό της ενοικίασης. Η γαιοκτησία εδώ είναι μόνο η αιτία της μεταβίβασης ενός μέρους της τιμής του εμπορεύματος που προκύπτει χωρίς τη δική της σύμπραξη και που μετατρέπεται σε πρόσθετο κέρδος" (Μαρξ 1978-β: 796-919).

3.Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ

Στην αγορά ακινήτων (real estate) μπορούμε να συμπεριλάβουμε κάθε τι που έχει να κάνει με κτίριο επαγγελματικό ή οικία, τα οικόπεδα τα οποία προορίζονται για βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική εγκατάσταση και χρήση, ή κατασκευή οικιών, εμπορικών κέντρων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.α., καθώς και όλη η γη στην οποία μπορεί και να μην υπάρχει καμιά απολύτως δραστηριότητα όπως καλλιέργειες, φυτείες, κ.α.

Άρα, η αγορά ακινήτων αφορά το σύνολο του αποθέματος των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων μιας χώρας το οποίο αποτελεί και ένα είδος κεφαλαίου.

Η κατασκευή νέων διαμερισμάτων, κτιριακών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών συγκροτημάτων, πολιτιστικών κέντρων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.α αυξάνει το απόθεμα μιας περιοχής ή ενός κράτους αναδεικνύοντας το σύνολο αυτού που ονομάζουμε real estate ως μια από τις μεγαλύτερες επενδυτικές δραστηριότητες του τριτογενή τομέα παραγωγής τόσο στην Ελλάδα αλλά και στον κόσμο. Σε πολλά κράτη υπάρχουν εταιρείες που έχουν ως αντικείμενό τους την αγορά και εκμετάλλευση κάθε είδους ακίνητης περιουσίας. Είναι δε το επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο μεγάλο ώστε πολλές τέτοιες εταιρείες διαπραγματεύονται τις μετοχές τους στα μεγαλύτερα χρηματιστήρια του κόσμου παρουσιάζοντας ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε όσους ασχολούνται με τις χρηματιστηριακές επενδύσεις. Συνήθως αγοράζουν εκτάσεις σε διάφορες περιοχές αλλά και χώρες με υψηλές προοπτικές ανάπτυξης και πραγματοποιούν έργα όπως ξενοδοχειακές μονάδες, σύγχρονα μικρά χωριά αναψυχής, εμπορικά κέντρα κ.α.

Οι κατηγορίες που χαρακτηρίζουν την αγορά ακινήτων είναι δύο:

1. Κτίρια ή οικόπεδα που αγοράζονται ή ενοικιάζονται για χρήση.
2. Κτίρια ή οικόπεδα που αγοράζονται ή ενοικιάζονται για λόγους επένδυσης.

Στην Ελλάδα, τα ακίνητα κινήθηκαν για αρκετά χρόνια στην πρώτη κατηγορία αφού ο θεσμός της αντιπαροχής (μοναδικός σε παγκόσμιο επίπεδο ως θεσμός) και η έντονη αστικοποίηση δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την αύξηση του αποθέματος ακινήτων, κυρίως σε διαμερίσματα, στις μεγάλες πόλεις.

Είναι γνωστή η επιθυμία του Έλληνα οικογενειάρχη για την απόκτηση δικού του σπιτιού, ακόμα και αν στερηθεί αρκετά για να το καταφέρει. Άλλωστε είναι γνωστή η λαϊκή ρήση “Δικό μου κεραμίδι και όπου νάνε”.

Τα τελευταία χρόνια παρατηρούνται ζητήσεις προς αγορά ακινήτων κυρίως για επενδυτικούς λόγους, και αγορά γης σε περιοχές που είναι όμορες σε ήδη ενταγμένες στο σχέδιο εκτάσεις. Είναι γνωστό εδώ και αρκετά χρόνια ότι το Υπουργείο Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, έχει σκοπό την ένταξη αρκετών περιοχών στο σχέδιο πόλης, που ένα από τα αποτελέσματά του θα είναι και η ανάπτυξη περιοχών εκτός του λεκανοπεδίου αλλά και η αναζωογόνηση της οικοδομής. Επίσης παρατηρούνται ζητήσεις για αγορές κτιρίων και εγκαταστάσεων (π.χ αποθήκες) που αποδίδουν συγκεκριμένες, πολλές φορές, αποδόσεις (συνήθως 5-7%) ετησίως για τον αγοραστή τους. Το αποτέλεσμα είναι να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους για εγκατάσταση στην χώρα μας μεγάλες εταιρείες παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών διεθνούς ανάπτυξης με σκοπό να αποσπάσουν κομμάτι από τα κέρδη που προκύπτουν από τις

σχετικές προμήθειες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πολυεθνική εταιρεία RE/MAX με παρουσία σε 62 χώρες που ξεκίνησε τις δραστηριότητές της και στην Ελλάδα το έτος 2000 με 2 γραφεία στην Θεσσαλονίκη, για να φτάσει σήμερα το έτος 2006 στα 80 περίπου υποκαταστήματα ανεπτυγμένα σε αρκετούς νομούς και μεγάλες πόλεις τόσο της ηπειρωτικής όσο και της νησιωτικής χώρας μας. Αυτή η κίνηση που παρατηρείται αναδεικνύει και την άνοδο του ενδιαφέροντος για την αγορά ακινήτων τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν διαχρονικά την πορεία των τιμών των ακινήτων γενικά, έχουν μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις και μπορούν να χωριστούν σε δύο βασικές κατηγορίες:

► Η πρώτη κατηγορία αφορά τον μακροχρόνιο ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας, τον ρυθμό μεταβολής του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, τα δημογραφικά δεδομένα, το φορολογικό σύστημα, το επίπεδο του μακροχρόνιου επιτοκίου δανεισμού και του πληθωρισμού και γενικά τις τάσεις που διαμορφώνονται στις αγορές χρήματος και κεφαλαίου καθώς και στο χρηματοοικονομικό σύστημα γενικότερα. Επίσης σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η διαθεσιμότητα και το κόστος της οικοδομήσιμης γης όπως και οι επενδύσεις σε έργα υποδομής.

► Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει παράγοντες που επιδρούν πιο άμεσα στην κατηγορία των ακινήτων όπως είναι οι συνθήκες λειτουργίας της αγοράς της στεγαστικής πίστης δηλαδή το συνεπαγόμενο κόστος δανεισμού, και το φορολογικό καθεστώς στην αγορά ακινήτων όπου συμπεριλαμβάνονται οι φόροι μεταβίβασης, κληρονομιάς και εισοδημάτων από κατοικίες.

Επιπλέον πρέπει να τονιστεί ότι οι προσδοκίες για την πορεία των τιμών μελλοντικά, συντελούν στην διαμόρφωση των τιμών σε συγκεκριμένα επίπεδα δεδομένου του περιορισμού που υπάρχει και

που αφορά την έλλειψη δείκτη τιμών ακινήτων η κατασκευή του οποίου είναι πολύ δύσκολη υπόθεση είτε αυτός θα αφορά μια περιφέρεια είτε μια χώρα αφού η αγοραπωλησία ακινήτων δεν πραγματοποιείται σε μια κεντρική αγορά όπως συμβαίνει, για παράδειγμα, με τις μετοχές στο χρηματιστήριο.

3.1 Προσφορά και ζήτηση- Συνθήκες ανάπτυξης

Οι τιμές των ακινήτων, κατά βάση, διαμορφώνονται ανάλογα με την προσφορά και την ζήτηση. Άρα το ύψος του ενοικίου, της αγοράς, ή της πώλησης σε οποιαδήποτε περιοχή προφανώς επηρεάζεται από την διαθεσιμότητα των ακινήτων αλλά και από την ζήτηση που εκδηλώνεται στην περιοχή αυτή. Τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα μιας περιοχής ή και μιας συνοικίας ακόμη, είναι επίσης ένας σοβαρός παράγοντας που επηρεάζει την προσφορά και την ζήτηση.

Σε περίπτωση που δεν έχουμε αύξηση του αποθέματος ακινήτων (κατασκευή, επιθυμία πώλησης), ειδικότερα σε περιοχές που υπάρχει αυξανόμενη ζήτηση, τότε οι τιμές είναι αναμενόμενο πως θα ακολουθήσουν ανοδική πορεία. Βραχυπρόθεσμα, η αξία των ακινήτων και το κόστος αντικατάστασης διαφέρουν σημαντικά επειδή η διαδικασία κατασκευής κτιρίων χαρακτηρίζεται από σημαντικές υστερήσεις σε σχέση με την ανάγκη της αγοράς. Με άλλα λόγια, είναι σπάνιες οι περιπτώσεις όπου υπάρχει υπέρ-προσφορά σε κάποια περιοχή, ώστε οι τιμές να επηρεαστούν τόσο πολύ και να παρουσιάσουν κάμψη.

Στην περίπτωση που το συνολικό κόστος κατασκευής και η απόκτηση της γης που κατασκευάζονται τα κτίρια θα δημιουργεί πολύ καλά περιθώρια κέρδους. Τα κέρδη που προκύπτουν, σε βάθος χρόνου, προκαλούν την επιθυμία για περισσότερες επενδύσεις στην

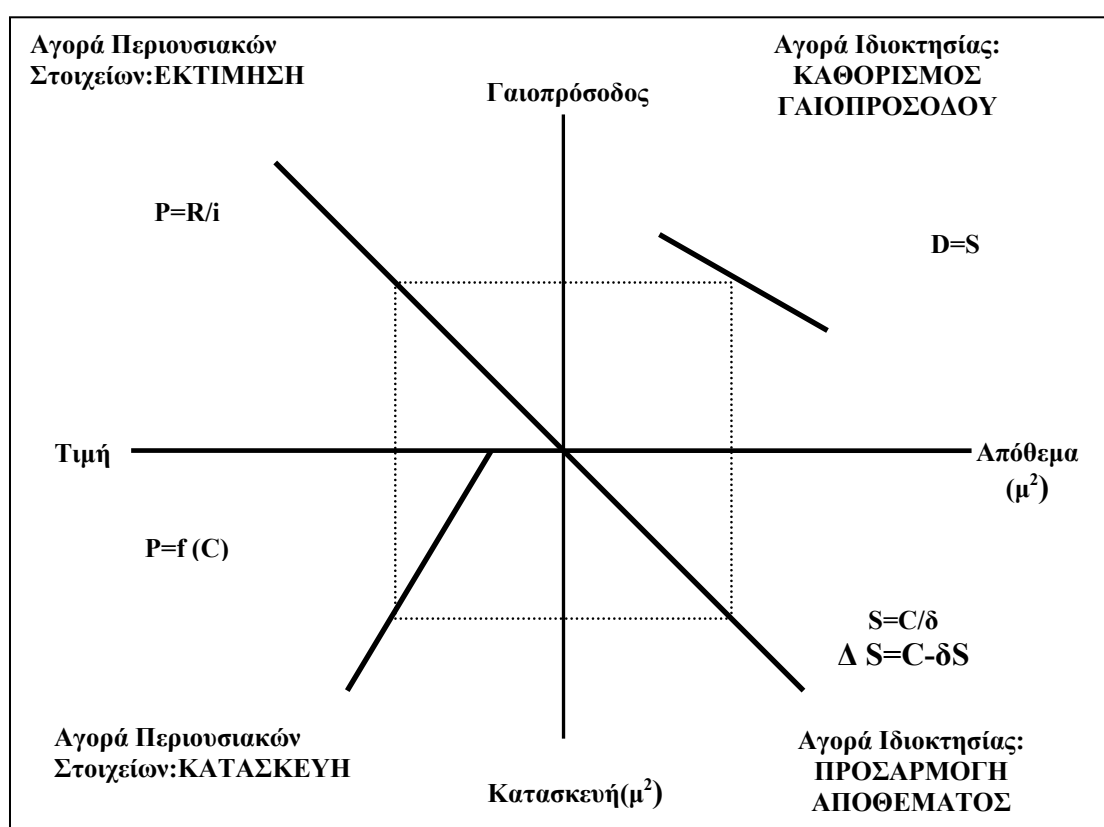
κατασκευή και μακροπρόθεσμα αυτό έχει σαν συνέπεια την εξισορρόπηση της προσφοράς και της ζήτησης άρα και την πτώση των τιμών με αποτέλεσμα την ισορροπία μεταξύ αξίας ακινήτου και κόστους αντικατάστασής του. Παρά τα παραπάνω και όπως αναφέρεται σε έκθεση του IOBE¹: *«Η ελληνική αγορά ακίνητης περιουσίας διαχρονικά ασφυκτιά από την έλλειψη ενός συντονιστικού φορέα διατομεακής εμβέλειας-αρμοδιοτήτων, ικανού να χαράξει μακροπρόθεσμη πολιτική ακίνητης περιουσίας, συντονίζοντας τις δράσεις των διάφορων παρεμβάσεων τομεακής σκοπιμότητας. Η απουσία αυτού του φορέα συνέβαλε ουσιαστικά στην απουσία σημαντικών κανονιστικών ρυθμίσεων»*. Σε αυτό το σημείο της έκθεσης, μεταξύ άλλων, εντοπίζεται το γεγονός ότι υπάρχει κενό και μάλιστα αρκετά μεγάλο, που αφορά την οργανωμένη και ισόρροπη ανάπτυξη σε όλες τις οικιστικές περιοχές της χώρας αλλά και της αγοράς των ακινήτων στο σύνολό της. Η ανάγκη σχεδιασμού και καθορισμού ρυθμίσεων με γνώμονα το περιβάλλον και τη μείωση της επιβάρυνσής του, ώστε να εντάσσονται στο σχέδιο νέες περιοχές που θα έχουν ήδη σχεδιασμένες υποδομές, με όρους ήπιας δόμησης και ανάπτυξης, και αντίστοιχα να μην επιβαρύνονται οι περιοχές που είναι ήδη πυκνοδομημένες αλλά να σχεδιάζονται και να πραγματοποιούνται επεμβάσεις που να βελτιώνουν την εικόνα μιας ήδη ενταγμένης στο σχέδιο περιοχής αναβαθμίζοντας έτσι το περιβάλλον διαβίωσης των κατοίκων, διατηρώντας ισορροπία στις τιμές των ακινήτων από την μία πλευρά και αποφεύγοντας, από την άλλη πλευρά, φαινόμενα διαταραχών ανάμεσα στην προσφορά και την ζήτηση.

¹IOBE: Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών.

4.ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η αλληλεπίδραση των αγορών καθώς και των παραγόντων που επηρεάζεται η κίνηση της αγοράς ακινήτων μπορεί να περιγραφεί όπως στο **ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3** ακολουθούμενο από την επεξήγηση:

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ3
Η Αλληλεπίδραση των αγορών και των
παραγόντων που επηρεάζεται η κίνηση
της αγοράς



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΤΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ 3:

$P=R/i$: Τιμή ακινήτου = Έσοδα που αποδίδει / ποσοστό κεφαλαιοποίησης (επιτόκιο).

$D=S$: Ζήτηση οικοδομημένου χώρου = Προσφορά.

$P=f(C)$: Τιμή ακινήτου = Κόστος αντικατάστασης του αποθέματος.

$\Delta S = C - \Delta s$: Μεταβολή = Επίπεδο νέων κατασκευών – Ποσοστό απόσβεσης Χ
Απόθεμα δομημένου χώρου.

$S = C / \delta$: Απόθεμα δομημένου χώρου = Επίπεδο νέων κατασκευών / Ποσοστό
απόσβεσης.

Στο επάνω και αριστερά τεταρτημόριο του Διαγράμματος 3 περιγράφεται ο καθορισμός (εκτίμηση) της τιμής του ακινήτου (στον οριζόντιο άξονα) ως περιουσιακό στοιχείο, και το ύψος της γαιοπροσόδου (στον κάθετο άξονα).

Το κάτω και αριστερά τεταρτημόριο του Διαγράμματος 3 περιγράφει το πώς η αξία των ακινήτων καθορίζει το επίπεδο κατασκευής νέων κτιρίων και συγκεκριμένα αναφερόμαστε στην τιμή του ακινήτου (στον οριζόντιο άξονα) και το ύψος των νέων κατασκευών (στον κάθετο άξονα).

Αν υποθέσουμε ότι σε όλες τις αγορές επικρατεί ισορροπία και οι οικονομικές δραστηριότητες στην χώρα που εξετάζουμε είναι σταθερές, ο καθορισμός της γαιοπροσόδου θα γίνει με βάση την σχέση του ενοικίου και της ζήτησης οικοδομημένου χώρου (βλ. το άνω δεξιό τεταρτημόριο στο Διάγραμμα 3).

Εάν η τιμή της γαιοπροσόδου είναι υψηλή τότε η ζήτηση για οικοδομημένο χώρο θα είναι σε χαμηλό επίπεδο. Εάν συμβεί το αντίθετο, δηλαδή να έχουμε χαμηλή τιμή γαιοπροσόδου τότε η ζήτηση θα αυξηθεί. Εάν οι αγοραστές ζητούν την ίδια ποσότητα χώρου ανεξαρτήτως τιμής τότε η καμπύλη θα είναι σχεδόν κάθετη. Από την άλλη πλευρά εάν οι αγοραστές αντιδρούν σε μικρές μεταβολές των τιμών (βλ. άνω δεξιό τεταρτημόριο στο Διάγραμμα 3) τότε η ίδια καμπύλη θα είναι σχεδόν οριζόντια, δηλαδή η ζήτηση του οικοδομημένου χώρου θα είναι ίση με την προσφορά **$D = S$** .

Για να προτιμήσει κάποιος την επένδυση σε κάποιο ακίνητο σε σχέση με κάποια άλλου είδους τοποθέτηση, θα πρέπει (βλ. Διάγραμμα 3 άνω αριστερά τεταρτημόριο) η καμπύλη να

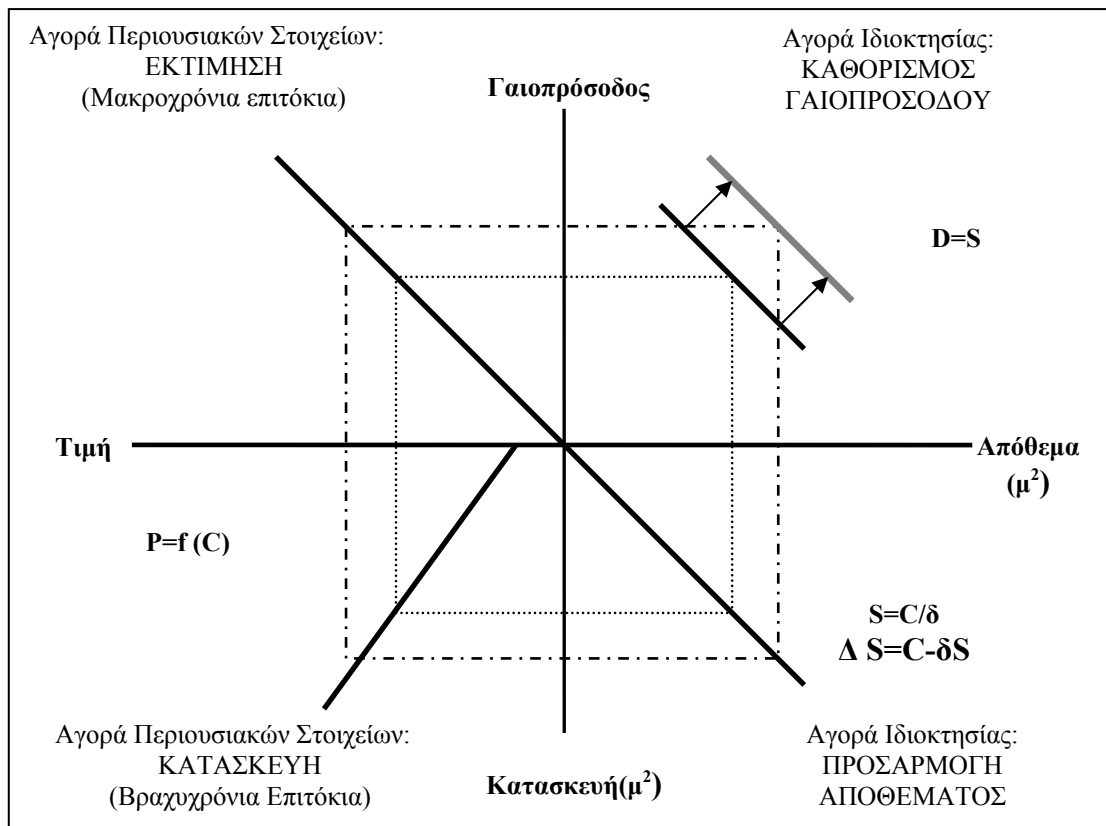
αναπαρίσταται με ευθεία που ξεκινά από την αρχή των αξόνων με θετική κλίση όπως φαίνεται και από το τύπο : $P=R/i$.

Στο κάτω και αριστερά τεταρτημόριο παρατηρούμε ότι όσο αυξάνει το επίπεδο της οικοδομικής δραστηριότητας τόσο θα αυξάνει και το κόστος αντικατάστασης του αποθέματος των κτιρίων. Η καμπύλη αυτή θα τέμνει τον άξονα της αξίας των ακινήτων σε κάποιο σημείο και όχι στην αρχή των αξόνων. Αυτό το σημείο τομής είναι και το ελάχιστο που πρέπει να υπάρχει ώστε να μπορεί να πραγματοποιηθεί κατασκευαστική δραστηριότητα, ο τύπος $P=f(C)$ είναι αυτός που εκφράζει το συγκεκριμένο διάγραμμα.

Στο κάτω και δεξιά τεταρτημόριο οι νέες κατασκευές και η ροή τους μετατρέπεται σε μακροχρόνιο απόθεμα οικοδομημένου χώρου με σχέση $\Delta S=C-\delta S$, η καμπύλη πάλι θα ξεκινά από την αρχή των αξόνων και αναπαρίσταται από την σχέση $S=C/\delta$.

Η αγορά ακινήτων εξαρτάται από την οικονομική ανάπτυξη, τα επίπεδα των επιτοκίων, την χρηματοδότηση, συνήθως από τα τραπεζικά ιδρύματα, και το κόστος κατασκευής. Για την περίπτωση που θα παρατηρείται ανάπτυξη της οικονομίας σημαίνει ότι θα υπάρχει μια μετακίνηση της καμπύλης αγοράς ιδιοκτησίας αφού οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά θα εκδηλώσουν ζήτηση χώρου, δηλαδή αγορά, για χρήση ή και εκμετάλλευση. Η αυξημένη γαιοπρόσοδος με την σειρά της θα προκαλέσει αύξηση της αξίας των ακινήτων με θετική επίδραση και στον τομέα των κατασκευών αφού στην προσπάθειά τους να καλύψουν την ζήτηση, οι κατασκευαστές, θα αυξήσουν τις νέες κατασκευές με τελικό αποτέλεσμα το διαθέσιμο απόθεμα να μεγαλώσει (βλ. **ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4**).

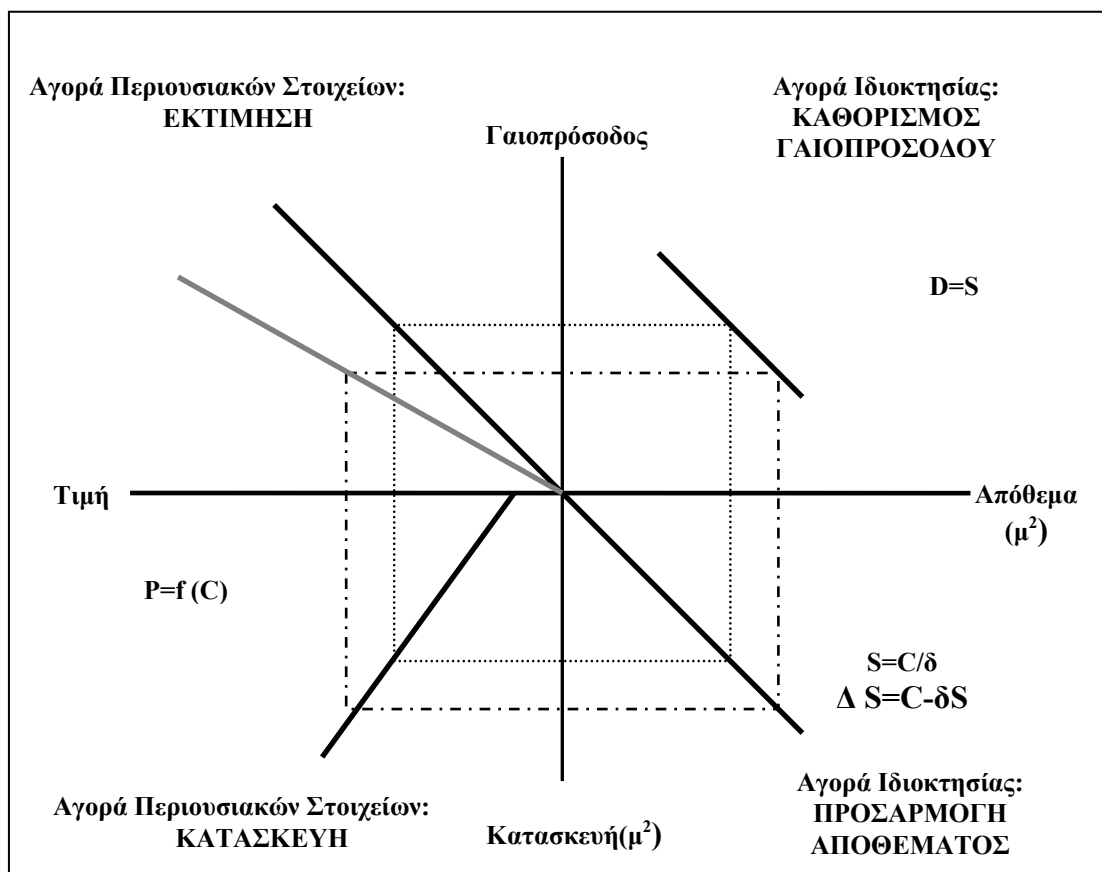
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Ζήτηση και Κατασκευές



Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε ότι ακριβώς τα αντίθετα αποτελέσματα θα έχουμε σε περίπτωση ύφεσης της οικονομίας όπου η μείωση της ζήτησης σε συνδυασμό με την απροθυμία των τραπεζικών ιδρυμάτων να χορηγήσουν δάνεια στο κοινό, προκαλούν την στασιμότητα στις κατασκευές. Σε περίπτωση που τα επιτόκια σημειώσουν αύξηση τότε οι υποψήφιοι αγοραστές θα αναγκαστούν να επιλέξουν άλλου είδους τοποθετήσεις για να εξασφαλίσουν το κεφάλαιό τους καθώς και την απόδοση. Το αποτέλεσμα θα είναι η μείωση της ζήτησης των ακινήτων για αγορά. Βέβαια θα πρέπει να επισημάνουμε ότι η μείωση της ζήτησης για αγορά σημαίνει ότι αρκετοί θα επιλέξουν την ενοικίαση κάποιου ακινήτου ή την μετακόμισή τους σε μεγαλύτερο από αυτό που κατοικούν τηρώντας έτσι μια στάση αναμονής ώστε να πραγματοποιήσουν αγορά σε χρόνο που συμφέρει.

Σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή εάν υποθέσουμε ότι μειώνονται τα επιτόκια ή νομοθετούνται μειωμένοι συντελεστές φορολόγησης για παράδειγμα τότε θα σημειωθεί αύξηση των τιμών των ακινήτων και αντίστοιχα (βλ. **ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5**) η καμπύλη εκτίμησης θα μετακινηθεί προς το οριζόντιο άξονα.

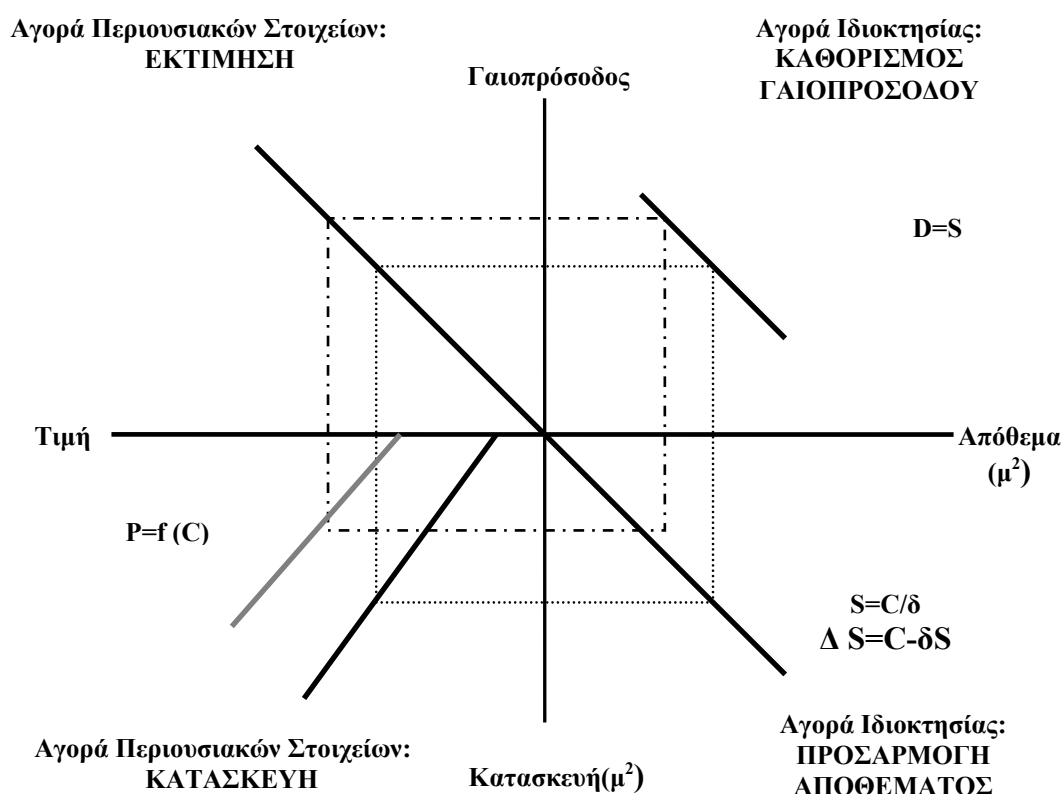
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5



Άλλος ένας παράγοντας που επηρεάζει την αγορά ακινήτων αποτελεί η χρηματοδότηση και το κόστος κατασκευής που είναι πολύ σημαντικά καθώς επηρεάζουν με καταλυτικό τρόπο τις τιμές.

Το έτος 2000, για παράδειγμα, πραγματοποιήθηκε ξαφνική και απότομη αύξηση της τιμής του πετρελαίου και ταυτόχρονα μπήκε σε εφαρμογή ένας, ουσιαστικά ανενεργός για πολλά χρόνια, νόμος που απαγόρευε την λειτουργία λατομείων στον Νομό Αττικής. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση του μεταφορικού κόστους σε υλικά λατομείου και συνεπώς των τιμών των ακινήτων. Η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού για τις κατασκευαστικές εταιρείες αποτελεί επίσης ένα καλό λόγο αύξησης των τιμών. Έτσι η καμπύλη της κατασκευής θα μετακινηθεί μακρύτερα από το κέντρο του άξονα (βλ. **ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6**) επηρεάζοντας και τις τιμές αντίστοιχα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6



5.ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.1 Εισαγωγή

Στην Ελλάδα, τα ακίνητα αποτελούν πάντα το στόχο για μια καλή επένδυση από κάθε είδους ενδιαφερόμενους όπως εταιρείες, βιομηχανίες, τράπεζες, οργανισμούς και οικογένειες. Οποιαδήποτε αύξηση των τιμών των ακινήτων σημαίνει αυτόματα και αύξηση της αξίας της περιουσίας εκείνων που την κατέχουν. Διαχρονικά λοιπόν, μπορούμε να πούμε ότι, το ακίνητο σε όλες του τις μορφές αποτέλεσε όχι μόνο μία καλή επένδυση αλλά και ένα ασφαλές καταφύγιο ειδικότερα σε περιόδους οικονομικής δυσπραγίας ή αβεβαιότητας. Σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας για την ελληνική αγορά ακινήτων σχετικά με την ιδιοκατοίκηση, αναφέρεται πως *«ο μέσος Έλληνας έχει ιστορικά και όχι μόνο την τελευταία διετία δείξει μια ιδιαίτερη προτίμηση στο να επενδύει σε ακίνητα, όπως αυτό φαίνεται και από το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που χαρακτήριζε πάντοτε την Ελλάδα όπου το 80% των ελληνικών νοικοκυριών έχει ιδιόκτητη κατοικία και το 18% δεύτερη κατοικία. Στη Μεγάλη Βρετανία, ίσως την πιο ανεπτυγμένη αγορά στεγαστικών δανείων στην Ευρώπη, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι 70%»*².

Στην περιφέρεια της πρωτεύουσας, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι το μικρότερο στην Ελληνική επικράτεια. Αντίθετα, το υψηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης παρατηρείται στις αγροτικές περιοχές με 96,96%, ποσοστό αρκετά μεγάλο ιδιαίτερα αν σκεφτεί κανείς ότι σχεδόν ο μισός πληθυσμός της χώρας κατοικεί στην Πρωτεύουσα. Μόνο το 3,04% αντιστοιχεί σε ενοικιαζόμενες κατοικίες. Στη Θεσσαλονίκη, για παράδειγμα, το ποσοστό

² Στοιχεία που κατέθεσε ο Υφυπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Π. Δούκας στην Βουλή, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 01/02/2006.

ιδιοκατοίκησης είναι 78,03% και οι ενοικιαζόμενες κατοικίες ανέρχονται στο 21,97%. Στις λοιπές αστικές περιοχές το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχεται σε 75,97% ενώ οι ενοικιαζόμενες κατοικίες κατέχουν ποσοστό 21,97%. Σε ημιαστικές περιοχές το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχεται στο 87,64% και όσοι μένουν σε ενοίκιο αντιστοιχούν στο 12,38%. Από το 1996 έως το 2004, μέσα σε εννέα χρόνια, οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 165%³.

5.2 Νομοθετικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων

Η σημαντικότερη παρέμβαση, των τελευταίων ετών, στην αγορά ακινήτων πραγματοποιήθηκε με την εφαρμογή του νέου νομοσχεδίου που αφορά την επιβολή ΦΠΑ στα ακίνητα και σταδιακή ποσοστιαία αύξηση των αντικειμενικών αξιών τους μέχρι το 2008.

Η ρύθμιση αυτή αφορά τα ακίνητα που θα οικοδομηθούν με άδεια εκδιδόμενη μετά την 1η Ιανουαρίου 2006, εκτός κι αν έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στις πολεοδομίες έως τις 25/11/2005.

Συγκεκριμένα, η αγορά πρώτης κατοικίας εξαιρείται του ΦΠΑ και θα επιβαρύνεται με Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου.

Παράλληλα, αυξάνονται τα αφορολόγητα όρια για την αγορά πρώτης κατοικίας, ενώ από την αρχή του 2006 θα πραγματοποιηθεί η πρώτη αύξηση στις αντικειμενικές αξίες.

Στις περιπτώσεις αντιπαροχής ο ΦΠΑ θα καταβάλλεται όταν ο κατασκευαστής θα παραδίδει στον οικοπεδούχο τα ακίνητα που του αναλογούν. Ο υπολογισμός του ΦΠΑ θα γίνεται ως εξής:

³ Δήλωση του συντονιστή του Εθνικού Συμβουλίου Καταναλωτών (ΕΣΚ), Νικόλαου Τσεμπερλίδη, κατά τη διάρκεια εκδήλωσης στο Money Show - Θεσσαλονίκη, Δεκέμβριος 2005.

Αντικειμενική αξία διαμερίσματος μείον αντικειμενική αξία οικοπέδου (που αντιστοιχεί στον οικοπεδούχο). Η διαφορά που θα προκύψει θα φορολογηθεί με ΦΠΑ 19%. Εάν πρόκειται για πρώτη κατοικία, ο οικοπεδούχος θα εξαιρείται του ΦΠΑ και θα φορολογείται με το ισχύον καθεστώς.

Έτσι, επιβάλλεται ΦΠΑ στην παράδοση νεόδμητων οικοδομών, η άδεια κατασκευής των οποίων θα εκδοθεί μετά την 1.1.2006, καθώς και στην παράδοση οικοδομών η άδεια των οποίων θα αναθεωρηθεί μετά την ημερομηνία αυτή, εφόσον μέχρι την 1.1.2006 δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Οι γενικοί όροι που ισχύουν από την 1^η Ιανουαρίου 2006 για τα ακίνητα, μπορούμε να πούμε ότι συνοψίζονται ως εξής:

- Στο ΦΠΑ υπόκεινται οι μεταβιβάσεις νεόδμητων ακινήτων, οι οποίες επιβαρύνονται με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ (19%). Υπεύθυνοι για την καταβολή του φόρου στο Δημόσιο είναι οι κατασκευαστές.

- Η υπαγωγή στο ΦΠΑ είναι υποχρεωτική για τους κατ' επάγγελμα κατασκευαστές. Παρέχεται, ωστόσο, η δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ και σε φυσικά και νομικά πρόσωπα που δεν ασχολούνται κατ' επάγγελμα, αλλά περιστασιακά ή μεμονωμένα, με την ανέγερση και πώληση οικοδομών. Μπορούν, να εξαιρεθούν από τον ΦΠΑ οι νεόδμητες οικοδομές, που οι άδειες τους θα έχουν εκδοθεί μετά την 1.1.2006, με την προϋπόθεση ότι έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στις πολεοδομίες μέχρι 25.11.2005 και θα υπάρχει υπογεγραμμένο εργολαβικό μέχρι την ημερομηνία αυτή.

- Η αγορά πρώτης κατοικίας δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ, όπως και στο παρελθόν άλλωστε, αλλά εξακολουθεί να υπόκειται στο Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ), διατηρώντας κατ' αυτό τον τρόπο το ισχύον καθεστώς (απαλλαγή από τον φόρο μέχρι ένα ποσό, ανάλογα με το μέγεθος της οικογένειας). Σχετικά με τον φόρο μεταβίβασης,

σύμφωνα με το σχέδιο νόμου καταργείται σταδιακά από 1.1.2006. Συγκεκριμένα, παύει να επιβάλλεται ο φόρος αυτός σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006.

Οι μεταβιβάσεις αυτές υπόκεινται σε Τέλος Συναλλαγής, το οποίο βαρύνει τον αγοραστή και το οποίο ορίζεται σε 1% επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος και σε Φόρο Αυτομάτου Υπερτιμήματος (εφόσον το ακίνητο μεταπωληθεί εντός 25 ετών).

Σημειώνεται ότι στις δεύτερες μεταβιβάσεις (από το 2006 και μετά) θα ισχύει μόνον ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, δηλαδή καταργείται ο ΦΜΑ, τη θέση του οποίου παίρνει ο Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής για όλα τα ακίνητα.

Παράλληλα τα αφορολόγητα όρια πρώτης κατοικίας αυξάνονται κατά 15%. Πιο συγκεκριμένα το αφορολόγητο όριο για τον άγαμο διαμορφώνεται σήμερα στα 75.000 ευρώ από 65.000 που ήταν παλαιότερα, και για τους έγγαμους στα 115.000 ευρώ.

Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά των έγγαμων και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά τους.

Αξίζει να αναφερθεί ότι με το νέο αυτό νόμο επιχειρείται, σύμφωνα με την κυβέρνηση, οι κατασκευαστές μικροί και μεγάλοι να αναγκαστούν να ενταχθούν στη «νόμιμη» οικονομία, αφού θα υποχρεώνονται να δηλώνουν το πραγματικό κόστος των οικοδομών, προκειμένου να μην καταβάλλουν υψηλό ΦΠΑ. Από την άλλη πλευρά όμως, συμπεραίνουμε ότι, το τελικό κόστος θα επιβαρύνει τον αγοραστή.

Σημαντικό ζήτημα που θα επηρεάσει καθοριστικά τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας, είναι η τελική μορφή του πολεοδομικού νομοσχεδίου που προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ⁴. Το πρόβλημα των χώρων στάθμευσης αποτελεί σημαντικό παράγοντα και ανάλογα με τις λύσεις που και η πολιτεία θα προωθήσει πιθανότατα θα προσδώσει και αντίστοιχα πλεονεκτήματα στα ακίνητα της κάθε περιοχής που θα ενταχθεί. Θα πρέπει να τονιστεί η σημαντική επίπτωση που έχει η εφαρμογή του νέου νομικού πλαισίου για τις θέσεις στάθμευσης σε νέα κτίρια στην Αττική, όπου εδώ τα μικρά οικόπεδα θα υποστούν μεγάλο πλήγμα, πράγμα που έχει συναντήσει αρκετές αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες αφού ο συντελεστής δόμησης δεν θα επιτρέπει την επαρκή δημιουργία θέσεων στάθμευσης με αποτέλεσμα τα οικόπεδα αυτά να καταστούν μη εκμεταλλεύσιμα.

5.3 Συμπεράσματα που αφορούν τις νομοθετικές εξελίξεις

Ουσιαστικά, με τα νέα μέτρα ο κατασκευαστής μπορεί να μειώσει το κόστος του όσον αφορά την πώληση δεύτερης κατοικίας, δεδομένου ότι μπορεί να συμψηφίσει τον ΦΠΑ. Στην πώληση πρώτης κατοικίας, η οποία απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ, οι κατασκευαστές δεν έχουν τη δυνατότητα να συμψηφίσουν τον καταβληθέντα ΦΠΑ κατά την αγορά υλικών, με αποτέλεσμα το κόστος αυτό να το μετακυλίσουν στον τελικό καταναλωτή.

Μέχρι τώρα οι κατασκευαστές ελάμβαναν τα απολύτως απαραίτητα τιμολόγια κατά την αγορά υλικών, κάτι το οποίο δεν μπορούν να πράξουν πλέον. Και αυτό, διότι κατά την ανέγερση οικοδομής τεχνικές εταιρείες και κατασκευαστές γενικότερα, υποχρεούνται να υποβάλουν στο Δημόσιο ειδική δήλωση (πινάκιο)

⁴ ΥΠΕΧΩΔΕ: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

στην οποία θα αναγράφεται το προϋπολογιστικό κόστος της οικοδομής.

Μεγάλος αντίπαλος των κατασκευαστών πιθανόν να αποδειχθούν τα παλιά ακίνητα τα οποία απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ. Κατοικίες μέχρι και 10 ετών, όπως όλα δείχνουν, αποκτούν συγκριτικό πλεονέκτημα από τα νεόδμητα, δεδομένου ότι θα πωλούνται πολύ φθηνότερα.

Ο ΦΠΑ που επιβαρύνονται τα μεταχειρισμένα ακίνητα με την εφαρμογή του νόμου που τέθηκε σε ισχύ από 01/01/2006 θα είναι:

Νέα ακίνητα (θεωρούνται εκείνα, η άδεια οικοδομής των οποίων θα εκδοθεί από την 01.01.2006 και μετά):

- Η πρώτη τους μεταβίβαση υπόκειται σε ΦΠΑ 19% επί της αντικειμενικής τους αξίας.

- Η δεύτερη μεταβίβαση (όπως και οι επόμενες) θα υπόκεινται σε Φόρο Αυτόματου Υπερτιμήματος και σε Τέλος Συναλλαγής.

- Ο ΦΑΥ⁵ θα βαρύνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων για 25 χρόνια από την πρώτη μεταβίβασή τους, μετά θα είναι μηδενικός και θα ισχύει μόνο το Τέλος Συναλλαγής.

Το νέο σύστημα φορολόγησης των ακινήτων φαίνεται να ευνοεί την αγορά δεύτερης κατοικίας και όχι της πρώτης, που υποτίθεται ότι τυγχάνει φορολογικών απαλλαγών.

⁵ ΦΑΥ: Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος, βλ. στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ τον πίνακα συντελεστών που αφορά τον ΦΑΥ.

6. ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Οι έντονα αυξητικές τάσεις τιμών στα διαμερίσματα της κατηγορίας έως 250.000 ευρώ, που οφείλεται κυρίως στην αναστάτωση των αγοραστών λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών αλλά και της επιβολής ΦΠΑ με την έλευση του 2006, αποτέλεσαν το βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς κατοικίας για το 2005. Τούτο συνέβη και συνεχίζει να παρατηρείται ακόμη στις λεγόμενες φτηνές περιοχές, με αποτέλεσμα να μειωθεί η διαφορά τιμών μεταξύ «ακριβών» και «φτηνών» περιοχών. Παράλληλα, σημειώθηκαν ελαφρά αυξητικές τάσεις στις άλλες κατηγορίες, πλην των πολύ μεγάλων διαμερισμάτων και μεζονέτων, όπου παρατηρείται περιορισμένη ζήτηση και σταθεροποίηση στις τιμές πώλησης.

Ένα από τα συμπεράσματα που προκύπτει από τα στοιχεία της κτηματομεσιτικής εταιρείας RE/MAX ΕΛΛΑΣ είναι το γεγονός ότι η ανοδική πορεία των τιμών επηρέασε ανοδικά και τις αξίες των μεταχειρισμένων κατοικιών, κάτι που δεν παρατηρήθηκε στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2005. *«Η εξέλιξη αυτή θεωρείται απολύτως λογική, δεδομένου ότι, καθώς τα χρονικά περιθώρια για την επιβολή των μέτρων περιορίζονταν, σημαντικός αριθμός νοικοκυριών μη μπορώντας να αντέξει το κόστος αγοράς νεόδμητης κατοικίας, επέλεξε τη λύση του μεταχειρισμένου, που σε πολλές περιπτώσεις συνοδεύεται από περισσότερα τετραγωνικά μέτρα ή καλύτερη περιοχή. Η ζήτηση που αίφνης δημιουργήθηκε για μεταχειρισμένες κατοικίες οδήγησε τις τιμές τους σε υψηλότερα επίπεδα»*⁶.

Για το 2006 αναμένεται ότι οι τιμές δεν θα υποχωρήσουν, από τη στιγμή που οι κατασκευαστές εξασφάλισαν σημαντικά έσοδα από τις υψηλές πωλήσεις εντός του 2005. Το γεγονός αυτό τους προσφέρει σημαντικές αντιστάσεις στην υποχώρηση της ζήτησης που

⁶ Δήλωση του Στέλιου Σαμολαδά, διευθυντικού στελέχους της κτηματομεσιτικής εταιρείας RE/MAX Ελλάς, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 04/02/2006.

παρατηρείται, καθώς πολλά νοικοκυριά αγόρασαν, και μάλιστα ακριβά, το 2005 σε μια προσπάθεια από την μια πλευρά να αποφύγουν την αγορά ακινήτου σύμφωνα με τα νέα μέτρα και από την άλλη να εξασφαλιστούν από τα επιτόκια των τραπεζών, τα οποία μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2006 αυξήθηκαν ήδη δύο φορές.

Από το τέλος του 2006 και μετά, κτηματομεσιτικοί κύκλοι εκτιμούν ότι, η κλιμακωτή αύξηση των αντικειμενικών αξιών μέχρι το 2008, θα συντηρήσει το αγοραστικό ενδιαφέρον, το οποίο θα συνδυάζεται και από το γεγονός ότι τα διαμερίσματα που θα πωλούνται εντός του 2006, αλλά και το πρώτο εξάμηνο του 2007, θα έχουν κτισθεί με άδειες πριν από την 1-1-2006, δηλαδή χωρίς την επιβάρυνση του ΦΠΑ. Σημαντικό ζήτημα που θα επηρεάσει τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας γενικότερα, όπως αναφέραμε και πιο πάνω, είναι η τελική μορφή του νέου πολεοδομικού νομοσχεδίου που προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με το οποίο προβλέπεται να ενταχθούν και νέες περιοχές.

Είναι γεγονός ότι η επιβολή ΦΠΑ προσπαθεί να εντάξει ένα μεγάλο μέρος της παραοικονομίας των κατασκευών στην πραγματική οικονομία, καθώς πλέον τα τιμολόγια θα αναδεικνύουν το πραγματικό κόστος της οικοδομής. Το σύνολο εκείνων που εμπλέκονται με την κτηματαγορά διαπιστώνουν ότι οι τιμές των ακινήτων δεν μπορούν να δεχθούν νέες αυξήσεις (το 2005 οι τιμές παρουσίασαν αύξηση 15% σε σχέση με το 2004). Υπάρχουν και οι κατασκευαστές, που αναφέρουν ότι το κόστος από την επιβολή του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές θα το μετακυλίσουν στον καταναλωτή, με αποτέλεσμα να αυξηθούν εκ νέου οι τιμές των ακινήτων.

Το ερώτημα όμως είναι πώς θα αντιδράσουν η αγορά και ο τελικός καταναλωτής που ήδη πιέζεται από τις ιδιαίτερα αυξημένες τιμές.

Εκτός από τον ΦΠΑ η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών συντελεί το 2006 στην περαιτέρω αύξηση των τιμών των ακινήτων. Βέβαια, και τα δύο επόμενα έτη (2007 - 2008), θα υπάρξει αύξηση των αντικειμενικών αξιών με στόχο το 2008 αυτές να έχουν προσεγγίσει τις πραγματικές εμπορικές τιμές των ακινήτων⁷. Η εμπειρία δείχνει ότι όποτε αυξάνονται οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, αυξάνονται και οι εμπορικές αξίες.

Στις τελευταίες εξελίξεις που καταγράφονται στην κτηματαγορά θα πρέπει να προστεθούν και οι ανησυχίες των πιστωτικών ιδρυμάτων και των καταναλωτών για την πορεία των επιτοκίων. Εντός του 2006 αναμενόταν η αύξηση των επιτοκίων, κάτι που εκτιμάται ότι θα συνεχισθεί και το 2007. Η εξέλιξη αυτή δεν αποκλείεται να ωθήσει τους υποψήφιους αγοραστές στην ενοικίαση κατοικίας μέχρι να «σταθεροποιηθούν» τα επιτόκια και να βελτιωθούν έτσι οι συνθήκες δανεισμού.

Παράγοντες της αγοράς αναφέρουν ότι τα επόμενα δύο έτη θα παρατηρηθεί αύξηση της ζήτησης για ενοικιαζόμενες κατοικίες. Μάλιστα τονίζουν ότι με 800 ευρώ μπορεί κάποιος να ενοικιάσει σε καλή συνοικία των βορείων προαστίων διαμέρισμα 120-140 τετραγωνικών μέτρων και μάλιστα νεόδμητο. Στο ίδιο ποσό ανέρχεται η δόση για ένα διαμέρισμα 100 τ.μ. σε συνοικίες κοντά στο κέντρο της Αθήνας.

6.1 Οι τιμές των διαμερισμάτων

Έρευνα του Τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών καταδεικνύει σημαντικές αυξήσεις των τιμών των κατοικιών.

⁷ Δήλωση Υπουργού Οικονομίας κ. Αλογοσκούφη, ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 04/02/2006.

Ιδιαίτερα ακριβή χαρακτηρίζεται πλέον για το μέσο ελληνικό νοικοκυριό η αγορά ακόμα και μεταχειρισμένης κατοικίας, όπως αποδεικνύει η τελευταία έρευνα του τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Η έρευνα του Πανεπιστημίου καλύπτει τον περασμένο Φεβρουάριο (2005) και προσφέρει αρκετά χρήσιμα συμπεράσματα ώστε να κατανοήσουμε τις αυξήσεις και πως αυτές διαμορφώθηκαν μέσα στο 2006.

Σύμφωνα με τον επικεφαλής του τμήματος της στατιστικής του Πανεπιστημίου, καθηγητή κ. Επαμεινώνδα Παννά, για τις ανάγκες της έρευνας η Αττική έχει χωριστεί σε επτά ζώνες. Οι τιμές που αναφέρονται στους σχετικούς πίνακες προέρχονται από αγγελίες και για τον λόγο αυτό χαρακτηρίζονται και ως «προσφερόμενες τιμές». Με αυτή την έννοια οι τιμές δεν αφορούν νεόδμητα διαμερίσματα, αλλά μεταχειρισμένα.

Προκειμένου να υπάρχει μεγαλύτερη ομοιομορφία αλλά και ακριβέστερα αποτελέσματα στην έρευνα που πραγματοποιήθηκε περιλαμβάνονται διαμερίσματα ηλικίας από 4 έως 10 ετών.

Στον πίνακα 7⁸ με τις προσφερόμενες τιμές πώλησης, ανά τετραγωνικό και ανά όροφο, για τα Β. Προάστια φαίνεται η πορεία των τιμών από τον Μάρτιο 2005 μέχρι τον Μάρτιο 2006 καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή τους.

⁸ Έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθήνας που δημοσιεύτηκε στο ένθετο Business and Real Estate Investment σελ. Α4 , της εφημερίδας ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ Πέμπτη 11 Μαΐου 2006.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7
Τιμές ανα όροφο και
τετραγωνικά στα
Β. Προάστια

ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ ΖΩΝΗΣ Β'					
ΜΑΡΤΙΟΣ 2006		ΜΑΡΤΙΟΣ 2005		ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ (%)	
				ΜΑΡΤΙΟΣ 2006 / 2005	
Όροφος	Τιμή	Όροφος	Τιμή	Όροφος	Τιμή
1	2.535	1	2.273	1	12%
2	2.647	2	2.316	2	14%
3	2.691	3	2.372	3	13%
4	2.636	4	2.366	4	11%
5	2.612	5	2.396	5	9%

ΑΝΑ ΔΗΜΟ ΖΩΝΗΣ Β'					
Δήμος	Τιμή	Δήμος	Τιμή	Δήμος	Τιμή
ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	2.600	ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	2.348	ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	11%
ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ	2.545	-	-	-	-
ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ	2.769	ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ	2.644	ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ	5%
ΓΕΡΑΚΑ	2.342	ΓΕΡΑΚΑ	2.100	ΓΕΡΑΚΑ	12%
ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ	2.344	ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ	1.984	ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ	18%
ΔΡΟΣΙΑΣ	2.856	-	-	-	-
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.327	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.083	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	12%
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	3.125	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	2.353	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	33%
ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ	2.530	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ	2.202	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ	15%
ΜΑΡΟΥΣΙ	2.629	ΜΑΡΟΥΣΙ	2.348	ΜΑΡΟΥΣΙ	12%
ΜΕΛΙΣΣΙΩΝ	2.788	ΜΕΛΙΣΣΙΩΝ	2.457	ΜΕΛΙΣΣΙΩΝ	13%
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	2.938	ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	2.531	ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	16%
ΠΑΛΛΗΝΗΣ	2.375	ΠΑΛΛΗΝΗΣ	2.057	ΠΑΛΛΗΝΗΣ	15%
ΠΑΠΑΓΟΥ	3.560	ΠΑΠΑΓΟΥ	3.083	ΠΑΠΑΓΟΥ	15%
-	-	ΠΕΝΤΕΛΗΣ	2.436	ΠΕΝΤΕΛΗΣ	-
ΠΕΥΚΗΣ	2.698	ΠΕΥΚΗΣ	2.291	ΠΕΥΚΗΣ	18%
ΦΙΛΟΘΕΗΣ	3.038	-	-	-	-
ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	2.713	ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	2.304	ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	18%
ΧΟΛΑΡΓΟΥ	3.053	ΧΟΛΑΡΓΟΥ	2.038	ΧΟΛΑΡΓΟΥ	50%
ΨΥΧΙΚΟΥ	2.703	ΨΥΧΙΚΟΥ	2.653	ΨΥΧΙΚΟΥ	2%

6.2 Γραφειακοί χώροι

Σύμφωνα με τη μελέτη του ΙΟΒΕ η Αθήνα διαθέτει συνολικό απόθεμα γραφειακών χώρων περί τα 3,1 εκατ. Τετραγωνικά μέτρα. Η προσφορά σύγχρονων χώρων γραφείων είναι ωστόσο, περιορισμένη σε σχέση με το σύνολο των χώρων που μετατράπηκαν

από χώρους κατοικίας σε χώρους γραφείων. Ένα μεγάλο μέρος του διαθέσιμου αποθέματος στην αγορά αποτελείται είτε από χώρους μέχρι 250 τετραγωνικά μέτρα είτε από χώρους δεύτερης ποιότητας ακατάλληλους για κάποιους χρήστες. Το υποβαθμισμένο δίκτυο υποδομών της Αττικής πριν από το 2004 κατέστησε το κέντρο και κάποιες της περιοχές των Αθηνών περιζήτητες και μοιραία ακριβές. Ωστόσο, σημαντικότερες βελτιώσεις πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια και οδήγησαν σε μία ώθηση του ενδιαφέροντος εκτός πόλης όπου υπάρχει δυνατότητα εύρεσης χώρων με χαμηλές τιμές ενοικίων που ανταποκρίνονται της σύγχρονες απαιτήσεις. Η περιοχή στο κέντρο των Αθηνών που διαδραματίζει πρωταρχικό ρόλο στην αγορά των χώρων γραφείου παρουσιάζει έλλειψη τόσο στα αποθέματα των χώρων όσο και στην ποιότητα αυτών. Οι αποκεντρωμένες περιοχές της Λεωφόρου Κηφισίας, το Μαρούσι, το Χαλάνδρι, και το Μαρούσι στα βόρεια Προάστια καθώς και οι Λεωφόρος Συγγρού, Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος στα νότια προάστια, αποτελούν της περιοχές ενδιαφέροντος και παρατηρείται αύξηση του ποιοτικού αποθέματος. Σημαντικό κέντρο ενδιαφέροντος και αποτελεί ο Πειραιάς, κυρίως για ναυτιλιακές επιχειρήσεις της και η Λεωφόρος Μεσογείων αλλά και οι κόμβοι εισόδου και εξόδου της Αττικής οδού που αποτελούν το βασικό μέσο σύνδεσης του Κέντρου με το Αεροδρόμιο.

6.3 Καταστήματα

Στην Αθήνα οι ακριβότερες περιοχές λιανικού εμπορίου είναι ο πεζόδρομος της Ερμού, η Πανεπιστημίου, η Σταδίου και η Τσακάλωφ. Σημαντική ζήτηση σημειώνεται και σε περιοχές όπως η Κηφισιά και η Γλυφάδα. Σε αυτές τις περιοχές η διαθεσιμότητα ελεύθερων χώρων βρίσκεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες περιοχές λιανικού εμπορίου του λεκανοπεδίου όπου

η ύπαρξη διαθέσιμων χώρων είναι μεγάλη. Ειδικά στις περιοχές καταστημάτων υψηλής προβολής σημειώθηκαν αποδόσεις προ φόρων 7-8,5% μεταξύ της περιόδου Ιουνίου 2002 και Ιουνίου 2003, μετά από μια συνεχή πτωτική που παρατηρείται από το 1999. Οι μισθωτικές αξίες αυξήθηκαν ελαφρώς μεταξύ των ετών 2001 και 2002 και κυμάνθηκαν στα επίπεδα των 2.460 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο το έτος.

Λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, το 2004 σημειώθηκε σημαντική αύξηση στις τιμές των ενοικίων και έντονη δραστηριότητα στην αγορά του λιανικού εμπορίου, με συνέπεια την αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς είναι η απουσία εμπορικών κέντρων, στο βαθμό τουλάχιστον που εντοπίζονται στην υπόλοιπη Ευρώπη. Η Ελλάδα βρίσκεται σε μια από τις χαμηλότερες θέσεις στην Ε.Ε. στην αναλογία των εμπορικών κέντρων και πληθυσμού. Υπολογίζεται ότι αντιστοιχούν γύρω στα 50 τετραγωνικά μέτρα ανά 1.000 κατοίκους, όταν ο μέσος όρος στην Ε.Ε είναι 150 τετραγωνικά μέτρα.

7.ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Λόγω των σημαντικών κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση της κατοικίας συνήθως χρησιμοποιείται μακροχρόνιος ενυπόθηκος τραπεζικός δανεισμός, ενώ η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των τραπεζών. Οι απότομες μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν τον πλούτο των νοικοκυριών και κατ' επέκταση την πιστοληπτική τους ικανότητα. Αυτές ακριβώς οι μεταβολές και κυρίως η διαμόρφωσή τους σε επίπεδα εκτός ισορροπίας αποτελούν αντικείμενο ενδιαφέροντος και για τις Κεντρικές τράπεζες οι οποίες φέρουν την ευθύνη της διασφάλισης της χρηματοοικονομικής

σταθερότητας, της οικονομικής ευρωστίας των τραπεζικών ιδρυμάτων και της διατήρησης του πληθωρισμού σε χαμηλά επίπεδα.

Τα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν σχετική ποικιλομορφία χαρακτηριστικών και απαιτήσεων, ώστε να προσαρμόζονται στις ανάγκες και στο προφίλ του κάθε δανειολήπτη. Η χρονική διάρκεια και το είδος επιτοκίου (σταθερό ή κυμαινόμενο) είναι ίσως τα βασικότερα στοιχεία που οφείλει να εξετάσει ο ενδιαφερόμενος, ωστόσο δεν αρκούν για να διαμορφωθεί η τελική μηνιαία δόση.

7.1 Συνδυασμός Σταθερού και Κυμαινόμενου Επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια σταθερά για ορισμένο χρονικό διάστημα και στη συνέχεια κυμαινόμενα.

Η σταθερή διάρκεια, συνήθως, είναι από 3 έως 15 έτη και στη συνέχεια η δόση υπολογίζεται με κυμαινόμενο επιτόκιο που συνδέεται με το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Σήμερα είναι 2,25%.

Αυτός ο τύπος δανείου προσφέρει στο δανειολήπτη τη διαφάνεια του βασικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Διατραπεζικής Αγοράς με συγκεκριμένο σημείο αναφοράς και επιπλέον προσαύξησης επιτοκίου συμβατικά καθορισμένης και σταθερής για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Σε κάθε περίπτωση, η χρονική στιγμή της αλλαγής του επιτοκίου από σταθερό σε κυμαινόμενο έχει προσυμφωνηθεί και αποτελεί όρο στη σύμβαση σύναψης του δανείου.

Επίσης παρέχεται η δυνατότητα από πολλά τραπεζικά ιδρύματα να συνδεθεί το επιτόκιο του δανεισμού με ξένο νόμισμα ώστε εάν κάποιος πελάτης κρίνει ότι τον συμφέρει και η οικονομική κατάσταση

του κράτους που εκπροσωπείται από το συγκεκριμένο νόμισμα είναι σταθερή του προσφέρεται κάποια σχετική σταθερότητα στις διακυμάνσεις του επιτοκίου ειδικότερα εάν αυτό είναι κυμαινόμενο.

7.2 Χρονική Διάρκεια

Η χρονική διάρκεια αποπληρωμής ενός στεγαστικού δανείου είναι ένας βασικός παράγοντας που διαφοροποιεί τα στεγαστικά προϊόντα μεταξύ τους. Το εύρος χρόνου ξεκινά από τα 10 έτη και μπορεί να φτάσει έως και τα 40, ενώ η μέση διάρκεια εξόφλησης είναι τα 15 χρόνια. Όσο μεγαλύτερη είναι η διάρκεια του δανείου, τόσο πιο ακριβό είναι για το δανειολήπτη, ο οποίος ωστόσο ωφελείται, καθώς επιτυγχάνει μικρότερη μηνιαία δόση.

7.3 Προσημείωση Ακινήτου

Για την έκδοση οποιουδήποτε στεγαστικού δανείου θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση η προσημείωση ακινήτου, η αξία του οποίου πρέπει συνήθως να είναι υψηλότερη του ποσού χρηματοδότησης. Ωστόσο, προβλέπεται και έγκριση δανείου χωρίς προσημείωση, αλλά με δέσμευση κεφαλαίων ή του χαρτοφυλακίου που διαθέτει ο δανειολήπτης, πάντα σε αναλογία με το ύψος του δανείου. Δηλαδή, μία τράπεζα μπορεί να χρηματοδοτήσει κάποιο στεγαστικό δάνειο έχοντας ως εξασφάλιση μετρητά (σε ευρώ ή συνάλλαγμα), Αμοιβαία Κεφάλαια Ομόλογα ή Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου που έχει στην κατοχή του ο δανειολήπτης.

7.4 Επιδοτούμενα Στεγαστικά Δάνεια

Αυτά τα στεγαστικά δάνεια δέχονται επιδότηση του επιτοκίου, η οποία διαμορφώνεται ανάλογα με την οικογενειακή και την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη. Επιδοτούνται από το Ελληνικό Δημόσιο ή/και τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και προσφέρονται απ' όλες τις τράπεζες. Προορίζονται για αγορά, ανέγερση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας, καθώς και για επισκευή, βελτίωση ή συντήρηση παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων, που προορίζονται για κατοικία. Έχουν σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο ή συνδυασμό και των δύο. Το ποσοστό επιδότησης ξεκινάει από 18% και μπορεί να ξεπεράσει το 44%.

Μπορεί να χορηγηθεί στεγαστικό δάνειο με επιδότηση από:

► Το Ελληνικό Δημόσιο

- Με διάρκεια επιδότησης ίση με το $\frac{1}{2}$ της διάρκειας του δανείου, χωρίς να υπερβαίνει τα 8 χρόνια.
- Με διάρκεια δανείου από 5 έως 40 έτη.

► Τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

- Με διάρκεια επιδότησης Ο.Ε.Κ. ίση με 9 χρόνια. Εάν υπάρχει παράλληλη επιδότηση και από το Ελληνικό Δημόσιο, αυτή ισχύει για 7,5 έτη, με διάρκεια δανείου 15 χρόνια.

7.5 Τα είδη των επιτοκίων

7.5.1 Euribor

Το Euribor, συνήθως διάρκειας ενός μήνα, μεταβάλλεται την πρώτη εργάσιμη ημέρα κάθε μήνα και καθορίζεται στην αγορά χρήματος της Ευρωζώνης από ομάδα τραπεζών.

Με τον τρόπο αυτό μπορεί κανείς να εκμεταλλευτεί το γεγονός ότι ο καθορισμός του επιτοκίου αυτού γίνεται μέσω της Ευρωπαϊκής Διατραπεζικής Αγοράς ενώ μπορεί καθημερινά να παρακολουθεί με απόλυτη διαφάνεια το επιτόκιο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.

7.5.2 Σταθερό

Είναι σταθερό και αμετάβλητο επιτόκιο για όλη τη διάρκεια της σταθερής περιόδου που επιλέγει ο δανειολήπτης.

Επομένως το ποσό της μηνιαίας δόσης είναι σταθερό μέχρι τη λήξη της σταθερής περιόδου. Μετά τη λήξη μετατρέπεται σε κυμαινόμενο επιτόκιο.

7.5.3 Κυμαινόμενο

Η κατηγορία αυτή του επιτοκίου επηρεάζεται από την αύξηση ή την μείωση του ποσοστού των τόκων που επιβάλλονται για το χρονικό διάστημα που διαρκεί ο δανεισμός. Καθορίζεται από το τραπεζικό ίδρυμα που έχει ληφθεί το δάνειο, αλλά η αύξηση ή η μείωση είναι, συνήθως, ευθέως συνδεδεμένη με τις αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την πορεία και τον καθορισμό των επιτοκίων.

7.6 Ασφάλιση Δανείων

Απαραίτητα όλα τα στεγαστικά δάνεια συνοδεύονται από κάποια ασφάλιση. Ωστόσο, το είδος ασφάλισης δεν είναι κοινό ούτε μεταξύ των στεγαστικών προϊόντων ούτε και μεταξύ των τραπεζών.

Υποχρεωτική θεωρείται μόνο η ασφάλιση για σεισμό και φωτιά για το χρηματοδοτούμενο ακίνητο με εκχώρηση του ασφαλιστηρίου, ενώ το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ισούται με την κατασκευαστική αξία του ακινήτου. Δεν είναι, όμως, υποχρεωτική η ασφάλιση ζωής για το δανειολήπτη.

8. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

8.1 Η Ιστορία του Αμαρουσίου

Την παλαιότερη ιστορική μαρτυρία για το Άθμονον, όπως είναι η αρχαία ονομασία του Αμαρουσίου, αναφέρεται από τον Πλούταρχο και τον Απολλόδωρο. Σύμφωνα με τον Ιστορικό Ν. Δ. Παπαχατζή: *"Το Άθμονον ταυτίζεται με βεβαιότητα προς το σημερινό Αμαρούσιο, το οποίο διατήρησε μέχρι σήμερα το όνομα του ιερού της Αμαρυσίας Αρτέμιδος που υπήρχε στην περιοχή. Ο παλαιός συνοικισμός γύρω από το ιερό ονομαζόταν Αμαρύσιον και διατήρησε το όνομα όταν το ιερό εξέλιπε".*

Το Άθμονον ήταν ένας από τους δώδεκα Δήμους της Αττικής, που είχε ιδρύσει ο βασιλιάς Κέκροπας για να προστατεύσει την Αθήνα από τους επιδρομείς ενώ ήταν φημισμένη περιοχή για το λάδι και το κρασί. Κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους η κατοχή έβαλε τέλος στην λαμπρή περίοδο που έζησαν οι κάτοικοι του Άθμονον, με μοναδική εξαίρεση τα διαστήματα που βασίλεψαν ο αυτοκράτορας Ανδριανός και ο αξιωματούχος Ηρώδης Αττικός οι οποίοι πραγματοποίησαν αρκετά έργα τόσο στο Άθμονον όσο και σε ολόκληρη την Αττική. Κατά την Βυζαντινή περίοδο χτίστηκαν πολλές εκκλησίες οι οποίες σώζονται μέχρι σήμερα και αποτελούν μοναδικά ιστορικά μνημεία. Την Βυζαντινή περίοδο διαδέχθηκε η Τουρκοκρατία όπου το καλό κλίμα της περιοχής και η αφθονία του νερού προσέλκυσε πολλούς Τούρκους ευγενείς που εγκαταστάθηκαν στο Μαρούσι αρπάζοντας τις περιουσίες των κατοίκων του.

8.1.1 Η Νεότερη Ιστορία του Αμαρουσίου

Μετά την απελευθέρωση και την μεταφορά της πρωτεύουσας στην Αθήνα η Αττική χωρίστηκε σε επτά Δήμους. Ένας από αυτούς ήταν και ο Δήμος Αμαρουσίων με 712 κατοίκους. Τα γεγονότα του διωγμού των Ελλήνων Μικρασιατών από τις εστίες τους, φέρνουν αρκετούς από αυτούς για εγκατάσταση στην περιοχή οι οποίοι, με την σειρά τους, συνέβαλαν καθοριστικά στο να διευρυνθεί σταδιακά η εσωτερική αγορά και να αναπτυχθούν η βιομηχανία και η βιοτεχνία. Κατά την περίοδο 1936-40 εγκαταστάθηκαν στην περιοχή κάτοικοι από την Πελοπόννησο την Ήπειρο, την Κάρπαθο, την Σίφνο κλπ με αποτέλεσμα στα μέσα του 1943 ο πληθυσμός να ξεπεράσει τους 10.000 κατοίκους.

Σήμερα ο πληθυσμός του Αμαρουσίου ξεπερνά τους 95.000 κατοίκους και η συνολική έκταση του δήμου ανέρχεται σε 13.900 στρέμματα εκ των οποίων τα 8.940 βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως. Σύμφωνα με τα τελευταία αποτελέσματα της επίσημης Απογραφής Πληθυσμού από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία το 2001, στον Δήμο Αμαρουσίου ο αριθμός των κατοίκων ανέρχεται στους 70,789 εκ των οποίων οι 32,657 είναι Άνδρες και οι 38,132 είναι Γυναίκες.

8.1.2 Το Μαρούσι σήμερα

Είναι ένας από τους σημαντικότερους σε οικονομικούς όρους δήμους της Ελλάδας και μια από τις πιο δραστήριες ελληνικές πόλεις στην Ευρώπη. Βρίσκεται στις υπώρειες της Πεντέλης, σε υψόμετρο 230 μέτρα ενώ απέχει από το κέντρο της Αθήνας 10,5 χιλιόμετρα. Εξελίχθηκε ραγδαία κατά την δεκαετία του '70 όπου λόγω της σημασίας που απέκτησε η Λεωφόρος Κηφισίας με την εγκατάσταση μεγάλων πολυεθνικών εταιριών, σύγχρονων νοσοκομειακών μονάδων, αντιπροσωπειών, εταιριών ψηφιακής τεχνολογίας κλπ

δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για επενδύσεις και ανάπτυξη στον ομώνυμο Δήμο. Η ύπαρξη του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου προσέφερε άνετη και γρήγορη πρόσβαση στην περιοχή που κάποτε οι Αθηναίοι πήγαιναν εκδρομή με αποτέλεσμα να αναδυθεί μια πόλη με σύγχρονες υποδομές και νέα κτίρια τόσο επαγγελματικά όσο και αστικά.

Η αποκορύφωση έρχεται όταν η Αθήνα αναλαμβάνει τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και το Μαρούσι ανακηρύσσεται Ολυμπιακός Δήμος λόγω, κυρίως, των αθλητικών εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α που βρίσκονται στην περιοχή και χαρακτηρίστηκαν από την αρμόδια επιτροπή ως οι Κεντρικές Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις για την διεξαγωγή των αγώνων.

Η κατασκευή μεγάλων και σημαντικών έργων αποτέλεσε όχι μόνο επιτακτική ανάγκη για την σωστή και άρτια διοργάνωση τους αλλά ταυτόχρονα και μεγάλη ευκαιρία για την επίλυση προβλημάτων υποδομών και ουσιαστικής αναβάθμισης της ζωής των πολιτών του Δήμου.

Έτσι, ξεκίνησαν μια σειρά από μεγάλα έργα όπως:

- Αττική Οδός.
- Νέος σταθμός του Μετρό Νερατζιώτισσα.
- Προαστιακός Σιδηρόδρομος.
- Αναβάθμιση σταθμού ΗΣΑΠ Αμαρουσίου.
- Κατασκευή Ολυμπιακού Κέντρου Γραπού Τύπου.
- Κατασκευή Διεθνούς Κέντρου Αναμετάδοσης Αγώνων.
- Αναβάθμιση Ο.Α.Κ.Α .
- Βελτιώσεις κόμβων Λ. Κηφισίας.
- Αναβάθμιση οδού Σπύρου Λούη.

Το Μαρούσι, βόρειο προάστιο των Αθηνών, αποτελεί κέντρο οικονομικής και πολιτιστικής ανάπτυξης με σύγχρονες μεθόδους οργάνωσης στις υπηρεσίες του Δήμου ο οποίος βελτιώνοντας θεαματικά την υποδομή του και το επίπεδο των υπηρεσιών του, προσέλκυσε εκατοντάδες επιχειρήσεις και πολίτες που αναζητούν καλύτερη ποιότητα ζωής. Η συμμετοχή του Δήμου σε διάφορα προγράμματα περιβαλλοντικής προστασίας, τόσο σε Εθνικό όσο και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, συνέβαλλε στη θετική δημόσια εικόνα της περιοχής όπως το πιλοτικό πρόγραμμα "Τοπική Αυτοδιοίκηση και Επιχειρήσεις: Προώθηση Εθελοντικών Περιβαλλοντικών Συμφωνιών" διάρκειας 27 μήνες (Νοέμβριος 1999-Φεβρουάριος 2002). Το πρόγραμμα αυτό χρηματοδοτήθηκε από τη Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στο πλαίσιο του χρηματοδοτικού μέσου Life-Περιβάλλον.

Σε έρευνα που πραγματοποίησε το τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών υπό την εποπτεία του Καθηγητή κ. Επαμεινώνδα Πάνα και αφορά την επιλογή περιοχών όπου θα κτιστούν τα περισσότερα κτίρια έως το 2010, συμπεριλαμβάνεται και το Μαρούσι⁹.

8.2 Οι Περιοχές του Αμαρουσίου

Στο Δήμο Αμαρουσίου συμπεριλαμβάνονται 17 περιοχές στις οποίες τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί μια ιδιαίτερα αυξημένη ζήτηση για μόνιμη κατοικία, πράγμα που φαίνεται και από το πλήθος των νέων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν ή βρίσκονται σε εξέλιξη.

⁹ .Βασικό κριτήριο της έρευνας ήταν τόσο ο αριθμός των κτιρίων που κατασκευάζονται ανά χρονική περίοδο καθώς και η εξέλιξη των πληθυσμιακών δεδομένων με ορίζοντα το 2010. Η έρευνα περιλαμβάνει πλήθος άλλων παραμέτρων και παραδοχών ενώ δίνει ανάγλυφα τη δομή της ελληνικής αγοράς ακίνητης περιουσίας εστιάζοντας στον τομέα της κατοικίας καταγράφοντας ταυτόχρονα τις τάσεις προσφοράς και ζήτησης).

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΝΕΑ ΦΙΛΟΘΕΗ: Βρίσκεται στα νότια άκρα του Δήμου και χαρακτηρίζεται από υψηλές αντικειμενικές αξίες και ήπιας μορφής δόμηση ενώ το πλούσιο πράσινο που υπάρχει δικαιολογεί και την φήμη της σαν περιοχή εγκατάστασης οικογενειών μέσου έως μεγάλου οικονομικού εισοδήματος. Παρουσιάζει επίσης υψηλή μεταπωλητική αξία ακινήτων.

Περιοχή Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α): Είναι περιοχή όμορη προς τις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Αθλητικού κέντρου και χαρακτηρίζεται από χαμηλούς συντελεστές δόμησης ενώ γνωρίζει οικιστική ανάπτυξη κυρίως με την κατασκευή μεζονέτων.

ΑΓΙΟΣ ΘΩΜΑΣ: Αυτή η περιοχή είναι τελευταία γνωστή στο ευρύ κοινό και με το όνομα Νερατζιώτισσα λόγω, κυρίως, του ομώνυμου σταθμού μετρό που βρίσκεται κοντά στο νέο Εμπορικό κέντρο 'THE MALL'. Χαρακτηρίζεται από νέες οικοδομικές κατασκευές με κύρια και μεγάλη σε έκταση κατασκευή εκείνη του συγκροτήματος κατοικιών ΙΛΙΔΑ που εκπονήθηκε και πραγματοποιήθηκε από την LAMDA DEVELOPMENT του ομίλου εταιρειών Λάτση για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες σε στέγαση αθλητών και δημοσιογράφων των Ολυμπιακών αγώνων. Υπάρχουν αρκετά σημεία στην περιοχή όπου δεν υπάρχει ακόμα αποχέτευση. Παρ' όλα αυτά υπάρχει ραγδαία οικιστική ανάπτυξη. Υπάρχει αυξανόμενη ζήτηση για αγορά κατοικίας στην συγκεκριμένη περιοχή λόγω της ευκολίας που παρουσιάζει κυρίως ως προς την πρόσβαση σε βασικά είδη μεταφοράς όπως ο προαστιακός σιδηρόδρομος, το μετρό και η Αττική οδό.

ΨΑΛΙΔΙ: Μέχρι πρόσφατα η περιοχή αυτή δεν ήταν συνδεδεμένη με το δίκτυο ύδρευσης της Εταιρείας Ύδρευσης Αθηνών Πειραιώς(ΕΥΔΑΠ), και ο Δήμος Αμαρουσίου εξυπηρετούσε τις ανάγκες της σε νερό μέσω δικού του δικτύου. Παρ όλα αυτά πολλές

παλαιές κατοικίες αντικαταστάθηκαν από νέες μεζονέτες μοντέρνας αρχιτεκτονικής που άλλαξαν τα τελευταία δέκα χρόνια τον χαρακτήρα της περιοχής αυτής, αφού ο Δήμος εκτός των άλλων κατασκεύασε πάρκα και πλατείες που αναβάθμισαν δραστικά το σύνολο της εικόνας του Ψαλιδίου.

ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ: Το όνομα της περιοχής αυτής προέρχεται από τις εργατικές πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν πριν από 25 - 28 χρόνια από το κράτος για να στεγάσουν οικογένειες που πληρούσαν τις τότε προϋποθέσεις. Είναι μια περιοχή με υψηλές πολυκατοικίες (υπάρχουν κτίρια μέχρι και οκτώ ορόφων) και παρά τις προσπάθειες του Δήμου για αναβάθμιση είναι μια περιοχή υψηλής όχλησης, κυρίως λόγω της υψηλής κίνησης των αυτοκινήτων που χρησιμοποιούν την οδό Αγίου Κωνσταντίνου η οποία με την σειρά της αποτελεί κεντρικό εμπορικό δρόμο στο Μαρούσι αφού, εκτός από το γνωστό Εμπορικό κέντρο που περιλαμβάνει αρκετές επιχειρήσεις, αποτελεί και κόμβο πρόσβασης προς τις περιοχές της Κάτω Πεύκης, του Ν. Ηρακλείου, της Μεταμόρφωσης, και του κέντρου του Αμαρουσίου. Οι εμπορικές αξίες που αφορούν την κατοικία στην συγκεκριμένη περιοχή είναι από τις χαμηλότερες στο Δήμο σε αντίθεση με την εμπορική αξία των επαγγελματικών κτιρίων που είναι μεγαλύτερη.

ΣΟΡΟΣ: Η περιοχή αυτή, τελευταία, απαντάται και με το όνομα ΝΕΟ ΜΑΡΟΥΣΙ σε μια προσπάθεια να αποτινάξει η περιοχή το Βιομηχανικό χαρακτήρα που είχε αφού μέχρι πριν από κάποια χρόνια ήταν εγκατεστημένο εκεί το εργοστάσιο της εταιρείας παραγωγής αναψυκτικών και χυμών ΗΒΗ, καθώς και πλήθος βιοτεχνιών αγγειοπλαστικής και μαρμάρων. Οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα προκάλεσαν την οικοδόμηση αρκετών μεζονέτων με αποτέλεσμα τα χαμηλά ύψη δόμησης και την καλή γενική εικόνα της περιοχής. Αντίστοιχα οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, κυρίως προς την πλευρά που βρίσκεται στην την Αττική

οδό προκάλεσαν την κατασκευή πολυκατοικιών αλλά και κτιρίων γραφείων που προσφέρουν με την σειρά τους εύκολη πρόσβαση στις βασικές συγκοινωνίες και την Αττική οδό στους εργαζόμενούς τους.

Επίσης και σε αυτή την περιοχή υπάρχουν αρκετά οικοδομικά τετράγωνα που δεν έχουν αποχέτευση, διαμορφωμένα πάρκα και πλατείες μειώνοντας την γενική εικόνα της περιοχής, ενώ βρίσκονται υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης μεγάλα και μικρά τεμάχια οικοπέδων που χρησιμοποιήθηκαν στο παρελθόν ως βιοτεχνίες ή βιομηχανίες.

ΣΙΣΜΑΝΟΓΛΕΙΟ: Ονομάζεται έτσι γιατί το ομώνυμο Νοσοκομείο βρίσκεται στην περιοχή, όπου κατά βάση οικοδομούνται μεζονέτες, ενώ βόρεια του νοσοκομείου και στα σύνορα με την περιοχή του Στούντιο ΑΛΦΑ κτίζονται πολυκατοικίες σε οικόπεδα τα οποία πρόσφατα μπήκαν στο σχέδιο πόλης. Γενικά η περιοχή χαρακτηρίζεται ήσυχη και με αρκετό πράσινο, καλούς όρους διαμονής, προσφέροντας εύκολη πρόσβαση στα Μελίσσια, τα Βριλήσσια και την αγορά τους, καθώς και στις βασικές συγκοινωνίες.

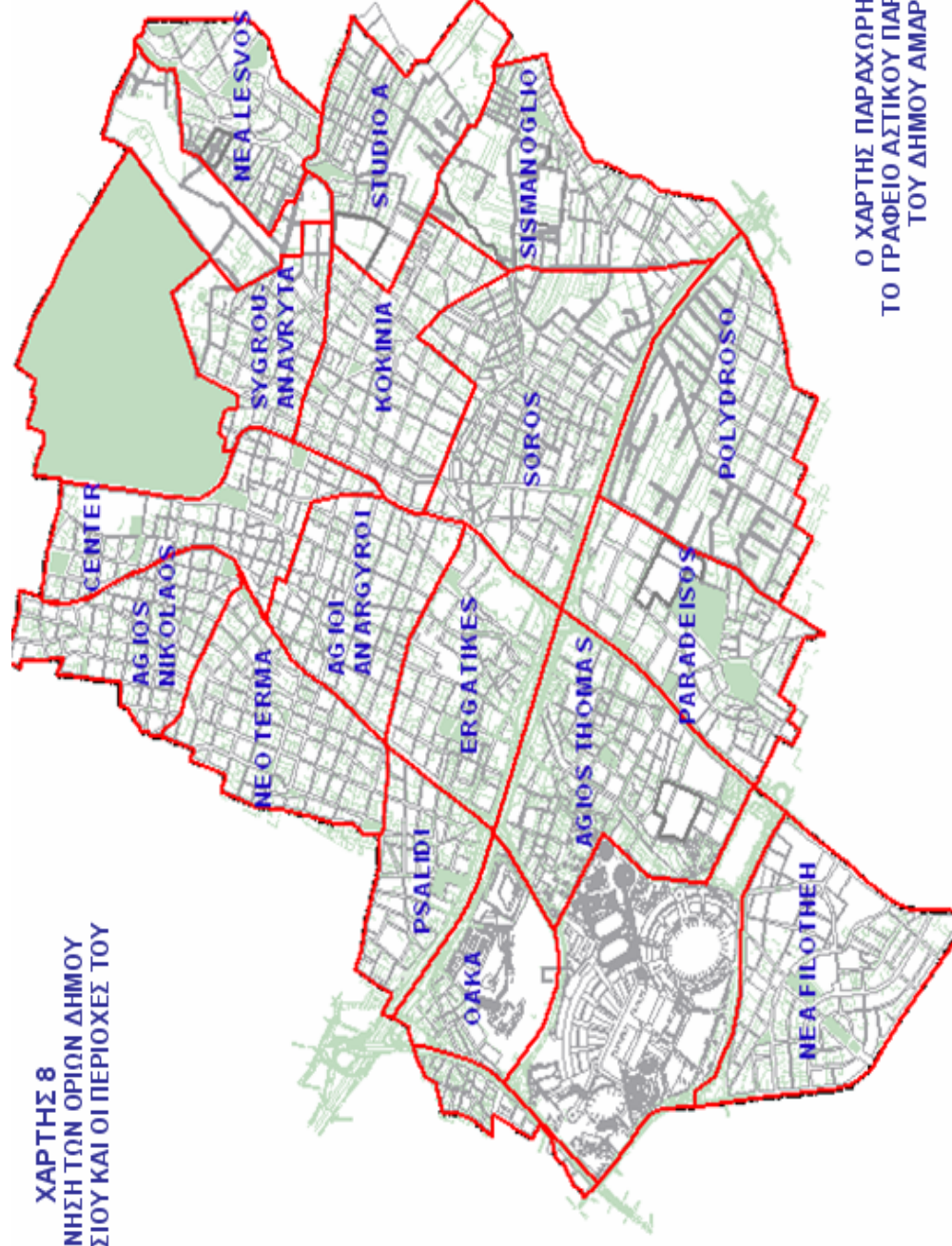
ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ: Χαρακτηρίζεται από υψηλή όχληση ιδιαίτερα κατά τις εργάσιμες ώρες της ημέρας αφού στην περιοχή είναι εγκατεστημένες αρκετές Εμπορικές, Διαφημιστικές κ.α εταιρείες συμπεριλαμβανομένου και του τηλεοπτικού σταθμού Αντέννα, ενώ γενικότερα η περιοχή αποτελεί κόμβο που συνδέει την Κηφισίας με το Χαλάνδρι, το Πολύδροσο και αποτελεί εναλλακτική διαδρομή με κατεύθυνση προς την Αγία Παρασκευή. Όαση για την περιοχή αποτελεί ο ιππικός όμιλος ο οποίος διαθέτει αρκετό πράσινο και προσδίδει υψηλή εμπορική αξία στις οικοδομές που κατασκευάζονται κοντά του.

ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ: Πρόκειται για μια γενικά ήσυχη περιοχή που χωρίζεται σε δύο Δήμους. Είναι το Πολύδροσο Χαλανδρίου και το Πολύδροσο Αμαρουσίου. Το Πολύδροσο Αμαρουσίου έχει δεχθεί τα τελευταία χρόνια αρκετές οικογένειες που επιθυμούν, κυρίως λόγω εργασίας, την ευκολία πρόσβασης κυρίως προς τους όμορους

Δήμους του Χαλανδρίου της Αγίας Παρασκευής, των Βριλησίων, και του Χολαργού.

ΝΕΟ ΤΕΡΜΑ: Βρίσκεται κοντά στο κέντρο του Αμαρουσίου και προτιμάται από οικογένειες που τους εξυπηρετεί ο ΗΣΑΠ. Αρκετοί δρόμοι είναι πεζοδρομημένοι ή ήπιας κυκλοφορίας. Τα μεταχειρισμένα διαμερίσματα παρουσιάζουν καλή μεταπωλητική αξία, ενώ και τα νεόδμητα να παρουσιάζουν αυξανόμενες τιμές αγοράς.

ΧΑΡΤΗΣ 8
ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΔΗΜΟΥ
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ ΚΑΙ ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ



Ο ΧΑΡΤΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΗΚΕ ΑΠΟ
ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟΥ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ: Περιοχή που βρίσκεται και αυτή κοντά στο κέντρο. Παρουσιάζεται υψηλή ζήτηση για διαμερίσματα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για επαγγελματική χρήση λόγω της εγγύτητας με τον ΗΣΑΠ. Είναι πυκνοδομημένη περιοχή και το σύνολο των κτιρίων είναι πολυκατοικίες, με μικρή εξαίρεση τα λίγα παλαιά σπίτια που κτίστηκαν την δεκαετία του '50. Αυτά τα παλαιά σπίτια δεν μπορούν οι ιδιοκτήτες τους να τα εκμεταλλευτούν επειδή τα οικόπεδα αυτά είναι πολύ μικρά και ο συντελεστής δόμησης δεν είναι αρκετός για να προσελκύσει κατασκευαστικές εταιρείες με την μέθοδο της αντιπαροχής.

ΚΟΚΚΙΝΙΑ: Περιοχή πυκνοδομημένη, χωρίς την ύπαρξη αγωγών όμβριων υδάτων. Γενικότερα έχει την φήμη οικονομικής περιοχής (για τις τιμές των ακινήτων) σε σχέση με τις τιμές που παρουσιάζει το Μαρούσι κυρίως προς την πλευρά που βρίσκεται ο ΗΣΑΠ, με αποτέλεσμα να αποτελεί μια καλή εναλλακτική επιλογή για υποψήφιους αγοραστές που επιθυμούν καλή πρόσβαση προς την αγορά του κέντρου και τις συγκοινωνίες με ύπαρξη σχολείων και αυτόνομης αγοράς που καλύπτει ακόμη και τις όμορες περιοχές. Επίσης περιλαμβάνονται γειτονιές όπως τα Καρπαθικά ή Καρπαθιώτικα και τα Ηπειρώτικα που είναι αρκετά ήσυχες και με καλό περιβάλλον πρασίνου.

ΣΤΟΥΝΤΙΟ ΑΛΦΑ: Οι μεζονέτες είναι η κύρια μορφή κατοικίας που συναντούμε στην περιοχή του Στουντίου όπως λέγεται. Η περιοχή αυτή παρουσιάζει αραιή δόμηση, βρίσκεται σε εξέλιξη με αποτέλεσμα να μην υπάρχει καθαρή άποψη για το πώς θα είναι η τελική της μορφή. Αντίστοιχα, προς την πλευρά που βρίσκονται τα σύνορα με την περιοχή του Σισμανογλείου υπάρχει δόμηση πολυκατοικιών που όμως δεν καταλαμβάνει και μεγάλη έκταση.

ΝΕΑ ΛΕΣΒΟΣ: Βρίσκεται στις παρυφές των ορίων του Δήμου Αμαρουσίου και συνορεύει με τα Μελίσσια. Θεωρείται γενικά πολύ

καλή περιοχή που αναπτύχθηκε σε πλαγιά, λόγος που προσφέρει εξαιρετική θέα και σε συνδυασμό με την ύπαρξη αρκετών πάρκων που διαθέτουν υψηλά δέντρα κάνουν την περιοχή αυτή ελκυστική και ταυτόχρονα φέρνει τις τιμές των ακινήτων στα ανώτερα επίπεδα του Αμαρουσίου. Είναι περιοχή η περιοχή με τις περισσότερες ιδιωτικής κατασκευής κατοικίες.

ΣΥΓΓΡΟΥ – ΑΝΑΒΡΥΤΑ: Το μεγάλο και πολύ γνωστό πάρκο του Συγγρού βρίσκεται σε αυτή την περιοχή που αποτελεί πνεύμονα για τα βόρεια προάστια και όχι μόνο. Η περιοχή παρουσιάζει υψηλή εμπορική αξία καθώς είναι ήσυχη, κτισμένη με μονοκατοικίες, και με άμεση πρόσβαση στο πάρκο που αποτελεί πόλο έλξης για πολλές οικογένειες του Αμαρουσίου αλλά και των όμορων Δήμων. Τα Αναβρύτα, παρουσιάζουν τα ίδια χαρακτηριστικά και κατά κάποιο τρόπο κλέβουν, θα λέγαμε, λίγη από την αίγλη του πάρκου αφού βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής. Οι πολυκατοικίες είναι το χαρακτηριστικό της δόμησης των Αναβρύτων.

ΚΕΝΤΡΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ: Το κέντρο περιλαμβάνει όλα τα μαγαζιά, τα γραφεία και την εμπορική δραστηριότητα, τις Κοινωνικές υπηρεσίες και το Δημαρχείο. Πυκνοδομημένο καθώς είναι έχουν γίνει πολλές προσπάθειες αναβάθμισης του αφού ταλαιπωρείται από μεγάλη κίνηση στους δρόμους με αποτέλεσμα την υψηλή όχληση και πολλές φορές την αγανάκτηση εκείνων που διαμένουν στην περιοχή αυτή. Οι εμπορικές αξίες των ακινήτων είναι ευθέως συνδεδεμένες με την θέση που βρίσκονται και τα νεόδμητα όπως και τα μεταχειρισμένα σπίτια παρουσιάζουν υψηλή ζήτηση τόσο για επαγγελματική στέγη όσο και για κατοικία επειδή βρίσκονται πολύ κοντά στις υπηρεσίες και τις συγκοινωνίες.

ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ: Θεωρείται μια από τις πολύ καλές περιοχές του Αμαρουσίου. Φιλοξενεί επίσης το Μουσείο του μεγάλου Έλληνα ζωγράφου Τσαρούχη. Στο σύνολο τους οι περισσότεροι, δρόμοι του Αγ. Νικολάου είναι ήπιας κυκλοφορίας προσφέροντας

αρκετή ησυχία στους κατοίκους της περιοχής. Δεξιά και αριστερά στους δρόμους παρατηρεί κανείς υψηλά δέντρα, κυρίως πεύκα, και μικρούς φροντισμένους κήπους που δημιουργούν μια ευχάριστη αίσθηση. Λόγω της εγγύτητας με το κέντρο οι τιμές των ακινήτων είναι αρκετά υψηλές και η περιοχή χαρακτηρίζεται σαν μια πολύ καλή επένδυση για αγορά ακινήτου.

8.3 Συγκέντρωση στοιχείων

Για την έρευνα μας, που επικεντρώνεται στα ακίνητα του Δήμου Αμαρουσίου και τις τιμές τους, αποφασίσαμε να μην συμπεριλάβουμε στοιχεία τιμών και χαρακτηριστικών από αγγελίες εφημερίδων και ανάλογων εντύπων γιατί με δεδομένο ότι οι αγγελίες αυτές δεν εκφράζουν τις πραγματικές, κατ' ανάγκην, τιμές και αξίες αλλά μόνο τις τάσεις που επικρατούν σε μια περιοχή, σκεφτήκαμε ότι, θα έπρεπε να στραφούμε σε μία διαφορετική πηγή όπως είναι οι πωλητές και οι αγοραστές. Με στόχο, λοιπόν, να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αντικειμενικά την αγορά ακινήτων στο Μαρούσι παρουσιάζοντας χειροπιαστά στοιχεία από τις αγοραπωλησίες που πραγματοποιούνται, σε όλο το φάσμα των οικιών, παλαιές και νεόδμητες οικοδομές, ξεκινήσαμε την συλλογή στοιχείων τον Οκτώβριο του 2005 συμπεριλαμβάνοντας πωλήσεις που εκτελέστηκαν και τον Αύγουστο του 2005 με σκοπό να εμπεριέχει η έρευνά μας όσο το δυνατόν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα μέχρι την ολοκλήρωση της εργασίας αυτής. Για τα πρωτογενή στοιχεία της έρευνας συμφωνήσαμε να συλλέξουμε δείγμα 30 ακινήτων, αρχικά, για να μπορέσουμε να αποκτήσουμε μια εικόνα σχετικά με το πώς θα προχωρήσουμε στην επεξεργασία και παρουσίαση των στοιχείων, από την μια πλευρά, αλλά και να δούμε εάν υπήρχε η δυνατότητα να προχωρήσουμε την έρευνα συλλέγοντας ακόμη μεγαλύτερο δείγμα. Για την συλλογή των πρωτογενών στοιχείων έπρεπε να

απευθυνθούμε σε επαγγελματίες της αγοράς, δηλαδή σε σύμβουλους ακινήτων (μεσίτες) οι οποίοι λόγω του αντικειμένου τους βρίσκονται καθημερινά σε επαφή με αγοραστές και πωλητές. Στην αρχή δύσκολα, αλλά στην συνέχεια με μεγαλύτερη ευκολία αρκετά μεσιτικά γραφεία του Αμαρουσίου προσφέρθηκαν να βοηθήσουν και ανταποκρίθηκαν σε αυτό με αξιόλογο τρόπο.

Κατά τη διάρκεια συλλογής των δεδομένων (η διαδικασία αυτή απαιτήσε και τον περισσότερο χρόνο) εκτός από τις συχνές επισκέψεις απαιτήθηκε και εγρήγορση, αφού υπήρξαν κάποιες περιπτώσεις, ευτυχώς λίγες, όπου ακίνητα πωλήθηκαν στα όρια του Δήμου Αμαρουσίου με τους όμορους Δήμους. Στις περιπτώσεις αυτές ήταν αναγκαίο να ανατρέξουμε στον χάρτη ώστε να αποφύγουμε να συμπεριλάβουμε δείγματα εκτός περιοχής της έρευνας.

Η συλλογή των στοιχείων ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο του 2006 και η έρευνά μας αποτελείται πλέον από σύνολο 60 ακινήτων του Δήμου Αμαρουσίου για τις αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν μέσα στο διάστημα ενός χρόνου (Αύγουστος 2005 έως Αύγουστος 2006).

8.4 Ανάλυση στοιχείων

Η βάση δεδομένων που δημιουργήθηκε με τα στοιχεία του δείγματος που συλλέξαμε περιλαμβάνει τόσο *Ποιοτικά* όσο και *Ποσοτικά* χαρακτηριστικά. Από την πλευρά μας, συντάξαμε μια λίστα, που να περιλαμβάνει ακριβώς ό,τι μας ήταν απαραίτητο να γνωρίζουμε για να προχωρήσουμε στην επεξεργασία. Η λίστα αυτή περιείχε τα εξής δεκατρία πεδία που έπρεπε να συμπληρωθούν:

- 1) **Περιοχή** που βρίσκεται το ακίνητο, π.χ Κέντρο, Αγ. Θωμάς, Ανάβρυτα κλπ.

- 2) **Είδος ακινήτου**, Διαμέρισμα ή τύπου Μεζονέτα (Maisonete) ή Μονοκατοικία.
- 3) **Όροφος** (προκειμένου για διαμέρισμα Ισόγειο, 1^{ος}, 2^{ος} κλπ).
- 4) Το **εμβαδόν** του ακινήτου σε τετραγωνικά μέτρα.
- 5) **Ηλικία** ακινήτου.
- 6) Ο αριθμός σε **υπνοδωμάτια**.
- 7) **Λουτρό** (ένα ή περισσότερα)
- 8) **Βοηθητικό λουτρό** (WC)
- 9) **Χώρος αποθήκευσης**
- 10) **Αρχική τιμή πώλησης ακινήτου**
- 11) **Τελική τιμή πώλησης ακινήτου**
- 12) **Τρόπος αγοράς** δηλαδή μέσω Τραπεζικού δανεισμού, με μετρητά ή μικτά (συνδυασμός τραπεζικού δανεισμού και μετρητών).
- 13) **Χώρος στάθμευσης**

Οι περιοχές που καταγράφηκαν αγοραπωλησίες είναι οι εξής:

Κέντρο Αμαρουσίου: Δεκατρείς (13).

Κοκκινιά: Τρεις (3).

Ανάβρυτα: Επτά (7).

Αγ. Θωμάς: Επτά (7).

Σορός: Οκτώ (8).

Καρπαθία (Κοκκινιά): Τέσσερα (4).

Κ.Α.Τ(Κέντρο Αμαρουσίου): Ένα (1).

Παράδεισος: Τέσσερα (4).

Αγ. Νικόλαος: Δύο (2).

Σισμανόγλειο: Πέντε (5).

Πολύδροσο: Ένα (1).

Αγ. Ανάργυροι: Δύο (2).

Νέο Τέρμα: Ένα (1).

Νέα Λέσβος: Ένα (1).

Νέα Φιλοθέη: Ένα (1).

Αντίστοιχα οι περιοχές που δεν καταγράφηκε πώληση στην διάρκεια της έρευνάς μας ήταν οι εξής : Ο.Α.Κ.Α, ΨΑΛΙΔΙ, ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ και ΣΤΟΥΝΤΙΟ ΑΛΦΑ πράγμα που θεωρήσαμε τυχαίο γεγονός που μπορεί να πει κανείς ότι εξαρτάται και από το ενδιαφέρον που δείχνει κάθε μεσιτικό γραφείο για την κάθε περιοχή ξεχωριστά ή αντίστοιχα την εξειδίκευσή και καλή γνώση σε συγκεκριμένες περιοχές.

Ομαδοποιώντας τα παραπάνω δεδομένα μας σύμφωνα και με την απεικόνιση των ορίων των περιοχών του Δήμου Αμαρουσίου όπως αυτά φαίνονται στον χάρτη 8 (βλέπε σελ.49), προκύπτει ότι αναδεικνύονται επιμέρους υποπεριοχές όπως είναι τα Καρπαθικά, που σύμφωνα με τα επίσημα όρια του Δήμου ανήκουν στην περιοχή της Κοκκινιάς, και το ΚΑΤ που ανήκει στην περιοχή του κέντρου, ως υποπεριοχές.

Με αρκετή διαφορά προηγούνται οι πωλήσεις στο Κέντρο του Αμαρουσίου, κίνηση που φαίνεται λογική αφού τα χαρακτηριστικά της περιοχής (βλ. σελίδα 46, ΚΕΝΤΡΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ) είναι τέτοια που διατηρούν ζωνρό το ενδιαφέρον των υποψήφιων αγοραστών. Η περιοχή του Κ.Α.Τ, που ανήκει στο Κέντρο Αμαρουσίου, με μία επιπλέον πώληση ανεβάζει το σύνολο στις δεκατέσσερις (14).

Στην συνέχεια την δεύτερη θέση στις πωλήσεις καταλαμβάνει ο Σορός, όπου η εγγύτητά του στον παράδρομο της Αττικής οδού σε μεγάλο βαθμό δικαιολογεί την θέση αυτή, ενώ από την άλλη πλευρά

η ύπαρξη διαφορετικών συντελεστών δόμησης δημιουργεί ανομοιομορφία στην δόμηση της περιοχής με αποτέλεσμα αυτή να εμφανίζεται ότι ακόμη αναζητεί τον χαρακτήρα της ανάμεσα στα νέα κτίρια γραφείων μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών, γραφείων πολυεθνικών εταιρειών (BAYER), και βιοτεχνιών που ακόμη υπάρχουν στην περιοχή. Την Τρίτη θέση στις πωλήσεις καταλαμβάνουν τα Ανάβρυτα ο Αγ. Θωμάς και η Κοκκινιά με επτά (7) πωλήσεις η κάθε περιοχή. Αυτό που πρέπει να αναφέρουμε είναι ότι, τα Ανάβρυτα είναι αναμφίβολα παλαιότερη περιοχή οικιστικής ανάπτυξης από τον Αγ. Θωμά, αλλά λόγω της ραγδαίας εξέλιξης που υπήρξε από τα έργα για τους Ολυμπιακούς αγώνες αλλά και από το καινούριο εμπορικό κέντρο 'The Mall' βελτιώθηκαν οι υποδομές και οι μεταφορές με αποτέλεσμα να φαίνεται ότι σύντομα θα ανέβουν οι πωλήσεις σε μεγαλύτερα επίπεδα από τα σημερινά. Τα Ανάβρυτα, από την άλλη πλευρά αποτελούν μια καλή επιλογή σε συνδυασμό με τα χαρακτηριστικά της ως περιοχή. Η Κοκκινιά, επαληθεύοντας τα χαρακτηριστικά της ως περιοχής (βλ. σελίδα 45, ΚΟΚΚΙΝΙΑ) με ανταγωνιστικές τιμές ανά τετραγωνικό σε σχέση με τον μέσο όρο του Αμαρουσίου που βοηθούν κατά κάποιο τρόπο την επιλογή της ως περιοχή αγοράς. Εδώ προσθέτουμε και τις πωλήσεις της περιοχής των Καρπαθικών, που παρουσιάστηκε στην έρευνά μας ως αυτόνομη περιοχή στις πωλήσεις με αγοραστές που δείχνουν επιθυμία για την συγκεκριμένη περιοχή και όχι εκτός των ορίων της, το συμπέρασμα μας κάνει να πιστέψουμε ότι οι αγοραστές δεν επηρεάζονται απόλυτα από την θέση και την ευκολία της περιοχής που θα αγοράσουν όσο και από οικονομικής δυνατότητας, που φαίνεται τελικά να είναι εξίσου σημαντικός παράγοντας.

Το Σισμανόγλειο που βρίσκεται στα σύνορα με τον Δήμο Μελισσίων με πέντε πωλήσεις είναι στην τέταρτη θέση με τις τιμές των ακινήτων να κυμαίνονται σε λογικά ακόμη επίπεδα. Πέμπτη θέση για την περιοχή του Παράδεισου ο οποίος δείχνει σημάδια κόπωσης

σε σχέση με τα παρελθόντα έτη κυρίως λόγω της αύξησης της όχλησης στην περιοχή πράγμα που αποτελεί περιοριστικό παράγοντα για υποψήφιους αγοραστές. Τέλος, με δύο πωλήσεις εμφανίζονται οι περιοχές των Αγ. Αναργύρων και του Αγ. Νικολάου. Είναι περιοχές με αρκετά υψηλή ζήτηση αλλά η διαθεσιμότητα ακινήτων προς πώληση, ειδικά μεταχειρισμένων, είναι περιορισμένη. Οι νέες κατασκευές επίσης δεν είναι αρκετές αφού υπάρχει χαμηλή διαθεσιμότητα γης για ανέγερση νέων πολυκατοικιών με αποτέλεσμα οι τιμές να διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα. Από δύο πωλήσεις καταγράφονται στις περιοχές Νέα Λέσβου, Πολύδροσου, Νέο Τέρμα, και Νέα Φιλοθέη. Η Νέα Λέσβος απλά επιβεβαιώνει την ύπαρξη πολλών ιδιωτικών κατασκευών με αποτέλεσμα την πολύ χαμηλή προσφορά ακινήτων προς πώληση. Το Πολύδροσο είναι μια εξαιρετικά μικρή σε έκταση περιοχή με αποτέλεσμα οι κατασκευές να είναι πολύ περιορισμένες, αυτή την περίοδο βρίσκεται μόλις μία κατασκευή πολυκατοικίας σε εξέλιξη. Για το Νέο Τέρμα ισχύει το γεγονός ότι πρόκειται για πυκνοδομημένη περιοχή με αρκετή όχληση και χωρίς δραστηριότητα νέων κατασκευών σε εξέλιξη. Η Νέα Φιλοθέη στερείται οικοπέδων με αποτέλεσμα να υπάρχει μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες, αρκετά μεγάλα οικόπεδα που βρίσκονται κοντά στα Νοσοκομεία ΥΓΕΙΑ και ΜΗΤΕΡΑ είναι κατάλληλα για την ανέγερση κτιρίων γραφείων, ενώ όπως προαναφέραμε η εμπορική αξία των διαμερισμάτων είναι αρκετά υψηλή όπως επίσης και η μεταπωλητική αξία των μεταχειρισμένων.

Για τις περιοχές που δεν καταγράφηκε πώληση κατά την διάρκεια της έρευνάς μας όπως το Στούντιο Άλφα είναι περιοχή που αρκετά οικοδομικά τετράγωνα εντάχθηκαν πρόσφατα στο σχέδιο πόλης και ακόμα περισσότερα είναι υπό ένταξη, για το λόγο αυτό και επειδή κατασκευάζονται μεζονέτες υψηλής εμπορικής αξίας ίσως αποτελεί τροχοπέδη για τις πωλήσεις, αλλά πέρα από αυτό αρκετές κατασκευές βρίσκονται υπό εξέλιξη. Οι εργατικές κατοικίες

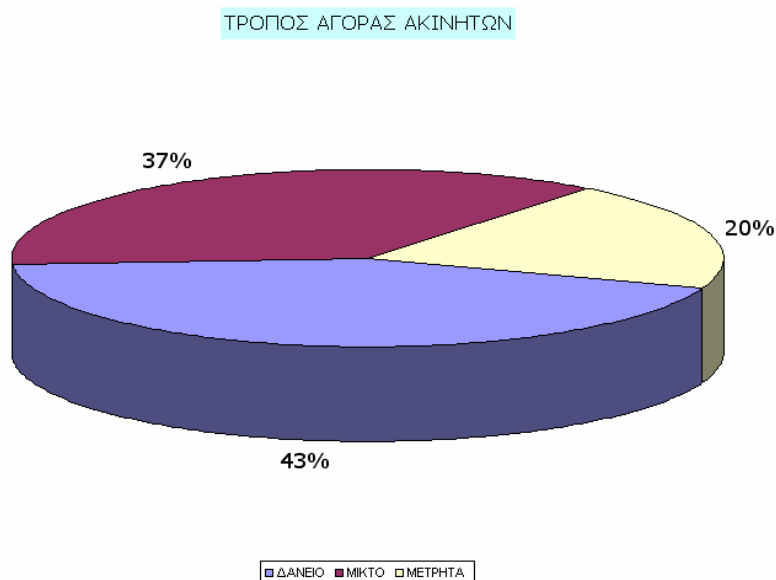
αποτελούν μια δύσκολη περίπτωση πώλησης αφού οικοδομήθηκαν πριν την εφαρμογή του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού το 1985 που προέβλεπε αντισεισμικό σχεδιασμό στις κατασκευές με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται δυσκολίες στην πώληση ακινήτων. Για τις περιοχές του Ο.Α.Κ.Α και το Ψαλίδι θεωρείται ότι τυχαία δεν έχει καταγραφεί πώληση, ειδικότερα το Ψαλίδι παρουσιάζει πολλές νέες και ποιοτικές κατασκευές.

Το είδος ακινήτου που αναζητείται περισσότερο προς αγορά είναι το διαμέρισμα με 48 πωλήσεις και στην συνέχεια η μεζονέτα με μόλις δύο πωλήσεις. Βλέπουμε πως το συντριπτικό ποσοστό των αγοραστών, που ανέρχεται στο 97% αναζητεί διαμέρισμα προς διαμονή ή εκμετάλλευση το 2% τοποθετεί τα χρήματά του σε σπίτια τύπου μεζονέτας και το υπόλοιπο 1% σε μονοκατοικία.

Κατά το τελευταίο τετράμηνο του 2005 παρατηρήθηκε να πραγματοποιούνται αρκετές από τις πωλήσεις των ακινήτων του δείγματός μας εξαιτίας των αλλαγών που είχαν δρομολογηθεί τόσο ως προς την αύξηση των αντικειμενικών αξιών όσο και με την επιβολή του ΦΠΑ (βλ. κεφάλαιο 5). Το γεγονός αυτό ώθησε αρκετούς υποψήφιους αγοραστές να επισπεύσουν την επιλογή ακινήτου και να ολοκληρώσουν τις διαδικασίες αγοράς πριν το 2006.

Τέλος, σε σύνολο 60 ακινήτων είκοσι έξι (26) αγορές πραγματοποιήθηκαν με την λήψη δανείου από τραπεζικά ιδρύματα, δώδεκα (12) αγορές έγιναν με την καταβολή μετρητών και είκοσι δύο (22) με μικτό τρόπο, δηλαδή κάποιο ποσοστό των χρημάτων καταβλήθηκε σε μετρητά και κάποιο με τραπεζικό δανεισμό. Το σημαντικότερο από τα συμπεράσματα της έρευνας είναι ότι η ηλικία του ακινήτου σε κάθε περίπτωση είναι συνδεδεμένη στενά με την αξία πώλησης ανεξάρτητα από τις όποιες συγκυρίες οικονομικές ή θεσμικές που μπορεί να διαδραματίζονται.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9



Έτσι γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι το 43% των αγορών πραγματοποιήθηκε με την λήψη στεγαστικού δανείου βλ. ΠΙΝΑΚΑ 9, και για το λόγο αυτό η ανησυχία των τραπεζών είναι μεγάλη για την αύξηση των επιτοκίων (βλ. σελίδα 30) και τη δυνατότητα των δανειζόμενων να συνεχίσουν την αποχρέωση των δανείων. Μόλις 20% πραγματοποίησε την αγορά του με μετρητά και το 37% των αγοραστών χρησιμοποίησε τον συνδυασμό μετρητών και δανείου.

Σε κάθε περίπτωση, ένα από τα βασικά συμπεράσματα που μπορούν να εξαχθούν από τα εμπειρικά δεδομένα αυτά, είναι το ότι ο τραπεζικός δανεισμός τροφοδοτεί με αυξημένο ποσοστό την αγορά ακινήτου στην περιοχή του Αμαρουσίου καταλαμβάνοντας, αν προσθέσουμε και τον μικτό τρόπο πληρωμής, ποσοστό 80%.

Το ακριβότερο ακίνητο που πωλήθηκε ήταν μια νεόδμητη μεζονέτα 153 τετραγωνικά στην περιοχή του Σορού, που καταλαμβάνει τα επίπεδα του Ισογείου 1^{ου} και 2^{ου} ορόφου με τρία υπνοδωμάτια και από δύο λουτρά και WC, δύο θέσεις στάθμευσης καθώς και πισίνα. Εδώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι δεν είχαμε

θέσει ως παράγοντα για την έρευνα μας και την ύπαρξη πισίνας η οποία φαίνεται ότι επηρεάζει την τελική τιμή του ακινήτου. Αρχική τιμή πώλησης ήταν οι 500.000€ και τελική τιμή 498.000€.

Το φθηνότερο ακίνητο, είναι μία γκαρσονιέρα 40 τετραγωνικών, στην περιοχή του Σορού, που συμπεριλαμβάνει θέση στάθμευσης και αποθήκη με αρχική τιμή 106.000€ και τελική 105.000€.

8.5 Επεξεργασία και παρουσίαση των στοιχείων

Με βάση το δείγμα προχωρήσαμε στην ανάλυση παλινδρόμησης. Για την δημιουργία *Διαστρωματικής σειράς* δεδομένων δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην δυνατότητα να κάνουμε χρήση *Ψευδομεταβλητών* (Dummy Variables) ώστε να μπορέσουμε να απλοποιήσουμε τα στοιχεία μας, αλλά και να εξαγάγουμε όσο το δυνατόν ακριβέστερα συμπεράσματα από την έρευνά μας.

Με την μέθοδο της παλινδρόμησης η οποία λαμβάνει υπ' όψιν της όλα τα στοιχεία με αποτέλεσμα να παίρνουμε ένα καθαρό αποτέλεσμα, εκτελέσαμε τρεις παλινδρομήσεις. Στην πρώτη, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 10 (βλέπε σελ.62) για λόγους πρακτικούς αλλά και θεωρητικούς λάβαμε υπ' όψιν μας όλους τους παράγοντες και ως εξαρτημένη μεταβλητή δηλώνουμε την τελική τιμή του ακινήτου. Το αποτέλεσμα είναι ότι δεν υπάρχει σαφής εικόνα για την εξαγωγή συμπεράσματος με την χρήση όλων των παραγόντων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ	R	R Τετράγωνο	ΠροσαρμοσμένοR	Τετράγωνο
1	0,99677609	0,9935626	0,991918968	
a	Ανεξάρτητες Μεταβλητές DEAL, AGE, AREA, BATH, WC, FLOOR, TYPE, STORE, BEDR, PARK, PRICE_A, M2			

Συντελεστές

Υπόδειγμα		Μη τυποποιημένοι Συντελεστές B	Τυπικό Σφάλμα	t	Επίπεδο Σημαντικότητας
1	Σταθερός Όρος	3476,3201	9646,488886	-0,36037	0,720
	AREA	186,44833	290,8441251	-0,64106	0,525
	TYPE	6679,9221	5457,857666	1,223909	0,227
	FLOOR	535,0905	1040,083023	0,514469	0,609
	M2	192,81654	83,90850099	-2,29794	0,026
	AGE	359,52582	168,7812254	-2,13013	0,038
	BEDR	5727,9734	2968,305142	1,929712	0,060
	BATH	3898,3422	5783,860663	-0,674	0,504
	WC	748,89872	3113,448177	-0,24054	0,811
	STORE	4323,7053	3982,73513	1,085612	0,283
	PARK	7152,3895	3968,577246	-1,80226	0,078
	PRICE_A	1,0085265	0,029695717	33,96202	0,000
	DEAL	1684,3963	1597,752589	1,054228	0,297
a	Εξαρτημένη Μεταβλητή: PRICE_F				

Στον πίνακα 11 που ακολουθεί εκτελέσαμε παλινδρόμηση με εξαρτημένη μεταβλητή και πάλι την τελική τιμή αλλά με παράγοντες τον όροφο, τα τετραγωνικά, την ηλικία και τα υπνοδωμάτια. Το αποτέλεσμα που φαίνεται είναι ότι η τελική τιμή επηρεάζεται θετικά από το μέγεθος του ακινήτου (και τον αριθμό των υπνοδωματίων). Αντίθετα, όπως θα περίμενε κανείς, όσο μεγαλύτερη η ηλικία του ακινήτου τόσο χαμηλότερη θα είναι η τιμή (για ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά).

ΠΙΝΑΚΑΣ 11

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ	R	R Τετράγωνο	ΠροσαρμοσμένοR	Τετράγωνο
1	0,90523395	0,8194485	0,806317486	
a	Ανεξάρτητες Μεταβλητές: BEDR, AGE, FLOOR, M2			

Συντελεστές

Υπόδειγμα		Μη τυποποιημένοι Συντελεστές B	Τυπικό Σφάλμα	t	Επίπεδο Σημαντικότητας
1	Σταθερός Όρος	35243,767	19602,00116	1,797968	0,078
	FLOOR	7716,7731	4640,769955	1,662822	0,102
	M2	1469,9617	222,995306	6,591895	0,000
		-			
	AGE	3777,7386	508,2389139	-7,433	0,000
	BEDR	29558,991	11767,28333	2,511964	0,015
a	Εξαρτημένη Μεταβλητή: PRICE_F				

Στον πίνακα 12 που ακολουθεί εκτελέσαμε παλινδρόμηση με εξαρτημένη μεταβλητή την διαφορά της αρχικής από την τελική τιμή όπου και εδώ φαίνεται ότι η διαφορά της τιμής εξαρτάται αρνητικά από την ηλικία του ακινήτου και συνδέεται θετικά με το μέγεθος του. Αυτό σημαίνει ότι μεγαλύτερες «εκπτώσεις» αναμένουμε να έχουμε σε μεγάλα και παλαιά ακίνητα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 12

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ	R	R Τετράγωνο	Προσαρμοσμένο R Τετράγωνο
1	0,5624412	0,3163401	0,266619381
a	Ανεξάρτητες Μεταβλητές, BEDR, AGE, FLOOR, M2		

Συντελεστές

Υπόδειγμα		Μη τυποποιημένοι Συντελεστές B	Τυπικό Σφάλμα	t	Επίπεδο Σημαντικότητας
1	Σταθερός Όρος	0,0127797	0,016112119	0,793174	0,431
	FLOOR	-0,0014927	0,003814541	-0,39132	0,697
	M2	0,0003416	0,000183294	1,863485	0,068
	AGE	0,0017962	0,000417754	4,299671	0,000
	BEDR	-0,0122784	0,009672271	-1,26944	0,210
a	Εξαρτημένη Μεταβλητή: GAP				

9. Συμπεράσματα

Η κατοικία, και γενικότερα το ακίνητο παραμένει για κάθε Έλληνα κάτι σαν αντικειμενικό σκοπό που δύσκολα θα αλλάξει. Η συμπεριφορά της αγοράς, όπως σε όλες τις αγορές που ισχύει ο κανόνας της προσφοράς και της ζήτησης, θα συνεχίζει να επηρεάζεται και να σταθεροποιεί ή να αυξάνει τις τιμές. Για την περίπτωση της μείωσης των τιμών των ακινήτων, δεν μπορεί να πει κανείς με ασφάλεια, τίποτα. Κατά την διάρκεια της συγγραφής αυτής πτυχιακής εργασίας είχα την ευκαιρία να έλθω σε επαφή με αρκετούς ανθρώπους όπως κατασκευαστές, αγοραστές, επενδυτές, σύμβουλους ακινήτων, αρχιτέκτονες, ιδιοκτήτες μεσιτικών γραφείων, τον Δήμο (υπηρεσίες του), πωλητές κλπ. Εστίασα την έρευνα τόσο σε επιστημονικά συγγράμματα και έρευνες από την διεθνή και την ελληνική βιβλιογραφία όσο και σε άρθρα εφημερίδων και περιοδικών ή ένθετων που ήταν σχετικά με την έρευνα που πραγματοποίησα, και πουθενά δεν φάνηκε να μειώνεται η αξία της γης, εκτός και εάν διαδραματιστούν ή διαδραματίστηκαν συνταρακτικές αλλαγές, τέτοιες που να καθίσταται επικίνδυνη η εγκατάσταση ανθρώπων και δραστηριοτήτων. Από τον 17^ο αι. που αρχίζουν να διατυπώνονται οι πρώτες θεωρίες για την γαιοπρόσοδο μέχρι σήμερα η αξία της γης και η εκμετάλλευση της συνεχίζει να απασχολεί τον άνθρωπο και να τον συναρπάζει, ακόμη, κάποιες φορές.

Τα αποτελέσματα της έρευνας αυτής, που αφορά τα ακίνητα του Αμαρουσίου (με βάση της πωλήσεις που πραγματοποιήθηκαν), δείχνουν την προτίμηση των αγοραστών σε κατοικίες που βρίσκονται κοντά στις βασικές συγκοινωνίες όπως μετρό, λεωφορεία, καθώς και σε αγορά ώστε να καλύπτει τις βασικές τους ανάγκες χωρίς την ανάγκη ο κάτοικος να χρησιμοποιήσει το αυτοκίνητό του για το λόγο αυτό. Έτσι ο αριθμός των πωλήσεων στο κέντρο του Αμαρουσίου είναι αρκετά υψηλός σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές. Αντίστοιχα,

διαπιστώνουμε εμφανή προτίμηση, σε περιοχές που προσφέρουν καλή ποιότητα ζωής και ήσυχο περιβάλλον όπως τα Ανάβρυτα που βρίσκονται πολύ κοντά σε έναν από τους μεγαλύτερους πνεύμονες πρασίνου στο λεκανοπέδιο, το κτήμα Συγγρού. Οι λεγόμενες νέες περιοχές όπως είναι αυτές του Αγ. Θωμά και ο Σορός (το πρόσφατα ενταγμένο στο σχέδιο κομμάτι) προσελκύουν αρκετούς αγοραστές που επιλέγουν να εγκατασταθούν σε οικίες που ναι μεν βρίσκονται κοντά στην Αττική οδό και τον άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας αλλά προσφέρουν και την αίσθηση της ανοικτοσύνης στο περιβάλλον κύρια επειδή εκεί οι όροι δόμησης προβλέπουν χαμηλούς συντελεστές δόμησης και χαμηλά ύψη ανοδομής. Την ανάδειξη των επιμέρους περιοχών έχει βοηθήσει αισθητά και η δημιουργία της Δημοτικής συγκοινωνίας εδώ και αρκετά χρόνια η οποία ξεκινά τα δρομολόγια της από το κέντρο της πόλης και φτάνει ως τις παρυφές του Δήμου με πολύ τακτικά δρομολόγια και αρκετά καλή εξυπηρέτηση, χωρίς την χρέωση αντίτιμου. Με τον τρόπο αυτό οι περιοχές της Νέας Φιλοθέης, του Παράδεισου και του Σισμανογλείου, που θεωρούνται απομακρυσμένες, βρίσκονται πιο κοντά στο κέντρο από ότι πριν, προσελκύοντας στο μέλλον νέους αγοραστές. Εδώ βέβαια υπάρχει και η αντίθεση των τιμών στην Νέα Φιλοθέη όπου είναι η ακριβότερη περιοχή του Αμαρουσίου, ενώ ο Παράδεισος και το Σισμανόγλειο κινούνται σε χαμηλότερα επίπεδα τιμών.

Η επιθυμία ύπαρξης θέσης στάθμευσης και αποθήκης είναι σχεδόν απαραίτητη και, κατά δήλωση των μεσιτών που συνεργαστήκαμε, πολλές φορές καθοριστική για την αγορά, ειδικά ενός διαμερίσματος. Θέσεις στάθμευσης δεν εντοπίζονται σε κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν προ 25ετίας, συνήθως.

B I B Λ Ι Ο Γ Ρ Α Φ Ι Α

Δ Ι Ε Θ Ν Η Σ

1. Ebdon D. (1986), “Statistics in Geography”, Blackwell Publishing
2. Fortheringham AS and others (2001),”Quantitative Geography”, SAGE Publications.
3. Gujarati, D.N. (2002) Basic Econometrics, 4th edition, McGraw-Hill/Irwin.
4. Philip McCann, (2001) Urban and regional Economics, Oxford University Press.
5. Mac Grew JC and CB Monroe (2000), “An Introduction to Statistical problem Solving in Geography”, 2d edition.
6. Rogerson P. (2001), “Statistical Methods for Geography”, SAGE Publications.
7. Ramanathan, R. (2001) Introductory Econometrics with Applications, 5th edition, South-Western College.
8. Wooldridge, J.M. (2003) Introductory Econometrics, 2nd edition, Thomson.

Ε Λ Λ Η Ν Ι Κ Η

9. Θανάσης Αργύρης, Οικονομική του χώρου Τόμος Ι «θεωρία του τόπου εγκαταστάσεως», Εκδοτικός οίκος Αφών Κυριακίδη, Θεσσαλονίκη 1985.
10. Θανάσης Αργύρης, Οικονομική του χώρου Τόμος ΙΙ «Αστική Οικονομική», Εκδοτικός οίκος Αφών Κυριακίδη, Θεσσαλονίκη 1993.
11. ALPHA BANK, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ Μάρτιος 2005, τεύχος 93.
12. Π. Ζεντέλης, REAL ESTATE- Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση, Εκδ. Παπασωτηρίου 2001.
13. Π. Μ. Δελλαδέτσιμας, Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος, Σημειώσεις Εαρινού εξαμήνου 2004-2005, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
14. Θ. Μαλούτας, ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ Κοινωνικός και Οικονομικός ΑΤΛΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, σελ. 40 Αξίες γης και ακινήτων, 1^{ος} Τόμος Β'ΕΚΔΟΣΗ ΑΘΗΝΑ – ΒΟΛΟΣ 2000 Εκδ. Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών – Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
15. Μαρξ, Κ. (1978-α), Το Κεφάλαιο, Τόμος Πρώτος, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.
16. Μαρξ, Κ. (1978-β), Το Κεφάλαιο, Τόμος Τρίτος, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.

17. Μαρξ, Κ. (1982), Θεωρίες για την Υπεραξία, Μέρος Δεύτερο, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.
18. Α. Ροβολής, Σημειώσεις Οικονομικών των Αστικών Κέντρων και της Ακίνητης Περιουσίας. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Οκτώβριος 2005.
19. Δημήτρης Εμμανουήλ «Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων, Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής ανάλυσης και πολιτικής», Επιμέλεια Δημήτρης Οικονόμου- Γιώργος Πετράκος, Β' έκδοση 2004, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – GUTENBERG.
20. Γιώργος Οικονομάκης «Καπιταλιστικός τρόπος παραγωγής και πρόσδοδος της γης: Όψεις της Μαρξικής θεωρίας στο έδαφος της ανάλυσης των Σμίθ και Ρικάρντο». Εύρεση την 20 Δεκεμβρίου 2005, στην ιστοσελίδα: <http://www.theseis.com/1-75/theseis/t72/t72f/oikonom72.htm>

ΕΦΗΜΕΡΙΔΕΣ

21. Εφημερίδα ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ, Σάββατο 21 Ιανουαρίου 2006, σελ.22, Άρθρο με τίτλο «Μανία αγοράς ακινήτων από τους Έλληνες» του Κ. Λάμπρου.
22. Εφημερίδα Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ Δευτέρα 19 Δεκεμβρίου 2005, σελ.35, Άρθρο με τίτλο «Money Show».
23. Ένθετο REAL ESTATE, Εφ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, Πέμπτη 8 Δεκεμβρίου 2005, Κύριο άρθρο με τίτλο «Οδηγός για το νέο φορολογικό τοπίο στην αγορά των ακινήτων».
24. Ένθετο Οικονομία Σαββατοκύριακο, Εφ. ΤΟ ΒΗΜΑ, Σάββατο 19 Αυγούστου 2006, σελ. Ι05, Άρθρο με τίτλο «ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ- Κούρσα τιμών στα ακίνητα από το Φθινόπωρο».
25. Ένθετο Οικονομία Σαββατοκύριακο, Εφ. ΤΟ ΒΗΜΑ, Σάββατο 26 Αυγούστου 2006, σελ. Ι03, Άρθρο με τίτλο «ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Χαράτσι σε δόσεις» του Σπύρου Δημητρέλη.
26. Ένθετο Ανάπτυξη, Εφ. ΤΟ ΒΗΜΑ, Κυριακή 30 Ιουλίου 2006, σελ.Δ09, Άρθρο με τίτλο «Έρευνα σε πραγματικές συναλλαγές το διάστημα

Ιανουαρίου-Ιουνίου 2006 -Στα ύψη οι τιμές πώλησης μικρών ακινήτων, στα αζήτητα τα μεγάλα» του Κ. Σιωμόπουλου.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

27. Άρθρο με τίτλο ``Τα είδη των στεγαστικών στην ελληνική αγορά``. Εύρεση την 9 Δεκεμβρίου 2005, στην ιστοσελίδα:

http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile1_17_07/12/2005_140069

28. Άρθρο με τίτλο ``Οι τιμές των ακινήτων σε όλη την Αττική Ποιοι είναι οι φθηνότεροι και οι ακριβότεροι Δήμοι``. Περιλαμβάνει Έρευνα του Τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών όπου καταδεικνύει σημαντικές αυξήσεις των τιμών των κατοικιών. Εύρεση την 8 Απριλίου 2006, στην ιστοσελίδα:

http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile2_100070_05/04/2006_149769

29. Άρθρο με τίτλο ``Ξεφουσκώνει η αγορά των ακινήτων με την εφαρμογή του ΦΠΑ``. Εύρεση την 4 Απριλίου 2006, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_177656_02/04/2006_179361

30. Άρθρο με τίτλο ``Ατμομηχανή για την οικονομία τα ακίνητα``.

Εύρεση την 24 Μαρτίου 2006, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_771265_19/03/2006_177799

31. Άρθρο με τίτλο ``Στα ύψη και τα μεταχειρισμένα``.

Εύρεση την 8 Φεβρουαρίου 2006, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_145535_04/02/2006_172428

32. Άρθρο με τίτλο ``Υψηλό το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα``.

Εύρεση την 3 Φεβρουαρίου 2006, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_489999_01/02/2006_171958

33. Άρθρο με τίτλο ``Έτος περισυλλογής το 2006``.

Εύρεση την 3 Δεκεμβρίου 2005, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_411405_30/12/2005_1_68402

34. Άρθρο με τίτλο ``Μεγάλη ανατροπή στην αγορά ακινήτων``.

Εύρεση την 29 Νοεμβρίου 2005, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_249338_26/11/2005_1_64888

35. Άρθρο με τίτλο ``«Πακέτο» μέτρων εξυγίανσης στην οικοδομή``.

Εύρεση την 29 Νοεμβρίου 2005, στην ιστοσελίδα:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_430111_27/11/2005_1_64911

36. <http://www.marousi.gr/index2.htm> , Εύρεση την 24 Ιουλίου 2006.

37. <http://www.eiaa.gr/odigos/stegastika.htm>

38. <http://www.alpha.gr>(ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε)

39. <http://www.abagreece.gr>(American Express Bank IBC)

40. <http://www.aspisbank.gr>(ASPIS BANK Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρία)

41. <http://www.citibank.gr> (CITIBANK INTERNATIONAL PLC)

42. <http://www.eurobank.gr> (EFG EUROBANK ERGASIAS)

43. <http://www.hsbc.gr> (HSBC BANK PLC)

44. <http://www.novabank.gr> (NOVA BANK Α.Ε)

45. <http://www.ate.gr> (ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ)

46. <http://www.geniki.gr> (ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ)

47. <http://www.nbg.gr> (ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε)

48. <http://www.emporiki.gr> (ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε)

49. <http://www.taxtam.gr> (ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ)

50. <http://www.bankofcyprus.gr> (ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ LTD)

51. <http://www.piraeusbank.gr> (ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Οι Συντελεστές του ΦΑΥ:

Οι συντελεστές του ΦΑΥ θα είναι αντιστρόφως ανάλογοι με το χρόνο κατοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και συγκεκριμένα:

- * **20%** αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα ως και πέντε (5) έτη από την απόκτησή του.
- * **10%** αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα 5 ως 10 έτη.
- * **5%** αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα από 15 ως 25 έτη.
- * **0%** αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα άνω των 25 ετών.