

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Π.Μ.Σ ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ



Θέμα: Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην αγοραστική συμπεριφορά των επενδυτών, στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

ΜΑΘΗΜΑ: Διπλωματική Εργασία

Ονοματεπώνυμο: Άννα Φαβρικάνου

Επιβλέπουσα : PhD Ειρήνη Σαμαντά

Αθήνα 2017

Τίτλος Διπλωματικής Εργασίας:

Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην αγοραστική συμπεριφορά των επενδυτών,
στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Άννα Φαβρικάνου

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια
Ειρήνη Σαμαντά
Ακαδημαϊκή Συντονίστρια

Thesis Title:

The impact of the economic crisis on the purchasing behavior of investors in the real estate sector in the city of Thessaloniki.

Anna Favrikanou

Supervisor

Eirini Samanta

Academic coordinator

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	10
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : Εισαγωγή	14
1.1 Η σημαντικότητα του θέματος και η διατύπωση του ερευνητικού προβλήματος..	14
1.2 Βασικές θεωρητικές προσεγγίσεις του προβλήματος	15
1.3 Αναφορά στο κλάδο των κατασκευών	19
1.4 Σκοπός της διπλωματικής	20
1.4.1 Θεωρητικοί στόχοι	21
1.4.2 Ερευνητικοί στόχοι	21
1.5 Ερωτήσεις που προκύπτουν από τους στόχους της έρευνας	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : Θεωρητική προσέγγιση	24
2.1 Η έννοια της οικονομικής κρίσης	24
2.1.1 Θεωρίες γαιοπροσόδου	25
2.1.2 Θεωρία του David Riccardo	26
2.1.3 Θεωρία του Johan Heindrich Von Thunen	27
2.1.4 Θεωρία του Karl Marx	27
2.2 Διεθνής Οικονομική Κρίση	28
2.2.1 Η οικονομική κρίση στις Ηνωμένες Πολιτείες	29
2.2.2 Η οικονομική κρίση στην Ισπανία	31
2.2.3 Η οικονομική κρίση στη Βρετανία	31
2.3 Ο κλάδος των ακινήτων	32
2.4 Τα Αίτια της κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων	37
2.5 Αναφορά των μεθόδων εκτίμησης ακινήτων και επιλογή της καταλληλότερης ..	38
2.6 Παράγοντες που επηρεάζουν τη λήψη αγοραστικών αποφάσεων	41
2.7 Οι επιπτώσεις του φορολογικού συστήματος στην οικονομική κρίση που διακατέχει την χώρα μας	46
2.7.1 Τόκοι δανείων για απόκτηση πρώτης κατοικίας	46
2.7.2 Μίσθωση πρώτης κατοικίας καθώς και τέκνων που σπουδάζουν	46
2.7.3 Κλίμακα φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητα	46
2.8 Αιτιολόγηση της ερευνητικής πρότασης	48
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο : Έρευνες σχετικά με το θέμα από τεκμηριωμένες απόψεις με δευτερογενή στοιχεία	50

3.1	Αγορά ακινήτων στην Θεσσαλονίκη	50
3.2	Οικονομική κρίση και επηρεασμός των κοινωνικοοικονομικών και ψυχογραφικών χαρακτηριστικών των επενδυτών	52
3.3	Ο βαθμός στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επιδράσει στην λήψη αποφάσεων των επενδυτών, στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης	53
3.4	Η στροφή των επενδυτών στην αγορά μεταχειρισμένων ακινήτων λόγω χαμηλότερων τιμών πώλησης.....	54
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : Μεθοδολογία έρευνας	56
4.1	Η φιλοσοφία της έρευνας.....	56
4.2	Ερευνητική προσέγγιση	57
4.3	Η τεχνική της έρευνας	58
4.3.1	Ερευνητική μέθοδος.....	59
4.3.2	Τεχνικές έρευνας.....	60
4.3.3	Οι τεχνικές δειγματοληψίας.....	62
4.3.3.1	Απλή τυχαία δειγματοληψία	62
4.3.3.2	Δειγματοληψία κατά στρώματα.....	62
4.3.3.3	Δειγματοληψία κατά δεσμίδες	63
4.3.3.4	Δειγματοληψία ποσοτώσεων	63
4.3.3.5	Δειγματοληψία χιονοστιβάδας.....	63
4.4	Σχεδιασμός – δημιουργία ερωτηματολογίου	64
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο : Μεθοδολογία	70
5.1	Συμμετέχοντες	70
5.2	Εργαλεία και αξιοπιστία	72
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ^ο : Ανάλυση Αποτελεσμάτων	76
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ^ο : Συμπεράσματα	86
7.1	Συζήτηση.....	86
7.2	Περιορισμοί της έρευνας	87
7.3	Πρακτική εφαρμογή της έρευνας.....	87
	Βιβλιογραφικές αναφορές.....	90
	Ξενόγλωσση βιβλιογραφία	90
	Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία	92
	Παράρτημα 1.....	96
	ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	96
	Παράρτημα 2.....	100

Δημογραφικά στοιχεία.....	100
Παράρτημα 3.....	103

Ευρετήριο Πινάκων

<i>Πίνακας 1.2.1: Τιμές των ακινήτων σε περιοχές της Θεσσαλονίκης.....</i>	<i>16</i>
<i>Πίνακας 1.2.2: Περιοχές της Θεσσαλονίκης με αυξητικές τιμές στα ακίνητα</i>	<i>17</i>
<i>Πίνακας 2.3.1: Συγκριτική παρουσίαση του συνολικού αριθμού οικοδομικών αδειών.....</i>	<i>33</i>
<i>Πίνακας 2.3.2: Συγκριτική παρουσίαση του συνολικού αριθμού των ιδιωτικών οικοδομικών αδειών.....</i>	<i>34</i>
<i>Πίνακας 2.6.1: Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση ακινήτων.....</i>	<i>41</i>
<i>Πίνακας 2.6.2.: Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων.....</i>	<i>42</i>
<i>Πίνακας 2.6.3: Παράγοντες που ασκούν επίδραση στη ζήτηση των κατοικιών</i>	<i>43</i>
<i>Πίνακας 2.6.4: Παράγοντες που ασκούν επίδραση στην προσφορά των κατοικιών</i>	<i>44</i>
<i>Πίνακας 2.7.3.1 : Κλίμακα φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητα</i>	<i>45</i>
<i>Πίνακας 2.7.3.2: Εδική εισφορά αλληλεγγύης στα φυσικά πρόσωπα (επί του εισοδήματος χρήσεων 2010-2014)</i>	<i>46</i>
<i>Πίνακας 2.7.3.3: Τεκμήριο δαπάνης κατοικίας (ιδιοκτήτης μισθωμένης κλπ.)</i>	<i>46</i>
<i>Πίνακας 2.7.3.4: Φορολογία μεταβίβασης – υπεραξίας ακινήτων</i>	<i>47</i>
<i>Πίνακας 4.4.1: Θεματικός πίνακας θεωρητικών στόχων</i>	<i>63</i>
<i>Πίνακας 4.4.2: Θεματικός πίνακας ερευνητικών στόχων</i>	<i>65</i>
<i>Πίνακας 5.1.1 Δημογραφικά στοιχεία</i>	<i>69</i>
<i>Πίνακας 5.1.2: Ετήσιο εισόδημα και κατοικία συμμετεχόντων.....</i>	<i>70</i>
<i>Πίνακας 5.2.1: Συσχετισμοί ερευνητικών στόχων με τις υποθέσεις, τα ερευνητικά ερωτήματα και το ερωτηματολόγιο</i>	<i>72</i>
<i>Πίνακας 6.1 Συσχετίσεις Παραγόντων για τις 27 Ερωτήσεις</i>	<i>75</i>
<i>Πίνακας 6.2: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Α.....</i>	<i>77</i>
<i>Πίνακας 6.3: Έλεγχος χ^2 στην κατανομή απαντήσεων σχετιζόμενων με το ερώτημα Α</i>	<i>78</i>
<i>Πίνακας 6.4: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Ε</i>	<i>79</i>

<i>Πίνακας 6.5:</i> Έλεγχος χ^2 στην κατανομή απαντήσεων σχετιζόμενων με το ερώτημα Ε	79
<i>Πίνακας 6.6:</i> Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Β	80
<i>Πίνακας 6.7:</i> Έλεγχος χ^2 στην κατανομή απαντήσεων σχετιζόμενων με το ερώτημα Β	80
<i>Πίνακας 6.8:</i> Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Γ	81
<i>Πίνακας 6.9:</i> Έλεγχος χ^2 στην κατανομή απαντήσεων σχετιζόμενων με το ερώτημα Γ	82
<i>Πίνακας 6.10:</i> Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Δ	82
<i>Πίνακας 6.11:</i> Έλεγχος χ^2 στην κατανομή απαντήσεων σχετιζόμενων με το ερώτημα Δ	83
<i>Πίνακας 6.11:</i> Συσχετίσεις μεταξύ των Δημογραφικών Στοιχείων και των Παραγόντων του Ερωτηματολογίου	84

Ευρετήριο Γραφημάτων

<i>Διάγραμμα 2.2.1</i> Αύξηση του χρέους ενυπόθηκων δανείων των αμερικανικό νοικοκυριών	29
<i>Διάγραμμα 2.3.1</i> Εξέλιξη δεικτών παραγωγής στις κατασκευές	35

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας δε θα μπορούσε να ολοκληρωθεί, χωρίς τη συμπαράσταση και τη βοήθεια πολλών ατόμων. Πρώτα απ' όλους θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου, που με βοήθησε στην εκπόνηση και ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας, την Dr. Ειρήνη Σαμαντά για την υπομονή της αυτά τα χρόνια. Θερμά ευχαριστώ στους γονείς μου, Τάκη και Δώρα, οι οποίοι τόσα χρόνια με στηρίζουν ψυχικά και οικονομικά αλλά και τις φίλες μου Τζένη, Σταυρούλα και Χρυσάννα για την υποστήριξη τους όλο αυτό το χρονικό διάστημα. Χωρίς αυτούς η πορεία μου ως εδώ θα ήταν σίγουρα πολύ δυσκολότερη.

Πειραιάς, 2017

Άννα Φαβρικήνου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Εισαγωγή: Η παρούσα μελέτη αφορά το πόσο έχει επηρεάσει η οικονομική κρίση την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών στα πλαίσια απόκτησης ακίνητης περιουσίας στην περιοχή της Θεσσαλονίκης δηλαδή κατά πόσο οι κάτοικοι της περιοχής έχουν επηρεαστεί αρνητικά ή όχι.

Μεθοδολογία: Για την έρευνα συλλέχθηκαν ποσοτικά δεδομένα με τη χρήση ερωτηματολογίου, όπου το δείγμα επιλέχθηκε με απλή τυχαία δειγματοληψία, και αποτελείται από 123 συμμετέχοντες κατοίκους της Θεσσαλονίκης. Επίσης, διερευνήθηκε η εγκυρότητα και η αξιοπιστία του ερωτηματολογίου. Η τιμή λουπόν του Δείκτη Εσωτερικής Αξιοπιστίας (*Cronbach's a*) για το ερωτηματολόγιο διαμορφώθηκε σε 0,77. Οι ερωτήσεις είναι κλειστού τύπου σε κλίμακα LIKERT ώστε να περιορίζονται οι εναλλακτικές απαντήσεις και να είναι ευκολότερη η κωδικοποίηση και η ανάλυση τους στο SPSS 21.0.

Αποτελέσματα : Περίπου οι μισοί ερωτώμενοι τείνουν να συμφωνούν ότι η οικονομική κρίση καθιστά αδύνατη την απόκτηση μίας κατοικίας (43,6%), όπως ότι και το μέλλον είναι αβέβαιο (57,7%). Παρόλα αυτά έτειναν να συμφωνήσουν ότι θα επιθυμούσαν δική τους κατοικία σε ποσοστό (65,8%). Σημαντικό είναι επίσης ότι οι συμμετέχοντες έτειναν να συμφωνήσουν ως προς το ότι η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην κατοικία(43,1%) και ως προς το ότι η έλλειψη ρευστότητας αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια (46,7%). Τέλος η πλειοψηφία των ερωτώμενων θεωρούν ότι το κράτος και οι πρακτικές του εφαρμόζει εντείνουν την κρίση στην αγορά ακινήτων.

Συμπεράσματα: τα ευρήματα της παρούσας μελέτης είναι ότι οι προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού προσαρμόζονται σύμφωνα με την αξία και το συνολικό κόστος συμπεριλαμβανομένου και του φορολογικού κόστους του ακινήτου που επιθυμεί να αποκτήσει. Επίσης, ότι η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην κατοικία καθώς υπερβαίνει τη ζήτηση και τέλος ότι οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ενός ακινήτου.

Οι λέξεις – κλειδιά: Οικονομική κρίση, ακίνητη περιουσία, επενδυτής, οικονομία της Θεσσαλονίκης, ζήτηση, ανεργία, κατασκευαστικός κλάδος.

ABSTRACT

Introduction: The following study depicts the economic crisis and how much it has affected the consumer's purchasing power within acquiring real estate in Thessaloniki area. At length, a survey dealing with the current prevailing situation in Thessaloniki is conducted on the real estate domain and whether the residents of this specific area have been affected negatively or not.

Methodology: quantitative data have been collected for this study through the use of a questionnaire where the sample has been chosen with a simple and random sampling. It consists of 123 participants who are residents of Thessaloniki. Moreover, the validity and the reliability of the questionnaire have been investigated. So, the rate of the indicator was (Cronbach's α) for this questionnaire was shaped to 0,77 The closed-ended questions are on a LIKERT-type scale so to restrict alternative answers and to facilitate their codification and analysis on SPSS 21..

Results: Almost half of the respondent tend to agree that the economic crisis makes the purchase of a home impossible (43,6%) and that the future is uncertain (57,7%) although they seemed to agree that they would desire a house of their own (65,8%) it is also important that the participants tended to agree that the abundance of real estate's offers causes a decline in their price and that the lack of cash flow is one of the main reasons why the credit institutions do not provide residential loans. Finally, the majority of those inquires consider that the state and the policies it enforces worsen the crisis in the real estate market.

Conclusion: All in all, the study findings denote that the economic crisis has affected investment preferences concerning both the size and the value of the desirable residence. In addition, the oversupply of the real estate market has provoked price decline in dwelling since it exceeds demand and finally, the constant tax reforms act as a limiting factor towards the purchasing of a real estate.

Keys words: Economic crisis, real estate, investor, Thessaloniki's economy, demand, unemployment, construction sector.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: Εισαγωγή

1.1 Η σημαντικότητα του θέματος και η διατύπωση του ερευνητικού προβλήματος

Μετά την κατάρρευση της Lehman brothers το 2008, η οικονομική κρίση εκδηλώθηκε πρώτα στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής λόγω των τοξικών ομολόγων που είχαν συσσωρευτεί στις τράπεζες, και εν συνεχεία εξαπλώθηκε παγκοσμίως δημιουργώντας τα γνωστά σε όλους μας αποτελέσματα. Αποτελεί ένα παγκόσμιο φαινόμενο με διάφορες πτυχές, αίτια και αποτελέσματα, που σε ένα μεγάλο ποσοστό επηρεάζει το 90% του πληθυσμού της γης. Η χρηματοπιστωτική κρίση έγινε πιο αισθητή στις αναπτυγμένες χώρες, με σημαντικές επιπτώσεις στις τράπεζες και στις επιχειρήσεις. Η οικονομική κρίση είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των χρηματικών αποθεμάτων και γενικά του πλούτου των κοινωνιών από λανθασμένους χειρισμούς. Μέσα σε αυτή την κατάσταση, ελάχιστοι κατάφεραν να ξεφύγουν χωρίς να υποστούν κάποιες χρηματικές απώλειες (Hammes & Yinghong, 2005).

Το φαινόμενο αυτό, μπορεί να χαρακτηριστεί ως μία «φούσκα» που έσκασε στην αγορά, με εντονότερες επιπτώσεις στον κλάδο των ακινήτων και στη συμπεριφορά των επενδυτών, ως προς την αγοραστική τους δύναμη. Πιο αναλυτικά, στις μέρες μας οι επενδυτές αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους έναντι των τραπεζών. Επιπλέον, λόγω της έλλειψης ρευστότητας, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν δάνεια, διότι ελλοχεύει και ο κίνδυνος να μην αποπληρωθούν ποτέ. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα μεγάλο μέρος των επενδυτών να μην μπορεί να αγοράσει κατοικία και έτσι φτάνουμε στο σημείο ο κλάδος των κατασκευών να περνά την μεγαλύτερη κρίση όλων των εποχών (Gros & Alcidí, 2010).

Όλα αυτά προκάλεσαν το ενδιαφέρον για τη δημιουργία μίας έρευνας που αφορά την κατάσταση που επικρατεί στον κλάδο των ακινήτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης. Με άλλα λόγια, επιχειρείται μία προσέγγιση στο πως εξελίσσεται η ζήτηση των ακινήτων στην συμπρωτεύουσα και κατά πόσο η ύφεση την έχει επηρεάσει.

Η κρίση μετατράπηκε γρήγορα σε κρίση εμπιστοσύνης των μεγάλων πιστωτικών ιδρυμάτων στις παγκόσμιες αγορές, καθώς και σε κρίση εμπιστοσύνης

στις τραπεζικές συναλλαγές, επηρεάζοντας τελικά την παγκόσμια οικονομία, λόγω των συστημικών διασυνδέσεων των διεθνοποιημένων χρηματοπιστωτικών αγορών και των τριών επιμέρους τομέων τους, του χρηματιστηριακού, του επενδυτικού και του ασφαλιστικού, όσο και των συστημικών διασυνδέσεων μεταξύ των τραπεζών και της πραγματικής (ιδιωτικής) οικονομίας (Hammes & Yinghong, 2005).

Πρόκειται επομένως για ένα ζήτημα με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η απόκτηση στέγης θεωρείται στη χώρα μας βασική προτεραιότητα στον οικονομικό προγραμματισμό ενός νοικοκυριού. Είναι βασικό να ερευνήσουμε τις αιτίες που παραμένουν οι επενδυτές μακριά από την αγορά των ακινήτων, πως έχουν επηρεαστεί αυτοί; και γιατί, καθώς επίσης ποιοι είναι οι υπαίτιοι αυτής της κατάστασης και σε τι στάδιο βρίσκεται ο κατασκευαστικός κλάδος. Το θέμα είναι επίκαιρο και απασχολεί μία μεγάλη μερίδα του κόσμου, αφού η οικονομική κρίση συνεχίζεται και δεν προβλέπεται σύντομα κάποια βελτίωση.

Η επιλογή της περιοχής (Θεσσαλονίκη) για την διερεύνηση του θέματος έγινε λόγω του ότι η συγκέντρωση των στοιχείων ήταν ευκολότερη στη συγκεκριμένη περιοχή και πιο αντιπροσωπευτική. Θεωρείται πως είναι μία καλή επιλογή, καθ' όσον αυτή επιλέγεται για να γίνονται διάφορες έρευνες ποικίλων θεμάτων.(Gallor). Ο προσδιορισμός επίσης, της συγκεκριμένης περιοχής αναδεικνύει την οικονομική της εικόνα, τα κοινωνικά στρώματα που την περικλείουν και την γενικότερη κατάσταση που επικρατεί, στην προκειμένη περίπτωση στον κλάδο των ακινήτων.

Όπως προαναφέραμε η οικονομική κρίση επηρέασε δυσμενώς τον κλάδο των κατασκευών. Δεν υπάρχει πλέον η δυνατότητα αγοράς ακινήτου, με αποτέλεσμα εκτός από την έμμεση ψυχολογική πίεση που ασκείται στους επενδυτές να επηρεάζονται άμεσα και οι εργαζόμενοι στον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς η κατάσταση αυτή έχει επιφέρει αύξηση της ανεργίας.

1.2 Βασικές θεωρητικές προσεγγίσεις του προβλήματος

Η οικονομική κρίση έχει πυροδοτήσει μια κρίση εμπιστοσύνης της ευρωζώνης προς τη χώρα μας. Οι εταίροι μας προκειμένου να μας χρηματοδοτήσουν επιβάλλουν αυστηρά οικονομικά δημοσιονομικά μέτρα που αποβλέπουν στον περιορισμό των ελλειμμάτων στη χώρα μας, με αποτέλεσμα οι επενδυτές, οι επιχειρήσεις του κλάδου, καθώς και οι διεθνείς αναλυτές να αδυνατούν να προβλέψουν με σιγουριά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Σύμφωνα με την βιβλιογραφία, το 2010 πολλοί ερευνητές όπως Daniel Gros, η Cinzia Alcidì, υποστήριξαν ότι η κρίση επηρέασε όλες τις χώρες μέλη της ευρωζώνης, ακόμη και εκείνες που δεν είχαν παρουσιάσει προβλήματα στην οικονομία τους. Επίσης, μέσα από τις εκτιμήσεις των ερευνητών αυτών προέκυψε ότι για το οικονομικό έτος 2014, η κρίση θα επιφέρει επιπρόσθετες απώλειες στην ευρωπαϊκή οικονομία. (Gros & Alcidì, 2010).

Σε μία διάλεξη του την περίοδο του 2011, ο Martin Hellwig ασχολήθηκε με το ζήτημα αυτό και επεκτάθηκε στις επιπτώσεις της κρίσης στην Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση. Σύμφωνα με όσα ανέφερε στην παρουσίαση της έρευνας του, η επίλυση της κρίσης είναι ένας δύσκολος δρόμος, καθώς πολλές χώρες της νότιας Ευρώπης συμπεριλαμβανομένης και της χώρας μας έχουν τεράστια δημόσια χρέη που τις καθιστούν αδύναμες να ανταπεξέλθουν στην αποπληρωμή του χρέους τους. (Hellwig, 2011).

Επίσης, ο Ιωάννης Γκάνος, προχώρησε σε μία προσωπική έρευνα ως προς την πορεία του κλάδου των ακινήτων κατά τη διάρκεια της κρίσης, τις συνέπειες και τους κινδύνους που επέφερε. Συγκεκριμένα προκύπτει ότι τόσο στην Ευρωζώνη, όσο και στον υπόλοιπο κόσμο οι εκτιμήσεις στον κλάδο των ακινήτων δεν είναι ελπιδοφόρες. Χρόνο με το χρόνο οι προτιμήσεις των καταναλωτών θα συρρικνώνονται και πλέον κανείς δεν θα προχωρά στην απόκτηση κατοικίας μέχρι και το 2015 (Γκάνος, 2012).

Όσον αφορά τον κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα, παρατηρείται τα τελευταία χρόνια πως, έχουν συρρικνωθεί οι νέες κατασκευές και δεν υπάρχει ενδιαφέρον από την πλευρά των επενδυτών, διότι όπως προαναφέρθηκε δεν χορηγούνται πλέον στεγαστικά δάνεια, λόγω της αυξημένης φορολογίας των ακινήτων και φυσικά της ανεργίας που όσο περνούν τα χρόνια αυξάνεται όλο και περισσότερο ειδικά στις ηλικίες 27-57.

(<http://www.statistics.gr/documents/20181/42a81f31-ef87-4014-825c-bcc6021a7032>).

Αυτή η κατάσταση είχε ως αποτέλεσμα να διακατέχει τον κλάδο η απόλυτη έλλειψη ρευστότητας. Βασικός παράγοντας που επέφερε αυτό το αποτέλεσμα ήταν φυσικά η οικονομική κρίση, αλλά και η προσφυγή του ελληνικού κράτους στο ΔΝΤ (Βλάμης Π., κ.α., 2010).

Επιπροσθέτως, προβλήματα πέρα από το επενδυτικό κοινό αντιμετωπίζουν και οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι λόγω της μη πώλησης των ακινήτων αδυνατούν να καταβάλλουν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις, ακόμη, και στην περίπτωση εκμίσθωσης των ακινήτων τους, διότι οι τιμές των ενοικίων έχουν πέσει

σημαντικά, και η φορολογία έχει αυξηθεί με αποτέλεσμα ένα σημαντικό μέρος των εσόδων να αποδίδονται στο κράτος μέσω της φορολόγησης η οποία ανέρχεται σε 15%, σε ετήσια μισθώματα έως 12.000€ και άνω των 12.000€ σε 35%. Επιπρόσθετα οι ιδιοκτήτες των ακινήτων οφείλουν να αποδίδουν και τον νεοεισαχθέντα φόρο ακινήτου περιουσίας (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Προχωρώντας στην προσωπική έρευνα, μέσα από τις δημοσιεύσεις της Οικονομικής Εφημερίδας «Εξπρές», στην περιοχή της Θεσσαλονίκης περισσότερα από 12.000 διαμερίσματα που έχουν κατασκευαστεί πρόσφατα παραμένουν αδιάθετα. Αυτό το γεγονός, είναι ναι μεν το αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, αλλά και των υπέρογκων μεταβλητών φορολογικών υποχρεώσεων που επιβάλλονται από τις εκάστοτε κυβερνήσεις. Είναι λογικό επομένως, ότι με τις παρούσες συνθήκες ο επενδυτής να μην προβαίνει σε κάποια αγορά καθώς ούτε η φορολογία των ακινήτων είναι σταθερή, ούτε η εργασιακή του κατάσταση ώστε να δεσμευτεί μακροχρόνια μέσω ενός στεγαστικού δανείου. Βέβαια, κατά την τελευταία χρονική περίοδο, οι τιμές των ακινήτων εμφανίζουν πτώση, ώστε να προσελκύσουν νέους επενδυτές αλλά παρά τις προσπάθειες αυτές δεν διαφαίνεται ιδιαίτερη ανταπόκριση. (Καραγιαννίδης, 2012).

Στην Θεσσαλονίκη και ειδικά στο κέντρο οι τιμές, παρουσιάζουν πτώση μέχρι και 25% (βλ. πίνακα 1.2.1). Ωστόσο, στο μέλλον δηλαδή, μετά την ολοκλήρωση του μετρό το 2020 προβλέπεται οι τιμές να αυξηθούν και πάλι όπως συμβαίνει άλλωστε και σε άλλες πόλεις και περιοχές απ' όπου περνάει το συγκεκριμένο μέσο μαζικής μεταφοράς. (βλ. πίνακα 1.2.2) (Καραγιαννίδης, 2012).

Πίνακας 1.2.1: Τιμές των ακινήτων σε περιοχές της Θεσσαλονίκης

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΤΙΜΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΠΤΩΣΗ
Λεωφόρος Νίκης	10.000-14.000 €	5%-10%,
Τσιμισκή	2.500-6.000 €	5%-10%,
Ικτίνου	2.500-6.000 €	5%
Μητροπόλεως	2.500-5.500 €	5%-10%,
Π. Πατρών Γερμανού	2.000-6.000 €	5%-10%
Αγίας Σοφίας	2.000-5.000 €	10%-20%,
Δαγκλή	1.700-3.000 €	5%-25%
Δεσπεραί	1.700-3.000 €	5%-25%,

Πηγή: Καραγιαννίδης Ε., (2012)

http://www.express.gr/news/ellada/599216oz_20080225599216.php3

Πίνακας 1.2.2: Περιοχές της Θεσσαλονίκης με αυξητικές τιμές στα ακίνητα

<i>Σιδηροδρομικός Σταθμός</i>	<i>Παπάφη (στο Παπάφειο Ορφανοτροφείο)</i>
<i>Πλατεία Δημοκρατίας (Βαρδάρη)</i>	<i>Ευκλείδη (Κωνσταντινουπόλεως)</i>
<i>Βενιζέλου (στην Εγνατία)</i>	<i>Φλέμινγκ (Δελφών με Καλλιδοπούλου)</i>
<i>Αγίας Σοφίας (στην Εγνατία)</i>	<i>Ανάληψη (Δελφών με Π. Συνδίκια)</i>
<i>Σιντριβάνι (Εγνατία με Εθνικής Αμύνης)</i>	<i>Πατρικίου (Πάρκο Κρήτης), Βούλγαρη (Παπαδάκη)</i>
<i>Πανεπιστήμιο (Νέα Εγνατία στο ύψος Πολυτεχνείου)</i>	

Πηγή: Καραγιαννίδης, (2012)

http://www.express.gr/news/ellada/599216oz_20080225599216.php3

Η κατάσταση που επικρατεί στη Θεσσαλονίκη είναι ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των αδιάθετων κατοικιών βρίσκεται σε περιοχές όπου η εμπορική τους αξία είναι μεγάλη και έχουν εμβαδόν άνω των 200 τ.μ. Είναι παρατηρημένο ότι οι πιο ακριβές κατοικίες είναι εκείνες που βρίσκονται στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, και ότι οι οικοδομές είναι οι περισσότερες παλιάς κατασκευής, χρήζουν επισκευής και ανακαίνισης αναγκάζοντας τον υποψήφιο αγοραστή σε επιπρόσθετα έξοδα. Με δεδομένο ότι η προσφορά υπερτερεί της ζήτησης έχουμε πτώση τιμών. (Καραγιαννίδης, 2012).

Από το 2009 μέχρι και σήμερα πτωτικά είναι και τα μισθώματα των κατοικιών. Το γεγονός αυτό θεωρείται ως η συνέπεια της οικονομικής κρίσης, η οποία έχει επιφέρει τεράστιες αλλαγές στην ελληνική αγορά και στην συμπεριφορά τόσο των επενδυτών όσο και των ιδιοκτητών, καθώς οι μεν αδυνατούν να προβούν σε αγορά ακίνητης περιουσίας και οι δε αναγκάζονται να μειώσουν τις τιμές των μισθωμάτων καθώς λόγω του υψηλού κόστους παρέμεναν ανοίκιαστα για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Παρόλα ταύτα ο μέσος επενδυτής δεν μπορεί να πραγματοποιήσει μία τέτοιου είδους επένδυση, λόγω των οικονομικών υποχρεώσεων που του επιβάλλει συνεχώς το κράτος. Έτσι, φτάνουμε στο σημείο να μετράμε πάρα πολλά διαμερίσματα που δεν κατοικούνται και δεν υπάρχει εναλλακτική λύση στο πρόβλημα αυτό (Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ-ΑΔΕΔΥ, 2010).

Στο προσεχές μέλλον ίσως αλλάξουν τα πράγματα, αν σκεφτούμε ότι κάποια στιγμή θα εξαιρεθεί η κρίση και θα υπάρξει ανάπτυξη. Έως τότε όμως, δεν προβλέπεται σημαντική αλλαγή στην κατάσταση που επικρατεί στον κλάδο.

1.3 Αναφορά στο κλάδο των κατασκευών

Είναι γνωστό ότι η οικονομική κρίση και η ύφεση συνέβαλλαν στην κατάρρευση του κλάδου των κατασκευαστών. Σύμφωνα με τα στοιχεία του προκύπτουν από το όργανο των κατασκευαστών ΣΑΤΕ, (Σύνδεσμος Ανωνύμων Τεχνικών Εταιρειών) από το 2009 και μετά περίπου 300 κατασκευαστικές εταιρείες έκλεισαν, ενώ εκείνες που κατάφεραν να επιβιώσουν, βρίσκονται σήμερα σε πλήρη απραξία. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία του συνδέσμου, ο αριθμός των εργοληπτικών εταιρειών μειώθηκε κατά 22,2%. Όσο αφορά τις μεγαλύτερες εταιρείες σημειώθηκε πτώση της τάξεως του 35,7%.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΣΑΤΕ από την διαχρονική εξέταση του μεγέθους του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), αυτός υπέστη σημαντική μείωσή την περίοδο 2008/2009 κατά 21%, και συγκεκριμένα από 9,5 δισ. ευρώ σε 7,5 δισ. ευρώ. Οι διαδοχικές μειώσεις οδήγησαν το μέγεθος του ΠΔΕ σε νέα χαμηλά επίπεδα, 7,55 δισ. ευρώ το 2011 και 7,7 δισ. ευρώ το 2012.

Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, λόγω της οικονομικής κρίσης και της μείωσης του εισοδήματος των επενδυτών έχει δημιουργηθεί ένα γενικό πρόβλημα στον κλάδο, το οποίο αφορά κυρίως τα νεόδμητα ακίνητα που δεν έχουν πουληθεί και ο αριθμός τους αγγίζει τα 12.000. Έτσι λοιπόν οι κατασκευαστικές εταιρείες αποφάσισαν να μειώσουν ακόμα περισσότερο τις τιμές, οι οποίες είχαν ήδη μειωθεί σημαντικά από το 2008, κατά 20% για τα καινούρια διαμερίσματα και 40% τα επαγγελματικά κτίρια πιο αναλυτικά, σε ακίνητα σε περιοχές με σχετική ζήτηση σε ποσοστό 35%, και κατά 45% σε περιοχές με περιορισμένη ζήτηση. (Καραγιαννίδης, 2012).

Η έκβαση αυτή έχει επιφέρει επιπρόσθετα προβλήματα στις κατασκευαστικές εταιρείες, οι οποίες προκειμένου να ολοκληρώσουν την κατασκευή των κτηρίων να έχουν λάβει κάποιο δάνειο, το οποίο δεν μπορούν να αποπληρώσουν καθώς δεν έχουν πουληθεί τα διαμερίσματα. Παρεμπιπτόντως, με βάση τις εκτιμήσεις του πολιτικού μηχανικού, Αλέξανδρου Βασιλείου, για την πορεία της κτηματαγοράς στη βόρεια Ελλάδα, και συγκεκριμένα στη πόλη της Θεσσαλονίκης προέκυψε ότι υπάρχει πτώση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, κατά 75%.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα, κατά την τελευταία χρονική περίοδο να έχουν περιοριστεί δραματικά οι θέσεις εργασίας και συγκεκριμένα ο αριθμός τους ανέρχεται πάνω από 55.000. Επομένως, προκύπτει ότι εφόσον το μεγαλύτερο μέρος

του πληθυσμού έχει μείνει χωρίς εργασία, είναι λογικό να δυσκολεύεται να ανταπεξέλθει στις καθημερινές και απαραίτητες υποχρεώσεις του. Συνεπώς η επιθυμία τους για την απόκτηση κατοικίας αναβάλλεται ώσπου να αλλάξει η οικονομική κατάσταση της χώρας. (Καραγιαννίδης, 2012).

Στην χώρας μας, ωστόσο είναι συχνό το φαινόμενο οι γονείς, ως πιστοί στον θεσμό της οικογένειας φροντίζουν να κληροδοτήσουν κάποιο σπίτι στα παιδιά τους. Ωστόσο, όμως, όσοι διαθέτουν μία παλιά κατοικία επιθυμούν να την εκμισθώνουν παρά να μένουν οι ίδιοι, με σκοπό τα χρήματα που εισπράττουν από τα μισθώματα να τα χρησιμοποιήσουν ως δόσεις δανείου για την αγορά ενός νέου διαμερίσματος με τις κατάλληλες προδιαγραφές. Οι οικονομικές εξελίξεις όμως, στην χώρας μας καθιστούν το γεγονός αυτό ανέφικτο (Καραγιαννίδης, 2012).

Σε γενικές γραμμές, η οικονομική κρίση στον κλάδο των ακινήτων είχε τα ακόλουθα αποτελέσματα:

- Πρόβλημα ρευστότητας στις κατασκευάστριες εταιρίες και πτώση των τιμών των ακινήτων.
- Αύξηση της ανεργίας των εργαζομένων που απασχολούνταν στον κλάδο (εργάτες, ηλεκτρολόγοι, μηχανικοί, τεχνίτες, ελαιοχρωματιστές, μεταφορείς, και άλλα).

1.4 Σκοπός της διπλωματικής

Η συγκεκριμένη μελέτη στοχεύει να εξετάσει κατά πόσο έχει επηρεάσει η οικονομική κρίση στην χώρα μας την αγοραστική συμπεριφορά των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων. Επιπρόσθετα, επιχειρείται να αναλυθούν όλες οι ενδεχόμενες επιπτώσεις που έχουν κάνει την εμφάνιση τους, εξαιτίας αυτής της οικονομικής συγκυρίας. Με άλλα λόγια, η παγκόσμια οικονομική ύφεση που έχει κατακλίσει την αγορά είχε μεγάλο αντίκτυπο στην κατασκευή οικοδομών και στην απόκτηση κατοικιών. Αυτό επιχειρείται να μελετηθεί, καθώς και οι επιπρόσθετες συνέπειες που επέφερε η κρίση στον κλάδο των ακινήτων.

Ωστόσο, προκειμένου να γίνει πιο συγκεκριμένη (προσωπική) η μελέτη επιλέχθηκε να εξετάσει στην περιοχή της Θεσσαλονίκης την κατάσταση που επικρατεί στον κλάδο των ακινήτων και πόσο η οικονομική κρίση και οι μεταρρυθμίσεις του κράτους τον έχουν επηρεάσει. Ένας ακόμη στόχος της, είναι ο προσδιορισμός των προτιμήσεων του επενδυτικού κοινού της εν λόγω περιοχής και πως η κρίση έχει μεταβάλλει την αγοραστική του δύναμη.

Όσον αφορά τους στόχους της παρούσας μελέτης, προκειμένου να γίνει πιο κατανοητή και ευκολότερη γίνεται ο διαχωρισμός μεταξύ θεωρητικών και ερευνητικών στόχων. Οι δύο αυτές κατηγορίες αναλύονται στα επόμενα υποκεφάλαια (Στράντζαλης, 2010).

1.4.1 Θεωρητικοί στόχοι

Οι θεωρητικοί στόχοι περιλαμβάνουν το κομμάτι των γενικότερων εννοιών γύρω από το θέμα της μελέτης. Συγκεκριμένα επιχειρούνται να μελετηθούν τα εξής:

- Διερεύνηση των αιτίων και των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο και εθνικό επίπεδο. Αναφορά στη διεθνή αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα, θα αναλυθεί πως και πότε έκανε την εμφάνιση της η οικονομική κρίση, στις ΗΠΑ, στην Ισπανία και τη Μεγάλη Βρετανία.
- Θεωρίες γαιοπροσόδου. Μελέτη των αναλύσεων των Johan Henrich, Von Thunen, Karl Max.
- Νομοθεσία που σχετίζεται με την αγορά ακινήτων. Μελέτη της υπάρχουσας φορολογίας.
- Μελέτη της ελληνικής αγοράς ακινήτων πριν και μετά την οικονομική κρίση.
- Ποιοι είναι οι παράγοντες επηρεασμού προσφοράς και ζήτησης

1.4.2 Ερευνητικοί στόχοι

Στη συνέχεια, αφού ολοκληρωθεί το θεωρητικό κομμάτι της μελέτης και αναλυθούν οι στόχοι, προχωράμε στην διατύπωση των στόχων που έχουν άμεση σχέση με την έρευνα. Πιο ειδικά, στοχεύουμε στα εξής:

- Κατά το πόσο οι αποφάσεις των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων έχουν επηρεαστεί λόγω της οικονομικής κρίσης, στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Πιο αναλυτικά, στόχος της μελέτης είναι να προσδιοριστεί κατά πόσο επηρέασε η ύφεση το αγοραστικό κοινό στην απόκτηση κατοικίας. Επιχειρείται δηλαδή μία διερεύνηση, η οποία αποσκοπεί στην εκτίμηση του

κατά πόσο συνέβαλαν οι οικονομικές συγκυρίες των τελευταίων χρόνων στις προτιμήσεις του καταναλωτικού και επενδυτικού κοινού στα ακίνητα της Θεσσαλονίκης.

- Ποιοι είναι οι παράγοντες επηρεασμού των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Δηλαδή τα m², ο μεσίτης, η περιοχή, η παλαιότητα;
- Σε τι βαθμό επηρεάζουν οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις τις αποφάσεις των επενδυτών ως προς την αγορά μίας κατοικίας;

1.5 Ερωτήσεις που προκύπτουν από τους στόχους της έρευνας

A: Πώς εκτιμάται το παρόν και το μέλλον των ακινήτων; Υπάρχει ενδεχόμενο ανάπτυξης;

B: Ποιες είναι οι συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των ακινήτων όπως αυτές εκφράζονται από τα ενδιαφέροντα και τις προσδοκίες του αγοραστικού κοινού;

Γ: Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό παραμέτρους που επηρεάζουν την αξιολόγηση ακινήτων;

Δ: Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό την κατάσταση σε σχέση με την απόδοση ευθυνών στο κράτος;

E: Ποια η προσωπική στάση/κατάσταση του αγοραστικού κοινού ως προς την απόκτηση κατοικίας και τα στεγαστικά δάνεια;

Z: Ποια δημογραφικά στοιχεία συνδέονται με τις απαντήσεις των συμμετεχόντων/του αγοραστικού κοινού στα παραπάνω ερευνητικά ερωτήματα;

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: Θεωρητική προσέγγιση

2.1 Η έννοια της οικονομικής κρίσης

Η Χρηματοοικονομική Κρίση ορίζεται ως μία χρονική περίοδος κατά την οποία η αγορά υφίσταται μία έντονη ύφεση του υποκείμενου παράγοντα (underlying factor) – η οποία γίνεται πλήρως αντιληπτή στην αγορά. Η χρηματοοικονομική κρίση είναι μία διατάραξη των χρηματοοικονομικών αγορών, η οποία προκαλεί επιδείνωση στην ρευστότητα με αποτέλεσμα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να δυσκολεύονται να διοχετεύσουν κεφάλαια στην αγορά με αποτέλεσμα την οικονομική ασφυξία.

Επιπλέον, η κρίση της ελληνικής οικονομίας συνδέεται εν μέρει με την κρίση της στρατηγικής του ευρώ. Παρά την αρχική αναιτιολόγητη αισιοδοξία, οι οικονομικές εξελίξεις στις διεθνείς χρηματαγορές έπληξαν τον πυρήνα του ευρώ και οδήγησαν σε κρίση τις στρατηγικές εξουσίας που συνδέονται με αυτό (European Commission, 2009).

Η συνύπαρξη των χωρών με διαφορετικά επίπεδα ανάπτυξης κάτω από τη «στέγη» του ίδιου νομίσματος οδήγησε σε πολύ διαφορετικούς ρυθμούς μεγέθυνσης και κερδοφορίας. Η ταχεία ανάπτυξη στις χώρες της «περιφέρειας» και η σχετική στασιμότητα του «κέντρου» μείωσε δραστικά την αναπτυξιακή «ψαλίδα» μεταξύ τους (Apergis & Lambrinidis, 2006).

Σύμφωνα με τον Βλάμη, οι υψηλότεροι ρυθμοί ανάπτυξης συνοδεύτηκαν τόσο από τη μείωση στο κόστος του εγχώριου δανεισμού όσο και από την εισροή ξένων «αποταμιεύσεων». Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την εμφάνιση σταθερών πλεονασμάτων στο ισοζύγιο των χρηματοπιστωτικών συναλλαγών (Βλάμης, 2011). Ο Birdsall αναφέρει ότι η κρίση έγινε αφορμή να ενισχυθούν οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές που συνδέονται με το σχέδιο του ευρώ (Birdsall, 2009).

Βασική προϋπόθεση για την αντιμετώπιση της κρίσης είναι η εισαγωγή ρευστότητας στην οικονομία, για να μπορέσει να τονωθεί η ζήτηση και να προωθηθούν οι επενδύσεις με απώτερο στόχο την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της Ευρώπης. Για να επιτευχθεί αυτό, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί του Συμφώνου Σταθερότητας, το οποίο έχει ως κανόνα τη

δημοσιονομική πειθαρχία και τη νομισματική σταθερότητα (Blundell-Wignall & Slovik Patrick, 2011).

Σε γενικές γραμμές, αρχικά η κρίση εμφανίζεται σε μια χώρα και στη συνέχεια επεκτείνεται στις υπόλοιπες. Η μετάδοση της κρίσης από χώρα σε χώρα πραγματοποιείται με τους ακόλουθους μηχανισμούς.

- Κρίση στην αγορά των μετοχών που επιφέρει κοινούς αρνητικούς παράγοντες σε δύο ή περισσότερες χώρες.
- Οι εμπορικές σχέσεις μεταξύ δύο χωρών μεταφέρουν τις μεταβολές σε τιμές και εισοδήματα.
- Ο υψηλός ανταγωνισμός μεταξύ των χωρών, οδηγεί σε δραστικές συναλλαγματικές υποτιμήσεις των νομισμάτων (Sampaniotis, 2011).
- Οι χρηματοοικονομικοί δεσμοί μεταξύ δύο ή περισσότερων χωρών δύνανται να οδηγήσουν σε υψηλές συσχετίσεις μεταξύ αγορών περιουσιακών στοιχείων. Με αποτέλεσμα, όταν μία χώρα επενδύει ή δανείζει κάποια άλλη και υπάρξουν αρνητικά στοιχεία για τη μία από τις δύο, που την οδηγούν σε κρίση, τότε συμπαρασύρεται και η άλλη χώρα.

Στα χαρακτηριστικά μιας οικονομικής κρίσης παρατηρούνται φαινόμενα εκτεταμένων απολύσεων, μείωση της χρηματιστηριακής δραστηριότητας πολλών χρηματοοικονομικών ιδρυμάτων, της χρεοκοπίας πολλών επιχειρήσεων, των εκτεταμένων πωλήσεων μετοχών και τις συνεπαγόμενες εξαγορές. Από την άλλη πλευρά παρατηρούμε ότι οι τιμές των προϊόντων παραμένουν σταθερές ή ακόμα και μειώνονται (αντιπληθωρισμός) αυξάνοντας το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών ενώ τα επιτόκια της αγοράς είναι συγκριτικά χαμηλότερα προσφέροντας συγχρόνως την ευκαιρία για επενδυτικά κεφάλαια χαμηλού κόστους (Sampaniotis, 2011).

2.1.1 Θεωρίες γαιοπροσόδου

Προτού αναφερθούμε στις αναλύσεις των David Ricardo, Johan Heindrich Von Thunen και Karl Marx, καλό είναι να διευκρινιστεί τι είναι η γαιοπρόσοδος. Ένα από τα σημαντικότερα ερωτήματα που γεννήθηκαν από την αρχή της συγκρότησης της οικονομικής σκέψης σαν επιστήμη και προβλημάτισε τους οικονομολόγους . Είναι ο τρόπος με τον οποίο καθορίζεται η αξία της γης. Οι πρώτοι που προσπάθησαν

να διατυπώσουν την θεωρία της γαιοπροσόδου ήταν οι Φυσιοκράτες στις αρχές του 18^{ου} αιώνα, χωρίς επιτυχία. Θα μπορούσε να χαρακτηριστεί, ως η πρώτη αν και ελαφρώς ατελής προσέγγιση επί του θέματος. Μεταγενέστερα προσπάθησαν και άλλοι οικονομολόγοι όπως οι Riccardo, Smith, Von Thunen, Marx και άλλοι.

2.1.2 Θεωρία του David Ricardo

Λίγο αργότερα ο Riccardo διατυπώνει μια πολύ πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση. Πολλοί τον χαρακτηρίζουν ως έναν από τους σημαντικότερους «κλασικούς οικονομολόγους» Σύμφωνα με τον προαναφερθέντα, η θεωρία της διαφορικής γαιοπροσόδου βασίζεται στην παραδοχή ότι αποδοτικότεροι αγροί είτε χάρη των συνθηκών του εδάφους είτε λόγω βελτιώσεων που υπέστησαν μέσω επενδύσεων ή εργασίας είναι οι πρώτοι που καταλαμβάνονται και διατίθενται για την παραγωγή αγαθών. (Δεμαθάς,1998) . Δηλαδή ως πρόσοδος χαρακτηρίζεται η διαφορά ανάμεσα στα προϊόντα που αποκτούνται από τη χρήση δύο ίσων ποσών κεφαλαίου και εργασίας. Για παράδειγμα όταν ένα εύφορο χωράφι παράγει περισσότερο από ένα άγονο, ενώ χρησιμοποιήθηκαν και στα δύο τα ίδια μέσα (σε πρώτες ύλες, φυτοφάρμακα κτλ.) και ανθρώπινη εργασία, η διαφορά της απόδοσης (που φυσικά είναι και διαφορά στο κέρδος) λέγεται πρόσοδος. Κι επειδή μιλάμε για γη, λέγεται γαιοπρόσοδος. Η υψηλότερη γαιοπρόσοδος επηρεάζει επί το θετικότερο την τιμή της εκμίσθωσης των αγροτεμαχίων .Με την σταθερή αύξηση του πληθυσμού της γης, αυξάνεται με την σειρά της και η ζήτηση αγροτικών προϊόντων που χρησιμεύουν στην σίτιση του πληθυσμού. Με αποτέλεσμα η ζήτηση αγρών με υψηλή γαιοπρόσοδο να αυξάνεται. Ακόμα επειδή η τιμή των προϊόντων καθορίζεται με κριτήριο το μέγεθος της παραγωγής, η υψηλότερη γαιοπρόσοδος επιφέρει μεγαλύτερα κέρδη στους καλλιεργητές των γόνιμων αγρών. (Αργύρης, 1993)

2.1.3 Θεωρία του Johan Heindrich Von Thunen

Μια διαφορετική προσέγγιση της γαιοπροσόδου από αυτή του Riccardo επιχείρησε ο γερμανός οικονομολόγος Johan Heindrich Von Thunen δίνοντας το παράδειγμα μίας επίπεδης απομονωμένης πόλης που όμως έχει δυνατότητες μετακίνησης και μεταφοράς προϊόντων προς όλες τις κατευθύνσεις της πόλης. Οι αγροί είναι όλοι το ίδιο γόνιμοι όπως και οι τιμές των αγροτικών προϊόντων. Επίσης οι παραγωγικές εισροές που χρησιμοποιούνται στην αγροτική παραγωγή είναι δεδομένες και ίδιες σ' όλα τα σημεία της περιφέρειας. Το μόνο που διαφέρει ουσιαστικά είναι το κόστος μεταφοράς από τον αγρό στην πόλη, το κόστος υπολογίζεται ανά χιλιόμετρο, δηλαδή όσο πιο μακριά από την πόλη βρίσκεται ο αγρός τόσο υψηλότερο θα είναι το κόστος μεταφοράς των προϊόντων. Επιπλέον όσο μακρύτερα βρίσκεται ένας αγρός προφανέστατα τόσο μικρότερο ενοίκιο πληρώνει ο παραγωγός ανά τετραγωνικό μέτρο αφού εξαιτίας των υψηλών μεταφορικών το περιθώριο κέρδους του είναι πολύ μικρότερο από τον παραγωγό που είναι εγκατεστημένος πλησιέστερα της πόλης και κατ' επέκταση των σημείων διάθεσης των προϊόντων του. Αντιστρόφως ανάλογο όμως είναι το ενοίκιο που καταβάλλει ο παραγωγός που βρίσκεται πλησιέστερα στην πόλη. Συμπερασματικά λοιπόν ο παραγωγός με το υψηλό ενοίκιο εξοικονομεί από τα έξοδα μεταφοράς που είναι πολύ χαμηλότερα λόγω απόστασης ενώ ο πιο απομακρυσμένος παραγωγός εξοικονομεί χρήματα από το ενοίκιο. Τέλος σύμφωνα με τον Von Thunen τα κέρδη και για τους δύο παραγωγούς θα είναι στα ίδια επίπεδα.

2.1.4 Θεωρία του Karl Marx

Ο Μαρξ λέει ότι, υπάρχουν διαφορετικές μορφές γαιοπροσόδου οι οποίες πηγάζουν από συγκεκριμένες κοινωνικές σχέσεις που κυριαρχούν στη γεωργία. Σύμφωνα με τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, η γαιοπρόσοδος ξεπληρώνεται από τους αγρότες στους ιδιοκτήτες της γης, λόγω του μονοπωλίου της ιδιοκτησίας των τελευταίων πάνω στο καλλιεργούμενο έδαφος. Η πρόσοδος που δημιουργείται είναι το πλεόνασμα που προέρχεται από την εργασία, πάνω από το μέσο κέρδος του κεφαλαίου. Κατά τον Μαρξ δύο είναι οι μορφές γαιοπροσόδου: η διαφορική και η απόλυτη πρόσοδος.

Η ατομική ιδιοκτησία επί της γης δε δημιουργεί παρά μόνο μεταφέρει τη διαφορική πρόσοδο από το γεωργό στο γαιοκτήμονα. Η διαφορική πρόσοδος

προέρχεται από την υψηλότερη απόδοση της εργασίας (η οποία δημιουργεί υψηλότερα κέρδη, πάνω από το μέσο κέρδος) είτε στα γόνιμα ή καλύτερης τοποθεσίας εδάφη (διαφορική πρόσδοδος Ι) είτε στα εδάφη με τις υψηλότερες επενδύσεις κεφαλαίου (διαφορική πρόσδοδος ΙΙ). Επομένως η διαφορική πρόσδοδος είναι η μετατροπή του επιπρόσθετου κέρδους σε πρόσδοδο. Αυτό το επιπλέον κέρδος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της (υψηλότερης) αγοραστικής τιμής (η οποία καθορίζεται από την τιμή παραγωγής του κεφαλαίου που είναι επενδυμένο στη χειρότερη γη, δηλαδή στη γη που δε δίνει διαφορική πρόσδοδο) και της (χαμηλότερης) «ατομικής τιμής παραγωγής», κάθ' ενός άλλου κεφαλαίου το οποίο είναι επενδυμένο σε καλύτερα γεωργικά εδάφη. (Μαρξ 1978-α: 819. Βλ. & Σταυρόπουλος, 1991).

Η απόλυτη πρόσδοδος δημιουργείται αποκλειστικά από το μονοπώλιο της ατομικής ιδιοκτησίας πάνω στο σύνολο της γης. Προέρχεται από το περίσσειμα της αξίας των αγροτικών προϊόντων πάνω απ' την τιμή παραγωγής τους. Ακόμα και στη πιο άγονη γη, η «ίδια η γαιοκτησία έχει δημιουργήσει πρόσδοδο» (Μαρξ 1978-α: 929). εντούτοις, αυτό είναι απλώς μια δυνατότητα η οποία εξαρτάται από «τη γενική κατάσταση στην αγορά» (Μαρξ 1978-α: 939), και τη συγκυρία της ταξικής πάλης. Η προϋπόθεση για να είναι η αξία η οποία παράγεται απ' ένα ατομικό κεφάλαιο υψηλότερη απ' την τιμή παραγωγής είναι η χαμηλότερη οργανική σύνθεση αυτού του κεφαλαίου, σε σχέση προς εκείνη του μέσου κοινωνικού κεφαλαίου. Συνεπώς, η χαμηλότερη οργανική σύνθεση του επενδυμένου στη γεωργία έχει ως αποτέλεσμα την παραγωγή μιας υψηλότερης υπεραξίας στη γεωργία, συγκριτικά με κάθε άλλη σφαίρα παραγωγής. Το μονοπώλιο της ιδιοκτησίας επί του γεωργικού εδάφους, λειτουργώντας σαν φραγμός, εμποδίζει αυτήν την επιπλέον υπεραξία να εισέλθει στη διαδικασία της γενικής εξίσωσης του ποσοστού του κέρδους· αυτή επομένως αποσπάται απ' το γαιοκτήμονα ως απόλυτη πρόσδοδος (Μαρξ 1978-α: 909-49. Βλ. & Οικονομάκης, 1998).

2.2 Διεθνής Οικονομική Κρίση

Είναι γνωστό ότι εδώ και οκτώ περίπου χρόνια το μεγαλύτερο μέρος του πλανήτη βιώνει μία κρίση. Οικονομική κρίση είναι το φαινόμενο κατά το οποίο μια οικονομία βρίσκεται σε μια διαρκή ύφεση που επιφέρει μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας. Σαν οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζονται όλα τα μακροοικονομικά μεγέθη της οικονομίας, όπως η εργασία, το εθνικό ακαθάριστο προϊόν, οι τιμές, οι επενδύσεις κ.λπ. Ο βασικότερος δείκτης της οικονομικής

δραστηριότητας είναι ο ρυθμός των επενδύσεων, ο οποίος όταν αυξομειώνεται, συμπαρασύρει μαζί του και τα άλλα οικονομικά μεγέθη (Κουφάρης, 2010). Μπορούμε να πούμε ότι έγινε αντιληπτή όταν τα εισοδήματα των πολιτών παρέμεναν σταθερά, ενώ τα προηγούμενα έτη ήταν σταθερά αυξανόμενα, ή άρχισαν να μειώνονται. Ποιος ή τι δημιούργησε αυτή την κατάσταση δεν είναι γνωστό και πιθανότατα θα διερευνηθεί τα επόμενα χρόνια. Εικάζεται ότι είναι απλά αποτέλεσμα λανθασμένων πολιτικών και οικονομικών ενεργειών.

2.2.1 Η οικονομική κρίση στις Ηνωμένες Πολιτείες

Πως ξεκίνησε όμως το πρόβλημα; Θα πρέπει να ανατρέξουμε αρκετά χρόνια πίσω στην δεκαετία του 1970 όπου οι ΗΠΑ κατείχαν μία από τις σταθερότερες οικονομίες και διένυαν μία περίοδο ευημερίας, έτσι λοιπόν προσέλκυσαν το ενδιαφέρον επενδυτών από όλον τον κόσμο. Αυτή η προσέλκυση προήλθε από το συνδυασμό τεσσάρων παραγόντων : α) της αύξησης της παραγωγικής ανταγωνιστικότητας των αμερικανικών επιχειρήσεων, β) των ελκυστικών επιτοκίων, γ) του χαμηλότερου πληθωρισμού και ημερομισθίων δ) των επιδοτήσεων του Αμερικανικού κράτους στις εταιρείες παραγωγής αμυντικών προϊόντων. Η Wall Street συγκέντρωνε υπέρογκα κεφάλαια τα οποία κέντρисαν το ενδιαφέρον των τραπεζιτών. Αξιοσημείωτη είναι η αύξηση των επενδύσεων στο χρηματοπιστωτικό σύστημα την χρονική περίοδο 1971-2007 που από το 3% έφτασε στο 42%. Σε αυτό λοιπόν το χρονικό σημείο ξεκίνησε η χρηματοπιστωτική κρίση, αρχικά στις τράπεζες που ειδικεύονταν στα στεγαστικά δάνεια υψηλού ρίσκου (subprime mortgages), και γρήγορα εξαπλώθηκε και στο υπόλοιπο τραπεζικό σύστημα. Τότε εμφανίστηκαν οι αδυναμίες του συστήματος και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε με κατάρρευση. Τα γεγονότα που ακολούθησαν τη χρεοκοπία της Lehman Brothers το Σεπτέμβριο του 2008, ήταν κρίσιμα αλλά και εμφάνισαν τους κινδύνους που ενέχει η απορρύθμιση των αγορών και η υποτίμηση τους, από τις εποπτικές αρχές, αλλά και τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, στους ισολογισμούς υπερμοχλευμένων πιστωτικών ιδρυμάτων. Αποτέλεσμα αυτών ήταν η κρίση να μεταφερθεί, μέσω των περιορισμένων πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία και να μετατραπεί σε παγκόσμια ύφεση. Η κυβέρνηση των ΗΠΑ και ειδικότερα όταν ήταν πρόεδρος της Αμερικής ο Μπίλ Κλίντον (1996) παρότρυνε μέσω διαφόρων φοροαπαλλαγών και φυσικά με την παροχή δανείων με ευνοϊκότερους όρους, τους πολίτες που άνηκαν στην μεσαία τάξη να αγοράσουν μία κατοικία όχι τόσο για να

έχουν ένα σπιτικό αλλά σαν μελλοντική επένδυση. (New York Times June 32, 2008). Μάλιστα για σχεδόν μία δεκαετία από το 1996-2005 οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 45% (Baker, 2005).

Σχεδιάγραμμα 2: Αύξηση χρέους ενυπόθηκων δανείων των αμερικανικών νοικοκυριών



Πηγή: Federal Reserve Board, Haver analytics, Μονοκατοικία.

Βέβαια, λόγω έλλειψης στοιχειώδους εποπτείας καθώς και αξιολόγησης των δανειοληπτών και της διαφοροποίησης των επιτοκίων αναλόγως του κινδύνου δημιουργήθηκαν μεγάλα προβλήματα. Έτσι όταν τα επιτόκια άρχισαν να ανεβαίνουν οι περισσότεροι από τους δανειολήπτες αδυνατούσαν να πληρώσουν. Το αποτέλεσμα ήταν λίγο αργότερα να αρχίσουν οι κατασχέσεις των οικημάτων και οι βανδαλισμοί. Είναι γνωστό άλλωστε ότι πριν παραδώσουν τα σπίτια τα κατέστρεφαν ολοσχερώς. Γιατί όμως η κρίση της αγοράς ακινήτων της Αμερικής επηρέασε και τον υπόλοιπο κόσμο; Διότι το μέγεθος της οικονομίας των ΗΠΑ σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες με τις οποίες έχει οικονομικές σχέσεις επηρεάζει το διεθνές χρηματοοικονομικό σύστημα. Η στεγαστική φούσκα στις Ηνωμένες Πολιτείες ακολούθησε πιστά την πορεία που περιγράφει το μοντέλο της ανόδου-πτώσης. Υπήρχε μια κυρίαρχη τάση, εξαιρετικά μεγάλη χαλάρωση των κριτηρίων δανεισμού και διεύρυνση του λόγου δανείου προς αξία (υποθήκης), την οποία υποστήριζε μια κυρίαρχη παρανόηση: ότι η αξία των εγγυήσεων δεν επηρεαζόταν από την προθυμία δανεισμού. Πρόκειται για την πιο κοινή παρανόηση, η οποία έχει τροφοδοτήσει φούσκες στο παρελθόν, ιδίως στην αγορά ακινήτων.

(Soros, 2008)

2.2.2 Η οικονομική κρίση στην Ισπανία

Η χρυσή περίοδος για την αγορά ακινήτων στην Ισπανία ήταν από το 1997 μέχρι και το 2007, σε αυτό το χρονικό διάστημα οι τιμές των ακινήτων σχεδόν τριπλασιάστηκαν. (296%). Η ουσιαστική άνοδος της οικονομίας προήλθε από την ανάγκη των επενδυτών να αγοράσουν εξοχική κατοικία με την λήψη κάποιου δάνειου. Την χρηματοδότηση των επενδυτών ανέλαβαν οι μεγάλοι χρηματοπιστωτικοί όμιλοι της Ισπανίας. Καθώς όμως η οικονομική κρίση χτύπησε και την πόρτα της Ισπανίας οι επενδυτές άρχισαν να αποχωρούν πουλώνοντας τις εξοχικές κατοικίες τους. Τα πρώτα χρόνια της κρίσης οι μεγάλες τράπεζες δεν αντιμετώπισαν ιδιαίτερα προβλήματα καθώς από το 2000 περίπου είχαν υποχρεωθεί από την εποπτική τους αρχή την κεντρική τράπεζα σε αύξηση των προβλέψεων τους που αφορούσε την στεγαστική πίστη. Αντιθέτως οι μικρότερες τράπεζες ήταν πολύ πιο ευάλωτες. Λίγα χρόνια αργότερα το 2012 η κρίση άρχισε να επηρεάζει σημαντικά και τις μεγάλες τράπεζες, το προβληματικό δανειακό τους χαρτοφυλάκιο στην στεγαστική πίστη αυξάνονταν με συνέπεια, η παρούσα αξία του ενεργητικού τους να μειώνεται με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση της ρευστότητας αλλά και των κεφαλαίων τους. Το βασικό πρόβλημα της Ισπανίας ήταν η χαμηλή ανταγωνιστικότητα σε συνδυασμό με την κρίση στις κατασκευαστικές εταιρίες (αρκετές εκ των οποίων χρεοκόπησαν) αλλά και την γενικότερη οικονομική αστάθεια, αυτά συντέλεσαν στην εκτόξευση της ανεργίας στο 23%. (Καθημερινή 6 Ιανουαρίου, 2009)

2.2.3 Η οικονομική κρίση στη Βρετανία

Τα τελευταία χρόνια η κρίση έχει κλονίσει και την ισχυρή οικονομία της Αγγλίας. Η ανεργία έχει αυξηθεί δραματικά και ολοένα και περισσότεροι πολίτες αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις οικονομικές τους υποχρεώσεις είτε προς το κράτος είτε προς τις τράπεζες. Από το 2008 περίπου οι τράπεζες άρχισαν τους εξαναγκαστικούς πλειστηριασμούς κατοικιών παρά τις πιέσεις της βρετανικής κυβέρνησης προς αυτές ώστε να μην εφαρμοστεί το μέτρο. Από την πλευρά των τραπεζών η διευκόλυνση προς τους πολίτες ήταν μόνο ένα εξάμηνο (καθημερινή οικονομική 2 Δεκεμβρίου 2008). Η οικονομική κρίση αναστέλλει την απόφαση πολλών επενδυτών για αγορά κατοικίας και έτσι παρά την αύξηση αγοραστικού ενδιαφέροντος οι πωλήσεις παραμένουν στάσιμες σύμφωνα με την Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (Καθημερινή Real Estate 7 Φεβρουαρίου, 2009).

Σύμφωνα με τους Siebrits και Σια οι τιμές αναμένεται να σταθεροποιηθούν μετά το 2010. Συνεχίζοντας με την σταθεροποίηση της Βρετανικής οικονομίας οι τιμές πώλησης κατέγραψαν νέο ιστορικό υψηλό, κυρίως εξαιτίας της έλλειψης διαθέσιμων ακινήτων στην αγορά, όπως σημειώνει αυτό ο ιστότοπος Rightmove. Παρότι οι αρχές της χώρας θέσπισαν αυστηρότερους κανόνες για τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 1,6% σε μηνιαία βάση, από 1,0% του προηγούμενου μήνα, παρόλο που σε ετήσια βάση ο ρυθμός αύξησης των τιμών επιβραδύνθηκε στο 4,7%, σύμφωνα με τον Rightmove. Που σημαίνει ότι η μέση τιμή οποιασδήποτε κατοικίας που πωλείται σήμερα στη Βρετανία ανέρχεται σε 286.133 λίρες (396.337 ευρώ). Η αύξηση των τιμών αποδίδεται κυρίως στην έλλειψη κατοικιών στην αγορά. Επίσης αξίζει να σημειωθεί ότι τα ακίνητα που έχουν διατεθεί προς πώληση στην αγορά της Βρετανίας το 2015 έχουν μία πτωτική τάση κατά 4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2014. Αυτό έρχεται βέβαια σε αντίθεση με την αυξανόμενη ζήτηση. <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/942279/sta-upsi-oi-times-akiniton-sti-bretania>

2.3 Ο κλάδος των ακινήτων

Μια γενική περιγραφή του κλάδου της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει αρχικά τους βασικούς τομείς δραστηριότητας, οι οποίοι είναι η αξιοποίηση και η ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας, η προσφορά υπηρεσιών και η διαχείριση ακινήτων. Επιπροσθέτως, ο κλάδος της Κτηματαγοράς και της Ακίνητης περιουσίας που είναι παγκοσμίως γνωστός ως «Real Estate», περιλαμβάνει τις λειτουργίες της αξιοποίησης και διαχείρισης ακινήτων, της μεσιτείας, της αγοραπωλησίας, της οικονομικής εκτίμησης, των κατασκευών, και της μεθόδου χρηματοδότησης των ακινήτων (Gros & Alcidí, 2010).

Στην σημερινή εποχή η αγορά ακινήτων είναι άρτια συνδεδεμένη με το οικονομικό περιβάλλον κάθε χώρας και επηρεάζεται από τις οικονομικές εξελίξεις. Συγκεκριμένα, τα τελευταία χρόνια οι μεταβολές στην αγορά κατοικίας επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από τη διεθνή και εγχώρια οικονομική κρίση, τη νομισματική πολιτική, την έντονη φορολογία και την αύξηση της ανεργίας. Συμπερασματικά είναι κατανοητό ότι η αγορά ακινήτων είναι ανάλογη με τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου, καθώς επηρεάζεται άμεσα από το γενικότερο επίπεδο των τιμών των αγαθών και των τιμών των ακινήτων, καθώς και το ύψος των

στεγαστικών επιτοκίων και το ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης (Mitrakos & Akantziliotou & Panagiotou, 2011).

Η σωστή λειτουργία της κτηματαγοράς εξαρτάται κατά βάση από την παραγωγή σημαντικού αριθμού ωφελειών για κάθε οικονομία. Οι οικονομικές εξελίξεις που υφίσταται τα τελευταία χρόνια και η αγορά ακίνητης περιουσίας αλληλεπιδρούν και αλληλοεπηρεάζονται σε τέτοιο βαθμό και συχνότητα, ώστε να γίνεται έκδηλη η στρατηγική σημασία του εν λόγω κλάδου στη μεγέθυνση κάθε οικονομίας. Η κτηματαγορά συνέβαλε καθοριστικά στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης, που παρουσίασε η ελληνική οικονομία επί σειρά ετών (Mitrakos κ.α, 2011).

Με βάση τα στοιχεία της έκθεσης *Emerging Trends in Real Estate Europe 2012*, καταγράφονται όλες οι ετήσιες προβλέψεις για τον κλάδο. Σύμφωνα με την παρούσα έκθεση και τις εκτιμήσεις των αναλυτών, η οικονομική κρίση έχει αφήσει τον κλάδο των ακινήτων σε κατάσταση στασιμότητας. Οι δημοφιλέστερες αγορές επιλέγονται κατά κύριο λόγο στη βάση των δυνατοτήτων που προσφέρουν ως ασφαλείς προορισμοί παρά με κριτήριο την ισχυρή ανάπτυξη, ενώ οι ιδιαίτερα εξειδικευμένες παρεπόμενες επενδύσεις κερδίζουν έδαφος ως εναλλακτικές επιλογές παρά προς τα παραδοσιακά είδη ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η περίοδος του 2012 παραδείγματος χάριν σημείωσε περισσότερα αρνητικά παρά θετικά στοιχεία, καθώς η χρηματοδότηση ακινήτων επηρεάστηκε αρνητικά από τα μέτρα που έλαβαν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τις ρυθμιστικές και μακροοικονομικές πιέσεις. (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2013).

Ωστόσο, η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, μετά από μία έρευνα που πραγματοποίησε το μήνα Μάρτιο του 2013, η συνολική οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί, ανήλθε σε 203,9 χιλιάδες m² επιφάνειας που αντιστοιχούν σε 1.218 οικοδομικές άδειες. Συγκριτικά με το προηγούμενο έτος, το 2013 σημείωσε πτώση κατά 51% περίπου ως προς τις συνολικές οικοδομικές άδειες (βλ. Πίνακα 2.3.1) (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2013).

Πίνακας 2.3.1: Συγκριτική παρουσίαση του συνολικού αριθμού οικοδομικών αδειών
Μάρτιος 2012 – Μάρτιος 2013

	Αριθμός αδειών		
	Μάρτιος		Μεταβολή %
Περιφέρεια	2012	2013	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	135	52	-61,5
Κεντρική Μακεδονία	340	165	-51,5
Δυτική Μακεδονία	43	20	-53,5
Θεσσαλία	131	104	-20,6
Ήπειρος	113	34	-69,9
Ιόνια Νησιά	76	40	-47,4
Δυτική Ελλάδα	187	77	-58,8
Στερεά Ελλάδα	176	109	-38,1
Πελοπόννησος	245	128	-47,8
Αττική	688	293	-57,4
Βόρειο Αιγαίο	52	32	-38,5
Νότιο Αιγαίο	152	83	-45,4
Κρήτη	145	81	-44,1
Σύνολο Χώρας	2483	1218	-50,9

Πηγή: ΕΣΥΕ, Στατιστικά θέματα, Οικοδόμηση – Κατασκευές, Μάρτιος 2013

Πιο ειδικά, όσον αφορά την ιδιωτική ανοικοδόμηση μέσα από την έρευνα προέκυψε ότι στην Ελλάδα οι οικοδομικές άδειες περιορίστηκαν στις 1.206, σημειώνοντας μείωση της τάξεως του 51% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (βλ. Πίνακα 2.3.2) (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2013).

Πίνακας 2.3.2: Συγκριτική παρουσίαση του συνολικού αριθμού των ιδιωτικών οικοδομικών αδειών

Μάρτιος 2012 – Μάρτιος 2013

	Αριθμός αδειών		
	Μάρτιος		Μεταβολή %
Περιφέρεια	2012	2013	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	131	51	-61,1
Κεντρική Μακεδονία	329	161	-51,1
Δυτική Μακεδονία	42	20	-52,4
Θεσσαλία	131	102	-22,1
Ήπειρος	113	34	-69,9
Ιόνια Νησιά	76	40	-47,4
Δυτική Ελλάδα	183	76	-58,5
Στερεά Ελλάδα	176	109	-38,1
Πελοπόννησος	242	127	-47,5
Αττική	685	293	-57,2
Βόρειο Αιγαίο	52	31	-40,4
Νότιο Αιγαίο	152	82	-46,1
Κρήτη	144	80	-44,4
Σύνολο Χώρας	2.456	1.206	-50,9

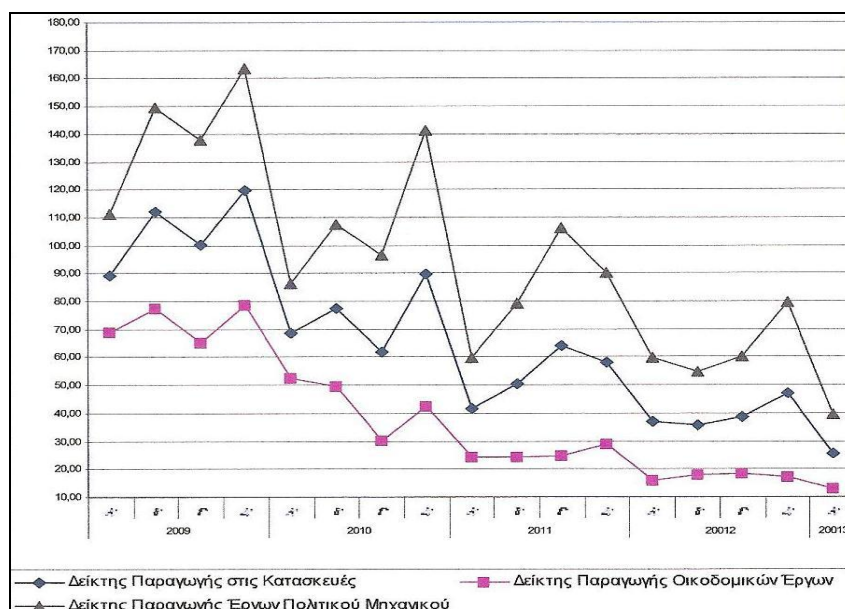
Πηγή: ΕΣΥΕ, Στατιστικά θέματα, Οικοδόμηση – Κατασκευές, Μάρτιος 2013.

Κατά γενική ομολογία οι αγορές των ακινήτων μπορούν να χαρακτηριστούν από ετερογένεια, αποτελούμενες από γεωγραφικές και κλαδικές αγορές, που δεν διαθέτουν μια κεντρική αγορά συναλλαγών. Πέρα όμως από αυτά, οι αγορές ακινήτων χαρακτηρίζονται από σποραδικότητα συναλλαγών, διαδικασίες διαπραγμάτευσης τιμών, τεράστια κόστη συναλλαγών και ακαμψία προσφοράς. Στις αγορές ακινήτων δεν διαμορφώνονται καθαρές αγοραίες τιμές, πράγμα που δεν συμβαίνει και με τις χρηματιστηριακές και άλλες οικονομικές αγορές. Βασικό στοιχείο των αγορών αυτών αποτελεί η ραγδαία αύξηση των τιμών, συχνά υποκινούμενη από επεκτατικές νομισματικές πολιτικές ή από μεγάλες κεφαλαιακές εισροές, και η επακόλουθη οξεία ύφεση, η οποία έχει καθοριστικές συνέπειες στην αξία των εξασφαλίσεων και στην αξιοπιστία του χρηματοπιστωτικού κλάδου (ΕΣΥΕ, Μάρτιος 2013).

Όσον αφορά την εξέλιξη του Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές, σύμφωνα με μία έρευνα που πραγματοποίησε η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, για το Α΄ τρίμηνο 2013 με βάση το έτος 2005=100,0, προέκυψαν τα εξής αποτελέσματα (ΕΣΥΕ, Μάρτιος 2013).

- ◆ Ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του Α΄ τριμήνου 2013, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του Α΄ τριμήνου 2012, παρουσίασε μείωση κατά 30,2%, έναντι μείωσης 11,0% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2012 προς το 2011 (Παράρτημα Πίνακας 1).
- ◆ Σε σύγκριση με τον Δείκτη του δ΄ τριμήνου 2012, ο Δείκτης Παραγωγής στις κατασκευές του Α΄ τριμήνου 2013, εμφάνισε πτωτικά ποσοστά κατά 45,5%, έναντι πτώσεως 36,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2012. (Παράρτημα Πίνακας 2).

Διάγραμμα 2.3.1: Εξέλιξη Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές



Πηγή: ΕΣΥΕ, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού, Δελτίο Τύπου 13-6-2013.

Η αστάθεια του εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος και ο περιορισμός των χρηματοροών επέφεραν δυσλειτουργίες στις εταιρίες του κατασκευαστικού κλάδου. Πρόκειται για μία πολιτική, την οποία έθεσε σε εφαρμογή η ελληνική κυβέρνηση προκειμένου να εξασφαλίσει τα κριτήρια για την εξασφάλιση ευνοϊκότερων όρων αναχρηματοδότησης του δημοσίου χρέους (ΕΣΥΕ, Ιούνιος 2013).

Η κρίση στον κλάδο των κατασκευών δεν άργησε να επιφέρει αρνητικά αποτελέσματα και στην απασχόληση. Λόγω της μείωσης των οικοδομικών αδειών, μειώθηκαν σημαντικά οι νέες κατασκευές με αποτέλεσμα μεγάλη μερίδα εργατών να μείνει εκτός απασχόλησης. Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της

Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (Δελτίο Τύπου 13-6-2013), η απασχόληση το α' τρίμηνο 2013 μειώθηκε σημαντικά στους τομείς του κατασκευαστικού κλάδου, κατά 41.300 (-20,5%) και στον τομέα διαχείρισης ακινήτου περιουσίας κατά 3.300 άτομα (-16,5%), σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2012 (ΕΣΥΕ, Ιούνιος 2013).

Εν κατακλείδι, μπορούμε να πούμε ότι ο κλάδος των ακινήτων αποτελούσε έναν βασικό παράγοντα της ελληνικής οικονομίας, καθώς συνδέεται με πολλούς τομείς ως προς την ανάπτυξη της. Συγκεκριμένα, εάν δεν λυθούν τα ζητήματα που αντιμετωπίζει ο κλάδος, τότε η ανεργία θα αυξάνεται χρόνο με το χρόνο, οι επενδυτές θα είναι υποχρεωμένοι να νοικιάζουν ένα οίκημα, οι κατασκευαστικές εταιρείες θα προχωρήσουν σε πτώχευση και εν τέλει δεν θα μπορέσει η ελληνική κοινωνία να ξεπεράσει την οικονομική δυσκαμψία.

2.4 Τα Αίτια της κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων

Τα αίτια όπου μπορεί να οδηγήσουν στην οικονομική κρίση διαφοροποιούνται ανάλογα με την χρονική περίοδο αλλά και την περιοχή. Πολλοί οικονομολόγοι υποστηρίζουν ότι οι παράγοντες που οδηγούν σε μια οικονομική κρίση διακρίνονται σε εσωτερικούς και εξωτερικούς, όπου οι εσωτερικοί εντοπίζονται εντός των χωρών, δηλαδή στην λειτουργία των εγχώριων κεφαλαιαγορών και οι εξωτερικοί στην Διεθνή Κεφαλαιαγορά του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (Στράντζαλης, 2010).

Οι εσωτερικοί ή εξωτερικοί παράγοντες που επηρεάζουν την οικονομική κρίση είναι πολλοί. Κάθε εποχή ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της και τις ιδιαιτερότητες της εμφανίζει κρίσεις (Ganos, 2012). Άλλοτε είναι οι χρηματιστηριακές αξίες και άλλοτε η μεγάλη δανειοδότηση από μη τραπεζικούς οργανισμούς και η δημιουργία τοξικών παραγώγων που διοχετεύονται στην αγορά, άλλοτε από κοινωνικές ανισότητες, άλλοτε από τοπικούς ή παγκόσμιους πολέμους και άλλοτε από παγκόσμια συγκέντρωση πλούτου (Mitrakos κ.α, 2011).

Για την βαθειά ύφεση στην οποία δημιουργήθηκε στην ελληνική αγορά ακινήτων, οι αιτίες είναι κατά κύριο λόγο η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας και η διαχρονική αύξηση της ανεργίας στους τομείς των κατασκευών. Πιο αναλυτικά, οι λόγοι που επέφεραν την ύφεση στον κλάδο των ακινήτων είναι (Χαρδούβελης, 2011):

1. Η κρίση της ελληνικής οικονομίας έχει επηρεάσει αρνητικά τον κλάδο των ακινήτων, καθώς αδυνατούν οι καταναλωτές να αγοράσουν νέα κατοικία.

2. Η εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων από τις τράπεζες στη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων περιορίζει τη ρευστότητα προς τους υποψήφιους αγοραστές ακινήτων.
3. Μείωση του ενδιαφέροντος αγοράς εκ μέρους των νοικοκυριών και σημαντική συρρίκνωση της ζήτησης νεόκτιστων κατοικιών λόγω της μείωσης των εισοδημάτων τους εξαιτίας της εργασιακής τους ανασφάλειας.
4. Το νέο φορολογικό νομοσχέδιο, το οποίο περιλαμβάνει μείωση του αφορολογήτου για την αγορά πρώτης κατοικίας, την επαναφορά του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας στη θέση του ΕΤΑΚ, με στόχο την αύξηση των φορολογικών εσόδων από τις μεταβιβάσεις ακινήτων.
5. Η έλλειψη δημοπράτησης νέων έργων υποδομής λόγω περιορισμού των πιστώσεων στο πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων.
6. Αδυναμία από την πλευρά των τεχνικών εταιρειών να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους παλαιότερων ετών.
7. Η κακή ψυχολογία που επικρατεί στην αγορά ακινήτων.
8. Η καθυστέρηση των πληρωμών του Δημοσίου προς τις τεχνικές εταιρίες, σύμφωνα με τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.
9. Οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται σε έργα παραχώρησης, λόγω τεχνικών εκκρεμοτήτων και περιβαλλοντικών ζητημάτων.
10. Η ακύρωση έργων υποδομής που είχαν δημοπρατηθεί παλαιότερα.

2.5 Αναφορά των μεθόδων εκτίμησης ακινήτων και επιλογή της καταλληλότερης

Η εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου προς πώληση ή αγορά στηρίζεται, στην διερεύνηση προηγούμενων συγκρίσιμων συναλλαγών, ενώ ο υπολογισμός της γενικής κατάστασης των αγορών ακινήτων βασίζεται σε αθροιστικά δεδομένα συναλλαγών. Βασικό χαρακτηριστικό στην απόκτηση κατοικίας είναι η επιλογή της κατάλληλης εκτιμητικής μεθόδου ακινήτων. Οι μέθοδοι εκτίμησης στηρίζονται σε συμβάσεις επαγγελματιών που περιλαμβάνουν εμπειρικούς κανόνες, τροποποιημένους ως αντίδραση στις μεταβολές της αγοράς (Βλάμης κ.α, 2010).

Οι εμπειρικοί κανόνες είναι σκόπιμοι αλλά επιλεκτικοί, παρέχοντας διευκολύνσεις σε βάρος της αντικειμενικής αυστηρότητας και ανοιχτοί σε πολλά από τα κοινά λάθη υποκειμενικών συμπερασμάτων. Οι εκτιμητές τείνουν να εστιάζουν

την προσοχή τους σε παράγοντες που θεωρούν ότι είναι σημαντικά εκτός των συνηθισμένων για το είδος, την τάξη και την τοποθεσία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Σε οικείες αγορές λαμβάνουν ως δεδομένο κανόνες, οι οποίοι επηρεάζουν ομοίως όλες τις συναλλαγές παρόμοιων τύπων ακινήτων της ίδιας αγοράς (Ζεντέλης, 2001). Οι πιο γνωστές μέθοδοι προκειμένου να εκτιμηθούν τα ακίνητα είναι:

1. Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Approach). Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται στις περιπτώσεις που η εκμετάλλευση, του συγκεκριμένου ακινήτου δεν ανταποκρίνεται στη μέγιστη και καλύτερη χρήση του (highest and best use). Αυτή η μέθοδος υπολογίζει το ποσό που είναι διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής (developer) / επενδυτής (investor) για την αγορά του εν λόγω ακινήτου, με σκοπό να το αναπαλαιώσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Μετά την αφαίρεση του αποπερατωμένου ακινήτου από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφορά την Αγοραία Αξία του ακινήτου. Με βάση τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά ακινήτων καθώς και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που είναι σε ισχύ (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2007).

2. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (ή Κόστους) Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost). Η μέθοδος αυτή θεωρείται μία από τις κύριες μεθόδους εκτίμησης των παγίων και χρησιμοποιείται συνήθως για εκτίμηση παλαιών-ανεκμετάλλευτων κτιρίων που χρειάζονται ανακατασκευή. Ο γενικός τύπος της μεθόδου είναι Αξία ακινήτου = Σύνολο Πωλήσεων – Συνολικό Κόστος. Αν και η συγκεκριμένη μέθοδος εμφανίζεται απλή σαν υπολογισμός, η εφαρμογή της προϋποθέτει ιδιαίτερη προσοχή και εμπειρία καθώς και γνώσεις των στοιχείων της πολεοδομικής νομοθεσίας, της αγοράς ακινήτων και της χρηματοοικονομικής επιστήμης. Επίσης, Πιο συγκεκριμένα, οι παράμετροι που πρέπει να αναλύονται διεξοδικά είναι τα εισπραττόμενα μισθώματα, η απόσβεση της επένδυσης, το καταβληθέν κόστος κατασκευής και οι πολεοδομικοί νόμοι (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2007).

3. Μέθοδος Εναπομείνουσας ή Υπολειμματικής Αξίας (ή Κόστους) Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost). Η μέθοδος αυτή επιμετρά την αξία των γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή των ακινήτων που είναι απαραίτητο να ανακαινιστούν, με σκοπό να αξιοποιηθούν. Αρχικά υπολογίζεται η αγοραία αξία της γης και εν συνεχεία το κόστος της ανακατασκευής των υπαρχόντων κτισμάτων λαμβανομένων ως νέων. Έπειτα, εφαρμόζεται ένας συντελεστής ανάλογα με τη

κατάσταση του κτηρίου, την παλαιότητα του και τη τεχνολογική και τεχνική απαξίωση που εμφανίζει το κτήριο. Ο συντελεστής αυτός ονομάζεται συντελεστής αποσβέσεως των κτισμάτων (Βλάμης κ.α, 2010).

4. Μέθοδος Συγκριτική ή Στοιχείων Κτηματαγοράς. Πρόκειται για μία μέθοδο, η οποία έχει εφαρμόζεται στην ελληνική αγορά εδώ και πολλά χρόνια για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων. Όσον αφορά την εφαρμογή της χρήζεται για την απλότητα, καθώς απαιτεί απλές αριθμητικές πράξεις και όχι περίπλοκα χρηματοοικονομικά μοντέλα. Στην σωστή εφαρμογή αυτής της μεθόδου συμβάλλει θετικά η εμπειρία του εκτιμητή στην σωστή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της πραγματικής αξίας στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Η μέθοδος αυτή βοηθά τον ερευνητή να εκτιμήσει την αγοραία αξία του ακινήτου συγκρίνοντας τους παράγοντες που επηρεάζουν με καθοριστικά την αξία του ακινήτου, όπως είναι το εισόδημα από μισθώματα, οι περιορισμοί στη χρήση του, η τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, η παλαιότητά, κ.λπ. (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2007).

5. Επενδυτική Μέθοδος. Σχετικά με την μέθοδο αυτή, προσεγγίζεται η αξία ενός ακινήτου με τη βοήθεια της κεφαλαιακής αξίας του δικαιώματος ενός επενδυτή να αποκτά εισοδήματα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Στην παρούσα μέθοδο αναγκαίο είναι να προϋπάρχει μία αγορά για μισθώσεις γειτονικών κτηρίων ομοίων σε παλαιότητα και κατασκευή με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Σπουδαίο ρόλο επίσης παίζει και ο συντελεστής μισθωτικής απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει μέσα από την σύγκριση των στοιχείων της κτηματαγοράς. Μεταξύ των αποδιδόμενων συντελεστών και των ακινήτων απαιτείται να υφίσταται εμπειρία, δεξιότητα και προσοχή. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η ποιότητα του μισθωτή, το μέγεθος του ακινήτου, η μορφή και οι όροι της μίσθωσης και η ηλικία του μισθωτή. (Βλάμης κ.α, 2010).

6. Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται στην αποτίμηση ακινήτων προς εκμετάλλευση στοχεύοντας στην είσπραξη μισθωμάτων. Τα ακίνητα αυτά προορίζονται για εισοδηματική ενίσχυση του ιδιοκτήτη τους και όχι για ίδια χρήση. Η παρούσα μέθοδος ενώνει προσθετικά τις ταμειακές ροές, σε ετήσια μισθώματα και την αξία πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στη λήξη της παρούσας μίσθωσης. Πρόκειται για μία σειρά μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες σταδιακά προεξοφλούνται μέσω του προεξοφλητικού τόκου για τον υπολογισμό της συνολικής παρούσας αξίας του ακινήτου. Παρόλα ταύτα, κρίνεται αναγκαίο να λαμβάνονται

υπόψη το αρχικό ετήσιο μίσθωμα, ο προβλεπόμενος ετήσιος πληθωρισμός και το προεξοφλητικό τόκο (Βλάμης κ.α, 2010).

Κατά την προσωπική μας άποψη, ως καταλληλότερη μέθοδος εκτίμησης ακινήτων θεωρείται η συγκριτική μέθοδος. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι είναι η παλαιότερη μέθοδος εκτίμησης της αξίας των ακινήτων που εφαρμόζεται στην Ελληνική κτηματαγορά. Επίσης, ένας ακόμη λόγος που προσδιορίσαμε ως κατάλληλη τη μέθοδο αυτή είναι απλή και η πρακτική στην εφαρμογή της, δεν απαιτεί περίπλοκα χρηματοοικονομικά μοντέλα, αλλά χρησιμοποιεί απλές αριθμητικές πράξεις που βασίζονται κυρίως στα υπάρχοντα στοιχεία της κτηματαγοράς. Ακόμη, η πλειοψηφία των επενδυτών όταν προχωρούν σε έρευνα για κατοικία, επιλέγουν να συγκρίνουν και αξιολογούν τα σπίτια που έχουν δει είτε μόνοι τους είτε σε συνεργασία με κάποιον εκτιμητή.

2.6 Παράγοντες που επηρεάζουν τη λήψη αγοραστικών αποφάσεων

Η ζήτηση των ακινήτων είναι άρτια συνδεδεμένη με διάφορους ποσοτικούς αλλά και ποιοτικούς παράγοντες και σχετίζεται με τις οικονομικές και τις δημογραφικές εξελίξεις στην χώρα, τη φορολογική πολιτική, τη διαθεσιμότητα των κεφαλαίων, τις εισοδηματικές δραστηριότητες, το κόστος χρηματοδότησης, τις αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα κλπ. (Βλάμης, 2011). Τα βασικά χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς και της ακίνητης περιουσίας αφορούν:

- την ετερογενή, περιορισμένη προσφορά,
- την ακαθόριστη συχνότητα και τα υψηλά κόστη συναλλαγών,
- τον προσδιορισμό τιμών από διμερείς ιδιωτικές συμφωνίες,
- τη χρηματοδότηση νέων επενδυτικών κινήσεων μέσω δανεισμού,
- τον χαρακτηρισμό του ρόλου του κλάδου ως συμπληρωματικού σε άλλους κλάδους της οικονομίας.

Όσον αφορά την αγορά ακινήτων θεωρείται πως είναι ενιαία, καθώς οι μηχανισμοί λειτουργίας της αποτελούνται από πολλά είδη ακινήτων. Η αγορά αυτή διακρίνεται σε τέσσερις υποκατηγορίες, που σχετίζονται με την οικιακή χρήση, με την βιομηχανική χρήση, με την εμπορική και με τις ειδικές χρήσεις των ακινήτων. Αυτό που επιδιώκεται να γίνει κατανοητό στην αγορά ακινήτων είναι ο τρόπος λειτουργίας της καθώς και το πως λαμβάνονται υπόψη τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων (Ζεντέλης, 2001)

Πίνακας 2.6.1: Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση ακινήτων

Φόροι	Χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες
Πληθωρισμός	Προτιμήσεις επενδυτών
Οικονομική αστάθεια	Θέση ακινήτου
Πυραμίδα ηλικιών	Αξία προσφερόμενων ακινήτων
Αριθμός τέκνων ανά κατοικία	Προβλέψεις εξέλιξης
Διαφήμιση	Υγεία

Πηγή: Ζεντέλης (2001)

Η υψηλή φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων το 2013 και η διαφορά των αντικειμενικών αξιών σε σχέση με τις εμπορικές σε πολλές περιοχές της Ελλάδος, καθιστούν την ζήτηση ακινήτων στη σημερινή εποχή από ελάχιστη ως ανύπαρκτη. Γενικότερα, η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα εξαιτίας της περιορισμένης ρευστότητας στην οικονομία και της αβεβαιότητας που επικρατεί στο χώρο των επιχειρήσεων και στα νοικοκυριά για την πορεία της οικονομίας. Ωστόσο, υποστηρίζεται ότι υφίσταται μια διογκωμένη προσφορά ακινήτων από ιδιοκτήτες, οι οποίοι επιδιώκουν να αποκτήσουν ρευστό προκειμένου να ανταπεξέλθουν στις τρέχουσες οικονομικές τους ανάγκες. Επίσης, πολλοί προσπαθούν να απαλλαγούν από τα ακίνητα τους προς αποφυγή της υψηλής φορολογίας των ακινήτων.

Είναι γνωστό ότι το έδαφος δεν μεταβάλλεται παρά μόνο όταν υφίστανται πιθανότητες για εξέλιξη κοντά στα αστικά κέντρα με το πέρασμα των χρόνων. Η προσφορά ακίνητης περιουσίας θεωρείται ως μία συνάρτηση μεταβλητών που μπορεί να διαφοροποιηθεί λόγω κάποιων παραγόντων. Όμως οι διαφοροποιήσεις αυτές αυτών των παραγόντων δεν εφαρμόζονται σε όλα τα ακίνητα με τον ίδιο τρόπο. Παρακάτω παραθέτουμε τον συγκεντρωτικό πίνακα, ο οποίος περιλαμβάνει όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων (Η Καθημερινή, 2013).

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση των ποσοστών του πληθωρισμού που συνοδεύεται από τα υψηλά και ασταθή επιτόκια. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι παράγοντες έχουν επηρεάσει το σύνολο της οικονομίας, μεγαλύτερη επίδραση τους ασκείται στην οικοδομική δραστηριότητα και στον κύκλο εργασιών των κατασκευαστικών εταιρειών. Οι επιπτώσεις σε ένα πληθωριστικό περιβάλλον,

μπορεί να έχει σοβαρές αποσταθεροποιητικές επιπτώσεις, τόσο στη ζήτηση όσο και την προσφορά στέγασης. Οι επαναλαμβανόμενες κρίσεις που μαστίζουν τον κλάδο των κατοικιών στην τελευταία δεκαετία μπορεί να αποδοθεί σε μεγάλο βαθμό στην αλληλεπίδραση και στο μεταβλητό ποσοστό του πληθωρισμού (Lessard & Modigliani, 1975).

Πίνακας 2.6.2.: Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων

Τιμή προσφερόμενου ακινήτου	Θέση κυβέρνησης
Κόστος αγροτεμαχίου	Επιτόκιο κεφαλαίου
Περιορισμοί ζήτησης	Τιμές άλλων αγαθών
Οικονομική κατάσταση	Τεχνολογία
Προβλέψεις	Φιλοδοξία πολιτών

Πηγή: Ζεντέλης (2001)

Ωστόσο, σύμφωνα με την Εφημερίδα «το Βήμα», η τράπεζα Eurobank υποστηρίζει ότι «μεγάλο ρόλο παίζει και η συνεχώς αυξανόμενη αβεβαιότητα όσον αφορά την μελλοντική φορολογική μεταχείριση της κατοχής ακίνητης περιουσίας αλλά και των συναλλαγών. Επίσης η αβεβαιότητα όσον αφορά το καθεστώς των πλειστηριασμών κρατά πολλούς μακριά από την αγορά, καθώς αναμένουν μεγάλες πιέσεις στις τιμές όταν και αν αρθεί το καθεστώς αναστολής πλειστηριασμών για την πρώτη κατοικία».

Σε δημοσίευση του στο «Έθνος», ο πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Θεσσαλονίκης, κος Μιχάλης Αναγνώστου υποστηρίζει πως η γενικότερη εικόνα της ζήτησης των ακινήτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Συγκεκριμένα καταγράφει πως «η ανάγκη ιδιωτών και εργολάβων συχνά να «εκποιήσουν» κάποια ακίνητα είναι τέτοια, που παρατηρείται το φαινόμενο σε γειτονικές οικοδομές να πωλούνται ακίνητα ως και 50% φτηνότερα το ένα από το άλλο. Επίσης, περιοχές που πριν από μερικά χρόνια θεωρούνταν ιδιαίτερα ακριβές, σήμερα παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον. Στην Παλιά Παραλία της Θεσσαλονίκης, με θέα στον Θερμαϊκό κόλπο, που δεν παρατηρούνταν ούτε μία πώληση, σήμερα έχουν βγει προς πώληση 25 διαμερίσματα με τιμές ιδιαίτερες ελκυστικές».

Η αρχή της προσφοράς και της ζήτησης της ακίνητης περιουσίας εξαρτάται κατά βάση από την δυνατότητα των ανθρώπων να καταβάλλουν το αντίστοιχο

αντίτιμο. Πέρα όμως από αυτό, ο καταναλωτής θα πρέπει να λάβει υπόψη του τη χρησιμότητα, την αξιοποίηση και την αναγκαιότητα του ακινήτου που σκοπεύει να αγοράσει. Η ζήτηση είναι μια ανάγκη ή επιθυμία σε συνδυασμό με την αγοραστική δύναμη του ατόμου, ενώ η χρησιμότητα είναι η ικανότητα ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας για να καλύψει αυτή την ανάγκη. Κατά την αξιολόγηση της αξίας ενός ακινήτου, πρέπει να δοθεί προσοχή σε τέτοια ζητήματα, όπως είναι η αύξηση του πληθυσμού, το προσωπικό εισόδημα και οι προτιμήσεις των ανθρώπων. Από την πλευρά της προσφοράς, πρέπει κανείς να εξετάσει τις διαθέσιμες ποσότητες ακίνητης περιουσίας κατοικίας και τη σχετική σπανιότητα του .

Προχωρώντας παρακάτω, πέρα από τους παράγοντες προσφοράς και ζήτησης θεωρείται αναγκαίο να καθοριστούν οι παράγοντες που διαμορφώνουν τις τιμές των ακινήτων. Οι πίνακες που ακολουθούν περιλαμβάνουν τους παράγοντες που ασκούν επιρροή στην ζήτηση των ακινήτων και στην προσφορά.

Πίνακας 2.6.3: Παράγοντες που ασκούν επίδραση στη ζήτηση των κατοικιών

1. Αύξηση εισοδήματος των νοικοκυριών
2. Δημογραφικές μεταβολές
3. Φορολογικό σύστημα
4. Επίπεδο επιτοκίων

Πηγή: Καραμούζης & Χαρδούβελης (2007)

Επιπρόσθετα, ο καθορισμός των τιμών στις τοπικές και περιφερειακές αγορές κατοικιών είναι ένα βασικό χαρακτηριστικό που επηρεάζει τη ζήτηση και την προσφορά. Παρατηρούμε ότι υφίσταται η αλληλεπίδραση μεταξύ του πωλητή και του υποψηφίου αγοραστή ως προς τις τιμές που προσφέρονται ή έχουν συμφωνηθεί πριν από την τελική συναλλαγή. Οπότε κάθε συναλλαγή κατοικιών εξαρτάται από την τιμή που ο πωλητής είναι πρόθυμος να συμφωνήσει με τον υποψήφιο αγοραστή και από την πραγματική τιμή που ο αγοραστής είναι πρόθυμος και ικανός να πληρώσει. Όταν οι τιμές των ακινήτων σε μια συγκεκριμένη περιοχή είναι υψηλές και όταν υπάρχει έλλειψη καλής ποιότητας στα ακίνητα, τότε η ισορροπία δυνάμεων στην αγορά μετατοπίζεται προς τον πωλητή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι είναι πιθανό να υπάρξει υπερβάλλουσα ζήτηση στην αγορά για καλές ιδιότητες .

Όσον αφορά την αγορά ακινήτων θεωρείται πως είναι ενιαία, καθώς οι μηχανισμοί λειτουργίας της αποτελούνται από πολλά είδη ακινήτων. Η αγορά αυτή

διακρίνεται σε τέσσερις υποκατηγορίες, που σχετίζονται με την οικιακή χρήση, με την βιομηχανική χρήση, με την εμπορική και με τις ειδικές χρήσεις των ακινήτων. Αυτό που επιδιώκεται να γίνει κατανοητό στην αγορά ακινήτων είναι ο τρόπος λειτουργίας της και το πως λαμβάνονται υπόψη τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων. Με άλλα λόγια αυτό που χαρακτηρίζεται ως το ζητούμενο χαρακτηριστικό είναι οι συντελεστές προσφοράς και ζήτησης και η αλληλοσυσχέτιση τους. Ωστόσο, η προσφορά και η ζήτηση επηρεάζονται από κάποιους παράγοντες, οι οποίοι περιλαμβάνονται στο παρακάτω πίνακα (Fernández & Aguirreamalloa & Corres , 2011).

Πίνακας 2.6.4: Παράγοντες που ασκούν επίδραση στην προσφορά των κατοικιών

Διαθεσιμότητα γης

Αξία γης

Κατασκευαστικό κόστος

Κόστος βελτίωσης της ποιότητας του τεμαχίου

Πηγή: Καραμούζης Ν.Β. και Χαρδούβελης Γ.Α. (2007)

Στη σημερινή εποχή, σχετικά λίγα είναι τα νοικοκυριά που μπορούν να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις μιας κατοικίας. Λόγω των οικονομικών διακυμάνσεων, της μείωσης των εισοδημάτων και της υψηλής φορολογίας, τα νοικοκυριά φοβούνται να μην χάσουν το σπίτι τους. Σε γενικές γραμμές, τα νοικοκυριά προσαρμόζουν και περιορίζουν την κατανάλωσή τους, μειώνοντας τα έξοδα τους καθώς και τις απαιτήσεις τους. Οπότε όσον αφορά την ζήτηση ακινήτων δεν επηρεάζεται μόνο από το πως θα προχωρήσει κάποιος στην αγορά, αλλά και πως θα μπορεί να καλύπτει τις υποχρεώσεις της εκάστοτε κατοικίας του. (Bajari & Chan & Krueger & Miller, 2010).

Άξιο αναφοράς είναι ότι η απόκτηση μίας κατοικίας εξαρτάται από την τοποθεσία που βρίσκεται, καθώς σε κάποιες περιοχές οι τιμές είναι ιδιαίτερα υψηλές και σε άλλες ικανοποιητικές. Επιπρόσθετα, οι κρατικοί παράγοντες δύναται να επιφέρουν αυξομειώσεις στις τιμές των ακινήτων από χώρα σε χώρα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι σύγχρονες συνθήκες στην χορήγηση δανείων για την αγορά πρώτης κατοικίας, όπου σε κάποιες χώρες δίνονται, ενώ σε άλλες όχι. Επιπλέον, τα διάφορα τέλη, ο ΦΠΑ, ο φόρος μεταβίβασης όπως και το ενδεχόμενο αυξομειώσεων στις τιμές των ακινήτων κάνει τους κατασκευαστές κατοικιών πιο προσεκτικούς. (Birdsall, 2009).

2.7 Οι επιπτώσεις του φορολογικού συστήματος στην οικονομική κρίση που διακατέχει την χώρα μας.

Παρακάτω αναφέρονται οι φορολογικές διατάξεις που ίσχυαν μέχρι και το τέλος του 2015 σχετικά με τις οικίες, καθώς και σημαντικοί νόμοι που σχετίζονται με το θέμα. Από την αρχή του έτους έχουν αλλάξει κάποιες από τις προαναφερθείσες φορολογικές διατάξεις, είτε έχουν ψηφιστεί είτε έχουν δρομολογηθεί για ψηφοφορία και θα ισχύουν από το καινούριο έτος.

2.7.1 Τόκοι δανείων για απόκτηση πρώτης κατοικίας

Σύμφωνα με τη νέα φορολογική ρύθμιση εάν η αγορά κατοικίας πραγματοποιήθηκε μέχρι και 31/12/ 1999 τότε εκπίπτει το 100% της δαπάνης των τόκων από το εισόδημα. Εάν η απόκτηση πραγματοποιήθηκε την χρονική περίοδο 1/1/2000 μέχρι και 31/12/ 2002 εκπίπτει το 100% της δαπάνης για κατοικία μέχρι 120τ.μ. αν το οίκημα είναι μεγαλύτερο τότε η έκπτωση γίνεται στο ποσό των τόκων που αναλογεί στα 120τ.μ. Για δάνεια που συνάφθηκαν από 1/1/2003 και μετά και το ποσό των δανείων ανέρχεται μέχρι και 200.000 € αφαιρείται από τον φόρο το 20 % των τόκων σε κατοικίες έως 120τ.μ. Τέλος, για όλες τις παραπάνω κατηγορίες δανείων θα εκπίπτει από το ποσό του φόρου το 10% των τόκων για οικίες μέχρι 120τ.μ. για στεγαστικά δάνεια μέχρι και 200.000 €

2.7.2 Μίσθωση πρώτης κατοικίας καθώς και τέκνων που σπουδάζουν

Μέχρι στιγμής εκπίπτει από το φόρο το 20% του ποσού του ενοικίου για μισθώματα έως 1.200€ άρα όφελος 240€ ($x 20\% = 240€$). Πλέον θα εκπίπτει από τον φόρο μόνο το 10% του ενοικίου για μισθώματα έως 1.000€ άρα όφελος 100€ ($1.000 \times 10\% = 100€$). (Ρουσάκης, 2012)

2.7.3 Κλίμακα φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητα

Πίνακας 2.7.3.1 : Κλίμακα φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητα

Κλιμάκια	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου
12.000	15%	1.800€
Ανω των 12.000	35%	

⇒ Ο συμπληρωματικός φόρος 1,5-3% καταργήθηκε.

⇒ Καταργήθηκε η προκαταβολή φόρου εισοδήματος επομένου έτους 55% για τα φυσικά πρόσωπα.

Από 1/1/2015 αυξάνεται ο συντελεστής φόρου για τα εισοδήματα από ενοίκια κατά 1%. (δηλαδή από 10% ο συντελεστής γίνεται 11% για εισοδήματα από ενοίκια έως 12.000€ ετησίως. Ο συντελεστής 11% θα ισχύσει για τα εισοδήματα από ενοίκια τα οποία θα πραγματοποιηθούν από την 1/1/2015 και μετά.

Πίνακας 2.7.3.2: Εδική εισφορά αλληλεγγύης στα φυσικά πρόσωπα (επί του εισοδήματος χρήσεων 2010-2014)

Κλιμάκια	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Μέχρι 12.000	0%
12.001 - 20.000	1% επί του συνολικού εισοδήματος
20.001 - 50.000	2% επί του συνολικού εισοδήματος
50.001 - 100.000	3% επί του συνολικού εισοδήματος
Πάνω από 100.000	4% επί του συνολικού εισοδήματος

Πίνακας 2.7.3.3: Τεκμήριο δαπάνης κατοικίας (ιδιοκτήτης μισθωμένης κλπ.)

Εμβαδόν Κατοικίας	Ετήσια Τεκμαρτή Δαπάνη
Μέχρι 80 τ.μ.	40 ευρώ / τ.μ.
81-120 τ.μ.	65 ευρώ / τ.μ.
121-200 τ.μ.	110 ευρώ / τ.μ.
201-300 τ.μ.	200 ευρώ / τ.μ.
Πάνω από 300 τ.μ.	400 ευρώ / τ.μ.

Το τελικό ποσό της τεκμαρτής δαπάνης διαμορφώνεται εφ' όσον ληφθούν υπόψη οι παρακάτω παράγοντες:

- Προσαυξάνεται κατά **40%** αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα **2.800€/τ.μ.**
- Προσαυξάνεται κατά **70%** αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα **5.000€/τ.μ.**
- Προσαυξάνεται κατά **20%** στις μονοκατοικίες
- Προσαυξάνεται με **40€/τ.μ.** για κάθε είδους βοηθητικούς χώρους & αυθαίρετα.
- Μειώνεται στο **50%** για κάθε δευτερεύουσα κατοικία.
- Μειώνεται κατά **30%** για συνταξιούχους άνω των 65 ετών.

Πίνακας 2.7.3.4: Φορολογία μεταβίβασης – υπεραξίας ακινήτων

Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3 %
Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	15 %

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

2.8 Αιτιολόγηση της ερευνητικής πρότασης

Είναι ευρέως γνωστό ότι οι Έλληνες είναι αναμφισβήτητα συνδεδεμένοι με το θεσμό της οικογένειας. Αυτό που παρατηρείται κατά καιρούς είναι πως λίγοι εγκαταλείπουν την οικογενειακή εστία προκειμένου να ανεξαρτητοποιηθούν και να αποκτήσουν δικό τους σπίτι. Ωστόσο όμως κάποιοι παρουσιάζουν μία έντονη επιθυμία να αποκτήσουν ένα σπίτι και κάποιοι την ιδιοκατοίκηση. Έτσι λοιπόν, όταν φτάσει η στιγμή να δεσμευτούν και να δημιουργήσουν οικογένεια επιχειρούν να αγοράσουν ένα σπίτι, προκειμένου να είναι εξασφαλισμένοι οι ίδιοι και τα παιδιά τους.

Το μεγαλύτερο μέρος των νοικοκυριών στην Ελλάδα κατοικούνται από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες με ποσοστό που αγγίζει το 75%. Το αποτέλεσμα αυτό είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το ότι, πριν ξεσπάσει η κρίση ήταν εφικτό να προβούν σε αγορά ακινήτου καθώς υπήρχαν δουλειές και ρευστότητα. Οι επενδυτές τότε μπορούσαν να αποταμιεύουν χρήματα, ή να τα επενδύουν. Ακόμη, μπορούσαν με το ύψος των εισοδημάτων τους να λάβουν κάποιο στεγαστικό δάνειο.

Τα τελευταία χρόνια όλα όσα έχουν καταγραφεί παραπάνω δεν μπορούν να εφαρμοστούν. Η εξάπλωση και η διάρκεια της οικονομικής κρίσης, η άνοδος της ανεργίας και οι δυσοίωνες προβλέψεις για το μέλλον της χώρας καθιστούν ως ανέφικτο την επιθυμία πολλών να αποκτήσουν μία κατοικία. Το θετικότερο χαρακτηριστικό σε σχέση με τα υπόλοιπα κράτη της Ευρώπης είναι ότι στην Ελλάδα το ποσοστό των ιδιόκτητων κατοικιών είναι υψηλότερο. Ουσιαστικά, η κατάσταση που επικρατεί σήμερα στην Ελλάδα στο χώρο των ακινήτων επηρεάστηκε κατά βάση από την οικονομική κρίση. Αν οι οικονομικές εξελίξεις ήταν διαφορετικές και η χώρα δεν έφτανε στον χείλος της χρεοκοπίας, δεν θα υπήρχε πρόβλημα στον κλάδο, η ανεργία δεν θα είχε αυξηθεί και οι νέοι θα είχαν την ευκαιρία να αποκτήσουν ένα ακίνητο (Βλάμης, 2011).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: Έρευνες σχετικά με το θέμα από τεκμηριωμένες απόψεις με δευτερογενή στοιχεία

3.1 Αγορά ακινήτων στην Θεσσαλονίκη

Η εύρυθμη λειτουργία της κτηματαγοράς συνδέεται άμεσα με την παραγωγή πολλών ωφελειών για κάθε επιμέρους οικονομία. Η στρατηγική σημασία του κλάδου της αγοράς ακινήτων στη μεγέθυνση της οικονομίας, είναι σημαντική. Η αγορά των ακινήτων και η οικονομία αλληλοεπηρεάζονται και αλληλεπιδρούν σε μεγάλο βαθμό και συχνότητα (Καντζιάς, 2005).

Η κτηματαγορά συνέβαλε καθοριστικά στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης, της ελληνικής οικονομίας για μεγάλο χρονικό διάστημα. Με βάση τις εκτιμήσεις από έρευνες που έχει πραγματοποιήσει η Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία, η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία σε κάθε κλάδο, παρατηρείται ότι, η διαχείριση ακίνητης περιουσίας και κατασκευών την περίοδο του 2009, συνέβαλλαν κατά 13% και 4,1% αντιστοίχως στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία (Mitrakos & Akantziliotou & Panagiotou, 2011).

Ο κατασκευαστικός κλάδος έχει πρωταρχικό ρόλο στην οικονομική μεγέθυνση, διότι επηρεάζει τη συνολική ζήτηση, είτε μέσω των διαφόρων κατηγοριών υπηρεσιών, είτε μέσω της διασύνδεσης του με τον τομέα της μεταποίησης, (π.χ. διαχείριση ακίνητης περιουσίας). Η παρούσα ύφεση στην ελληνική κτηματαγορά και συγκεκριμένα στον κλάδο των κατασκευών εξαρτάται από τις ενδογενείς αιτίες (Apergis & Lambrinidis, 2006).

Επιπλέον, συμφώνως με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, προκύπτει ότι η ελληνική κτηματαγορά, στις περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας, βρίσκεται σε πολύ άσχημη κατάσταση. Ακόμη προκύπτει ότι η ύφεση συγκριτικά με τις τιμές έχει επηρεάσει την κτηματαγορά ολόκληρης της ελληνικής περιφέρειας. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα, σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, εξαιρώντας τα Ιόνια Νησιά, την περίοδο του 2010 παρατηρείται συρρίκνωση του συνολικού όγκου της οικοδομικής δραστηριότητας (δημόσιας και ιδιωτικής), του 2009 (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2011). Οι περιοχές με τις μεγαλύτερες μειώσεις του αριθμού των οικοδομικών αδειών είναι οι εξής:

- ❖ Κεντρική Μακεδονία πτώση ύψους 42,9%.
- ❖ Αττική πτώση ύψους 29,4%.
- ❖ Αν. Μακεδονία & Θράκη πτώση ύψους 23,2%.
- ❖ Ήπειρο πτώση ύψους 22,6%.
- ❖ Δυτική Μακεδονία πτώση ύψους 22,1%.
- ❖ Στερεά Ελλάδα πτώση ύψους 22,1%.
- ❖ Δυτική Ελλάδα πτώση ύψους 22,1%.
- ❖ Νοτίου Αιγαίου πτώση ύψους 18,6%.
- ❖ Κρήτη πτώση ύψους 5,8%.

Με βάση τα παραπάνω διακρίνουμε ότι στην Θεσσαλονίκη έγιναν οι μεγαλύτερες μειώσεις σε σύγκριση με τις υπόλοιπες ελληνικές περιφέρειες. Επομένως, στην εν λόγω περιοχή το πρόβλημα στον κλάδο είναι εντονότερο και σοβαρότερο. Επιπρόσθετα, συμφώνως τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ παρουσιάζουν πως ο παραγωγικός δείκτης των κατασκευών στο τέταρτο τρίμηνο του έτους 2010, σε σύγκριση με τον δείκτη του τετάρτου τριμήνου του 2009, μειώθηκε σε ποσοστό της τάξεως του 33,5%, σε αντίθεση με 21,6%, που παρατηρήθηκε μεταξύ των περιόδων 2009 προς το 2008 (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2011).

Πέρα όμως από αυτό βασική θεωρείται η εκτίμηση του πολιτικού μηχανικού και εκτιμητή, κου Αλέξανδρου Βασιλείου, ο οποίος μετά από προσωπική διερεύνηση γύρω από το θέμα υποστήριξε ότι μεγαλώνει η κρίση στον κλάδο των ακινήτων στη Θεσσαλονίκη. Με βάση τις εκτιμήσεις του θεώρησε ότι για το 2012 θα συρρικνωθούν σε μεγάλο βαθμό οι τιμές των ακινήτων. Βάσει των στοιχείων που παρέθεσε, η περιοχή της παλαιάς παραλίας δείχνει να έχει μεγαλύτερη αντίσταση, με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ 10.000 - 14.000 ευρώ το τ.μ (Καραγιαννίδης, 2012).

Ωστόσο, οι τιμές των ακινήτων στις περιοχές Ικτίνου και Τσιμισκή, τιμές κυμαίνονται γύρω στα 2.500-6.000 ευρώ ανά τ.μ., όπου πρόκειται για ακίνητα προ εικοσαετίας. Από την άλλη τα νεόδμητα εμφανίζουν μικρότερη ελαστικότητα στις μειώσεις τιμών. Παρόλα ταύτα, δεν διακρίνεται να υπάρχει μεταβολή στα ακίνητα στην περιοχή Λευκού Πύργου και στις οδούς Αριστοτέλους, Μητροπόλεως, και Αλ. Σβώλου. Οι συγκεκριμένες περιοχές βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και χαρακτηρίζονται ως οι πιο ακριβές περιοχές, αν και οι πολυκατοικίες είναι τουλάχιστον 30 ετών (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2011).

3.2 Οικονομική κρίση και επηρεασμός των κοινωνικοοικονομικών και ψυχογραφικών χαρακτηριστικών των επενδυτών

Η συμπεριφορά των καταναλωτών/ επενδυτών επηρεάζεται από:

1. Τις φυσιολογικές ανάγκες
2. Τις ψυχολογικές ανάγκες
3. Το κίνητρο
4. Τον πολιτισμό:
 - ◆ Γλώσσα
 - ◆ Θρησκεία
 - ◆ Μορφωτικό επίπεδο
 - ◆ Κοινωνική δομή
 - ◆ Τεχνολογία
 - ◆ Τρόπος συμπεριφοράς
 - ◆ Αξίες
5. Τις κοινωνικό-οικονομικές ομάδες
6. Τον οικογενειακό περίγυρο.

Τα ψυχογραφικά χαρακτηριστικά των καταναλωτών/ επενδυτών περιλαμβάνουν:

1. Τον τρόπο ζωής τους (lifestyle), δηλαδή όπως αυτοί αντανακλώνται στις
 - ◆ Επιλογές τους
 - ◆ Ενδιαφέροντα τους
 - ◆ Γνώμες τους
2. Την προσωπικότητα τους δηλαδή την ατομική συμπεριφορά τους.

Τα ψυχογραφικά χαρακτηριστικά αποτελούν το μέσο περιγραφής καταναλωτών σύμφωνα με τους ψυχολογικούς και κοινωνικό-οικονομικούς παράγοντες. Εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχουν πληροφορίες ως προς το λόγο που το καταναλωτικό κοινό αγοράζει συγκεκριμένες μάρκες, κτλ (Βλάμης κ.α, 2010).

Τα οικονομικά χαρακτηριστικά των καταναλωτών/επενδυτών είναι:

1. Το εισόδημα τους: Αν είναι εργαζόμενοι ή άνεργοι και αν εργάζονται σε ποια μισθολογική κλίμακα ανήκουν
2. Η περιουσία τους: Τι περιουσιακά στοιχεία έχουν;

3. Η κληρονομία: Υπάρχει κάποια κληρονομία που μπορεί να τους βοηθήσει οικονομικά για την απόκτηση ενός σπιτιού.

Λόγω του ότι παραπάνω αναφέρθηκαν τα κοινωνικοοικονομικά και ψυχογραφικά χαρακτηριστικά των επενδυτών, μπορούμε να προσδιορίσουμε ότι όλοι οι παράγοντες διαμορφώνουν τον τρόπο συμπεριφοράς ενός ατόμου. Πολλές φορές, προκειμένου ένα άτομο να αναδειχθεί ως σπουδαίο και αποκτήσει σχέσεις με συγκεκριμένα άτομα προβαίνει σε αγορές των πιο ακριβών ρούχων, αυτοκινήτων, αξεσουάρ κτλ. Ωστόσο, όμως στην πραγματικότητα οι οικονομικές του δυνατότητες είναι περιορισμένες και δεν αντέχουν αυτό το βάρος. Αυτό που προκύπτει είναι το γεγονός αν η οικονομική ύφεση έχει επηρεάσει τα κοινωνικοοικονομικά και ψυχογραφικά τους χαρακτηριστικά. Επίσης, κρίνεται αναγκαίο να διευκρινιστεί προς ποια κατεύθυνση η οικονομική ύφεση έχει επηρεάσει τον τρόπο σκέψης και συμπεριφοράς τους (Σίωμκος, 1994).

3.3 Ο βαθμός στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επιδράσει στην λήψη αποφάσεων των επενδυτών, στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Σε γενικές γραμμές, θεωρείται γνωστό ότι κάποιες πόλεις θεωρούνται κοσμοπολίτικες ενώ κάποιες υποβαθμισμένες. Παρατηρείται λοιπόν, πως πολλοί καταναλωτές επιδιώκουν είτε να αγοράσουν ένα ακίνητο σε μία καλή περιοχή και είτε να αποφύγουν την υποβαθμισμένη άσχετα αν στην εν λόγω περιοχή οι τιμές ήταν πολύ χαμηλότερες. Πιο συγκεκριμένα, κάποιος που δεν αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας, θα πρέπει να αγοράσει ένα σπίτι σε κάποιο προάστιο της Θεσσαλονίκης (όπως στο Πανόραμα). άσχετα αν το πατρικό του βρίσκεται σε δυτικό εργατικό προάστιο (όπως στο Κορδελιό). Κάποιοι άλλοι που μπορεί να προέρχονταν από μία υποβαθμισμένη περιοχή, θέλοντας να ξεφύγουν προχωρούσαν στην αγορά ενός ακινήτου σε μία άλλη περιοχή με τη χορήγηση κάποιου δανείου (Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ-ΑΔΕΔΥ, 2010).

Στις μέρες μας όμως ενόψει των οικονομικών συγκυριών δεν υπάρχει αυτή η δυνατότητα. Είναι ανάγκη να διευκρινιστεί ότι ο δανεισμός ήταν ο μοναδικός τρόπος για την απόκτηση κατοικίας. Λόγω όμως της συρρίκνωσης των μισθών, οι αγοραστές αδυνατούσαν να πληρώσουν τη δόση του δανείου, καθώς ήταν πολύ υψηλή. Ακόμη, παρατηρείται ότι και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, περιόρισαν τις χορηγίες

στεγαστικών δανείων λόγω του ότι έκανε την εμφάνιση του το πρόβλημα ρευστότητας. Μέσα από την προσωπική έρευνα εξετάζεται το γεγονός αν οι επενδυτές έχουν αλλάξει τρόπο σκέψης ή ακόμα πιστεύουν ότι υπάρχει περιθώριο (Blundell-Wignall & Slovik, 2011).

Ακόμη, η συμπεριφορά των καταναλωτών, εξαιτίας των οικονομικών διακυμάνσεων στην χώρα μας, αλλά και ιδιαίτερα στην περιφέρεια της Θεσσαλονίκης έχει επηρεαστεί αρνητικά. Το πλήθος των υποχρεώσεων, των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν ελαχιστοποιούν το ενδιαφέρον τους για την απόκτηση κατοικίας. Η συμπεριφορά των ατόμων είναι κατά βάση συνδεδεμένη με τις υφιστάμενες συνθήκες της καθημερινής ζωής. Πως είναι δυνατόν μετά από τόσες φορολογικές επιβαρύνσεις, μειώσεις των μισθών, αύξηση στις τιμές των προϊόντων και του πετρελαίου να έχει ο καθένας την διάθεση και την ευχέρεια να προχωρήσει σε επενδύσεις και αγορές. Επομένως, είναι λογικό οι καταναλωτές να νιώθουν απογοητευμένοι από την όλη κατάσταση και ζουν μέσα στη αβεβαιότητα για το μέλλον (Fernández et.al, 2011).

3.4 Η στροφή των επενδυτών στην αγορά μεταχειρισμένων ακινήτων λόγω χαμηλότερων τιμών πώλησης

Στη σημερινή εποχή παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας αντιμετωπίζουν τα νιόπαντρα ζευγάρια. Σύμφωνα με τις επιλογές τους προτιμούν είτε να αγοράσουν καινούριο σπίτι μετά το γάμο ή να χτίσουν το δικό τους. Η συγκεκριμένη επιθυμία δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σήμερα λόγω των οικονομικών δυσκολιών. Δεν υπάρχουν χρήματα πλέον και οι τράπεζες δεν χορηγούν δάνεια. Επίσης, δεν υπάρχει οικονομική ενίσχυση από πλευράς των οικογενειών τους όπως γινόταν στην προ της κρίσεως περίοδο. (Καραγιαννίδης, 2012).

Έτσι λοιπόν, όλο και περισσότερα νέα ζευγάρια σκέφτονται να αγοράσουν κάποιο μεταχειρισμένο ακίνητο και όχι απαραίτητα στην περιοχή της αρεσκείας τους, γιατί αυτή είναι η πιο οικονομική λύση, και να κάνουν μικρο- ανακαινίσεις όταν θα είναι οικονομικά καλύτερα. Ως προς αυτό το γεγονός προσδιορίζεται καλύτερα η στάση των νέων μέσα από την προσωπική έρευνα που ακολουθεί στα επόμενα κεφάλαια (Ganos, 2012).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: Μεθοδολογία έρευνας

4.1 Η φιλοσοφία της έρευνας

Η φιλοσοφία της έρευνας αποτελεί τμήμα της θεωρίας της γνώσης. Ειδικότερα, το είδος της φιλοσοφίας της έρευνας δείχνει τον τρόπο διεξαγωγής της έρευνας. «Οι δύο κύριες προσεγγίσεις είναι ο θετικισμός και η φαινομενολογία» (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2011). Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τον Willing (2001:3,51), θετικισμός είναι η προσέγγιση που αναφέρει ότι υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ του κόσμου και της αντίληψής μας. Δηλαδή υπάρχει μία άμεση αντιστοιχία μεταξύ των αντικειμένων και της αναπαράστασής τους. Ο θετικισμός ως θεωρητικό ρεύμα εμφανίστηκε στα τέλη του 19ου αιώνα, την εποχή κατά την οποία ολοκληρωνόταν η διαδικασία αποχωρισμού των επιμέρους επιστημών από τη Φιλοσοφία. Οι θετικιστές θεωρούν ότι η επιστημονική γνώση πρέπει να έχει εμπειρικό χαρακτήρα και να αποδεσμευτεί από τη μεταφυσική (Baronon, 2004). Ο θετικισμός προτάθηκε αρχικά από τον Γάλλο φιλόσοφο και κοινωνιολόγο Αύγουστο Κόντ (Auguste Comte, 1798-1857) ως μέσο διάκρισης της επιστήμης από την μεταφυσική και την θρησκευτική σκέψη. Σε γενικές γραμμές ο θετικισμός του Κόντ εξήγη τα παρακάτω επιστημονικά συμπεράσματα (Johnston κ.α. 2001:606):

- Οι επιστημονικές προτάσεις θεμελιώνονται στην εμπειρική πραγματικότητα και για τον λόγο αυτό οι εμπειρικές παρατηρήσεις και θεμελιώσεις υπερτερούν των θεωρητικών και είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους (εμπειρισμός).

- Οι επιστημονικές παρατηρήσεις πρέπει να είναι επαναλαμβανόμενες στο εμπειρικό επίπεδο και ο γενικευτικός τους χαρακτήρας θα πρέπει να εξασφαλίζεται μέσα από μια γενικά αποδεκτή επιστημονική μέθοδο.

- Η επιστημονική πρόοδος επιτυγχάνεται μέσα από την δημιουργία θεωριών οι οποίες έχουν τον χαρακτήρα επιστημονικών νόμων.

- Οι επιστημονικοί αυτοί νόμοι έχουν οντολογικό χαρακτήρα.

- Οι επιστημονικοί νόμοι προοδευτικά ολοκληρώνονται και σχηματίζουν ένα μοναδικό σύστημα γνώσης και αλήθειας.

Επίσης, σύμφωνα με τον Τάτση (1997:354-355) ο θετικισμός ήταν στην ουσία μια στροφή προς την εμπειρία και την εμπειρική πραγματικότητα ως την μοναδική πηγή της γνώσης και της αλήθειας και μια πορεία επιστημονικής αναζήτησης της μοναδικής αλήθειας μέσω ενός συνδυασμού της λογικής με τα μέσα της εμπειρικής

διερεύνησης όπως είναι η παρατήρηση, το πείραμα, η συγκριτική ανάλυση των στοιχείων, η διατύπωση γενικεύσεων και επιστημονικών νόμων με αξιώσεις καθολικής ισχύος.

Αντίθετα, μία από τις κύριες διανοητικές προσεγγίσεις που είναι υπεύθυνη για την αντι-θετικιστική της θέση είναι η φαινομενολογία, ένα φιλοσοφικό ρεύμα που ασχολείται με το ερώτημα του πώς τα άτομα αντιλαμβάνονται τον περιβάλλον τριγύρω τους και, συγκεκριμένα, με ποιο τρόπο ο φιλόσοφος αποκλείει τις προκαταλήψεις του στην αντίληψη που έχει για τον κόσμο αυτό (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2010:29-30). Η φαινομενολογική παράδοση υποστηρίζει ότι ο εξωτερικός και ο κοινωνικός κόσμος έχει νόημα και αποκτά σημασία μόνο μέσα από την συνείδηση που διαμορφώνεται για αυτόν. « Ο εξωτερικός κόσμος λοιπόν θεωρείται ως μια σειρά από «φαινόμενα» ανάλογα με τις νοηματικές διεργασίες της συνείδησης και όχι ως αντικειμενική πραγματικότητα με την καθοδήγηση μιας «ορθής» μεθόδου. Έτσι η κοινωνική πραγματικότητα προσδιορίζεται και κατασκευάζεται από την δράση των κοινωνικών υποκειμένων στην βάση της «διυποκειμενικότητας». Η διυποκειμενικότητα είναι μια έννοια κλειδί για την φαινομενολογική κατανόηση της κοινωνίας και των κοινωνικών φαινομένων, αφού μέσω αυτής απορρίπτεται η θέση για την ύπαρξη μιας κοινής για όλα τα κοινωνικά υποκείμενα αντικειμενικής κοινωνικής πραγματικότητας, η οποία είναι δυνατόν να γίνει αντικείμενο επιστημονικής διερεύνησης πέρα και έξω από το νόημα που της αποδίδεται από τις συνειδήσεις των κοινωνικών υποκειμένων» (Τάτσης, 1997:358-365).

Με βάση όλα τα παραπάνω αποφασίστηκε η παρούσα έρευνα να ακολουθήσει το ρεύμα του θετικισμού για να υπάρξει μεγαλύτερη αντικειμενικότητα και για να είναι τα αποτελέσματα μετρήσιμα. Οι περισσότερες ακαδημαϊκές έρευνες στηρίζονται στον θετικισμό. Βέβαια στην παρούσα εργασία θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και η φαινομενολογία μιας και ταιριάζει στις έρευνες που βασική θεωρία τους είναι η συμπεριφορά καταναλωτή, αλλά προσωπικά θεωρώ ότι με το θετικισμό τα συμπεράσματα θα διεξαχθούν ευκολότερα.

4.2. Ερευνητική προσέγγιση

«Σύμφωνα με την ερευνητική λογική, δύο είναι οι αναγνωρισμένες προσεγγίσεις: η παραγωγική και η επαγωγική» (Altrihter et.al., 2001:183). Η παραγωγική θεωρία αποτελεί την πιο κοινή ιδέα της φύσης της σχέσης μεταξύ θεωρίας και έρευνας. Ο ερευνητής, συγκεντρώνει και μελετάει πληροφορίες από έναν

συγκεκριμένο χώρο με βάση τις θεωρητικές μελέτες που έχουν ήδη γίνει από άλλους ερευνητές για αυτό το χώρο και καταλήγει σε μια υπόθεση την οποία στη συνέχεια πρέπει να διερευνήσει εμπειρικά, κυρίως μέσω ερωτηματολογίων. Η επαγωγική προσέγγιση είναι το ακριβώς αντίθετο της προηγούμενης προσέγγισης. Στην επαγωγική προσέγγιση, πρώτα συγκεντρώνονται στοιχεία μέσα από έρευνα, διατυπώνονται τα συμπεράσματα και στη συνέχεια αναπτύσσεται μια θεωρία, ή αναζητείται μια υπάρχουσα θεωρία, στην οποία «ταιριάζουν» τα στοιχεία αυτά. (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2010: 33). Η κύρια προσέγγιση που επιλέγεται είναι η παραγωγική έτσι ώστε να μελετηθούν προγενέστερες θεωρίες που έχουν αναπτυχθεί από άλλους ερευνητές σχετικά με τον κλάδο ακινήτων και την αλλαγή που προκύπτει λόγω της οικονομικής κρίσης και στο ερευνητικό κομμάτι να γίνει έρευνα με ερωτηματολόγια ώστε να γίνει σύγκριση στοιχείων.

4.3 Η τεχνική της έρευνας

Δύο είναι οι μεγάλες κατηγορίες πληροφοριών- στοιχείων, τα πρωτογενή και τα δευτερογενή και στις δύο κατηγορίες υπάρχουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα τα οποία θα αναλυθούν παρακάτω. Το κύριο πλεονέκτημα των δευτερογενών στοιχείων είναι ότι έχουν μελετηθεί και από άλλους ερευνητές οπότε υπάρχουν σαν πηγή, οπότε είναι πηγή σύγκρισης στοιχείων επιπλέον ο ερευνητής ωφελείται στην διατύπωση του προβλήματος και γιατί υπάρχει ήδη προτεινόμενη βιβλιογραφία. Άλλα πλεονεκτήματα είναι η αντικειμενικότητα και ευκρίνεια των στοιχείων με την προϋπόθεση ότι έχει γίνει σωστά. Τέλος είναι εύκολη και με μικρό κόστος η συλλογή τους (Σταθακόπουλος, 2001:63). Τα μειονεκτήματα της είναι τα προβλήματα ακρίβειας, δηλαδή:

- ⇒ Πηγές - μη έγκυρες, άρα λανθασμένα αποτελέσματα
- ⇒ Σκοπός της δημοσίευσης – αν ο σκοπός δεν είναι ξεκάθαρος τότε όλη η έρευνα θα είναι προβληματική.
- ⇒ Αποδείξεις αναφορικά με την εγκυρότητα - πρέπει να υπάρχουν αποδείξεις για την εγκυρότητα των στοιχείων και σε θεωρητικό και σε ερευνητικό επίπεδο.

Η παρούσα μελέτη σε ό,τι αφορά τη δευτερογενή έρευνα στηρίχθηκε πάνω σε εθνική και διεθνή βιβλιογραφία για την στήριξη τόσο του μεθοδολογικού μέρους της έρευνας όσο και του θεωρητικού μέρους της μελέτης. Από την άλλη μεριά η πρωτογενής έρευνα μπορεί να είναι είτε ποιοτική είτε ποσοτική. Στην πρώτη

περίπτωση εξετάζεται το γιατί της συγκεκριμένης συμπεριφοράς και στη δεύτερη το που, πότε, πως, κτλ. Συνίσταται η χρήση της όταν διερευνώνται α) Κίνητρα, β) Συμπεριφορές, γ) Αντιλήψεις. Η συλλογή των πρωτογενών στοιχείων γίνεται από εξωτερικές πηγές και είναι δαπανηρή. Η διεξαγωγή πρωτογενούς έρευνας μπορεί να γίνει με διαφορετικές μεθόδους, όμως η πιο διαδεδομένη και χρησιμοποιημένη είναι η δειγματοληπτική έρευνα ή επισκόπηση (Αυλωνίτης, 2001:319-325). Τέλος το κύριο μειονέκτημα των πρωτογενών στοιχείων είναι ότι η διαδικασία συγκέντρωσης των στοιχείων είναι απαιτεί περισσότερο χρόνο, είναι δαπανηρή και πολύπλοκη (Dibb κ.α. 1994). Για την παρούσα μελέτη το ερευνητικό μέρος θα στηριχθεί σε πρωτογενή στοιχεία αλλά και δευτερογενή στοιχεία.

4.3.1 Ερευνητική μέθοδος

«Σε μια έρευνα μπορεί να χρησιμοποιηθούν ποσοτικά ή ποιοτικά στοιχεία. Στις ποσοτικές έρευνες ο ερευνητής προσπαθεί να συλλέξει δεδομένα που αφορούν ένα πρόβλημα και στη συνέχεια να τα μετατρέψει σε στατιστικά στοιχεία, να συγκρίνει τις διάφορες μεταβλητές μεταξύ τους και να καταλήξει σε κάποιες αντικειμενικές ερμηνείες ως προς τα αίτια και τις σχέσεις των μεταβλητών αυτών, οι οποίες θα αποτελέσουν μια γενική και αντικειμενική θεωρία του φαινομένου (Giacomini & Cook, 2000).» Αντίθετα, στις ποιοτικές έρευνες ο μελετητής ερευνά σε βάθος τις υποκειμενικές στάσεις κάποιων ατόμων σχετικά με ένα πρόβλημα, και προσπαθεί να τις κατανοήσει ώστε να καταλήξει σε μια ουσιαστικότερη ερμηνεία για τους συμμετέχοντες και για το περιβάλλον τους σε σχέση με το πρόβλημα που εξετάζεται (Mantzoukas, 2007:176-187). Βέβαια ο συνδυασμός των μεθόδων που χρησιμοποιούνται στην ποιοτική και ποσοτική ανάλυση θα μπορούσε να φέρει πολύ καλύτερα αποτελέσματα. Στην παρούσα έρευνα θα χρησιμοποιηθούν ποσοτικά στοιχεία διότι το ρεύμα που ακολουθείται είναι ο θετικισμός. Στην ποσοτική προσέγγιση, συνήθως χρησιμοποιείται η επισκόπηση. Οι επισκοπήσεις μπορούν να καλύπτουν μεγάλης ή μικρής κλίμακας εκτάσεις, αναλόγως του σκοπού της έρευνας και των πόρων που έχει στη διάθεσή του ο ερευνητής. Η πιο συνηθισμένη τεχνική συλλογής δεδομένων στις επισκοπήσεις είναι το ερωτηματολόγιο. Για την παρούσα έρευνα, θα πραγματοποιηθεί επισκόπηση με στόχο να καθοριστεί ο βαθμός επιρροής της οικονομικής κρίσης σε ορισμένα κοινωνικοοικονομικά και ψυχογραφικά χαρακτηριστικά στην αγοραστική συμπεριφορά των επενδυτών και ο βαθμός στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει την λήψη αποφάσεων των επενδυτών , στον

κλάδο των ακινήτων . Τέλος λόγω περιορισμένου χρόνου και αδυναμία μετακίνησης μου η έρευνα θα διεξαχθεί στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

4.3.2 Τεχνικές έρευνας

Οι κυριότερες είναι μέθοδοι συλλογής υλικού είναι, α) η παρατήρηση, β) η συνέντευξη, γ) το ερωτηματολόγιο (Δημητρόπουλος, 1994). Κάθε μια από τις προαναφερθείσες μεθόδους έχει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα τα οποία θα αναφερθούν παρακάτω. Όταν ο ερευνητής παρατηρεί με τρόπο συστηματικό και οργανωμένο ένα φαινόμενο ή μία συμπεριφορά αυτό καλείται παρατήρηση. Τα πλεονεκτήματα της συγκεκριμένης μεθόδου είναι ότι ο ερευνητής δύναται να καταλήξει άμεσα σε συμπεράσματα που σχετίζονται με το αντικείμενο της μελέτης του, και να έχει άποψη για δεδομένα που αλλιώς είναι δύσκολο να καταγράψουν άλλες μέθοδοι, παραδείγματος χάριν τα συναισθήματα και τέλος ότι μπορεί να παρέμβει όποτε κρίνει αυτός απαραίτητο. Από την άλλη μεριά ορισμένα μειονεκτήματα είναι ότι πολλά στοιχεία μπορούν να περάσουν απαρατήρητα εξαιτίας διάφορων παραγόντων, επίσης ο ερευνητής ουσιαστικά δεν είναι μόνο παρατηρητής αλλά και μέρος της έρευνας που διεξάγει, άρα δεν είναι απόλυτα αντικειμενικός. Τέλος το κυριότερο μειονέκτημα σύμφωνα με τους (Altricher κ.α. 2001) είναι η καταγραφή των ευρημάτων. Η συνέντευξη είναι μία από τις πλέον κλασικές μεθόδους συλλογής υλικού, στην οποία ο ερευνητής θέτει στον συνεντευξιζόμενο μία σειρά ερωτήσεων στις οποίες αυτός καλείται να απαντήσει. (Ζαφειρίου, 2003). Τα πλεονεκτήματα αυτής της μεθόδου είναι αμεσότητα όπως συμβαίνει και με την παραπάνω μέθοδο, νέα στοιχεία τα οποία ο ερευνητής δεν είχε υπολογίσει στις αρχικές του υποθέσεις και εμβάθυνση σε ορισμένα θέματα τα οποία μπορεί να περάσουν απαρατήρητα σε μία άλλη μέθοδο. Από την άλλη μεριά σημαντικό μειονέκτημα είναι η ικανότητα του ερευνητή να δημιουργήσει το κατάλληλο κλίμα ώστε να εκμαιεύσει τις καλύτερες δυνατές απαντήσεις από τον ερωτώμενο. Επίσης εξωγενείς παράγοντες αλλά και δυσκολίες της προφορικής έκφρασης μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την διαδικασία. Τέλος η συγκεκριμένη μέθοδος είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα. Το ερωτηματολόγιο μπορεί να είναι είτε έντυπης μορφής είτε ηλεκτρονικής και περιέχει μία σειρά ερωτήσεων σχετική με το εκάστοτε θέμα. Η συλλογή στοιχείων μέσω ερωτηματολογίου έχει αρκετά πλεονεκτήματα, όπως ότι η αποστολή τους μπορεί να γίνει σε μεγάλο αριθμό ατόμων χωρίς ιδιαίτερο κόστος αντιθέτως με τις συνεντεύξεις, επίσης είναι σχετικά εύκολη η κατασκευή του όπως

και η ανάλυση του καθώς υπάρχουν τυποποιημένοι τρόποι ανάλυσης των απαντήσεων. Τέλος, μέσα από το ερωτηματολόγιο οι ερωτώμενοι μπορούν να εκφραστούν ελεύθερα καθώς δεν υπάρχει η φυσική παρουσία του ερευνητή και είναι η λιγότερο χρονοβόρα διαδικασία διότι συνήθως τα ερωτηματολόγια είναι μικρής έκτασης ώστε να μην αποθαρρύνονται οι ερωτώμενοι. Από την άλλη μεριά βασικά μειονεκτήματα είναι ότι υποχρεώνει το ερωτώμενο να επιλέξει μέσα από συγκεκριμένες μεταβλητές ακόμα και αν δεν υπάρχει σαν επιλογή αυτό που πιστεύει όταν οι ερωτήσεις είναι κλειστού τύπου ή διαβάθμισης. Τέλος είναι δύσκολη η ανάλυση των ερωτήσεων ανοιχτού τύπου. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται μεγάλη εμπειρία του ερευνητή (Ζαφειρίου, 2003).

Το εργαλείο που χρησιμοποιεί ο ερευνητής για τη συλλογή των πρωτογενών στοιχείων, είναι το ερωτηματολόγιο. Οι έρευνες με ερωτηματολόγιο αποβλέπουν συνήθως να συλλέξουν τριών ειδών δεδομένα:

A) Γεγονότα τα οποία προκύπτουν από:

- Το προσωπικό πεδίο των ατόμων
- Το πεδίο του άμεσου περιβάλλοντος
- Το πεδίο της συμπεριφοράς

B) Υποκειμενικές κρίσεις πάνω σε ιδέες, στάσεις, κίνητρα και γνώμες.

Γ) Γνώσεις, δηλαδή ενδείξεις γύρω από το πεδίο γνώσεων των διαφόρων ερωτώμενων.

Σύμφωνα με τον Mucchielli (1968), το ερωτηματολόγιο δε πρέπει να θεωρείται ένας κατάλογος ερωτήσεων αλλά ένα εργαλείο που έχει μια λογική σειρά ερωτήσεων που αφορούν κάποια ψυχολογικά, κοινωνικά, εκπαιδευτικά κ.α. θέματα. Οι ερωτήσεις που συμπεριλαμβάνονται σε αυτό διανέμονται σε μια ομάδα ατόμων, έτσι ώστε να μπορέσει ο ερευνητής να αποκτήσει δεδομένα που αφορούν ένα συγκεκριμένο πρόβλημα (Drewer, 1962). Για τη δημιουργία ενός ερωτηματολογίου πρέπει να λάβουμε υπ όψιν μας ορισμένα χαρακτηριστικά ώστε να αποτελεί μια επιτυχημένη και ορθή έρευνα: (Javeau, 2000:142). Αυτά είναι η πληρότητα, η συνοχή, η κατάλληλη δομή, να είναι σύντομο, να περιέχει οδηγίες συμπλήρωσης και επεξηγήσεις και τέλος να επιδέχεται κωδικοποίηση και επεξεργασία. Πιο αναλυτικά η πληρότητα αναφέρεται ακριβώς στην ανάγκη κάλυψης όλων των πτυχών του στοιχείου που διερευνείται. Η συνοχή αναφέρεται στην ανάγκη της σύνδεσης των ερωτημάτων μεταξύ τους. Δηλαδή παρεμφερή ερωτήματα πρέπει να εμφανίζονται

στο ερωτηματολόγιο ομαδοποιημένα προκειμένου η σκέψη και η μνήμη του ερωτώμενου να κατευθύνεται ευκολότερα στις σωστές απαντήσεις.

« Η κατάλληλη δομή του ερωτηματολογίου, δηλαδή η σειρά με την οποία θα τεθούν οι ομάδες ερωτήσεων, είναι κρίσιμη και σχετίζεται άμεσα με την ανταπόκριση του κοινού. Συνεχίζοντας, ένα αποτελεσματικό ερωτηματολόγιο πρέπει επίσης να είναι σύντομο. Ερωτηματολόγια μεγάλης έκτασης κουράζουν τους ερωτώμενους ή τους δημιουργούν την αίσθηση ότι θα δαπανήσουν πολύ χρόνο πράγμα που είναι ανασταλτικός παράγοντας. (Ρόντος & Παπάνης, 2007:85-87). Τέλος, σε κάθε ερωτηματολόγιο θα πρέπει να έχει προβλεφθεί η κωδικοποίηση της κάθε απάντησης, με τέτοιο τρόπο ώστε να καταστεί δυνατή η εισαγωγή της στον Ηλεκτρονικό Υπολογιστή για περαιτέρω επεξεργασία. (Ρόντος & Παπάνης, 2007:87)».

Οι τύποι ερωτηματολογίων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε μια έρευνα σύμφωνα με τον (Ρόντος & Παπάνης, 2007:132-134) είναι οι εξής:

- ◆ Ερωτηματολόγια που αποστέλλονται μέσω ταχυδρομείου ή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου
- ◆ Ερωτηματολόγια με απευθείας συνομιλία. Το ερωτηματολόγιο συμπληρώνεται κατά τη διάρκεια ή μετά από την πρόσωπο με πρόσωπο συνομιλία μεταξύ ερευνητή και ερωτώμενου.
- ◆ Τα ερωτηματολόγια τα οποία απαντώνται μέσω τηλεφώνου.

4.3.3 Οι τεχνικές δειγματοληψίας

4.3.3.1 Απλή τυχαία δειγματοληψία

«Η απλή δειγματοληψία είναι η πιο απλή μέθοδος σε σχέση με όλες τις άλλες αλλά ταυτόχρονα και η πιο ακριβής καθώς καθένας μπορεί να επιλεγεί ως δείγμα. Η συγκεκριμένη μέθοδος είναι συμβατή με τα περισσότερα προγράμματα στατιστικής ανάλυσης τα οποία προϋποθέτουν ότι τα δεδομένα προς επεξεργασία προέρχονται από αυτού του είδους τη δειγματοληψία και με αυτή την προϋπόθεση υπολογίζονται και τα σφάλματα εκτίμησης.» (Ζαφειρόπουλος ,2005:129)

4.3.3.2 Δειγματοληψία κατά στρώματα

«Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται σε μικρούς πληθυσμούς και αναλύεται ανά κατηγορία- στρώματα τα οποία είναι απαραίτητο να υπάρχουν στο δείγμα. Τα στρώματα αυτά υποχρεούνται να είναι ομογενοποιημένα ως προς κάποια

χαρακτηριστικά (π.χ ηλικία, φύλο κ.τ.λ)». Επίσης αξίζει να αναφερθεί ότι μπορούν να υφίστανται ήδη ή να δημιουργούνται για τις ανάγκες της έρευνας. Συνεχίζοντας, υπάρχουν δύο είδη σωματοποιημένης δειγματοληψίας, η αναλογική και η μη αναλογική. «Στην πρώτη δειγματοληψία επιλέγεται δείγμα από κάθε στρώμα. Η αναλογία του μεγέθους του δείγματος στο στρώμα ως προς το μέγεθος του συνολικού δείγματος πρέπει να είναι ίση με την αναλογία του μεγέθους του πληθυσμού του στρώματος ως προς το μέγεθος του συνολικού πληθυσμού. Όσο διαφορετικότερα είναι τα στρώματα τόσο πιο αποτελεσματική είναι η συγκεκριμένη μέθοδος. (Ζαφειρόπουλος, 2005:135). Στη δεύτερη επιλέγεται το μέγεθος του δείγματος σε ένα στρώμα και αυτό μένει σταθερό και στα υπόλοιπα στρώματα. Με αυτή τη μέθοδο μας δίνεται η δυνατότητα να μεταβάλουμε το μέγεθος του δείγματος σε κάποια στρώματα χωρίς να επηρεαστεί το μέγεθος του συνολικού δείγματος.» (Ζαφειρόπουλος, 2005:135).

4.3.3.3 Δειγματοληψία κατά δεσμίδες

«Σε αυτή τη μέθοδο το δείγμα μας δεν δημιουργείται από μονάδες του πληθυσμού αλλά από ομαδοποιημένα σύνολα ή δεσμίδες που έχουν όμως διαφορετικά χαρακτηριστικά μεταξύ τους.»(Javeau,2000:81).«Συνήθως γίνεται προσπάθεια ώστε τα επιμέρους υποσύνολα που επιλέγονται να είναι μικρού μεγέθους για να γίνονται μετρήσεις σε όλο το υποσύνολο. Η μέθοδος ενδείκνυται ιδιαίτερα για μεγάλους και διάσπαρτους πληθυσμούς.» (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2010:77).

4.3.3.4 Δειγματοληψία ποσοστώσεων

«Σε αυτή την μέθοδο ο ερευνητής (προσπαθώντας να επιλέξει ένα δείγμα αντιπροσωπευτικό της ομάδας που μελετά) επιλέγει το δείγμα του με συγκεκριμένα κριτήρια τα οποία τον βοηθούν να διασφαλίσει ότι το δείγμα είναι αντιπροσωπευτικό του υποσυνόλου του πληθυσμού που σκοπεύει να μελετήσει. Έτσι ο σκοπός είναι να εκπροσωπούνται στο δείγμα οι επιμέρους κατηγορίες συνήθως στην ίδια αναλογία με την οποία βρίσκονται στον πληθυσμό.» (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2010:78)

4.3.3.5 Δειγματοληψία χιονοστιβάδας

«Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται κυρίως σε ποιοτικές μελέτες. Αρχικά ο ερευνητής επιλέγει κάποια άτομα των οποίων τα χαρακτηριστικά θα ήθελε να μελετήσει και στη συνέχεια ζητά από τα άτομα αυτά να του προτείνουν άλλα άτομα

που νομίζουν ότι θα ήταν κατάλληλα για την έρευνα αυτή. Όσο πιο συνυφασμένο είναι το δείγμα τόσο καλύτερα για τον ερευνητή. Η επιλογή της συγκεκριμένης μεθόδου είναι χρήσιμη όταν δεν είναι εύκολο να εντοπισθούν με τυχαία δειγματοληψία άτομα με τα ζητούμενα χαρακτηριστικά.» (Κυριαζόπουλος & Σαμαντά, 2010:78)

Για την παρούσα έρευνα έχει επιλεγθεί η απλή τυχαία δειγματοληψία. Οι ερωτήσεις πρόκειται να είναι κλειστού τύπου καθώς και με κλίμακα LIKERT ούτως ώστε να περιορίζονται οι εναλλακτικές απαντήσεις και να είναι ευκολότερη η κωδικοποίηση και η ανάλυση τους στο SPSS. Ως δείγμα θα επιλεγθούν 100-150 άτομα από την πόλη της Θεσσαλονίκης, και συγκεκριμένα από τα βόρεια και νότια προάστια, ηλικίας 25-65 ετών. Με τα παρακάτω κριτήρια:

A) Να είναι εργαζόμενοι

B) Να ψάχνουν για οίκημα είτε ιδιόκτητο είτε ενοικιαζόμενο

4.4 Σχεδιασμός – δημιουργία ερωτηματολογίου

Στόχος 1: Διερεύνηση των αιτιών και των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο και εθνικό επίπεδο. Αναφορά στη διεθνή αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα, θα αναλυθεί πως και πότε έκανε την εμφάνιση της η οικονομική κρίση, στις ΗΠΑ, στην Ισπανία και τη Μεγάλη Βρετανία.

Στόχος 2: Νομοθεσία που σχετίζεται με την αγορά ακινήτων. Μελέτη της υπάρχουσας φορολογίας.

Στόχος 3: Μελέτη της ελληνικής αγοράς ακινήτων πριν και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Στόχος 4: Ποιοι είναι οι παράγοντες επηρεασμού προσφοράς και ζήτησης

Πίνακας 4.4.1: Θεματικός πίνακας θεωρητικών στόχων

Θεματικός Πίνακας Θεωρητικών Στόχων
Στόχος 1
Ερωτήσεις
4. Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου.
9. Πιστεύω πως ο κλάδος των κατασκευών πλήττεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την οικονομική κρίση.
18. Κυρίαρχο ρόλο στην πτώση των πωλήσεων των ακινήτων της Θεσσαλονίκης, διαδραματίζει η αύξηση των οικονομικών υποχρεώσεων και της ανεργίας.
27. Το μέλλον είναι αβέβαιο για την εξέλιξη των ακινήτων.

Στόχος 2
Ερωτήσεις
5. Μου δόθηκε η ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα.
10. Νομίζετε ότι η κρίση σήμερα δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική, αφού υπάρχει ένας γραφειοκρατικός μηχανισμός που χαρακτηρίζεται ως χρονοβόρος;
11. Η ευθύνη για την κρίση στην αγορά των ακινήτων οφείλεται στο ελληνικό κράτος και στις αποφάσεις που λαμβάνει.
17. Η αγοραστική συμπεριφορά για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης έχει διαφοροποιηθεί λόγω των φόρων που έχουν προστεθεί σε αυτά.
24. Η μεγάλη φορολογία των ακινήτων με οδήγησε στην πώληση κάποιων από αυτά.
29. Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει ως προς την αντιμετώπιση του προβλήματος.
Στόχος 3
Ερωτήσεις
7. Θεωρώ ότι στη Θεσσαλονίκη οι τιμές των ακινήτων δεν έχουν συρρικνωθεί όσο θα έπρεπε
14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας) αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια.
19. Στη περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ευκαιρίες προς απόκτηση κατοικίας.
22. Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω
25. Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών.
26. Οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη.
Στόχος 4
Ερωτήσεις
4. Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου.
12. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα θεωρώ ότι είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών.
13. Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην περίπτωση αγαθών όπως είναι η κατοικία
14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας) αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Στόχος 5 : Ο βαθμός στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει την λήψη αποφάσεων των επενδυτών, στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Πιο αναλυτικά, στόχος της μελέτης είναι να προσδιοριστεί κατά πόσο επηρέασε η ύφεση το αγοραστικό κοινό στην απόκτηση κατοικίας. Επιχειρείται δηλαδή μία διερεύνηση, η οποία αποσκοπεί στην εκτίμηση του κατά πόσο συνέβαλαν οι οικονομικές συγκυρίες των τελευταίων χρόνων στις προτιμήσεις του καταναλωτικού και επενδυτικού κοινού στα ακίνητα της Θεσσαλονίκης.

Στόχος 6: Ποιοι είναι οι παράγοντες επηρεασμού των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Δηλαδή τα m2, ο μεσίτης, η περιοχή, η παλαιότητα.

Στόχος 7: Σε τι βαθμό επηρεάζουν οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις τις αποφάσεις των επενδυτών ως προς την αγορά μίας κατοικίας.

Πίνακας 4.4.2: Θεματικός πίνακας ερευνητικών στόχων

Θεματικός Πίνακας Ερευνητικών Στόχων		
Στόχος 5		
Ερωτήσεις	Ερευνητικά ερωτήματα	Ερευνητικές υποθέσεις
21. Η οικονομική κρίση και οι ανάγκες καθιστούν αδύνατη την απόκτηση ακίνητης περιουσίας	A: Πως σκιαγραφείται το παρόν και το μέλλον των ακινήτων; Υπάρχει ενδεχόμενο ανάπτυξης;	Η επιρροή της οικονομικής κρίσης στις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού είναι αρνητική
27 Το μέλλον είναι αβέβαιο για την εξέλιξη των ακινήτων.	B: Ποιες είναι οι συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των ακινήτων όπως αυτές εκφράζονται από τα ενδιαφέροντα και τις προσδοκίες του αγοραστικού κοινού;	
28. Θεωρώ ότι η κρίση στην κτηματαγορά, θα έχει συνέχεια για πολλά χρόνια ακόμη.	E: Ποια η προσωπική γνώμη του αγοραστικού κοινού ως προς την απόκτηση κατοικίας και τα στεγαστικά δάνεια;	
18. Κυρίαρχο ρόλο στην πτώση των πωλήσεων των ακινήτων της Θεσσαλονίκης, διαδραματίζει η αύξηση των οικονομικών υποχρεώσεων και της ανεργίας.		
9. Πιστεύω πως ο κλάδος των κατασκευών πλήττεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την οικονομική κρίση.		
4. Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου.		
8. Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους		

<p>σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας.</p> <p>16. Η πτώση της αγοράς ακίνητης περιουσίας συνέβαλε αρνητικά στην πορεία των κατασκευαστικών εταιρειών.</p> <p>20. Δεν υπάρχει ενημέρωση για την πορεία του κλάδου προς τους επενδυτές.</p> <p>19. Στη περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ευκαιρίες προς απόκτηση κατοικίας.</p> <p>3. Με ενδιαφέρει να αποκτήσω ακίνητη περιουσία.</p> <p>1. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας στη σημερινή εποχή θεωρείται μία βασική ανάγκη για τον άνθρωπο.</p> <p>2. Οι προσδοκίες στη σημερινή εποχή, όσον αφορά στην αγορά κατοικίας, κατέχουν σημαντικό ρόλο στη ζωή του μέσου επενδυτή.</p> <p>6. Θα ήθελα να μου δινόταν η ευκαιρία να αποκτήσω δική μου κατοικία.</p> <p>5. Μου δόθηκε η ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα.</p> <p>22. Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω.</p> <p>24. Η μεγάλη φορολογία των ακινήτων με οδήγησε στην πώληση κάποιων από</p>		
--	--	--

αυτά.		
23. Δεν θα έπαιρνα ποτέ στεγαστικό δάνειο κι ας ζούσα για πάντα στο ενοίκιο.		
Στόχος 6		
Ερωτήσεις	Ερευνητικά ερωτήματα	Ερευνητικές υποθέσεις
<p>13. Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην περίπτωση αγαθών όπως είναι η κατοικία.</p> <p>26. Οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη.</p> <p>12. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα θεωρώ ότι είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών.</p> <p>14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας) αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια.</p> <p>25. Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών.</p>	<p>Γ: Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό παραμέτρους που επηρεάζουν την αξιολόγηση ακινήτων;</p>	<p>Το επενδυτικό κοινό επηρεάστηκε στην επιλογή του ως προς το μέγεθος της κατοικίας ή ως προς την αξία της.</p>
Στόχος 7		
Ερωτήσεις	Ερευνητικά ερωτήματα	Ερευνητικές υποθέσεις
<p>11. Η ευθύνη για την κρίση στην αγορά των ακινήτων οφείλεται στο ελληνικό κράτος και στις αποφάσεις που λαμβάνει.</p>	<p>Δ: Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό την κατάσταση σε σχέση με την απόδοση ευθυνών στο κράτος;</p>	<p>Οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ακινήτου</p>

<p>29. Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει ως προς την αντιμετώπιση του προβλήματος.</p> <p>10. Η κρίση σήμερα δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική, αφού υπάρχει ένας γραφειοκρατικός μηχανισμός που χαρακτηρίζεται ως χρονοβόρος.</p> <p>17. Η αγοραστική συμπεριφορά για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης έχει διαφοροποιηθεί λόγω των φόρων που έχουν προστεθεί σε αυτά.</p>		
--	--	--

Ο σκοπός της συγκεκριμένης μελέτης είναι να εξεταστεί κατά πόσο έχει επηρεάσει η οικονομική κρίση στην χώρα μας την αγοραστική συμπεριφορά των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων. Επιπρόσθετα, επιχειρείται να αναλυθούν όλες οι ενδεχόμενες επιπτώσεις που έχουν κάνει την εμφάνιση τους, εξαιτίας αυτής της οικονομικής συγκυρίας. Το ερωτηματολόγιο της έρευνας σχεδιάστηκε με Google docs και εναλλακτικά μπορείτε να το βρείτε στο παρακάτω σύνδεσμο.

<https://docs.google.com/forms/d/1QTkqBUWpowbBDY9GmHtNwXRUKE0aDL54pfbZ1-ZDsFc/edit>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: Μεθοδολογία

5.1 Συμμετέχοντες

Στην έρευνα συμμετείχαν συνολικά 123 άτομα, εκ των οποίων οι 62 ήταν άντρες και οι 61 γυναίκες. Τα δημογραφικά στοιχεία των συμμετεχόντων παρουσιάζονται αναλυτικά στους Πίνακες 5.1 και 5.2 Παρατηρείται ότι η πλειοψηφία των ερωτώμενων ανήκουν στις δύο πρώτες ηλικιακές ομάδες δηλαδή μέχρι 45 ετών. Επίσης, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι πάνω από τους μισούς είναι ήδη παντρεμένοι, αυτό σημαίνει ότι πιθανότατα να ανήκουν στο επενδυτικό κοινό. Συνεχίζοντας, είναι αξιοσημείωτο ότι η πλειοψηφία είναι κάτοχοι ενός πανεπιστημιακού διπλώματος και αρκετοί μάλιστα και ενός μεταπτυχιακού τίτλου. Αυτό συνεπάγεται ότι το μορφωτικό τους επίπεδο είναι υψηλό και μπορούν να αντιληφθούν καλύτερα τα πλεονεκτήματα αλλά και τα μειονεκτήματα που έχει η απόκτηση μιας κατοικίας εν καιρώ κρίσης. Όσον αφορά την απασχόληση το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων δήλωσε ότι έχει μια υπαλληλική σχέση είτε στον ιδιωτικό τομέα είτε στον δημόσιο που σημαίνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα. Στις υπόλοιπες κατηγορίες τα ποσοστά κυμαίνονταν περίπου στα ίδια επίπεδα. Επιπροσθέτως, οι κατηγορίες φοιτητής και άνεργος συγχωνεύτηκαν για να μπορέσουν να αναλυθούν καλύτερα. Σχετικά με το ετήσιο εισόδημα τους, το μεγαλύτερο ποσοστό ανήκει στην κατηγορία 5001€-25000€, ποσό που δεν επαρκεί για την αγορά κατοικίας αλλά είναι ικανοποιητικό για μια μακρόχρονη δανειακή σύμβαση. Τέλος, η πλειοψηφία απάντησε ότι διαμένει σε διαμέρισμα στην πόλη σε ποσοστό 63,9%, το επόμενο μεγαλύτερο ποσοστό 25,5% ανήκει σε αυτούς που διαμένουν σε μονοκατοικία. Τα ποσοστά παρουσιάζονται σε διαγράμματα (βλ. παράρτημα 2)

Πίνακας 5.1.1 Δημογραφικά στοιχεία

Ηλικιακή Ομάδα, Οικογενειακή Κατάσταση, Εκπαίδευση και Απασχόληση των Συμμετεχόντων (N = 123)

Δημογραφικά στοιχεία	Συμμετέχοντες	Ποσοστό (%)
Ηλικία		
25 – 35	40	32,5
36 – 45	30	24,4
46 – 55	18	14,6

56 – 65	35	28,5
Οικογενειακή κατάσταση		
Έγγαμος	74	60,2
Άγαμος	39	31,7
Διαζευγμένος	7	5,7
Άλλο	3	2,4
Μορφωτικό επίπεδο		
Δευτεροβάθμια	25	20,3
ΑΕΙ/ ΤΕΙ	54	43,9
Μεταπτυχιακό	34	27,6
Διδακτορικό	10	8,1
Απασχόληση		
Δημόσιος Υπάλληλος	22	18,0
Ιδιωτικός Υπάλληλος	41	33,6
Ελεύθερος επαγγελματίας	23	18,9
Συνταξιούχος	21	17,2
Φοιτητής/ Άνεργος	15	12,3

Πίνακας 5.1.2: Ετήσιο εισόδημα και κατοικία συμμετεχόντων

Ετήσιο Εισόδημα και Κατοικία των Συμμετεχόντων (N = 123)

Δημογραφικά στοιχεία	Συμμετέχοντες	Ποσοστό (%)
Ετήσιο εισόδημα		
κάτω από 5.000€	18	14,6
5.001€-10.000€	27	22,0
10.001€-15.000€	16	13,0
15.001€-20.000€	20	16,3
20.001€-25.000€	18	14,6
25.001€-30.000€	7	5,7
30.001€-35.000€	7	5,7
35.000€ και άνω	10	8,1
Κατοικία		
Μονοκατοικία	31	25,4

Διαμέρισμα σε πολυκατοικία	77	63,9
Μεζονέτα	13	10,7

5.2 Εργαλεία και αξιοπιστία

Το ερωτηματολόγιο που απευθύνονταν στους συμμετέχοντες αποτελούνταν από 29 ερωτήσεις κλειστού τύπου και συμπληρώθηκε ηλεκτρονικά καθώς ο σύνδεσμος στάλθηκε στους συμμετέχοντες μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Ο μέσος όρος συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου ήταν επτά λεπτά. Πριν την οριστική διανομή του μοιράσθηκε σε είκοσι άτομα πιλοτικά για να διαπιστωθεί αν χρειάζεται ορισμένες τροποποιήσεις. Η συμπλήρωση κρίθηκε ικανοποιητική χωρίς αρνητικά σχόλια ή τη ζήτηση διευκρινήσεων από τους συμμετέχοντες και η τιμή του Δείκτη Εσωτερικής Αξιοπιστίας (*Cronbach's a*) για το πιλοτικό ερωτηματολόγιο, συμπεριλαμβανομένων και των 29 ερωτήσεων ήταν 0,636. Στη συνέχεια αποστάλθηκε σε μεγαλύτερο αριθμό ατόμων για την πραγματοποίηση της έρευνας το χρονικό διάστημα από 21/4/2016 μέχρι και 30/4/2016.

Η αρχική τιμή του Δείκτη Εσωτερικής Αξιοπιστίας (*Cronbach's a*) για το ερωτηματολόγιο, συμπεριλαμβανομένων και των 29 ερωτήσεων ήταν 0,69. Ωστόσο, αποφασίστηκε να αφαιρεθούν οι ερωτήσεις 7 και 15 τόσο για λόγους αξιοπιστίας όσο και για λόγους τήρησης των προϋποθέσεων στις αναλύσεις που εφαρμόστηκαν. Η τιμή λοιπόν του Δείκτη Εσωτερικής Αξιοπιστίας (*Cronbach's a*) για το ερωτηματολόγιο με τις 27 πλέον ερωτήσεις διαμορφώθηκε σε 0,77.

Ανάλυση ερευνητικών υποθέσεων:

Για τη δημιουργία αυτού του πίνακα είναι απαραίτητο να κάνουμε κάποιους συσχετισμούς ανάμεσα στους ερευνητικούς στόχους, τις ερωτήσεις του ερωτηματολογίου, τα ερευνητικά ερωτήματα και τις ερευνητικές υποθέσεις (κεφάλαιο).

- H.1.1 Η οικονομικής κρίση επηρεάζει τις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού.
H.1.0 Η οικονομική κρίση δεν επηρεάζει τις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού.
- H.2.1 Η επιλογή του επενδυτικού κοινού σχετίζεται με το μέγεθος της κατοικίας ή της αξίας της.

H.2.0 Η επιλογή του επενδυτικού κοινού δεν σχετίζεται με το μέγεθος της κατοικίας ή της αξίας της.

- H.3.1 Οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ακινήτου.

H.3.0 Οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δεν δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ακινήτου.

- H.4.1 Οι αποφάσεις του επενδυτικού κοινού σχετίζονται με την ηλικία και την απασχόληση.

H.4.0 Οι αποφάσεις του επενδυτικού κοινού δεν σχετίζονται με την ηλικία και την απασχόληση.

Πίνακας 5.2.1: Συσχετισμοί ερευνητικών στόχων με τις υποθέσεις, τα ερευνητικά ερωτήματα και το ερωτηματολόγιο.

Ερευνητικοί στόχοι	Ερωτήσεις Ερωτηματολογίου	Ερευνητικά ερωτήματα	Υποθέσεις
<p>Στόχος 5 : Ο βαθμός στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει την λήψη αποφάσεων των επενδυτών, στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Πιο αναλυτικά, στόχος της μελέτης είναι να προσδιοριστεί κατά πόσο επηρέασε η ύφεση το αγοραστικό κοινό στην απόκτηση κατοικίας. Επιχειρείται δηλαδή μία διερεύνηση, η οποία αποσκοπεί στην εκτίμηση του κατά πόσο συνέβαλαν οι οικονομικές συγκυρίες των τελευταίων χρόνων στις προτιμήσεις του καταναλωτικού και επενδυτικού κοινού στα</p>	<p>21,27,28,18,9,4,8 16,20,19,3,1,2,6, 5,22,23,24</p>	<p>A: Πως σκιαγραφείται το παρόν και το μέλλον των ακινήτων; Υπάρχει ενδεχόμενο ανάπτυξης;</p> <p>B: Ποιες είναι οι συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των ακινήτων όπως αυτές εκφράζονται από τα ενδιαφέροντα και τις προσδοκίες του αγοραστικού κοινού;</p> <p>E: Ποια η προσωπική γνώμη του αγοραστικού κοινού ως προς την απόκτηση</p>	<p>H.1.1 Η επιρροή της οικονομικής κρίσης στις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού είναι αρνητική. ➤ Επιβεβαιώνεται</p> <p>H.1.0 Η οικονομική κρίση δεν επηρεάζει τις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού. ➤ Απορρίπτεται</p>

ακίνητα της Θεσσαλονίκης		κατοικίας και τα στεγαστικά δάνεια	
Στόχος 6: Ποιοι είναι οι παράγοντες επηρεασμού των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Δηλαδή τα m2, η μεσίτης, η περιοχή, η ποιότητα.	13,26,12,14,25	Γ:Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό τις παραμέτρους που επηρεάζουν την αξιολόγηση ακινήτων;	<p>H.2.1 Η επιλογή του επενδυτικού κοινού σχετίζεται με το μέγεθος της κατοικίας ή της αξίας της.</p> <p>➤ Επιβεβαιώνεται</p> <p>H.2.0 Η επιλογή του επενδυτικού κοινού δεν σχετίζεται με το μέγεθος της κατοικίας ή της αξίας της.</p> <p>➤ Απορρίπτεται</p>
Στόχος 7: Σε τι βαθμό επηρεάζουν οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις τις αποφάσεις των επενδυτών ως προς την αγορά μίας κατοικίας.	10,11,17,29	Δ:Πώς αντιλαμβάνεται το αγοραστικό κοινό την κατάσταση σε σχέση με την απόδοση ευθυνών στο κράτος;	<p>H.3.1 Οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ακινήτου.</p> <p>➤ Επιβεβαιώνεται</p> <p>H.3.0 Οι συνεχείς φορολογικές Μεταρρυθμίσεις δεν δρουν ανασταλτικά ως προς την αγορά ακινήτου.</p> <p>➤ Απορρίπτεται</p>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: Ανάλυση Αποτελεσμάτων

Η μέθοδος της ανάλυσης παραγόντων (principal component analysis) εφαρμόστηκε προκειμένου τα υποερωτήματα να συνοψιστούν σε λιγότερους αντιπροσωπευτικούς παράγοντες. Σύμφωνα με το Kaiser-Guttman κριτήριο θα έπρεπε να εξαχθούν εννέα παράγοντες, ενώ το scree plot (βλέπε Παράρτημα) υπέδειξε τέσσερις παράγοντες. Όπου παράγοντας Α: το παρόν και το μέλλον των ακινήτων. Παράγοντας Β: Οι συνέπειες της κρίσης. Παράγοντας Γ: Παράμετροι επιρροής. Παράγοντας Δ: Κρατική ευθύνη. Παράγοντας Ε: Προσωπική γνώμη. Ωστόσο, επιλέχθηκαν πέντε παράγοντες (varimax rotation), επειδή αυτή η επιλογή ήταν καλύτερα ερμηνεύσιμη και εξηγούσε έναν ικανοποιητικό βαθμό της συνολικής διακύμανσης (55,9%). Οι συσχετίσεις των παραγόντων παρουσιάζονται στον Πίνακα 6.1.

Πίνακας 6.1 Συσχετίσεις Παραγόντων για τις 27 Ερωτήσεις

Ερώτηση	Παράγοντας				
	A	B	Γ	Δ	E
21) Οικονομική κρίση και ανάγκες - αδύνατη η απόκτηση ακίνητης περιουσίας	0,72				
27) Το μέλλον είναι αβέβαιο για την πορεία της αγοράς ακινήτων	0,66				
28) Η κρίση στην κτηματαγορά θα έχει συνέχεια για πολλά χρόνια	0,61				
18) Πτώση πωλήσεων ακινήτων λόγω αύξησης οικονομικών υποχρεώσεων και ανεργίας	0,59	0,36			
9) Κατασκευαστικός κλάδος πλήττεται από την οικονομική κρίση	0,57	0,38			
4) Δυσκολία στην αγορά ενός ακινήτου	0,53				
8) Κατασκευαστικός κλάδος: από τους σημαντικότερους της ελληνικής οικονομίας	0,51				
16) Πτώση της αγοράς ακίνητης περιουσίας - αρνητική επίπτωση σε κατασκευαστικές εταιρείες	0,45				
20) Δεν υπάρχει ενημέρωση για πορεία του κλάδου προς επενδυτές	0,44			0,32	
19) Ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας – Θεσσαλονίκη	0,43				
11) Ευθύνη για κρίση σε αγορά ακινήτων στο κράτος και τις αποφάσεις				0,74	

του					
29) Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει στην αντιμετώπιση του προβλήματος	0,39			0,64	
10) Η κρίση δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική	0,33			0,52	
17) Αγοραστική συμπεριφορά για ακίνητα - διαφοροποίηση λόγω φόρων				0,47	
3) Με ενδιαφέρει να αποκτήσω ακίνητη περιουσία		0,82			
1) Απόκτηση ακίνητης περιουσίας βασική ανάγκη για τον άνθρωπο		0,69			
2) Προσδοκίες για αγορά κατοικίας σημαντικό ρόλο στο μέσο επενδυτή		0,67			
6) Επιθυμία για απόκτηση δικής μου κατοικίας		0,65			
13) Υπερπροσφορά ακινήτων - πτώση των τιμών στην κατοικία			0,74		
26) Κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα			0,71		
12) Κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών - υπερπροσφορά	-0,34		0,56		
14) Οικονομική κρίση - πιστωτικά ιδρύματα - στεγαστικά δάνεια.		0,31	0,39		
25) Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες για την εκτίμηση κατοικιών			0,36		-0,27
5) Ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα					0,61
22) Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω	0,33	-0,38			0,53
24) Μεγάλη φορολογία ακινήτων - πώληση μερικών				0,36	0,49
23) Δεν θα έπαιρνα ποτέ στεγαστικό δάνειο			-0,27		0,35

Οι τιμές του Δείκτη Εσωτερικής Αξιοπιστίας (*Cronbach's a*) για τους πέντε παράγοντες ήταν οι εξής:

- Παράγοντας Α: 0,76
- Παράγοντας Β: 0,73
- Παράγοντας Γ: 0,61
- Παράγοντας Δ: 0,66
- Παράγοντας Ε: 0,56

Για την επεξεργασία των δεδομένων χρησιμοποιήθηκε το στατιστικό πακέτο SPSS 21. Οι ερευνητικοί στόχοι 5,6,7 και τα ερωτήματα Α έως Ε διερευνήθηκαν μέσω στοιχείων της περιγραφικής στατιστικής και του ελέγχου χ^2 προκειμένου να διαπιστωθεί αν οι απαντήσεις των συμμετεχόντων κατανέμονται ομοιόμορφα.

Ο πρώτος ερευνητικός στόχος πραγματευόταν το βαθμό στον οποίο η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει τη λήψη αποφάσεων των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων, στην πόλη της Θεσσαλονίκης και αποτελούνταν από δύο ερευνητικά ερωτήματα. Το πρώτο ερώτημα σχετιζόταν με το παρόν και το μέλλον των ακινήτων, καθώς και με το ενδεχόμενο ανάπτυξης. Όπως φάνηκε και από τον Πίνακα 6.2, οι απαντήσεις των συμμετεχόντων σε κάθε ερώτηση δεν κατανεμήθηκαν ομοιόμορφα, σε στατιστικά σημαντικό βαθμό. Επισκόπηση του Πίνακα 6.3 έδειξε ότι οι απαντήσεις των συμμετεχόντων έτειναν προς το να συμφωνούν σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό στο ότι η οικονομική κρίση έχει πλήξει τον κλάδο των κατασκευών και της αγοράς ακινήτων και προέβλεψαν ένα μέλλον δυσοίωνα παρά την ύπαρξη ευκαιριών στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Πίνακας 6.2: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Α

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΔΑ	Δ	ΟΔ-ΟΣ	Σ	ΣΑ
Ερευνητικό ερώτημα Α					
21. Η οικονομική κρίση και οι ανάγκες καθιστούν αδύνατη την απόκτηση ακίνητης περιουσίας	2 (1,6%)	6 (4,9%)	14 (11,4%)	57 (46,3%)	44 (35,8%)
27. Το μέλλον είναι αβέβαιο για την εξέλιξη των ακινήτων	1 (0,8%)	6 (4,9%)	9 (7,3%)	71 (57,7%)	36 (29,3%)
28. Θεωρώ ότι η κρίση στην κτηματαγορά, θα έχει συνέχεια για πολλά χρόνια ακόμη	-	3 (2,5%)	17 (14,0%)	69 (57,0%)	32 (26,4%)
18. Κυρίαρχο ρόλο στην πτώση των πωλήσεων των ακινήτων της Θεσ/νίκης διαδραματίζει η αύξηση των οικονομικών υποχρεώσεων και της ανεργίας	1 (0,8%)	-	7 (5,7%)	45 (36,9%)	69 (56,6%)
9. Πιστεύω πως ο κλάδος των κατασκευών πλήττεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την	2 (1,6%)	3 (2,4%)	3 (2,4%)	40 (32,5%)	75 (61,0%)

οικονομική κρίση					
4. Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου	8 (6,5%)	16 (13,0%)	27 (22,0%)	39 (31,7%)	33 (26,8)
8. Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας.	5 (4,1%)	8 (6,6%)	18 (14,8%)	51 (41,8%)	40 (32,8%)
16. Η πτώση της αγοράς ακίνητης περιουσίας συνέβαλε αρνητικά στην πορεία των κατασκευαστικών εταιρειών	-	4 (3,3%)	6 (4,9%)	53 (43,4%)	59 (48,4%)
20. Δεν υπάρχει ενημέρωση για την πορεία του κλάδου προς τους επενδυτές	1 (0,8%)	11 (9,0%)	53 (43,4%)	41 (33,6%)	16 (13,1%)
19. Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ευκαιρίες προς απόκτηση κατοικίας	1 (0,8%)	5 (4,1%)	21 (17,2%)	70 (57,4%)	25 (20,5%)

Σημείωση: ΔΑ = Διαφωνώ Απόλυτα, Δ = Διαφωνώ, ΟΔ-ΟΣ = Ούτε Διαφωνώ Ούτε Συμφωνώ, Σ = Συμφωνώ, ΣΑ = Συμφωνώ Απόλυτα. Οι παύλες υποδεικνύουν ότι δεν υπάρχουν συμμετέχοντες. * $p < 0,001$

Πίνακας 6.3 Έλεγχος χ^2 στην Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Α.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Ερευνητικό ερώτημα Α	df	χ^2	p
21. Η οικονομική κρίση και οι ανάγκες καθιστούν αδύνατη την απόκτηση ακίνητης περιουσίας	4	97,37*	<0,001
27. Το μέλλον είναι αβέβαιο για την εξέλιξη των ακινήτων	4	139,40*	< 0,001
28. Θεωρώ ότι η κρίση στην κτηματαγορά, θα έχει συνέχεια για πολλά χρόνια ακόμη	3	80,09*	<0,001
18. Κυρίαρχο ρόλο στην πτώση των πωλήσεων των ακινήτων της Θεσ/νίκης διαδραματίζει η αύξηση των οικονομικών υποχρεώσεων και της ανεργίας	3	102,13*	<0,001
9. Πιστεύω πως ο κλάδος των κατασκευών πλήττεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την οικονομική κρίση	4	171,59*	< 0,001
4. Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου	4	25,74*	< 0,001
8. Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας.	4	67,10*	< 0,001
16. Η πτώση της αγοράς ακίνητης περιουσίας συνέβαλε αρνητικά στην πορεία των κατασκευαστικών εταιρειών	3	85,93*	< 0,001
20. Δεν υπάρχει ενημέρωση για την πορεία του κλάδου προς τους επενδυτές	4	77,51*	< 0,001

19. Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ευκαιρίες προς απόκτηση κατοικίας	4	123,57*	< 0,001
--	---	---------	---------

Το πέμπτο ερώτημα (στόχος 1) αφορούσε την προσωπική στάση/κατάσταση του αγοραστικού κοινού ως προς την απόκτηση κατοικίας και τα στεγαστικά δάνεια. Περισσότεροι από τους μισούς συμμετέχοντες διαφώνησαν λιγότερο ή περισσότερο με τη φράση «ότι τους δόθηκε η ευκαιρία για απόκτηση κατοικίας αλλά δεν το έπραξαν» και με το ότι η μεγάλη φορολογία τους οδήγησε στην πώληση ακινήτων. Η πλειοψηφία επίσης διαφώνησε με το ότι μπορεί να έχει λάβει δάνειο που δεν κατάφερε να αποπληρώσει. Τέλος, οι περισσότεροι από τους συμμετέχοντες είτε διαφώνησαν είτε δυσκολεύτηκαν να αποφασίσουν αν δε θα έπαιρναν ποτέ στεγαστικό δάνειο (Πίνακας 6.4).

Πίνακας 6.4 Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Ε

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΔΑ	Δ	ΟΔ-ΟΣ	Σ	ΣΑ
Ερευνητικό ερώτημα Ε					
5. Μου δόθηκε η ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα	46 (37,4%)	20 (16,3%)	24 (19,5%)	25 (20,3%)	8 (6,5%)
22. Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω	69 (58,5%)	18 (15,3%)	14 (11,9%)	6 (5,1%)	11 (9,3%)
24. Η μεγάλη φορολογία των ακινήτων με οδήγησε στην πώληση κάποιων από αυτά	51 (43,6%)	13 (11,1%)	21 (17,9%)	24 (20,5%)	8 (6,8%)
23. Δεν θα έπαιρνα ποτέ στεγαστικό δάνειο κι αν ζούσα για πάντα στο ενοίκιο	23 (18,7%)	29 (23,6%)	36 (29,3%)	18 (14,6%)	17 (13,8%)

Σημείωση: ΔΑ = Διαφωνώ Απόλυτα, Δ = Διαφωνώ, ΟΔ-ΟΣ = Ούτε Διαφωνώ Ούτε Συμφωνώ, Σ = Συμφωνώ, ΣΑ = Συμφωνώ Απόλυτα. * $p < 0,001$

Πίνακας: 6.5 Έλεγχος χ^2 στην Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Ε

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Ερευνητικό ερώτημα Ε	df	χ^2	p
5. Μου δόθηκε η ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα.	4	30,70*	< 0,001
22. Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω	4	112,42*	< 0,001
24. Η μεγάλη φορολογία των ακινήτων με οδήγησε στην πώληση κάποιων από αυτά	4	47,57*	< 0,001
23. Δεν θα έπαιρνα ποτέ στεγαστικό δάνειο κι αν ζούσα	4	10,29*	< 0,001

για πάντα στο ενοίκιο			
-----------------------	--	--	--

Το δεύτερο ερευνητικό ερώτημα αφορούσε τις συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των ακινήτων όπως αυτές εκφράστηκαν από τα ενδιαφέροντα και τις προσδοκίες του αγοραστικού κοινού. Οι συμμετέχοντες διαφοροποιήθηκαν με τις απαντήσεις τους ως προς το ενδιαφέρον τους ή τη σημαντικότητα απόκτησης ακίνητης περιουσίας στη σημερινή εποχή, παρόλα αυτά έτειναν να συμφωνήσουν ότι θα επιθυμούσαν δική τους κατοικία (Πίνακας 6.6).

Πίνακας 6.6: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Β

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΔΑ	Δ	ΟΔ-ΟΣ	Σ	ΣΑ
Ερευνητικό ερώτημα Β					
3. Με ενδιαφέρει να αποκτήσω ακίνητη περιουσία	21 (17,1%)	27 (22,0%)	23 (18,7%)	36 (29,3%)	16 (13%)
1. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας στη σημερινή εποχή θεωρείται μία βασική ανάγκη για τον άνθρωπο	8 (6,5%)	33 (26,8%)	42 (34,1%)	27 (22,0%)	13 (10,6%)
2. Οι προσδοκίες στη σημερινή εποχή, όσον αφορά στην αγορά κατοικίας, κατέχουν σημαντικό ρόλο στη ζωή του μέσου επενδυτή	4 (3,3%)	29 (23,6%)	49 (39,8%)	32 (26,0%)	9 (7,3%)
6. Θα ήθελα να μου δινόταν η ευκαιρία να αποκτήσω δική μου κατοικία	8 (6,5%)	15 (12,2%)	19 (15,4%)	39 (31,7%)	42 (34,1%)

Σημείωση: ΔΑ = Διαφωνώ Απόλυτα, Δ = Διαφωνώ, ΟΔ-ΟΣ = Ούτε Διαφωνώ Ούτε Συμφωνώ, Σ = Συμφωνώ, ΣΑ = Συμφωνώ Απόλυτα. * $p < 0,001$

Πίνακας: 6.7 Έλεγχος χ^2 στην Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Β .

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Ερευνητικό ερώτημα Β	df	χ^2	p
3. Με ενδιαφέρει να αποκτήσω ακίνητη περιουσία	4	9,15	< 0,001
1. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας στη σημερινή εποχή θεωρείται μία βασική ανάγκη για τον άνθρωπο	4	32,08*	< 0,001
2. Οι προσδοκίες στη σημερινή εποχή, όσον αφορά στην αγορά κατοικίας, κατέχουν σημαντικό ρόλο στη ζωή του μέσου επενδυτή	4	54,36*	< 0,001
6. Θα ήθελα να μου δινόταν η ευκαιρία να αποκτήσω δική μου κατοικία	4	36,96*	< 0,001

Ο δεύτερος ερευνητικός στόχος συνδέθηκε με το τρίτο ερευνητικό ερώτημα, δηλαδή την αντίληψη του αγοραστικού κοινού για τις παραμέτρους που επηρεάζουν την αξιολόγηση ακινήτου. Οι συμμετέχοντες έτειναν να συμφωνήσουν ως προς το ότι η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην κατοικία και ως προς το ότι η έλλειψη ρευστότητας αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια. Εκδήλωσαν επίσης μία σχετική έλλειψη εμπιστοσύνης προς τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών. Ωστόσο, οι συμμετέχοντες έτειναν να διαφωνήσουν ή να δυσκολεύτηκαν να αποφασίσουν ως προς το αν οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη ή αν ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών (Πίνακας 6.8).

Πίνακας 6.8: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Γ

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΔΑ	Δ	ΟΔ- ΟΣ	Σ	ΣΑ
Ερευνητικό ερώτημα Γ					
13. Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην περίπτωση αγαθών όπως είναι η κατοικία	3 (2,4%)	22 (17,9%)	29 (23,6 %)	53 (43,1%)	16 (13,0%)
26. Οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη	13 (10,7%)	40 (32,8%)	40 (32,8 %)	20 (16,4%)	9 (7,4%)
12. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών	11 (9,0%)	34 (27,9%)	30 (24,6 %)	37 (30,3%)	10 (8,2%)
14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας) αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια	5 (4,2%)	6 (5,0%)	17 (14,2 %)	56 (46,7%)	36 (30,0%)
25. Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών.	2 (1,6%)	21 (17,2%)	43 (35,2 %)	46 (37,7%)	10 (8,2%)

Σημείωση: ΔΑ = Διαφωνώ Απόλυτα, Δ = Διαφωνώ, ΟΔ-ΟΣ = Ούτε Διαφωνώ Ούτε Συμφωνώ, Σ = Συμφωνώ, ΣΑ = Συμφωνώ Απόλυτα. * $p < 0,001$

Πίνακας: 6.9 Έλεγχος χ^2 στην Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Γ.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Ερευνητικό ερώτημα Γ	df	χ^2	p
13. Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην περίπτωση αγαθών όπως είναι η κατοικία	4	55,82*	< 0,001
26. Οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη	4	35,78*	< 0,001
12. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών	4	27,43*	< 0,001
14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας) αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια	4	79,25*	< 0,001
25. Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών.	4	62,84*	< 0,001

Ο τρίτος ερευνητικός στόχος παρέπεμπε στο τέταρτο ερευνητικό ερώτημα, δηλαδή τον τρόπο με τον οποίο αντιλήφθηκε το αγοραστικό κοινό την κατάσταση σε σχέση με την απόδοση ευθυνών στο κράτος. Για το σύνολο των ερωτήσεων, οι απαντήσεις των συμμετεχόντων δεν κατανεμήθηκαν ομοιόμορφα, σε στατιστικά σημαντικά βαθμό. Οι συμμετέχοντες φάνηκε να συμφωνούν σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό ότι το κράτος και οι πρακτικές που εφαρμόζει επιτείνουν την κρίση στην αγορά ακινήτων (Πίνακας 6.9).

Πίνακας 6.10: Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Δ

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	ΔΑ	Δ	ΟΔ-ΟΣ	Σ	ΣΑ
Ερευνητικό ερώτημα Δ					
11. Η ευθύνη για την κρίση στην αγορά των ακινήτων οφείλεται στο ελληνικό κράτος και στις αποφάσεις που λαμβάνει.	3 (2,5%)	5 (4,1%)	23 (18,9%)	49 (40,2%)	42 (34,4%)
29. Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει ως προς την αντιμετώπιση του προβλήματος	1 (0,8%)	4 (3,3%)	10 (8,2%)	40 (32,8%)	67 (54,9%)
10. Η κρίση σήμερα δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική, αφού υπάρχει ένας χρονοβόρος	1 (0,8%)	6 (4,9%)	9 (7,4%)	42 (34,4%)	64 (52,5%)

γραφειοκρατικός μηχανισμός					
17. Η αγοραστική συμπεριφορά για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης έχει διαφοροποιηθεί λόγω των φόρων που έχουν προστεθεί σε αυτά.	1 (0,8%)	8 (6,6%)	12 (9,8%)	63 (51,6%)	38 (31,1%)

Σημείωση: ΔΑ = Διαφωνώ Απόλυτα, Δ = Διαφωνώ, ΟΔ-ΟΣ = Ούτε Διαφωνώ Ούτε Συμφωνώ, Σ = Συμφωνώ, ΣΑ = Συμφωνώ Απόλυτα. * $p < 0,001$

Πίνακας: 6.11 Έλεγχος χ^2 στην Κατανομή Απαντήσεων Σχετιζόμενων με το Ερώτημα Δ.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Ερευνητικό ερώτημα Δ	df	χ^2	p
11. Η ευθύνη για την κρίση στην αγορά των ακινήτων οφείλεται στο ελληνικό κράτος και στις αποφάσεις που λαμβάνει.	4	71,77*	< 0,001
29. Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει ως προς την αντιμετώπιση του προβλήματος	4	132,34*	< 0,001
10. Η κρίση σήμερα δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική, αφού υπάρχει ένας χρονοβόρος γραφειοκρατικός μηχανισμός	4	123,00*	< 0,001
17. Η αγοραστική συμπεριφορά για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης έχει διαφοροποιηθεί λόγω των φόρων που έχουν προστεθεί σε αυτά.	4	108,41*	< 0,001

Για τη διερεύνηση του ερευνητικού ερωτήματος Z εφαρμόστηκε: α) η μέθοδος της μονοπαραγοντικής ανάλυσης διακύμανσης με τις κατηγορικές μεταβλητές Φύλο, Οικογενειακή κατάσταση, Απασχόληση και Τύπος κατοικίας ως ανεξάρτητες μεταβλητές και με την εκάστοτε υποκλίμακα ως εξαρτημένη μεταβλητή β) η μέθοδος των συσχετίσεων Spearman's rho μεταξύ της Ηλικίας, του Μορφωτικού επιπέδου, του Ετήσιου εισοδήματος και του εκάστοτε Παράγοντα.

Όσον αφορά το Φύλο, τα αποτελέσματα έδειξαν ότι δεν υπήρξαν στατιστικά σημαντικές διαφορές μεταξύ ανδρών και γυναικών στις απαντήσεις τους σε κανέναν από τους Παράγοντες. Αντίστοιχα ήταν τα αποτελέσματα αναφορικά με τον τύπο κατοικίας. Στην Οικογενειακή κατάσταση, στατιστικά σημαντική διαφορά παρατηρήθηκε στον Παράγοντα Ε ($F(3, 119) = 3,25, p = 0,02$) και συγκεκριμένα σύμφωνα με το Tukey Post Hoc τεστ ανάμεσα στην κατηγορία Έγγαμος ($M.O. = 2,54, T.A. = 0,79$) και την κατηγορία Άγαμος ($M.O. = 2,09, T.A. = 0,73$).

Στην Απασχόληση, στατιστικά σημαντική διαφορά σημειώθηκε στον Παράγοντα Γ ($F(4, 117) = 2,96, p = 0,02$) και στον Παράγοντα Ε ($F(4, 117) = 2,48, p$

= 0,04). Το Tukey Post Hoc τεστ έδειξε ότι στον Παράγοντα Γ η κατηγορία Δημόσιος υπάλληλος ($M.O. = 3,07, T.A. = 0,49$) διέφερε στις απαντήσεις από την κατηγορία Συνταξιούχος ($M.O. = 3,65, T.A. = 0,55$), ενώ στον Παράγοντα Ε η κατηγορία Ιδιωτικός Υπάλληλος ($M.O. = 2,08, T.A. = 0,77$) διέφερε από την κατηγορία Συνταξιούχος ($M.O. = 2,70, T.A. = 0,80$).

Τέλος, ο Πίνακας 6.12 που παρουσιάζει τις συσχετίσεις ανάμεσα στα υπόλοιπα δημογραφικά στοιχεία και τους παράγοντες. Όπου παράγοντας Α: το παρόν και το μέλλον των ακινήτων. Παράγοντας Β: Οι συνέπειες της κρίσης. Παράγοντας Γ: Παράμετροι επιρροής. Παράγοντας Δ: Κρατική ευθύνη. Παράγοντας Ε: Προσωπική γνώμη. Σύμφωνα με τον πίνακα η ηλικία φάνηκε να αλληλεπιδρά θετικά με τους παράγοντες Α και Ε, δηλαδή το παρόν και μέλλον των ακινήτων άλλα και την προσωπική γνώμη των ερωτηθέντων για την απόκτηση μίας κατοικίας. Εκτιμάται ότι είναι λογικό αποτέλεσμα καθώς οι νέοι άνθρωποι είναι πιο αισιόδοξοι. Αντίθετα το μορφωτικό επίπεδο να αλληλεπιδρά αρνητικά με τον παράγοντα Ε δηλαδή την προσωπική γνώμη ως προς την απόκτηση κατοικίας. Αυτό σημαίνει ότι όσο υψηλότερο το μορφωτικό επίπεδο τόσο πιο επιφυλακτικοί είναι στην απόφαση αγοράς μίας κατοικίας ή της δέσμευσης με ένα στεγαστικό δάνειο, καθώς μπορούν να αξιολογήσουν καλύτερα τους κινδύνους που ελλοχεύουν. Καμία στατιστικά σημαντική αλληλεπίδραση δε σημειώθηκε ανάμεσα στο ετήσιο εισόδημα και στις υποκλίμακες.

Πίνακας 6.12: Συσχετίσεις μεταξύ των Δημογραφικών Στοιχείων και των Παραγόντων του Ερωτηματολογίου

Δημογραφικά Στοιχεία	Παράγοντας				
	Α	Β	Γ	Δ	Ε
Ηλικία	0,21*	-0,10	0,02	0,04	0,27**
Μορφωτικό επίπεδο	-0,16	0,04	-0,05	-0,15	-0,27**
Ετήσιο εισόδημα	0,03	-0,02	-0,01	-0,01	0,09

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: Συμπεράσματα

7.1 Συζήτηση

Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, η οικονομική κρίση στη χώρα μας συνδέεται εν μέρη με την κρίση της στρατηγικής του κοινού νομίσματος της ευρωζώνης καθώς οι χώρες που την απαρτίζουν είναι διαφορετικών ταχυτήτων. Για την αντιμετώπιση της κρίσης είναι απαραίτητη η εισαγωγή ρευστότητας στην οικονομία μίας χώρας με μακροπρόθεσμο στόχο την ανταγωνιστικότητα της εκάστοτε χώρας και γενικότερα της Ευρώπης. Η κρίση ξεκίνησε εδώ και επτά έτη και έσκασε σαν φούσκα στην αγορά ακινήτων σε ευρωπαϊκές χώρες (Ισπανία, Αγγλία) αλλά και στην Αμερική. Η αγορά αυτή μελετήθηκε στην παρούσα έρευνα διακρίνεται σε τέσσερις υποκατηγορίες, που σχετίζονται με την οικιακή χρήση, με την βιομηχανική χρήση, με την εμπορική και με τις ειδικές χρήσεις των ακινήτων. Πριν ξεσπάσει η οικονομική κρίση το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα ανερχόταν στο 75%, ακόμα και σήμερα η ιδιόκτητη κατοικία είναι όνειρο πολλών ανθρώπων που πλέον δεν μπορούν να πραγματοποιήσουν λόγω της υψηλής φορολογίας και της έλλειψης ρευστότητας. Από την ανάλυση του ερωτηματολογίου φαίνεται ότι οι περισσότεροι συμμετέχοντες ανήκουν στην μεσαία τάξη δηλαδή τα εισοδήματά τους δεν ξεπερνούν τις 25000[€] άρα για την απόκτηση μίας κατοικίας θα χρειαστεί να καταφύγουν σε δανεισμό από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Επειδή η φορολογία των ακινήτων αυξάνεται συνεχώς και η εργασιακή κατάσταση είναι ασταθής οι εργαζόμενοι δεν δεσμεύονται μακροχρόνια μέσω ενός στεγαστικού δανείου. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν θέλουν να έχουν ιδιόκτητη κατοικία αλλά ότι πρακτικά δεν μπορούν και δεδομένου ότι η αξία των ακινήτων έχει συνεχή πτωτική τάση δεν προχωρούν σε αγορές διότι ένα ακίνητο το οποίο θα αγοραστεί μέσω δανείου αξίας 200000 θα κοστίζει μετά από ένα χρονικό διάστημα 150000. Έτσι επιβεβαιώνεται η πρώτη υπόθεση. Συνέπεια της κατάστασης, η πτώση της κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά 75% και η αύξηση της ανεργίας στον κατασκευαστικό κλάδο. Στη συνέχεια όσο αφορά την αντίληψη του αγοραστικού κοινού για τις παραμέτρους που επηρεάζουν την αξιολόγηση ακινήτου, δηλαδή το μέγεθος του και την αξία του, οι συμμετέχοντες συμφωνήσαν ως προς το ότι η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην κατοικία αλλά και ότι ξεπερνά την υπάρχουσα ζήτηση. Βέβαια ενώ οι τιμές έχουν

πέσει, το εισόδημα τους συνεχίζει να μην επαρκεί για την απόκτηση κατοικίας. άξιο αναφοράς είναι ότι στην αγορά των ακινήτων προσφέρονται ακίνητα ιδιωτών σε χαμηλές τιμές τα οποία οι ιδιοκτήτες τους δεν μπορούν να τα διατηρήσουν είτε λόγω της υπέρογκης φορολόγησης είτε λόγω το ότι οι ίδιοι έχουν ανάγκη ρευστότητας. Επίσης ερωτώμενοι και αναλυτές της αγοράς συμφωνούν στο γεγονός ότι πλέον υπάρχουν ακίνητα που αποτελούν ευκαιρία σε καλές περιοχές της Θεσσαλονίκης αλλά εξαιτίας της οικονομικής δυσπραγίας δεν μπορούν να πωληθούν. Ο τρίτος ερευνητικός στόχος εξέταζε τον τρόπο με τον οποίο αντιλήφθηκε το αγοραστικό κοινό την κατάσταση σε σχέση με την απόδοση ευθυνών στο κράτος. Οι συμμετέχοντες φαίνεται να συμφωνούν ως προς το ότι το κράτος και οι πρακτικές που εφαρμόζει δηλαδή και των υπέρογκων μεταβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων που επιτείνουν την κρίση στην αγορά ακινήτων. Το παραπάνω συμπέρασμα είναι αναμενόμενο καθώς με τις συνεχείς φορολογικές επιδρομές και τη γενική οικονομική αστάθεια που επικρατεί στη χώρα τα τελευταία χρόνια, οι πολίτες θεωρούν το κράτος υπεύθυνο για τα όποια προβλήματα αντιμετωπίζουν λόγω της οικονομικής κατάστασης. Έτσι και σε αυτήν την περίπτωση η τρίτη υπόθεση μας επιβεβαιώνεται.

Συνοψίζοντας, οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις, η κρίση της ελληνικής οικονομίας, η εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων από τις τράπεζες στη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων και η έλλειψη ρευστότητας έχουν επηρεάσει αρνητικά τον κλάδο των ακινήτων. Συμπερασματικά, η παρούσα μελέτη υποστηρίζει ότι η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει τις προτιμήσεις του επενδυτικού κοινού ως προς το μέγεθος και την αξία της κατοικίας που επιθυμεί να αποκτήσει και ότι οι συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις δρουν ανασταλτικά στην αγορά ενός ακινήτου. Τέλος, με την έξοδο από την κρίση και τη σταθεροποίηση της οικονομίας ελπίζουμε ότι η αγορά ακινήτων θα αρχίσει και πάλι να κινείται και με τη σειρά τους και όλοι οι κλάδοι που σχετίζονται με αυτήν, έτσι θα μειωθεί η ανεργία στους προαναφερθέντες κλάδους και θα υπάρξει γενικότερα μια αισιοδοξία για το μέλλον.

7.2 Περιορισμοί της έρευνας

Οι κύριοι περιορισμοί της έρευνας αφορούν κυρίως το είδος της φιλοσοφίας που έχει επιλεγεί δηλαδή τον θετικισμό, τη λογική της έρευνας που είναι παραγωγική και το είδος των δεδομένων που συλλέχτηκαν είναι ποσοτικά. Δυστυχώς η φιλοσοφία και η λογική της ερευνας περιόρισαν την δυνατότητα για εξεύρεση

καινούριων γνώσεων και πρακτικών, καθώς απλά εστίασαν στο να συγκριθούν οι υποθέσεις που προκύπτουν από την ήδη υπάρχουσα γνώση, με τα ευρήματα της παρούσας έρευνας. Από την άλλη, τα ποσοτικά στοιχεία και το γεγονός ότι το ερωτηματολόγιο αποτελούνταν από κλειστές ερωτήσεις για την διευκόλυνση του ερευνητή ουσιαστικά προκαθόριζε σε μεγάλο βαθμό τις απαντήσεις των ερωτηθέντων. Κάτι τέτοιο περιόρισε τη δυνατότητα να παρθούν επιπλέον πληροφορίες που θα μπορούσαν να συλλεχθούν μέσω κάποιας άλλης ποιοτικής μεθόδου που ο ερευνητής δεν έχει επιλέξει.

7.3 Πρακτική εφαρμογή της έρευνας

Η παρούσα έρευνα θα μπορούσε να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο πρώτον στα χέρια των κτηματομεσιτικών γραφείων της Θεσσαλονίκης, στη συνέχεια στους ιδιοκτήτες ακινήτων και τέλος στους κατασκευαστές ακινήτων καθώς περιέχει στοιχεία παρελθοντικών ερευνών που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την αποτίμηση της οικονομικής κρίσης στον κτηματομεσιτικό τομέα. Οι μεσίτες μελετώντας την ανάλυση του ερωτηματολογίου θα μπορούσαν να αφουγκραστούν τις τάσεις του επενδυτικού κοινού ώστε να αναπροσαρμόσουν ή να τροποποιήσουν τις τακτικές προσέγγισης του επενδυτικού κοινού. Αντίστοιχα, οι κατασκευαστές εξετάζοντας τα αποτελέσματα θα μπορούσαν να προσαρμόσουν την κατασκευαστική τους δραστηριότητα σύμφωνα με τις επιταγές της αγοράς. Τέλος, οι ιδιοκτήτες ακινήτων ερευνώντας τις τιμές που κυμαίνεται η αγορά σε αρκετές γειτονιές της πόλης θα μπορούσαν να προσαρμόσουν τις προσφορές των ακινήτων τους. Ως γνωστών η αγορά προσαρμόζεται σύμφωνα με την προσφορά και τη ζήτηση, αλλά ένα επιπλέον εργαλείο όπως είναι η παρούσα έρευνα θα αποτελέσει χρήσιμο βοήθημα προς όλους τους ενδιαφερόμενους.

Βιβλιογραφικές αναφορές

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Altrihter, H., Posch, P. & Somekh, B. (2001) *Οι εκπαιδευτικοί ερευνούν το έργο τους*, Αθήνα, Μεταίχμιο.
- Apergis, N. & Lambrinidis L.(2007) More Evidence on the Relationship between the Stock and the Real Estate Market. *Journal of Social Science Research Network*, 17(2), pp. 24-50.
- Bajari P., Chan P., Krueger D., Miller D. (2010) *A dynamic model of housing demand: Estimation and policy implications*
- Baker, D. (2008) The housing bubble and the financial crisis. *Real-World Economics Review*, Issue No 46, pp. 73-81. available at <http://paecon.net/PAERReview/issue46/Baker46.pdf>
- Baronov, D. (2004) *Conceptual Foundation of Social Research Methods*, London, Paradigm Publisher.
- Blundell-Wignall, Slovik A. & P. (2010) The EU Stress Test and Sovereign Debt Exposures, *OECD Working Papers on Finance, Insurance and Private Pensions*, No. 4, available at www.oecd.org/dataoecd/17/57/45820698.pdf.
- Birdsall, N. (2009), *How to unlock the \$1 trillion that developing countries urgently need to cope with the crisis*, Centre for Global development, pp. 1-5.
- Dibb, E.J., Simkins, M.A., Pride, R.D. & Ferrell C.A. (1994) *Marketing, concepts and strategies*, Mifflin, Houghton.
- Drewer, J. (1962) *A Dictionary of Psychology*, Middlesex, Penguin.
- Fernandez, P. & Aguirreamalloa, Javier & Corres, Luis (2011) Market risk premium used in 56 countries in 2011: A survey with 6,014 answers. *IESE Research Papers D/920*, IESE Business School.
- Giacomini, M. & Cook, D. (2000) Users' guides to the medical literature: XXIII. Qualitative research in health care: Are the results of the study valid? *J Am Med Assoc*, Vol. 284, pp.357–362.
- Emerging Trends in Real Estate Europe 2012: A publication from: Urban land institute. Available at <https://www.pwc.com/.../emerging-trends-europe-2012.pdf>

- European Commission, (2009) *Economic and Financial Affairs: Economic crisis in Europe: Causes, consequences and responses*. European Economy, Brussels. pp.1-87, Tab. Graph. Bibliogr
- Gros, D. and Mayer, T. (2010) *Financial Stability beyond Greece: Making the most out of the Euro T. pean Stabilisation Mechanism*. VoxEU.org, pp.3-8.
- Gros, D. and Alcidi, C. (2010) Fiscal Policy Coordination and Competitiveness Surveillance: What solutions to what problems? *CEPS Policy Briefs*, no. 213, pp.5-6.
- Hammes K. and Yinghong C. (2005) *Performance of European Real Estate Companies: An Empirical Comparison*, available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=828050> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.828050>
- Hellwig, M.F. (2011) Quo Vadis Euroland? European Monetary Union Between Crisis and Reform. In: F. Allen, E. Carletti, G. Corsetti (eds.), *Life in the Eurozone: With or Without Sovereign Default?*, FIC Press, Wharton Financial Institutions Center, Philadelphia 2011, pp. 59 – 76.
- Javeau, C. (2000) *Η έρευνα με ερωτηματολόγιο, Το εγχειρίδιο του καλού ερευνητή*, Αθήνα, Εκδόσεις Τυπωθήτω.
- Johnston, R.J., Gregory, D., Pratt, G., Watts, M. (2001) (Eds.) *The Dictionary of Human Geography*, 4th Edition, Oxford, Blackwell.
- Lessard, D. & Modigliani, F. (1975) *New mortgage designs for stable housing in an inflationary environment*, Boston, Federal Reserve Bank of Boston.
- Mucchielli, L. (1968) *Le questionnaire dans l'enquete psycho- sociale*, Paris, Librairies Techniques ed Sociales Francaises.
- Mitrakos, T. Akantziliotou, C and Panagiotou, S. (2011) *Real Estate Analysis Section Bank of Greece*. 2nd Conference on the Real Estate Market: “The real estate market in the current financial crisis” The evolution and outlook of the Greek real estate market and initiatives of the Bank of Greece. Αθήνα 2011.
- Oppenheim, A.N. (1992) *Questionnaire Design, Interviewing and Attitude Measurement*, London, Pinter Publishers.
- Sampaniotis Theodosios, Senior Economic Analyst Eurobank EFG Economic Research (2011) The Greek Economy and its Real Estate Market as the Crisis Unfolds Bank of Greece 2nd Conference on Real Estate Market. Αθήνα 2011
- Willing, C. (2001) *Introducing Qualitative Research in Psychology: Adventures in Theory and Method*, Maidenhead, Open University Press.

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

- Αργύρης, Θ. (1993) *Οικονομική του χώρου, Τόμος II, Αστική Οικονομική*, Θεσσαλονίκη εκδόσεις Κυριακίδη.
- Αυλωνίτης, Γ. (2001) *Στρατηγικό βιομηχανικό Μάρκετινγκ*, Αθήνα, εκδόσεις Σταμούλη.
- Βλάμης, Π., Σ. Καραγιάννης και Ν. Μπένος (2010), “Οικονομική Μεγέθυνση και ο Κλάδος των Ακινήτων στην Ελλάδα”, σελ. 473-495 στο Η. Τζαβαλής *Μελέτες για το Ελληνικό Χρηματοπιστωτικό Σύστημα*, εκδόσεις Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, Αθήνα.
- Βλάμης, Π. (2011) Η Κρίση στην Ελληνική Κτηματαγορά και η Ακαμψία των Τιμών των Ακινήτων. *Οικονομικές Εξελίξεις*, Τεύχος 14, σσ. 49-54.
- Γκάνος, Ι. (2012) *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*, Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα
- Δεμαθας, Ζ. (1998) Θεωρίες της Γεοπροσόδου στους κλασικούς και στον Μαρξ ή η χρησιμότητα της γαιοπροσόδου για την κατανόηση ορισμένων ζητημάτων της πολιτικής οικονομίας, Αθήνα: Διδακτορική διατριβή, Πάντειον Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Δημητρόπουλος, Γ. Ε. (1994) *Εισαγωγή στη Μεθοδολογία της Επιστημονικής Έρευνας*, Αθήνα, εκδόσεις Έλλην.
- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος, (2013) *Στατιστικά θέματα, Οικοδόμηση – Κατασκευές*, Μάρτιος 2013. ΕΣΥΕ, (2013) *Έρευνα Εργατικού Δυναμικού, Δελτίο Τύπου 13-6-2013*.
- Ζαφειρίου, Γ. (2003) *Μέθοδοι έρευνας στη Βιβλιοθηκονομία. Διδακτικές σημειώσεις*, Σίνδος, Α.Τ.Ε.Ι. Θεσσαλονίκης.
- Ζαφειροπουλος,Κ.(2005) Πως γίνεται μία επιστημονική εργασία; Επιστημονική έρευνα και συγγραφή εργασιών, Αθήνα, εκδόσεις Κριτική.
- Ζέντελης, Π. (2001) *Real estate –Ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*, Αθήνα, εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Ινστιτούτο ΕργασίαςΓΣΕΕ- ΑΔΕΔΥ, (2010) *Η ελληνική οικονομία και η απασχόληση*, Ετήσια Έκθεση, Αθήνα.
- Ινστιτούτο ΕργασίαςΓΣΕΕ- ΑΔΕΔΥ, (2008) *Η ελληνική οικονομία και η απασχόληση*, Ετήσια Έκθεση, Αθήνα.
- Καντζιάς, Γ. (2005) *Διαχείριση Κρίσεων*, Αθήνα, εκδόσεις Μάριος Γκιούρδας.

- Κυριαζόπουλος, Π. & Σαμαντά, Ειρ. (2010) *Μεθοδολογία έρευνας εκπόνησης διπλωματικών εργασιών*, Αθήνα, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική.
- Κουφάρης, Γ. (2010) Η παγκόσμια οικονομική κρίση και οι χρηματιστηριακές αγορές. *Περιοδικό Χρήμα*, τεύχος Ιανουάριος-Φεβρουάριος,
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007α) Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, Κεφάλαιο 7. Στο Β. Ν. Καραμούζης και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Αθήνα, εκδόσεις Σάκκουλα
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007β) Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, Κεφάλαιο 3. Στο Β. Ν. Καραμούζης και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) *Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες*, Αθήνα, εκδόσεις Σάκκουλα.
- Μαντζούκας, Σ. (2007), ανασκόπηση ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΗ 2007, 46(1), σσ. 88-98.
- Μαρξ, Κ. (1978α), *Το Κεφάλαιο*, τόμος πρώτος, Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή.
- Μαρξ, Κ. (1978β). *Το Κεφάλαιο, Κριτική της Πολιτικής Οικονομίας*, τόμος τρίτος, Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή.
- Μηλιός, Γ., Δημούλης Δ. & Οικονομάκης, Γ. (2005) *Η Θεωρία του Μαρξ για τον Καπιταλισμό: Πλευρές μιας θεωρητικής και πολιτικής ρήξης*, Αθήνα, εκδόσεις Νήσος.
- Οικονομάκης Γιώργος. 1998. *Οι τρόποι παραγωγής και οι κοινωνικές τάξεις: Ένα παράδειγμα από τη γεωργία*. Αθήνα: Διδακτορική διατριβή, Πάντειον Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Πασχαλούδης, Δ. & Ζαφειροπούλος, Κ. (2002) *Έρευνα Μαρκετινγκ. Ποιοτική έρευνα σε έξι εύκολα βήματα: Η επιστημολογία, οι μέθοδοι και η παρουσίαση*, Αθήνα, εκδόσεις Μάριος Γκιούρδας.
- Ρόντος, Κ. & Παπάνης, Ε. (2007) *Οι τεχνικές του καλού ερωτηματολογίου*. Αθήνα: Εκδόσεις Σιδέρη.
- Ράπανος, Β. (2009) *Μέγεθος και Εύρος Δραστηριοτήτων του Δημοσίου Τομέα*, Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. Αθήνα.
- Ρουσάκης, Ν.,(2012) *Οι επιπτώσεις του φορολογικού συστήματος στην οικονομική κρίση που διακατέχει την χώρα μας*. Καβάλα, διαθέσιμο στο <http://digilib.teiemt.gr/jspui/bitstream/123456789/2297/1/022012135.pdf>
- Σιώμοκος, Ι. Γ., (1994) *Συμπεριφορά καταναλωτή και στρατηγική μάρκετινγκ*, Τόμος Α΄, Αθήνα-Πειραιάς, Εκδόσεις Α. Σταμούλης

- Σόρος, Τζ (2008) Η οικονομική κρίση του 2008 και η σημασία της. Αθήνα, εκδόσεις Α.Α Λιβάνη
- Σόρος, Τζ. (2009) Σχέδιο για την οικονομική Ανάκαμψη. *Το Βήμα*, Ένθετο Οικονομίας, σσ. 6-7.
- Σταθακόπουλος Β., (2001), «Μέθοδοι Έρευνας Αγοράς», 2η εκδ., Αθήνα, εκδόσεις Σταμούλης.
- Στράντζαλης, Δ. (2010) *Η παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση και η επίδραση της στις ελληνικές τράπεζες*, Θεσσαλονίκη διαθέσιμο στο <https://dspace.lib.uom.gr/bitstream/2159/14163/1/%CE%97%20%CE%A0%CE>
- Σταυρόπουλος, Θ. (1991). *Η έγχειος πρόσοδος. Κριτική ανάλυση των θεωριών*, Αθήνα, Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος, Διεύθυνση Μελετών και Προγραμματισμού.
- Τάτσης, Ν. Χ. (1997) *Κοινωνιολογία. Ιστορική Εισαγωγή και Θεωρητικές Θεμελιώσεις*, Αθήνα, Οδυσσέας.
- Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2011) Το χρονικό της διεθνούς και της συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, αντιδράσεις, επιπτώσεις, προοπτική, Εισαγωγή. Στο Β. Ν. Καραμούζης, και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) *Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;* Αθήνα, εκδόσεις Λιβάνη, σσ. 2-6.
- Ψαρρού, Μ.Κ. & Ζαφειρόπουλος, Κ. (2001) Τεχνικές δειγματοληψίας (Μέρος Γ', Κεφ. 2.). *Επιστημονική έρευνα: θεωρία και εφαρμογές στις κοινωνικές επιστήμες*. Αθήνα, εκδόσεις Τυπωθήτω, σσ. 176-208.).
- Υπουργείο Οικονομικών, (2010) *Οικονομικές εξέλιξεις του 2009 και προοπτικές για το 2010. Διαθέσιμο στο www.minfin.gr/.../Stability%20Programme%202011-2014_Greece%20EL%20FINAL.doc*

Άλλες Πηγές

Καθημερινή Οικονομική 6 Ιανουαρίου 2009

Καθημερινή Οικονομική Real Estate 7 Φεβρουαρίου 2009

<http://www.statistics.gr/documents/20181/42a81f31-ef87-4014-825c-bcc6021a7032>

[http://www.naftemporiki.gr/finance/story/942279/sta-upsi-oi-times-akiniton-sti-](http://www.naftemporiki.gr/finance/story/942279/sta-upsi-oi-times-akiniton-sti-bretania)

[bretania](http://www.naftemporiki.gr/finance/story/942279/sta-upsi-oi-times-akiniton-sti-bretania)

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

http://www.express.gr/news/ellada/599216oz_20080225599216.php3

Παράρτημα 1

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το παρόν ερωτηματολόγιο αποτελεί μέρος μίας έρευνας που διεξάγεται στα πλαίσια της διπλωματικής μου εργασίας και αφορά τη διερεύνηση της αγοραστικής συμπεριφοράς των επενδυτών στον κλάδο των ακινήτων στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στον κλάδο αυτό. Η συμμετοχή σας είναι άκρως σημαντική για την επιτυχή έκβαση της έρευνας. Τα στοιχεία σας είναι εμπιστευτικά και θα χρησιμοποιηθούν μόνο για λόγους στατιστικής επεξεργασίας

Με εκτίμηση Άννα Φαβρικάνου.

Μέρος Α: ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ. Στο σημείο αυτό καλείστε να προσδιορίσετε κατά πόσο επηρέασε η οικονομική κρίση την αγοραστική σας συμπεριφορά ως προς τα ακίνητα. Θα ήταν πολύ σημαντικό οι απαντήσεις σας να ισχύουν στην πραγματικότητα προκειμένου να υπάρχει εγκυρότητα ως προς την συμπλήρωση και ανάλυση των στοιχείων. Καλείστε να απαντήσετε στις εκάστοτε ερωτήσεις ως εξής: 1-Διαφωνώ απόλυτα, 2-Διαφωνώ, 3-Ούτε Διαφωνώ, ούτε Συμφωνώ, 4-Συμφωνώ, 5-Συμφωνώ Απόλυτα.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ	Διαφωνώ απόλυτα	Διαφωνώ	Ούτε Διαφωνώ, ούτε Συμφωνώ	Συμφωνώ	Συμφωνώ απόλυτα
1. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας στη σημερινή εποχή θεωρείται μία βασική ανάγκη για τον άνθρωπο.	1	2	3	4	5
2. Οι προσδοκίες στη σημερινή εποχή, όσον αφορά στην αγορά κατοικίας, κατέχουν σημαντικό ρόλο στη ζωή του μέσου επενδυτή.	1	2	3	4	5
3.Με ενδιαφέρει να αποκτήσω ακίνητη περιουσία.	1	2	3	4	5
4.Δυσκολεύομαι στο να αντεπεξέλθω σε ένα ενοίκιο, πόσο μάλλον στην αγορά ενός ακινήτου.	1	2	3	4	5
5.Μου δόθηκε η ευκαιρία, να αποκτήσω μία κατοικία, αλλά δεν το έπραξα.	1	2	3	4	5
6.Θα ήθελα να μου δινόταν η ευκαιρία να αποκτήσω δική μου κατοικία.	1	2	3	4	5

7.Θεωρώ ότι στη Θεσσαλονίκη οι τιμές των ακινήτων δεν έχουν συρρικνωθεί όσο θα έπρεπε.	1	2	3	4	5
8.Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας.	1	2	3	4	5
9.Πιστεύω πως ο κλάδος των κατασκευών πλήττεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από την οικονομική κρίση.	1	2	3	4	5
10. Η κρίση σήμερα δεν είναι μόνο οικονομική, αλλά και θεσμική, αφού υπάρχει ένας γραφειοκρατικός μηχανισμός που χαρακτηρίζεται ως χρονοβόρος.	1	2	3	4	5
11.Η ευθύνη για την κρίση στην αγορά των ακινήτων οφείλεται στο ελληνικό κράτος και στις αποφάσεις που λαμβάνει.	1	2	3	4	5
12. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα θεωρώ ότι είναι η κατασκευή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών.	1	2	3	4	5
13. Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά επιφέρει πτώση των τιμών στην περίπτωση αγαθών όπως είναι η κατοικία.	1	2	3	4	5
14. Η οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας)αποτελεί τον κύριο λόγο που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια.	1	2	3	4	5
15. Η εισροή μεταναστών έχει επίπτωση στην αγορά των ακινήτων.	1	2	3	4	5
16. Η πτώση της αγοράς ακίνητης περιουσίας συνέβαλε αρνητικά στην πορεία των κατασκευαστικών εταιρειών.	1	2	3	4	5
17. Η αγοραστική συμπεριφορά για τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης έχει διαφοροποιηθεί λόγω των φόρων που έχουν προστεθεί σε αυτά.	1	2	3	4	5

18. Κυρίαρχο ρόλο στην πτώση των πωλήσεων των ακινήτων της Θεσσαλονίκης, διαδραματίζει η αύξηση των οικονομικών υποχρεώσεων και της ανεργίας.	1	2	3	4	5
19. Στη περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ευκαιρίες προς απόκτηση κατοικίας.	1	2	3	4	5
20. Δεν υπάρχει ενημέρωση για την πορεία του κλάδου προς τους επενδυτές.	1	2	3	4	5
21. Η οικονομική κρίση και οι ανάγκες καθιστούν αδύνατη την απόκτηση ακίνητης περιουσίας.	1	2	3	4	5
22. Έχω λάβει στεγαστικό δάνειο το οποίο δεν έχω καταφέρει να αποπληρώσω.	1	2	3	4	5
23. Δεν θα έπαιρνα ποτέ στεγαστικό δάνειο κι αν ζούσα για πάντα στο ενοίκιο.	1	2	3	4	5
24. Η μεγάλη φορολογία των ακινήτων με οδήγησε στην πώληση κάποιων από αυτά.	1	2	3	4	5
25. Δεν εμπιστεύομαι τις κατασκευαστικές εταιρείες όσον αφορά την εκτίμηση κάποιων κατοικιών.	1	2	3	4	5
26. Οι κατασκευαστές λόγω της κατάστασης πωλούν όσο - όσο τα ακίνητα στη Θεσσαλονίκη.	1	2	3	4	5
27. Το μέλλον είναι αβέβαιο για την εξέλιξη των ακινήτων.	1	2	3	4	5
28. Θεωρώ ότι η κρίση στην κτηματαγορά, θα έχει συνέχεια για πολλά χρόνια ακόμη.	1	2	3	4	5
29. Το Ελληνικό κράτος οφείλει να συμβάλλει ως προς την αντιμετώπιση του προβλήματος.	1	2	3	4	5

Μέρος Β: ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ. Σε αυτό το σημείο καλείστε να προσδιορίσετε τα βασικότερα στοιχεία που αφορούν τα προσωπικά σας χαρακτηριστικά, όπως το φύλο σας, την ηλικία κ.λπ. Η συμπλήρωση κάθε ερώτησης αφορά **ΜΙΑ και μόνο** επιλογή.

1. Φύλο: ΑΝΤΡΑΣ ΓΥΝΑΙΚΑ

2. Ηλικία

25 έως 35 36 έως 45
46 έως 55 56 έως 65

3. Οικογενειακή κατάσταση:

Έγγαμος/η Άγαμος/η
Διαζευγμένος/η Χήρος/α
Άλλο

4. Μορφωτικό επίπεδο

Πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης
Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (Γυμνάσιο, Λύκειο)
Πτυχίο Πανεπιστημίου / Τ.Ε.Ι
Μεταπτυχιακό
Διδακτορικό

5. Απασχόληση

Δημόσιος Υπάλληλος
Ιδιωτικός Υπάλληλος
Ελεύθερος Επαγγελματίας
Δημοτικός Υπάλληλος
Συνταξιούχος
Φοιτητής
Άνεργος

6. Ετήσιο εισόδημα

Κάτω από 5.000€
5.001€-10.000€
10.001€-15.000€
15.001€-20.000€
20.001€-25.000€
25.001€-30.000€
30.001€-35.000€
35.001€-40.000€
40.000€-45.000€
45.001€-50.000€
50.001€ και άνω

7. Τύπος κατοικίας

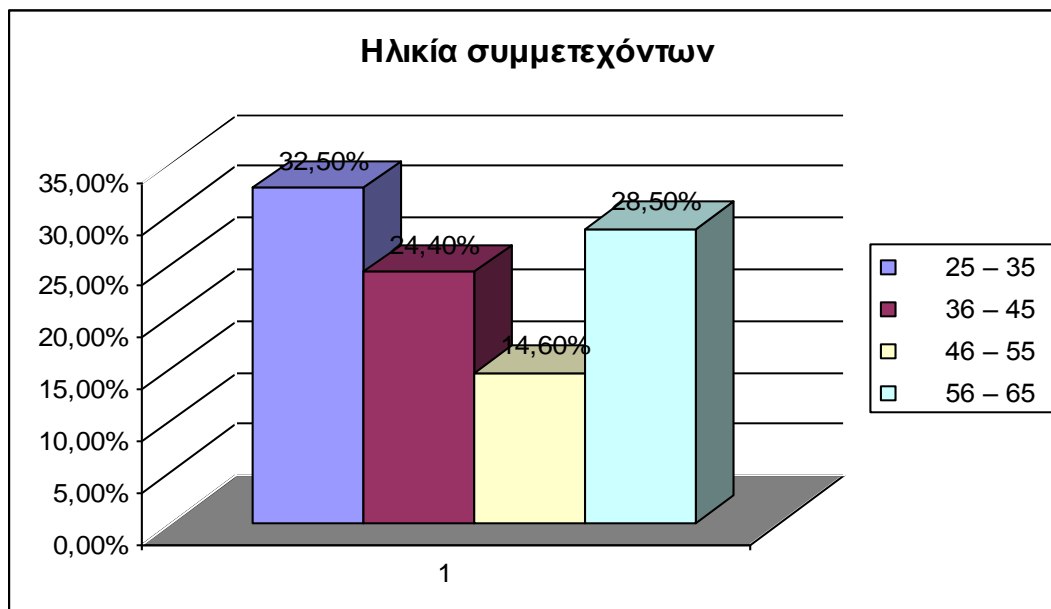
Μονοκατοικία
Διαμέρισμα σε πολυκατοικία
Μεζονέτα
Άλλο

ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ

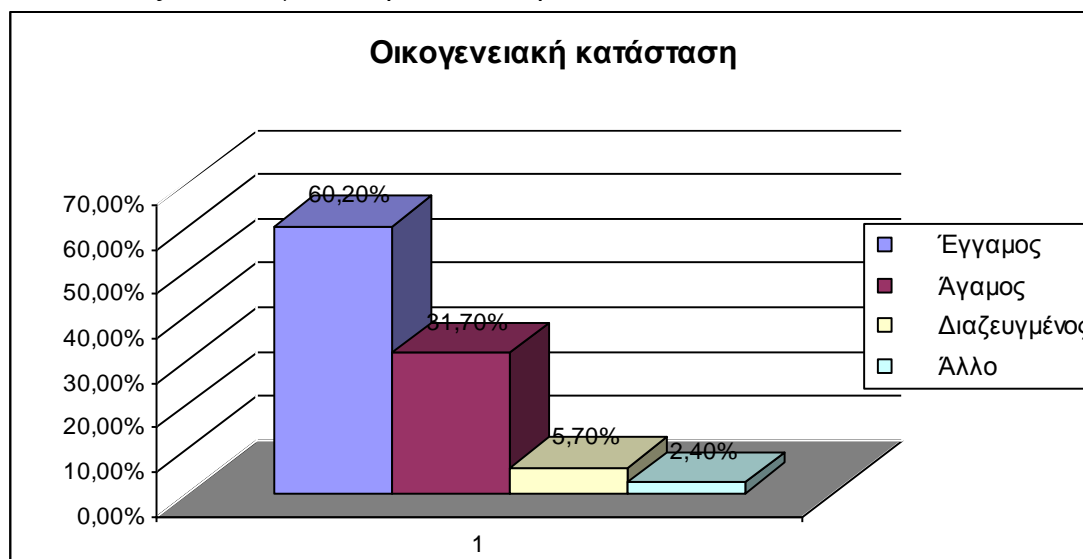
Παράρτημα 2

Δημογραφικά στοιχεία

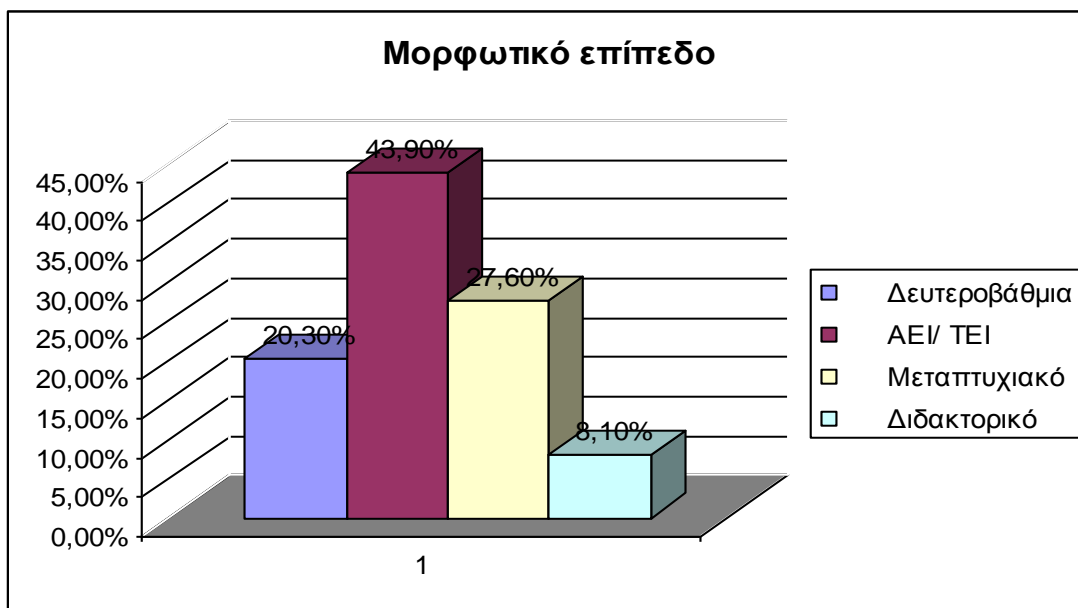
Πίνακας 1 : Ηλικία συμμετεχόντων



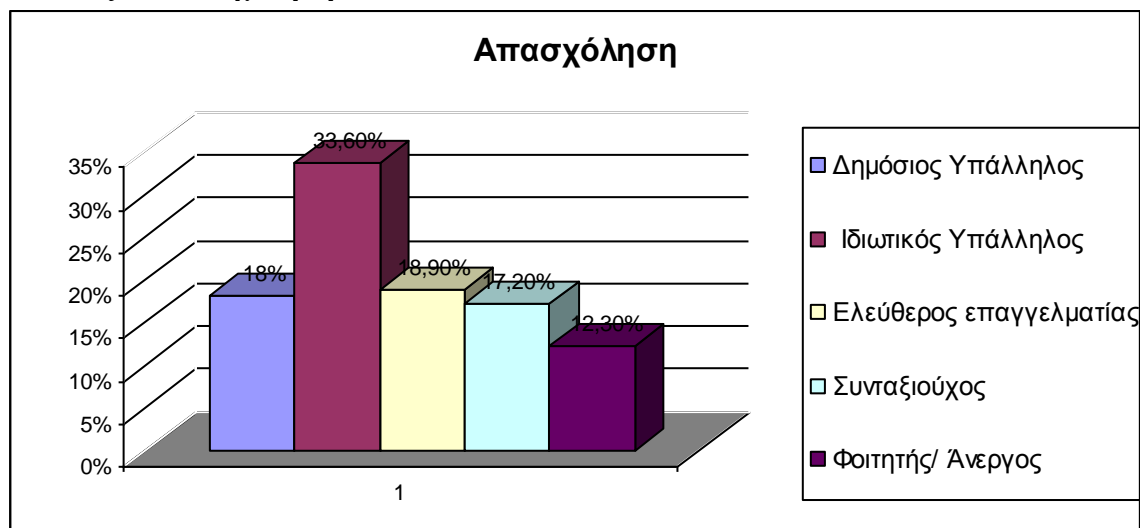
Πίνακας 2 : Οικογενειακή κατάσταση



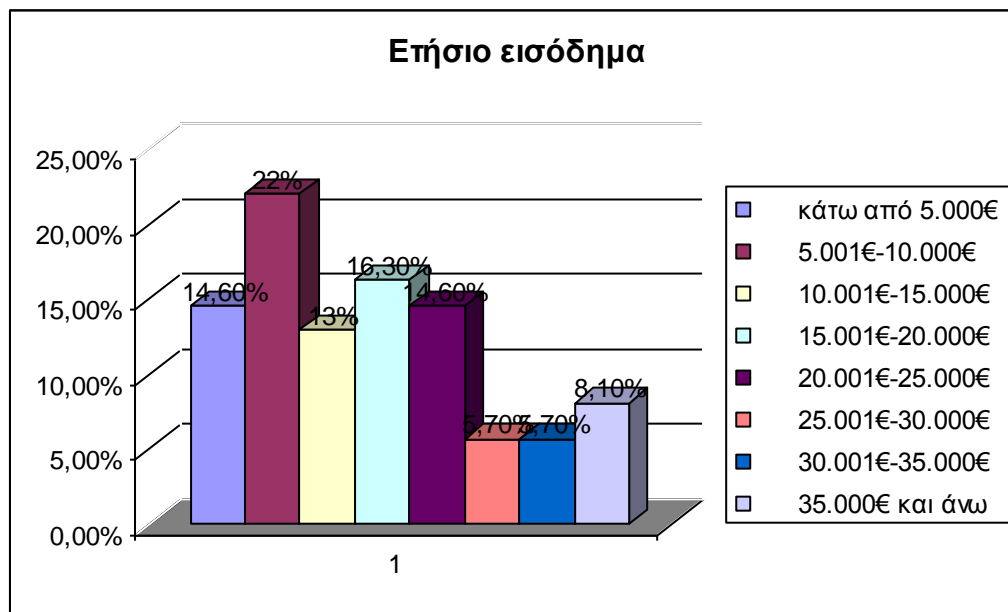
Πίνακας 3 : Μορφωτικό επίπεδο



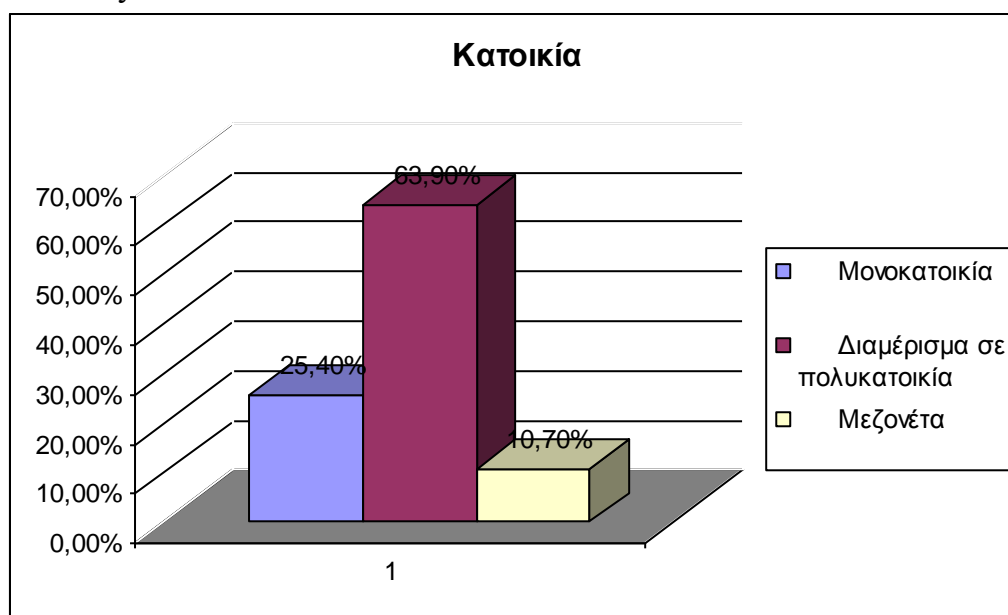
Πίνακας 4: Απασχόληση



Πίνακας 5: Ετήσιο εισόδημα



Πίνακας 6: Κατοικία



Παράρτημα 3

