

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ



ΘΕΜΑ:

ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΚΟΚΚΩΝΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΓΩΝΙΑΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ

Αφιερώνω την πτυχιακή μου εργασία

στη μαμά μου

Που με στηρίζει πάντα...

Η παρούσα πτυχιακή εργασία δημιουργήθηκε κατά την διάρκεια του χειμερινού εξαμήνου του ακαδημαϊκού έτους 2009 - 2010, ως απαραίτητη προϋπόθεση για την ολοκλήρωση και απόκτηση του πτυχίου μου στο τμήμα Χρηματοοικονομικής και Ασφαλιστικής του ΤΕΙ Κρήτης (Παράρτημα Αγίου Νικολάου).

Επιβλέπων καθηγητής της πτυχιακής μου εργασίας ήταν κύριος Γωνιανάκης Εμμανουήλ τον οποίο θέλω να ευχαριστήσω για την βοήθειά του.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές μου για τις γνώσεις που μου προσέφεραν καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος, ευχαριστώ τους γονείς μου για την ευκαιρία που μου έδωσαν να σπουδάσω αλλά και για την υπομονή τους όλα αυτά τα χρόνια.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	7
1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
1.1 ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	8
1.2 Η ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	9
2.ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	12
2.1 Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	12
2.1.1 Τα Συστατικά Μέρη της Αξίας ενός Ακινήτου	12
2.1.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία ενός Ακινήτου	12
2.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	13
2.2.1 Ετερογένεια	13
2.2.2 Αδιαιρετότητα.....	13
2.2.3 Η Διάρκεια Ζωής	13
2.2.4 Υψηλό Κόστος Κτήσης	13
2.2.5 Μη-Χρηματικό Κόστος Μετοίκησης.....	13
2.2.6 Ανυπαρξία «Αγοράς» Ακινήτων	14
2.2.7 Εμπόδια Εισόδου	14
2.2.8 Ρηχή Αγορά.....	14
2.3 Η ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
2.3.1 Οι Προτιμήσεις των Νοικοκυριών	15
2.3.2 Το Εισόδημα των Νοικοκυριών	15
2.3.3 Ο Πλούτος των Νοικοκυριών.....	16
2.3.4 Οι Στεγαστικές Συνθήκες	16
2.3.5 Οι Κανονιστικές Ρυθμίσεις	16
2.3.6 Οι Δημογραφικές Τάσεις	17
2.3.7 Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων	17
2.4 Η ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	18
2.4.1 Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Προσφοράς Ακινήτων.....	20
2.4.2 Η Προσφορά Ακινήτων στην Ελλάδα.....	21

3	<i>Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</i>	22
3.1	<i>Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</i>	22
3.2	ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
3.3	Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	27
3.3.1	<i>Φορολογία Μεταβίβασης και Απόκτησης Περιουσίας</i>	27
3.3.2	<i>Απαλλαγές</i>	28
3.4	Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	30
3.4.1	<i>Χρηματοδότηση Απόκτησης Ακίνητης Περιουσίας</i>	30
3.4.2	<i>Έλεγχος Ακινήτου</i>	32
4	<i>Η ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ</i>	36
4.1	ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ	36
4.2	Η ΣΥΓΚΥΡΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	38
4.3	ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΓΙΑ ΤΟ 2010	39
5	<i>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</i>	41
	<i>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</i>	43

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 2-1: τα Συστατικά Μέρη της Αξίας των Ακινήτων	12
Πίνακας 3-1: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδου στο ΑΕΠ σε Διάφορες Χώρες- Μέσος Όρος Διαφορετικών Χρονικών Περιόδων.....	22
Πίνακας 3-2: Μέση Ετήσια Μεταβολή του Δείκτη Τιμών Κατοικιών	24
Πίνακας 3-3: Η Μέση Πραγματική Απόδοση από την Επένδυση στην Αγορά Κατοικίας	26
Πίνακας A-1: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδου στο ΑΕΠ σε Χώρες της Ε.Ε.....	44
Πίνακας A-2: Ποσοστό του Κλάδου Κατοικιών στο ΑΕΠ στις Χώρες της Ε.Ε.....	46
Πίνακας A-3: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδου στο ΑΕΠ σε Μη-Ευρωπαϊκές Χώρες.....	47
Πίνακας A-4: Ποσοστό του Κλάδου Κατοικιών στο ΑΕΠ σε Μη-Ευρωπαϊκές Χώρες.....	48

Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 1-1: Ο Στόχος για το Αμερικανικό Διατραπεζικό Επιτόκιο	9
Σχήμα 1: Ο Δείκτης S&P Case-Shiller.....	10
Σχήμα 2: Η Αξία των Ενυπόθηκων Δανείων Χαμηλής Πιστοληπτικής Διαβάθμισης.....	11
Σχήμα 3: Κέρδη και Δαπάνες που επιφέρει η Συντήρηση ενός Ακινήτου.....	19
Σχήμα 2-1: Ο Αριθμός των Νέων Κατοικιών στις Ελλάδα	21
Σχήμα 4 : Ο Δείκτης των Κατοικιών στις Αστικές Περιοχές και στην Αθήνα	24
Σχήμα 5: Η Πραγματική Απόδοση της Αγοράς Ακινήτων στις Αστικές Περιοχές και την Αθήνα.....	25
Σχήμα 6: Σωρευτικός Πλούτος.....	26

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία έχει στόχο να μελετήσει το πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, δίνοντας έμφαση στην Ελληνική αγορά. Η σημαντικότητα της μελέτης αυτής έγκειται στο γεγονός ότι η πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση ανέδειξε την σημασία που έχουν τα ακίνητα για την πιστοδοτική πολιτική των τραπεζών. Η μεθοδολογία της εργασίας θα στηριχθεί στη συλλογή δευτερογενών πηγών, στην αναζήτηση δηλαδή υλικού, μέσα από βιβλία, άρθρα σε περιοδικά αλλά και υλικό ανακτημένο από επίσημους διαδικτυακούς τόπους.

Η μελέτη θα διερευνήσει την αξία και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, την προσφορά και τη ζήτησή τους, εστιάζοντας κυρίως στην ελληνική αγορά. Το βασικό συμπέρασμα της μελέτης μας, αναδεικνύει την ελληνική αγορά ακινήτων ως μια αγορά, η οποία δεν παρουσίασε φαινόμενα υπερβολικής αύξησης των τιμών, αλλά αντίθετα συνέβαλλε στην αναπτυξιακή διαδικασία, επιβραβεύοντας τους Έλληνες που επενδύουν σε ακίνητα. Εξάλλου στην Ελλάδα, λόγω των πληθωριστικών φαινομένων για πολλές δεκαετίες μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, τα ακίνητα αποτελούσαν το κατεξοχήν μέσο επένδυσης διαθέσιμων, το οποίο μπορούσε να προσφέρει την καλύτερη δυνατή προστασία έναντι του πληθωρισμού. Από την διάρθρωση του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών φαίνεται ότι ακόμη και σήμερα, το ακίνητο αποτελεί το σημαντικότερο μέσο επένδυσης.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Στόχος μου σε αυτή την εργασία είναι να παρουσιάσω το πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, δίνοντας έμφαση στην Ελληνική αγορά.

Βάσει του άρθρου 948 του Αστικού Κώδικα (ΑΚ) τα ακίνητα είναι *πράγματα*, όπως το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Τα πράγματα είναι ενσώματα αντικείμενα αλλά και φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες, όπως για παράδειγμα το ηλεκτρικό ρεύμα και η θερμότητα, εφ' όσον όμως υπόκεινται σε εξουσίαση όταν περιορίζονται σε ορισμένο χώρο (Αστικός Κώδικας, Άρθρο 947). Ως συστατικά μέρη ενός ακινήτου νοούνται αυτά που δεν είναι δυνατόν να αποχωριστούν από το πράγμα χωρίς να επιφέρουν βλάβη σε αυτά τα ίδια ή στο κύριο πράγμα. Συγκεκριμένα, συστατικά μέρη του ακινήτου είναι τα α) πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, β) τα προϊόντα του ακινήτου, γ) το νερό κάτω από το έδαφος, και γ) οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν (Αστικός Κώδικας, Άρθρο 953).

Το έδαφος, ή η γη, είναι ένας συντελεστής παραγωγής, ο οποίος μαζί με τους συντελεστές παραγωγής της εργασίας, του κεφαλαίου, και της επιχειρηματικότητας συμβάλουν στην παραγωγή προϊόντων, δηλαδή αγαθών και υπηρεσιών. Από οικονομικής άποψης, το έδαφος περιλαμβάνει όλους τους φυσικούς πόρους, τους ευρισκόμενους επί της γης και υπό την γη, οι οποίοι περιλαμβάνουν τις καλλιεργήσιμες εκτάσεις, τους δρυμούς, τα φυσικά αποθέματα πετρελαίου και άλλα (McConnell and Brue, 1993:20). Σε αυτή την κατηγορία θα μπορούσαμε να συμπεριλάβουμε και το κλίμα, δηλαδή την θερμοκρασία, την ηλιοφάνεια, τον αέρα, την ατμοσφαιρική υγρασία και τις βροχοπτώσεις. Για την παραγωγή λοιπόν ενός ακινήτου συμβάλουν όλοι οι παραπάνω παραγωγικοί συντελεστές, δηλαδή της γης, της εργασίας, του κεφαλαίου, και της επιχειρηματικότητας.

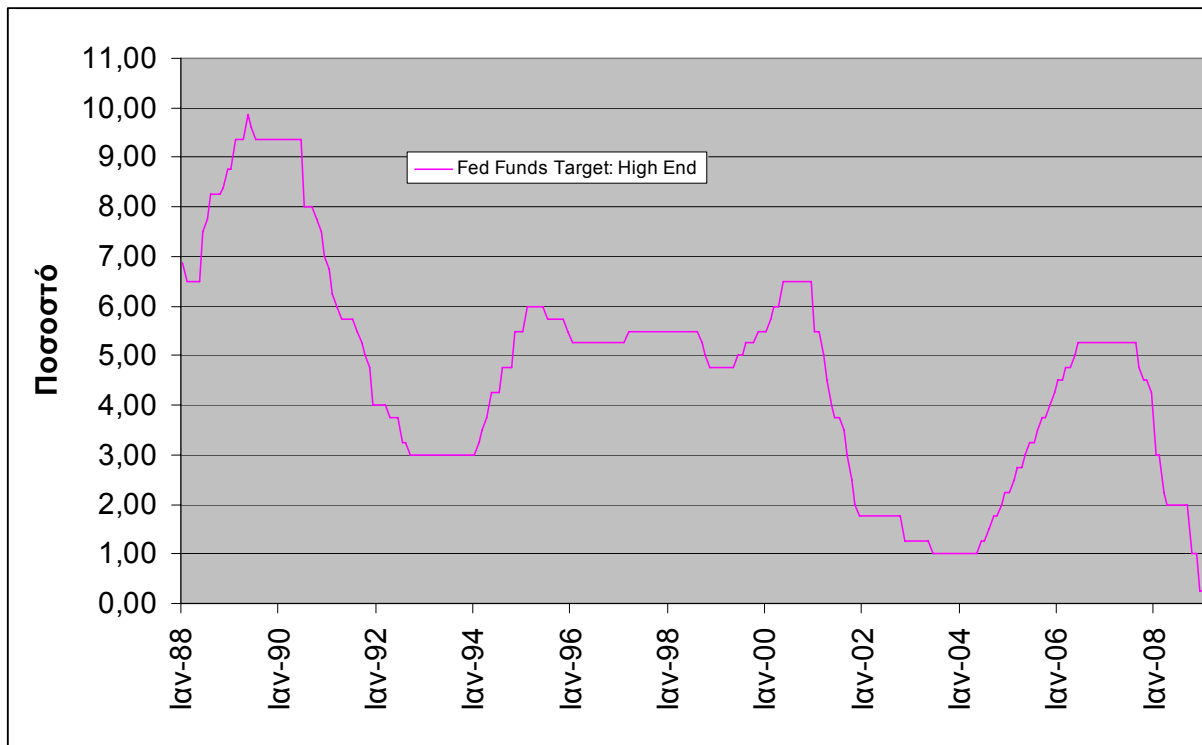
Γενικά, τα ακίνητα κατατάσσονται στα εντός σχεδίου και τα εκτός σχεδίου ακίνητα (Κωνσταντακόπουλος και Παπαντώνης, 2004). Τα εντός σχεδίου ακίνητα διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

- Αυτοτελή ακίνητα οικιστικής χρήσης (μονοκατοικία, πολυκατοικία)
- Αυτοτελή ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (γραφεία, καταστήματα, βιοτεχνικά κτήρια)
- Αυτοτελή ακίνητα μικτής χρήσης (κτήριο με καταστήματα και διαμερίσματα).
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες

- Ειδικά κτήρια (διατηρητέα κτήρια ή κτήρια που απαιτούν αλλαγή χρήσης)
- Ειδικής δραστηριότητας κτήρια (για παράδειγμα, σχολεία, νοσοκομεία κλπ).

1.2 Η ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση ανέδειξε την σημασία που έχουν τα ακίνητα για την πιστοδοτική πολιτική των τραπεζών. Στις Η.Π.Α. συγκεκριμένα, μετά την απότομη κατάρρευση των αποτιμήσεων των εταιρειών υψηλής τεχνολογίας, στις αρχές του 21ου αιώνα, οι Αμερικανικές νομισματικές αρχές αντέδρασαν με επιθετικές μειώσεις των επιτοκίων, προκειμένου να αποφύγουν μια σημαντική επιβράδυνση στην οικονομική δραστηριότητα, ύστερα και από τα αρνητικά γεγονότα της 11ης Σεπτεμβρίου. Έτσι από το 2001 και μέχρι τον Ιανουάριο του 2004 υπήρξε μια παρατεταμένη περίοδος χαμηλών επιτοκίων στις ΗΠΑ (Σχήμα 1).



Σχήμα 1-1: Ο Στόχος για το Αμερικανικό Διατραπεζικό Επιτόκιο (Ιαν.1988-Ιαν. 2008)

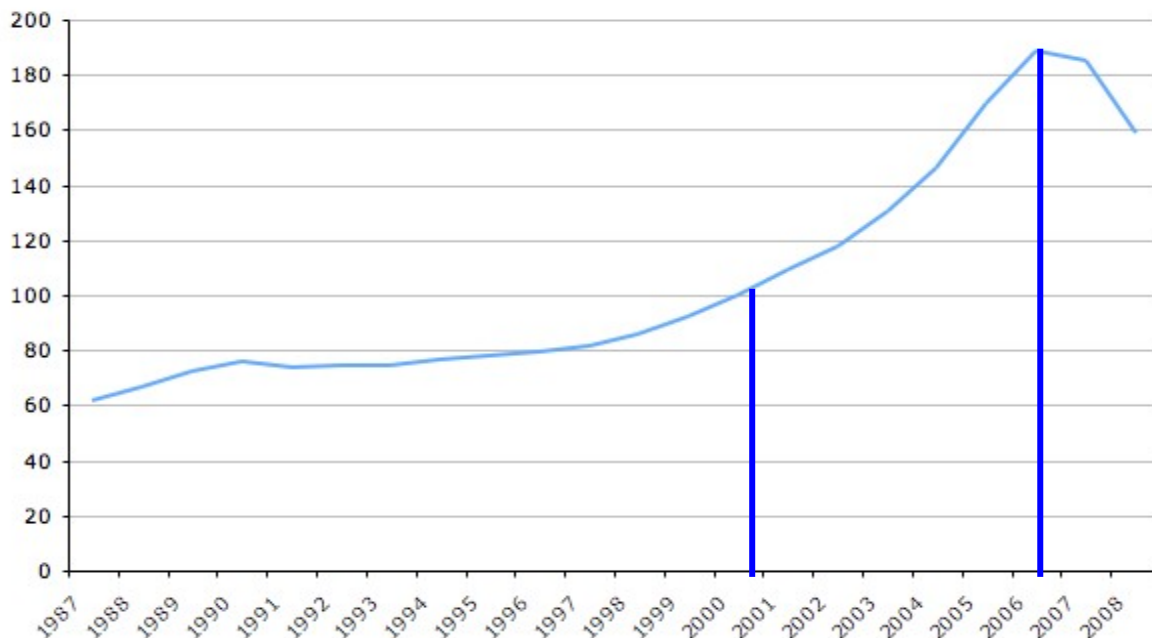
Πηγή: Για τα δεδομένα Econ Stat¹

Τα χαμηλά επιτόκια, όπως ήταν αναμενόμενο, ενίσχυσαν την ζήτηση για ακίνητα, γεγονός που

¹ http://econstats.com/r/r_em2.htm

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

οδήγησε σε μια πρωτοφανή άνοδο των τιμών των ακινήτων στις ΗΠΑ, κατά την περίοδο 2001-2007. Στο παρακάτω σχήμα παρουσιάζουμε την πορεία του δείκτη τιμών ακινήτων S&P/Case-Shiller για την περίοδο 1997-2008

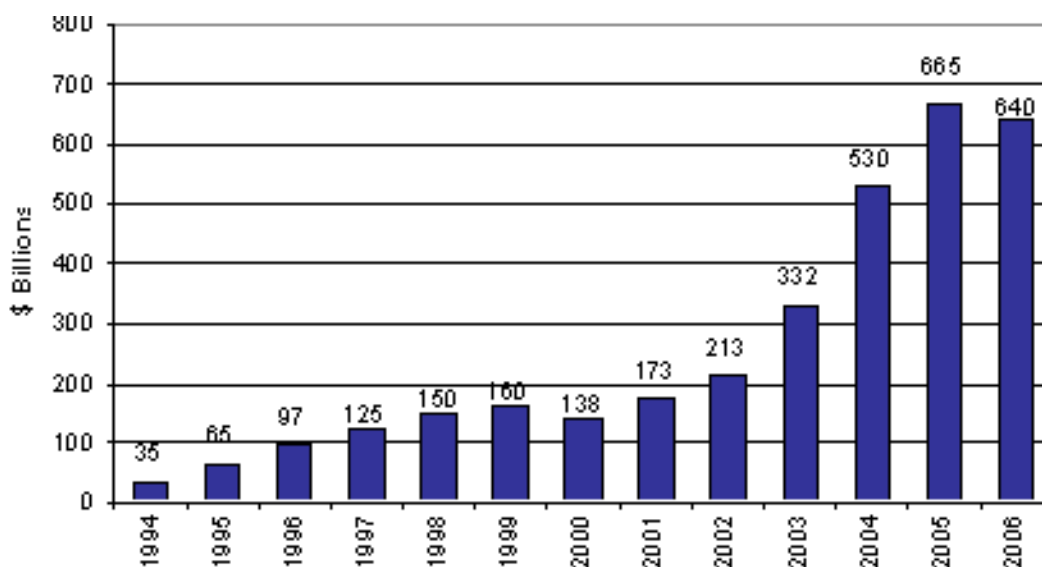


Σχήμα 1: Ο Δείκτης S&P/Case-Shiller (1987-2008)

Πηγή: Wikipedia

Λόγω λοιπόν αυτής της ανόδου στις τιμές των ακινήτων, αλλά και λόγω του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών, οι αμερικανικές τράπεζες άρχισαν να δανείζουν σε χαμηλότερης πιστοληπτικής ικανότητας πελάτες το 100% της αξίας του ακινήτου χωρίς να ελέγχουν τα εισοδήματά τους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την γιγάντωση της αξίας των εν λόγω στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης, τα λεγόμενα subprime loans (Σχήμα 3).

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία



Σχήμα 2: Η Αξία των Ενυπόθηκων Δανείων Χαμηλής Πιστοληπτικής Διαβάθμισης (\$δισ)

Πηγή: Petroff (2008)

Όπως βλέπουμε στο παραπάνω σχήμα, η αξία των ενυπόθηκων δανείων χαμηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εκτινάχθηκε από τα \$173 δισεκατομμύρια το 2001 στο επίπεδο ρεκόρ των \$665 δισεκατομμυρίων το 2005. Βεβαίως, σε αυτή την τεράστια αύξηση των δανείων συνέβαλε και η πιστωτική χαλαρότητα που επικράτησε στην Αμερική μετά τα γεγονότα της 11ης Σεπτεμβρίου 2001.

2 ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ένα ακίνητο, ως κεφαλαιουχικό αγαθό, έχει αξία για τις υπηρεσίες που παρέχει σήμερα καθώς και για την ελπίδα ότι μελλοντικά θα αποφέρει κέρδη.

2.1.1 Τα Συστατικά Μέρη της Αξίας ενός Ακινήτου

Η αξία του ακινήτου δεν μπορεί από το να προκύπτει από το άθροισμα της αξίας των παραγωγικών συντελεστών που απασχολήθηκαν για την παραγωγή του. Οι εν λόγω συντελεστές και η αξία τους παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα

Πίνακας 2-1: τα Συστατικά Μέρη της Αξίας των Ακινήτων

Ακίνητο	= Γη	+ Εργασία	+ Κεφάλαιο	+ Επιχ/κότητα
Αξία ακινήτου	= Αξία γης	+ Αμοιβή εργασίας	+ Αξία κεφ.	+ Αμοιβή επιχ/τία
Πρόσοδος ακινήτου	= Εγγ. πρόσοδος	+ Αποσβ. Εργασίας	+ Τόκος κεφ.	+ Αποδ. Επιχ/σης

Πηγή: Ζεντέλης (2001:18)

2.1.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία ενός Ακινήτου

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις διαφορετικούς παράγοντες, οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι (Ζεντέλης, 2001:16):

- Η Χρησιμότητα: Αναφέρεται στην ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στην παρούσα στιγμή (παρούσα αξία) ή στο μέλλον (μελλοντική αξία) τις διαμορφωμένες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και με τον τρόπο της άμεσης εξυπηρέτησης ή με τον τρόπο της ροής ρευστού.
- Η Σπανιότητα: Η σπανιότητα προσδιορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία της, της οποίας η τιμή εξαρτάται από τη συνύπαρξη της σπανιότητας μαζί με τη χρησιμότητα.
- Η Επιθυμία για Εξασφάλιση Αναγκών
- Η Αγοραστική Δύναμη: Η αγοραστική δύναμη συμβάλλει στην ανάπτυξη επιθυμιών και στη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων

2.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αυτό που διαφοροποιεί τα ακίνητα από οποιοδήποτε άλλο αγαθό είναι ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά τους, μετά των οποίων θα ασχοληθούμε στις επόμενες παραγράφους.

2.2.1 Ετερογένεια

Κάθε ακίνητο διαφέρει από τα υπόλοιπα. Οι δε διαφορές μεταξύ των ακινήτων μπορεί να εντοπιστούν στην τοποθεσία, την ηλικία, την κατασκευή, την νομική του υπόσταση (εάν υπάρχουν υποθήκες, προσημειώσεις) και την χρήση του. Για παράδειγμα αν υποθέσουμε ότι υπάρχουν δύο ακριβώς ίδια διαμερίσματα, στην ίδια περιοχή, στην ίδια πολυκατοικία, της ίδιας ηλικίας, της ίδιας κατασκευής και διαρρύθμισης ενδέχεται να διαφέρουν ως προς τον όροφο, την φυσική τους κατάσταση ή/και την χρήση τους.

2.2.2 Αδιαιρετότητα

Κάθε ακίνητο είναι ενιαίο και αδιαίρετο, δηλαδή το ακίνητο ως περιουσιακό στοιχείο (το οποίο προσφέρει χρησιμότητα στον κάτοχο τους) δεν είναι δυνατό να κοπεί σε περισσότερα του ενός τμήματα.

2.2.3 Η Διάρκεια Ζωής

Η χρήση ενός ακινήτου, δηλαδή η οικονομική τους ζωή, μπορεί να επεκταθεί για αρκετές δεκαετίες.

2.2.4 Υψηλό Κόστος Κτήσης

Η αξία κάθε μεμονωμένου ακινήτου είναι σχετικά μεγάλη. Σε σύγκριση με άλλα επενδυτικά (χρηματοδοτικά) προϊόντα (όπως είναι οι μετοχές, τα ομόλογα, και τα δικαιώματα) η αξία ενός ακινήτου είναι μεγάλη γεγονός που επηρεάζει τον όγκο και τον ρυθμό των συναλλαγών αλλά και τον αριθμό των επενδυτών. Το υψηλό κόστος συναλλαγής δεν οφείλεται μόνο σε αυτήν καθεαυτή την αξία του ακινήτου, αλλά και σε επιβαρύνσεις που έπονται της αγοράς ενός ακινήτου όπως είναι οι φόροι μεταβίβασης, οι μεσιτικές αμοιβές, οι νομικές και συμβολαιογραφικές αμοιβές κ.λ.π.

2.2.5 Μη-Χρηματικό Κόστος Μετοίκησης

Βασικό μέρος του κόστους μετοίκησης, πλην του χρηματικού κόστους που ενέχει μια ενδεχόμενη μετακόμιση, αποτελεί και το μη-χρηματικό κόστος μετοίκησης, το οποίο αφορά

την συναισθηματική επιβάρυνση που υφίστανται τα μέλη της οικογενείας από την απομάκρυνση τους από μέρη μετά των οποίων δένονται με έντονα συναισθήματα χαράς και γλυκές αναμνήσεις.

2.2.6 Ανυπαρξία «Αγοράς» Ακινήτων

Αγορά ακινήτων δεν υφίσταται με την φυσική – γεωγραφική της έννοια, δηλαδή δεν υπάρχει κάποιος φυσικός χώρος, όπως το χρηματιστήριο, ή το διαδίκτυο, όπου να συναντιούνται οι πωλητές με τους αγοραστές. Η ανυπαρξία αγοράς μειώνει την ποιότητα και την ποσότητα της διαθέσιμης πληροφόρησης γύρω από τις εξελίξεις στην αγορά.

2.2.7 Εμπόδια Εισόδου

Οι επενδύσεις – τοποθετήσεις στην αγορά ακινήτων δεν είναι εφικτές για κάθε επενδυτή ή ιδιώτη. Αυτό οφείλεται κυρίως στο μεγάλο μέγεθος της επένδυσης αλλά και στην αδιαρετότητα των ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα απαιτούν μεγάλα χρηματικά ποσά τα οποία δεν είναι διαθέσιμα σε όλους. Επιπλέον, όταν κάποιος δε διαθέτει το ποσό που απαιτείται για την αγορά ενός ακινήτου δεν μπορεί να αγοράσει ένα τμήμα αυτού ίσο με το ποσό που διαθέτει διότι τα ακίνητα κατά κανόνα είναι αδιαίρετα.

2.2.8 Ρηχή Αγορά

Το «βάθος» της αγοράς αφορά τη δυνατότητα υλοποίησης γρήγορων και οποιοδήποτε μεγέθους συναλλαγών. Μια αγορά χαρακτηρίζεται ως «βαθιά» όταν υλοποιούνται γρήγορα όλες οι συναλλαγές με την προϋπόθεση ότι οι τιμές είναι δίκαιες. Αντίθετα, σε μια «ρηχή» αγορά δεν είναι εύκολο να πραγματοποιηθεί μια πολλή μεγάλη συναλλαγή γιατί είτε δεν επικρατεί μεγάλη ρευστότητα είτε δεν υπάρχει υπονήπιος αγοραστής είτε και τα δύο μαζί ακόμη και αν η τιμή του ακινήτου είναι δίκαιη.

2.3 Η ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προσδιοριστικοί παράγοντες της ζήτησης ακινήτων αφορούν στους παράγοντες οι οποίοι μετατοπίζουν την ατομική, και κατ' επέκταση την αγοραία, καμπύλη ζήτησης. Από την ανάλυση που προηγήθηκε παράγοντες που δείχνουν να μετατοπίσουν την καμπύλη ζήτησης είναι οι ακόλουθοι:

- *Οι Τιμές των άλλων Αγαθών*: εάν τα άλλα αγαθά είναι υποκατάστατα αγαθά του υπό εξέταση αγαθού, τότε η ζήτηση του αγαθού μεταβάλλεται προς την ίδια κατεύθυνση με τη μεταβολή της τιμής του υποκατάστατου αγαθού, *ceteris paribus*. Στην περίπτωση των συμπληρωματικών αγαθών η ζήτηση μεταβάλλεται προς την αντίθετη κατεύθυνση με τη μεταβολή της τιμής του συμπληρωματικού αγαθού, *ceteris paribus*.
- Οι προτιμήσεις των καταναλωτών
- Το Εισόδημα των Νοικοκυριών
- Ο Πλούτος των Νοικοκυριών
- Τα Χαρακτηριστικά της Στεγαστικής Πίστης
- Οι Στεγαστικές Συνθήκες
- Οι Κανονιστικές Ρυθμίσεις
- Οι Δημογραφικές Τάσεις
- Οι Φορολογικές Ρυθμίσεις
- Η Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων

2.3.1 Οι Προτιμήσεις των Νοικοκυριών

Οι προτιμήσεις των νοικοκυριών εξαρτώνται από (α) πολιτιστικούς/ιδεολογικούς παράγοντες και τον τρόπο ζωής (π.χ. ανάγκη διακοπών), (β) τους διαθέσιμους τύπους ενοικίασης (π.χ. ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης) και (γ) το συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοικίασης. Οι δύο παραπάνω παράγοντες καθορίζουν τον αριθμό των νοικοκυριών που δε διαθέτουν ιδιοκατοικούμενη κατοικία είτε δεύτερη (ή και τρίτη) κατοικία αλλά την επιθυμούν ή την επιδιώκουν.

2.3.2 Το Εισόδημα των Νοικοκυριών

Ο πρώτος προσδιοριστικός παράγοντας που επηρεάζει διαχρονικά τη ζήτηση ακινήτων, και κατ' επέκταση τις τιμές των ακινήτων, είναι η μεταβολή του διαθέσιμου, και άρα του εθνικού, εισοδήματος. Πράγματι, οι μεταβολές που καταγράφονται στο εισόδημα εξηγούν κατά ένα μεγάλο ποσοστό τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων μέσω της επίδρασης που

ασκούν κυρίως στις μεταβολές της ζήτησης ακινήτων. Όταν αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας, αυξάνεται και η δυνατότητα εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων και η ζήτηση για νέες κατοικίες. Συνδυαζόμενη αυτή η αύξηση στη ζήτηση των ακινήτων με τη μη άμεση προσαρμογή της προσφοράς είναι λογικό να δημιουργήσει συνθήκες ανοδικής πίεσης επί των τιμών των ακινήτων.

2.3.3 Ο Πλούτος των Νοικοκυριών

Ο διαθέσιμος πλούτος των νοικοκυριών (ο οποίος αποτελείται από την ρευστοποιήσιμη ακίνητη και κινητή περιουσία, και το προεξοφλημένο αναμενόμενο μελλοντικό εισόδημα του νοικοκυριού) αποτελεί ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση για ακίνητα. Ο εν λόγω πλούτος επίσης καθορίζει τη δυνατότητα αποπληρωμής,

Στην Ελλάδα το μεγαλύτερο ποσοστό του πλούτου των νοικοκυριών είναι τοποθετημένο σε ακίνητα. Συγκεκριμένα, στο 4ο τρίμηνο του 2008 το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών ήταν σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές (Χαρδουβέλης, 2009). Επίσης, στην Ελλάδα απαντά και ένα πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (80,1%), το οποίο είναι το δεύτερο υψηλότερο στην παλαιά ΕΕ-15 μετά την Ισπανία (Χαρδουβέλης, 2009).

2.3.4 Οι Στεγαστικές Συνθήκες

Οι στεγαστικές συνθήκες τόσο για τις πρώτες όσο και για τις δεύτερες κατοικίες, οι οποίες βεβαίως συνδέονται με τη ζήτηση στεγαστικών δανείων (όχι μόνο για αγορά/κατασκευή αλλά και για επισκευή/ανακαίνιση), αφορούν τη μέση ηλικία του αποθέματος κατοικιών της χώρας καθώς τις ανάγκες αντικατάστασης ή ανακαίνισης των υφισταμένων ακινήτων.

2.3.5 Οι Κανονιστικές Ρυθμίσεις

Οι κανονιστικές ρυθμίσεις έχουν να κάνουν με τους εν γένει οικοδομικούς και χωροτακτικούς νόμους και διατάξεις όπως, επί παραδείγματι, αν οι αλλοδαποί μπορούν να γίνουν ιδιοκτήτες ακινήτων εν Ελλάδι και σε ποιες περιοχές, αν αυθαίρετα κτίσματα μπορούν να υποθηκεύονται, αν ορισμένος συντελεστής δόμησης μεταφέρεται κατά περιοχή, αν υπάρχει έλεγχος ενοικίων και τίνος είδους,.

2.3.6 Οι Δημογραφικές Τάσεις

Στις δημογραφικές τάσεις περιλαμβάνονται: (α) οι αυξομειώσεις του αριθμού των νοικοκυριών, (β) η γήρανση του πληθυσμού η οποία με τη σειρά της επηρεάζει τον λόγο του ρυθμού σχηματισμού νέων νοικοκυριών σε σχέση προς τον ρυθμό διαλύσεως νοικοκυριών λόγω θανάτου, εν τέλει δε τη συχνότητα κληρονομικών μεταβιβάσεων, (γ) ο ρυθμός και η κατεύθυνση της εσωτερικής μετανάστευσης και (δ) ο ρυθμός και την κατεύθυνση της εξωτερικής μετανάστευσης.

2.3.7 Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων

Η ελκυστικότητα εναλλακτικών τοποθετήσεων έναντι της επένδυσης σε ακίνητα όπως λ.χ. έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου (ΕΓΕΔ) ή αμοιβαία κεφάλαια, είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού διαδραματίζουν ένα σημαντικό κατά τη διαδικασία λήψεως αποφάσεων σχετικά με τις επικείμενες τοποθετήσεις, επενδυτικού χαρακτήρα, στην κτηματαγορά.

2.4 Η ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η μεγάλη διάρκεια ζωή των ακινήτων έχει σημαντικές επιπτώσεις για την προσφορά των ακινήτων. Βραχυπρόθεσμα, η προσφορά ακινήτων παραμένει σταθερή, και έτσι η αύξηση της ζήτησης οδηγεί μόνο σε αύξηση της τιμής ισορροπίας. Μακροπρόθεσμα, όμως οι κατασκευαστές ή οι κάτοχοι ακινήτων ανταποκρίνονται στην αύξηση στην αγοραίας τιμής αυξάνοντας την ποσότητα των προσφερομένων κατοικιών.

Σε αυτό το σημείο ανακύπτουν δυο βασικά ερωτήματα. Πρώτον πόσο θα αυξηθεί η προσφορά ακινήτων και δεύτερον σε πόσο σύντομο χρονικό διάστημα θα λάβει χώρα αυτή η αύξηση.

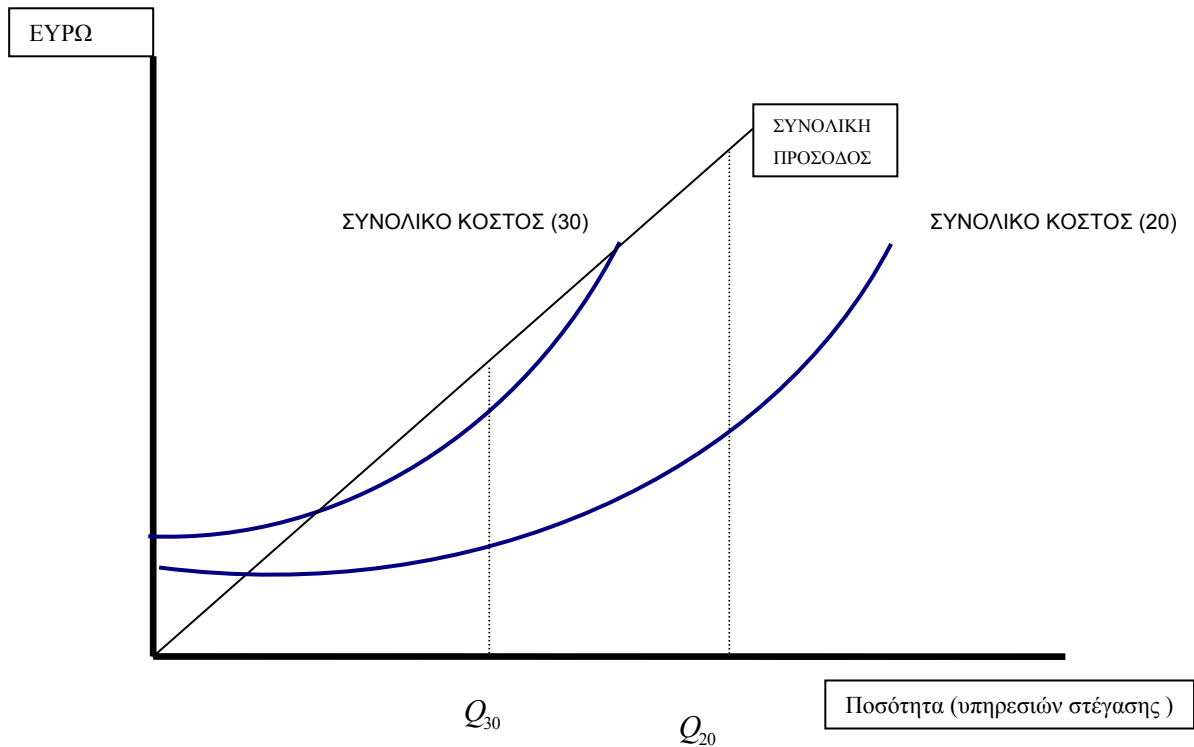
Υπάρχουν τρεις τρόποι με τους οποίους αντιδρά η πλευρά της προσφοράς σε ενδεχόμενη αύξησης της τιμής των ακινήτων:

- *Κατασκευή Νέων Ακινήτων*: Καθώς η τιμή των ακινήτων αυξάνεται, η επένδυση σε κατασκευή ακινήτων γίνεται πιο προσοδοφόρα, και έτσι κατασκευάζονται περισσότερες κατοικίες.
- *Επιβράδυνση της Φθοράς των Οικονομικά Ενεργών Ακινήτων*: Δεδομένου ότι η τιμή των ακινήτων αυξάνεται και επομένως τα δυνητικά κέρδη των ιδιοκτητών αυξάνονται, οι ιδιοκτήτες δαπανούν περισσότερα στη συντήρηση και την επισκευή, γεγονός που επιβραδύνει ρυθμό φθοράς των ακινήτων και μειώνει τον αριθμό των κατοικιών που αποσύρονται από το συνολικό υφιστάμενο «απόθεμα» ακινήτων.
- *Αναδιαμόρφωση Ακινήτων*: Μερικοί ιδιοκτήτες ανακαινίζουν και αναδιαμορφώνουν τα ακίνητα τους και έτσι αυξάνουν την ποσότητα υπηρεσιών στέγασης που προσφέρουν αυτά τα ακίνητα.

Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου μπορεί να ελέγξει το ρυθμό μείωσης της αξίας του ακινήτου επισκευάζοντας και συντηρώντας το. Πιο συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης έχει το κίνητρο να διατηρήσει και να επισκευάσει το ακίνητο του επειδή αυτές οι δραστηριότητες αυξάνουν την ποσότητα υπηρεσιών (Q) που απορρέουν από τη χρήση αυτού. Οι μισθωτές είναι πρόθυμοι να καταβάλουν υψηλότερο τίμημα για τη μίσθωση ενός ακινήτου που παρέχει μια μεγαλύτερη ποσότητα στεγαστικών υπηρεσιών, έτσι μια αύξηση στη συντήρηση αυξάνει το μίσθωμα και την αγοραστική αξία του ακινήτου. Τι ποσά όμως πρέπει να δαπανήσει ο ιδιοκτήτης για τη συντήρηση;

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

Στο παρακάτω σχήμα βλέπουμε τα κέρδη και τις δαπάνες που ενέχει η συντήρηση ενός ακινήτου.



Σχήμα 3: Κέρδη και Δαπάνες που Επιφέρει Η Συντήρηση ενός Ακινήτου

Ο οριζόντιος άξονας μετρά την ποσότητα υπηρεσιών που συνοδεύουν τη χρήση του ακινήτου (Q). Το μέγεθος αυτής της ποσότητας μπορεί να μεταβληθεί αν ο ιδιοκτήτης συντηρεί το ακίνητο. Για παράδειγμα, ο εκμισθωτής επηρεάζει θετικά την αξία του ακινήτου του όταν για παράδειγμα εγκαταστήσει ένα αυτόνομο σύστημα θέρμανσης.

Η καμπύλη συνολικού-κόστους απεικονίζει το άθροισμα του σταθερού κόστους (το οποίο δεν εξαρτάται από το Q) και του μεταβλητού κόστους. Το σταθερό κόστος περιλαμβάνει το κόστος διαχείρισης του ακινήτου (όπως η είσπραξη μισθώματος) και την καταβολή φόρων συνδεδεμένων με το ακίνητο. Το μεταβλητό κόστος περιλαμβάνει τις δαπάνες επισκευής και συντήρησης. Η καμπύλη του κόστους έχει θετική κλίση διότι το μεταβλητό κόστος αυξάνεται με το Q : κοστίζει περισσότερο η συντήρηση μιας μεζονέτας από ότι μια γκαρσονιέρα.

Η ευθεία γραμμή παρουσιάζει τη σχέση μεταξύ της συνολικής προσόδου (ήτοι το μηνιαίο μίσθωμα) και Q . Η σταθερή κλίση της ευθείας μας δείχνει ότι όταν ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου παρέχει διπλάσια ποσότητα υπηρεσιών, τότε είναι και σε θέση να επιβάλει και

διπλάσιο μίσθωμα.

Το κέρδος είναι ίσο με τη διαφορά μεταξύ της συνολικής προσόδου και του συνολικού κόστους και μεγιστοποιείται στο σημείο Q_{20} . Σε αυτό, η κλίση της καμπύλης συνολικής προσόδου είναι ίση με την κλίση της καμπύλης του συνολικού κόστους, δηλαδή η οριακή πρόσδοδος (MR) είναι ίση το οριακό κόστος (MC).

Η βέλτιστη ποσότητα παρεχόμενων υπηρεσιών στέγασης μπορεί να αλλάξει κατά τη διάρκεια του χρόνου, ως αποτέλεσμα των αλλαγών στο μεταβλητό κόστος ή στη ζήτηση των ακινήτων. Συγκεκριμένα, καθώς η ηλικία του ακινήτου αυξάνεται γίνεται σταδιακά δαπανηρότερη και η διατήρηση του σε ένα δεδομένο επίπεδο ποιότητας. Στο παραπάνω σχήμα παρατηρούμε ότι μεταξύ των ετών 20 και 30, το σταθερό κόστος αλλάζει ελάχιστα, όμως το κόστος συντήρησης αυξάνεται, προκαλώντας μια προς τα άνω κίνηση της καμπύλης του συνολικού κόστους. Έτσι το έτος 30, η βέλτιστη ποσότητα υπηρεσιών στέγασης μειώνεται Q_{20} σε Q_{30} με συνακόλουθη πτώση του κέρδους του εκμισθωτή.

Επειδή ο όγκος της προσφοράς ακινήτων δεν αφορά τα νεόδμητα κτίρια, η προσφορά ακινήτων θα είναι ελαστική μόνο εάν ο δεύτερος και ο τρίτος τρόπος αντίδρασης, της προσφοράς στην μεταβολή των τιμών, είναι σχετικά σημαντικοί.

Επειδή ο ρυθμός φθοράς των ακινήτων είναι σχετικά χαμηλός, μια ενδεχόμενη μείωση αυτού θα έχει μόνο μια μικρή επίδραση στην αγορά ακινήτων. Επιπλέον, η αναδιαμόρφωση των ακινήτων είναι εξαιρετικά ακριβή, και ως εκ τούτου χρειάζεται μια μεγάλη αύξηση στις τιμές των ακινήτων προκειμένου να καταστήσει τις τροποποιήσεις στα ακίνητα οικονομικά συμφέρουσες. Για αυτούς τους δύο λόγους, η προσφορά ακινήτων είναι ανελαστική για τις σχετικά μακρές χρονικές περιόδους. Με άλλα λόγια, αργεί να αντιδράσει η πλευρά της προσφοράς στις μεταβολές της ζήτησης, οι οποίες επιφέρουν αλλαγές στην τιμή ισορροπίας, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να παραμένουν σχετικά υψηλές.

2.4.1 Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Προσφοράς Ακινήτων

Η προσφορά ακινήτων εκφράζει το υπάρχον απόθεμα ακινήτων, το οποίο, εκτός από τις τιμές των ακινήτων, επηρεάζεται και από τους κάτωθι παράγοντες.

- *Τιμές Πρώτων Υλών:* Η πρόσφορα οποιουδήποτε προϊόντος ρυθμίζεται από τα κόστη παραγωγής. Επομένως, μια άνοδος στις τιμές των οικοδομικών υλικών θα οδηγήσει σε αύξηση του κόστους παραγωγής και συνακόλουθα μια προς τα αριστερά μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς
- *Τεχνολογία:* Μια τεχνολογική βελτίωση στα συστήματα οικοδόμησης ενδέχεται να

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

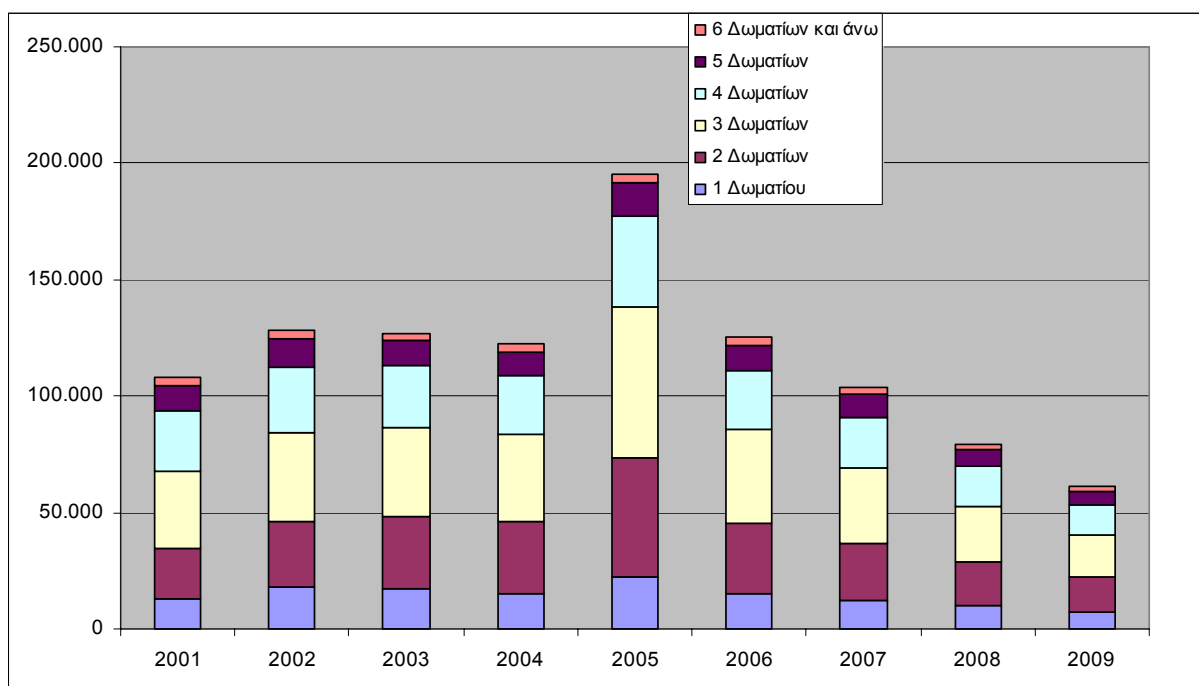
επιτρέπει την ανέγερση ενός ακινήτου με τη χρήση λιγότερων παραγωγικών συντελεστών, και επομένως με λιγότερο κόστος. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας θα είναι η αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων

- Φορολογική Πολιτική
- Προσδοκίες

Όλοι οι ανωτέρω παράγονται δύναται να μετατοπίσουν την καμπύλη προσφοράς των ακινήτων

2.4.2 Η Προσφορά Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα κορυφώθηκε το 2005, ένα έτος δηλαδή μετά από τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας (Σχήμα 2-1). Συγκεκριμένα, στην Ελλάδα, το 2005 ολοκληρώθηκαν 195.207 νέες κατοικίες έναντι 122.163 το 2004 και 108.021 το 2001.



Σχήμα 2-1: Ο Αριθμός των Νέων Κατοικιών στην Ελλάδα, 2001-2009

Πηγή: ΕΣΥΕ

Σημείωση: Συμπεριλαμβάνονται και κατοικίες που προέρχονται από προσθήκες, αναπαλαιώσεις (με αλλαγή όγκου), νομιμοποιήσεις, αναθεωρήσεις (με αλλαγή όγκου) και τροποποιήσεις

3 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στον Πίνακα Α-1 (Παράρτημα Α) παρουσιάζεται η συμβολή στο ΑΕΠ των κατοικιών και των κατασκευών γενικότερα στις χώρες της ΕΕ-27. Οι κατασκευές αποτελούν υπερσύνολο των κατοικιών διότι περιέχουν εκτός από αυτές, τα εμπορικά ακίνητα (ακίνητα επαγγελματικής στέγης) και τις επενδύσεις σε υποδομές.

Στον Πίνακα 3-1 περιγράφονται οι μέσοι όροι δυο διαδοχικών πενταετιών, 1991-1995 και 1996-2000, της επταετίας 2001-2007, καθώς και ο μέσος όρος της διετίας 2008-2009. Από τα στοιχεία το εν λόγω πίνακα παρατηρούμε κατά την επταετία 2001-2007, η Ιρλανδία είχε το μεγαλύτερο μερίδιο κατασκευών (19,41%) στο ΑΕΠ από όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Πίνακας 3-1: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδου στο ΑΕΠ σε Διάφορες Χώρες- Μέσος Όρος Διαφορετικών Χρονικών Περιόδων

	Μ.Ο. 1991-1995	Μ.Ο. 1996-2000	Μ.Ο. 2001-2007	Μ.Ο. 2008-2009
Αυστρία	13,74%	13,23%	11,66%	11,88%
Βέλγιο	10,47%	10,01%	9,43%	10,63%
Γαλλία	12,09%	10,57%	11,99%	13,36%
Γερμανία	13,69%	12,53%	9,75%	10,03%
Δανία	8,50%	9,77%	10,40%	10,63%
Ελβετία	11,67%	8,27%	7,85%	7,45%
Ελλάς	13,13%	12,51%	12,63%	8,73%
Ηνωμένο Βασίλειο	8,41%	8,00%	9,42%	9,30%
ΗΠΑ	8,43%	9,22%	10,15%	8,86%
Ιρλανδία	9,47%	13,41%	18,41%	13,79%
Ισλανδία	11,62%	12,93%	15,90%	10,97%
Ισπανία	12,56%	12,16%	16,20%	15,48%
Ιταλία	10,55%	9,24%	10,44%	10,40%
Κύπρος	-	12,10%	13,15%	15,79%
Λιθουανία	-	11,94%	13,15%	14,62%
Λουξεμβούργο	11,04%	11,15%	12,31%	11,18%
Ολλανδία	11,55%	11,46%	11,35%	11,77%
Πολωνία	-	12,41%	10,97%	12,83%
Πορτογαλία	12,51%	13,45%	12,15%	10,14%

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

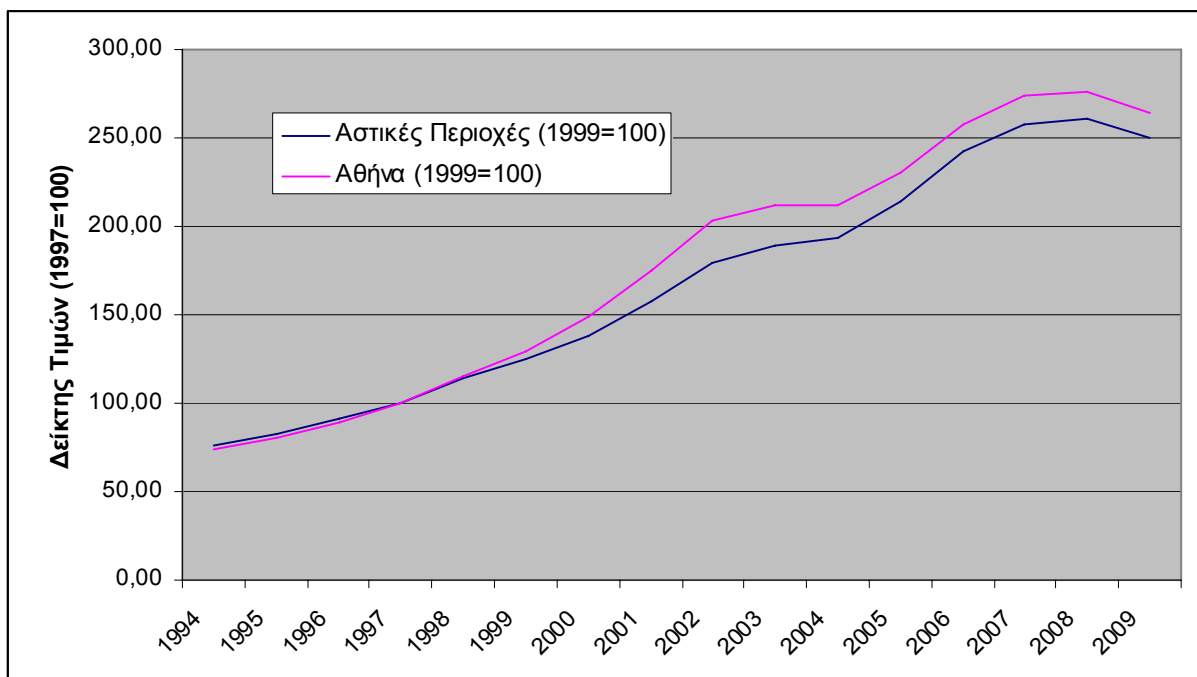
Ρουμανία	9,32%	9,45%	10,91%	14,98%
Σλοβακία	-	15,02%	12,28%	11,11%
Σλοβενία	10,37%	13,04%	13,40%	15,31%
Σουηδία	8,45%	6,02%	7,00%	7,95%
Τσεχία	15,98%	14,58%	12,73%	12,57%
Φινλανδία	11,27%	11,29%	12,73%	13,47%
ΕΕ 15	11,63%	10,63%	11,03%	11,27%

Πηγή: Ameco και επεξεργασία των στοιχείων από την συγγραφέα

Επίσης, κατά την προαναφερθείσα επταετία, στην Ελλάδα το μερίδιο των κατασκευών στο ΑΕΠ (12,62%) ήταν από τα υψηλότερα. Αυτό βεβαίως οφείλεται στην ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητα που επέβαλε η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.

3.2 ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα παρουσίασαν μια εντυπωσιακή άνοδο από το 1994 μέχρι και το 2008 (Σχήμα 3-1).



Σχήμα 4: Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών στις Αστικές Περιοχές και στην Αθήνα, 1994-2009

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Συγκεκριμένα, κατά το διάστημα 1994-2008, η μέση ετήσια μεταβολή του δείκτη αστικών ακινήτων στην Ελλάδα ήταν της τάξεως του 9,20% (Πίνακας 3-1). Η δε περίοδος της ταχύτερης αύξησης των τιμών των ακινήτων ήταν η περίοδος πριν την είσοδο της Ελλάδος στην ΟΝΕ, οπότε και η μέση ετήσια μεταβολή του παραπάνω δείκτη διαμορφώθηκε στο 10,39% για να πέσει στο 7,48% την περίοδο 2001-2008.

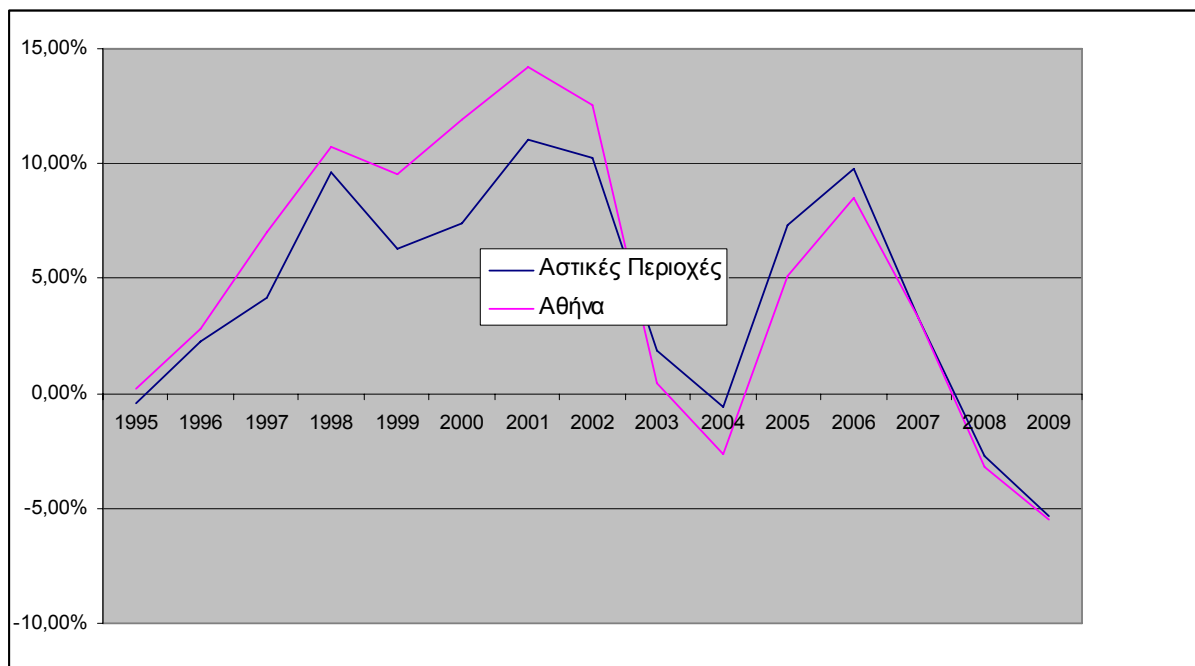
Πίνακας 3-2: Μέση Ετήσια Μεταβολή του Δείκτη Τιμών Κατοικιών

Περίοδος	Αστικές Περιοχές	Αθήνα
1994-2008	9,20%	9,93%
1994-2000	10,39%	12,54%
2001-2008	7,48%	6,71%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και υπολογισμοί της συγγραφέως

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

Επίσης, με εξαίρεση το 2004 και το 2008, η κεφαλαιακή απόδοση των ακινήτων στις αστικές περιοχές και στην Αθήνα, κατά την περίοδο 1996-2009 ήταν σημαντικά υψηλότερη του πληθωρισμού (Σχήμα 3-2).



Σχήμα 5: Η Πραγματική Απόδοση της Αγοράς Ακινήτων στις Αστικές Περιοχές και την Αθήνα, 1996-2009

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (για τα δεδομένα αναφορικά με τους δείκτες τιμών των Κατοικιών), Ameco (για τα δεδομένα αναφορικά με τον δείκτη τιμών καταναλωτή) και εκτιμήσεις της συγγραφέως

Ως αποτέλεσμα, η πραγματική απόδοση από την επένδυση στην αγορά ακινήτων δεν έπεσε ποτέ κάτω από το 4,5% (Πίνακας 3-2).

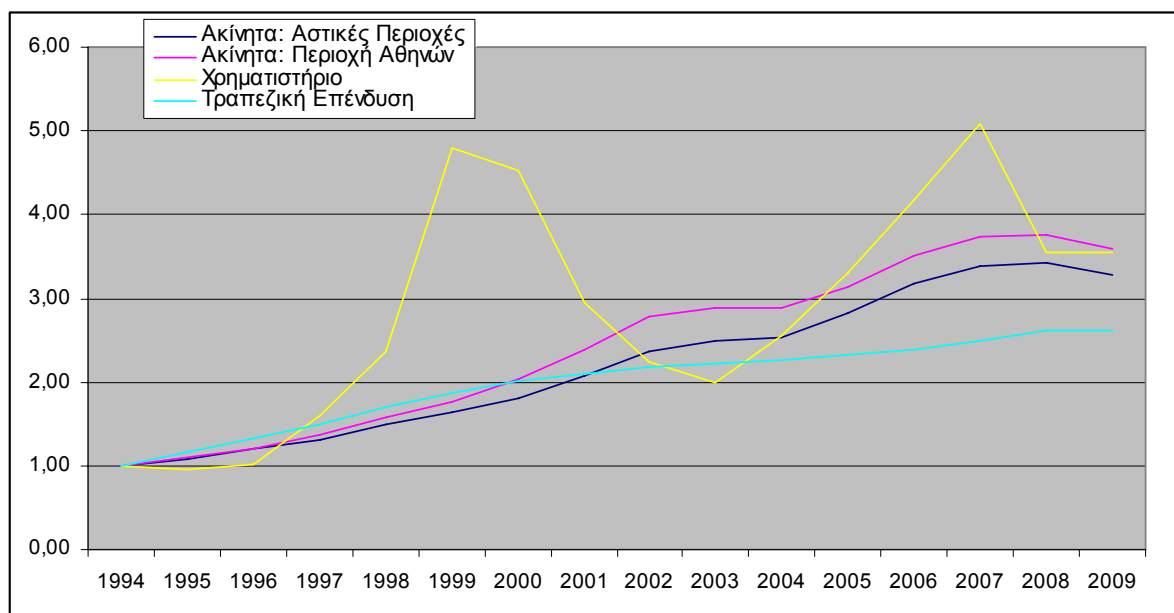
Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

Πίνακας 3-3: Η Μέση Πραγματική Απόδοση από την Επένδυση στην Αγορά Κατοικίας

Περίοδος	Αστικές Περιοχές	Αθήνα
1995-2008	4,96%	5,75%
1995-2000	4,87%	7,02%
2001-2008	5,03%	4,79%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και υπολογισμοί της συγγραφέως

Οι αποδόσεις από την επένδυση σε ακίνητα αστικών περιοχών και στην περιοχή των Αθηνών δημιούργησαν περίπου τον ίδιο σωρευτικό πλούτο με αυτόν που δημιούργησαν οι αποδόσεις του χρηματιστηρίου, παρόλο που οι τελευταίες δημιούργησαν μεγαλύτερη μεταβλητότητα (Σχήμα 3-3). Συγκεκριμένα, κάθε ευρώ επένδυσης το 1994 σε κάποιο ακίνητο αστικής περιοχής ή περιοχής των Αθηνών είχε (βάσει των ιστορικών αποδόσεων του δείκτη τιμών των ακινήτων) το 2009 καταληκτική αξία 3,28€ και 3,59€ αντίστοιχα. Η πορεία μιας αντίστοιχης επένδυσης στο χρηματιστήριο θα είχε ως αποτέλεσμα το ένα ευρώ το 1994 να γίνει 3,55€ το 2009.



Σχήμα 6: Σωρευτικός Πλούτος, 1994-2009

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (για τα δεδομένα αναφορικά με τους δείκτες τιμών των Κατοικιών), Ameco (για τα δεδομένα αναφορικά με τα βραχυπρόθεσμα επιτόκια), Eurostat (για τα δεδομένα του χρηματιστηριακού δείκτη) και εκτιμήσεις της συγγραφέως

3.3 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η φοροδοτική αξία ενός ακινήτου υπολογίζεται βάσει του συστήματος των «αντικειμενικών αξιών», οι οποίες προκύπτουν από τον συνυπολογισμό διαφόρων παραμέτρων που θεωρούνται κρίσιμοι για την διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου. Ως βάση για τον παραπάνω υπολογισμό λαμβάνεται η αξία του νεόδμητου διαμερίσματος του πρώτου ορόφου πολυκατοικίας, η αξία του οποίου ανά τμ. (τιμή ζώνης) καθορίζεται με υπουργική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Μετά τις πρόσφατες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών κατά τα έτη 2005 και 2006, οι αντικειμενικές αξίες των εντός σχεδίου ακινήτων είναι κοντά στις πραγματικές στις περισσότερες περιοχές της χώρας. Αντίθετα στα εκτός σχεδίου ακίνητα οι αντικειμενικές αξίες είναι πολύ χαμηλότερες από τις πραγματικές. Σε πολύ λίγες περιοχές τις χώρες που δεν έχουν μπει στο σύστημα των «αντικειμενικών αξιών» και ιδίως σε εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα, ο προσδιορισμός της φορολογικής αξίας γίνεται από τον προϊστάμενο τη αρμόδιας για την περιοχή Εφορίας (Δ.Ο.Υ.) με βάση συγκριτικά στοιχεία που συλλέγονται από αγοραπωλησίες άλλων ακινήτων της περιοχής.

Εάν το τίμημα της αγοραπωλησίας του ακινήτου υπερβαίνει την αντικειμενική του αξία, τότε ο Φ.Π.Α. και ο Φ.Μ.Α. επιβάλλονται επί του παραπάνω τιμήματος όπως αυτό εμφανίζεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ενώ σε αντίθετη περίπτωση, ο Φ.Μ.Α. υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

3.3.1 Φορολογία Μεταβίβασης και Απόκτησης Περιουσίας

Από το Μάιο του 2010, το φορολογικό καθεστώς της μεταβίβασης ακινήτων στην Ελλάδα τροποποιήθηκε και πλέον υπάρχουν δύο μόνο διαφορετικοί φόροι (έναντι τεσσάρων που υπήρχαν με το προηγούμενο καθεστώς), οι οποίοι επιβάλλονται κατά την μεταβίβαση ενός ακινήτου σε διαφορετικές περιπτώσεις και συγκεκριμένα:

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Από 1-1-2006 επιβάλλεται και στην Ελλάδα Φ.Π.Α. με αναλογικό συντελεστή ποσοστού 23%, μόνο στην πρώτη πώληση νεόδμητης οικοδομής από κατασκευαστή, από πρόσωπο δηλαδή που κατ' επάγγελμα ασχολείται με την ανέγερση και πώληση κτηρίων. Νεόδμητη θεωρείται η οικοδομή που έχει χτιστεί μέσα στην τελευταία πενταετία και που από την στιγμή που κατασκευάστηκε δεν πωλήθηκε και δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ.

Στον Φ.Π.Α. υπόκεινται τα κτίσματα για τα οποία η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1-1-2006. Αντίθετα αν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1-1-2006, η αν εκδόθηκε μετά την 1-1-2006, αλλά η αίτηση για την έκδοσή της είχε γίνει μέχρι 25-11-2005,

δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. αλλά Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) Ως εκ τούτου σήμερα και ίσως για μερικά ακόμη χρόνια, θα υπάρχουν στην αγορά πολλοί χώροι οι οποίοι δεν θα επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.

Ο Φ.Π.Α. επιβάλλεται στο πραγματικό τίμημα της αγοραπωλησίας ακινήτου όπως αυτό εμφανίζεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, αν αυτό υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Στην αντίθετη περίπτωση, ο Φ.Π.Α. υπολογίζεται επί της Αντικειμενικής Αξίας. Υπόχρεος για την καταβολή του φόρου αυτού είναι ο αγοραστής.

Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

Στον Φ.Μ.Α. υπάγονται όσα ακίνητα δεν υπάγονται στο Φ.Π.Α. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι υπάγονται τα οικόπεδα και τα αγροτεμάχια, τα παλαιά κτίσματα, τα κτίσματα οι οικοδομικές άδειες των οποίων εκδόθηκαν πριν την 1-1-2006 και τα κτίσματα που δεν πωλούνται από επαγγελματία κατασκευαστή. Ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται με την ακόλουθη προοδευτική κλίμακα:

Αξία Ακινήτου	Βασικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου
μέχρι 20.000€	8%	1.600
Υπερβάλλον	10%	

Υπόχρεος για την καταβολή του φόρου αυτού είναι ο αγοραστής. Επί της ίδια κλίμακας υπολογίζεται και ο Φόρος Ανταλλαγής σε περίπτωση ανταλλαγής ακινήτων αλλά και ο Φόρος Διανομής στην περίπτωση διανομής συνιδιοκτητών ακινήτων ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες τους. Ωστόσο ο Φόρος Ανταλλαγής ανέρχεται στο 50% του Φ.Μ.Α. ενώ ο Φόρος Διανομής στο 25% του Φ.Μ.Α. Οι φόροι αυτοί επιβάλλονται με αυτή την μορφή στο βαθμό που τα ανταλλασσόμενα ακίνητα ή τα διανεμόμενα μερίδια των ακινήτων έχουν ακριβώς την ίδια αξία. Στην περίπτωση που κάποια από τα ακίνητα αυτά έχει μεγαλύτερη αξία από το άλλο, επί της διαφοράς αυτής επιβάλλεται ολόκληρος ο Φ.Μ.Α.

3.3.2 Απαλλαγές

Στην περίπτωση που κάποιος αγοράζει ακίνητο (διαμέρισμα ή οικόπεδο) προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ή να ανεγείρει πρώτη κατοικία προβλέπονται οι παρακάτω φοροαπαλλαγές που υπολογίζονται με βάση την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και όχι τα τετραγωνικά του όπως συνέβαινε μέχρι σήμερα. Οι φοροαπαλλαγές αυτές καλύπτουν όχι μόνο την αξία του ίδιου του διαμερίσματος αλλά και του τυχόν χώρου στάθμευσης και της αποθήκης, υπό την προϋπόθεση ότι οι χώροι αυτοί βρίσκονται εντός του ίδιου κτιρίου και ότι μεταβιβάζονται με

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

το ίδιο συμβόλαιο.

Οι ισχύουσες φοροαπαλλαγές με το νέο φορολογικό καθεστώς μετά τον Μάιο του 2010 είναι οι εξής:

Είδος Ακινήτου	Κατηγορία Δικαιούχου	Αφορολόγητο Ποσό
Κατοικία	Άγαμος	200.000
Κατοικία	Έγγαμος	250.000
Κατοικία	Έγγαμος ΑΜΕΑ	275.000
Οικόπεδο	Άγαμος	50.000
Οικόπεδο	Έγγαμος	100.000

Σημειώνεται ότι για αγορά κατοικίας τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 25.000€ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000€ για καθένα από τα επόμενα παιδιά, ενώ για αγορά οικοπέδου τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 10.000€ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 15.000€ για καθένα από τα επόμενα παιδιά.

3.4 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

3.4.1 Χρηματοδότηση Απόκτησης Ακίνητης Περιουσίας

Οι Ελληνικές τράπεζες διαθέτουν σήμερα μία μεγάλη και πολύ ενδιαφέρουσα ποικιλία από χρηματοδοτικά προϊόντα. Όποιος επιθυμεί να αποκτήσει ακίνητο στην Ελλάδα μπορεί να έρθει απευθείας σε επαφή με κάποια Ελληνική τράπεζα, ορισμένες από τις οποίες διαθέτουν υποκαταστήματα και στη Γερμανία, ή να απευθυνθεί στο κτηματομεσιτικό γραφείο που ασχολείται με την εύρεση του ακινήτου. Τα επιτόκια στην Ελλάδα παρακολουθούν συνήθως το επιτόκιο Euribor (μηνός ή τριμήνου) πλέον κάποιας προσαύξησης ανάλογα με την τράπεζα και τους όρους του δανείου.

1. Απαραίτητα δικαιολογητικά i. Για την προέγκριση του Δανείου, προκειμένου ο αγοραστής να ξέρει και να μπορεί να αποδείξει ότι θα δανειοδοτηθεί, ανεξάρτητα με το ακίνητο που θα αγοράσει και πριν να βρει το ακίνητο αυτό, απαιτείται:

- Αίτηση χορήγησης Στεγαστικού Δανείου
- Φωτοτυπία Ταυτότητας ή Διαβατηρίου.
- Φωτοτυπία τριών (3) τελευταίων αποδείξεων μισθοδοσίας (μισθωτοί).
- Φωτοτυπία εκκαθαριστικών σημειωμάτων φόρου τριών (3) τελευταίων ετών.

- Στην περίπτωση που αγοράζει νομικό πρόσωπο, συνήθως απαιτούνται και τρεις τελευταίοι δημοσιευμένοι ισολογισμοί ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας για τα (3) τελευταία έτη.

ii. **Για την έγκριση** του Δανείου εφόσον ο αγοραστής βρει το ακίνητο που επιθυμεί να αγοράσει απαιτείται:

- Τελευταίος τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου. Εάν πρόκειται για διαμέρισμα χρειάζεται επιπλέον σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κανονισμός πολυκατοικίας.

- Πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου του ακινήτου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

- Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από την μερίδα του μεταβιβάσαντος και πιστοποιητικό βαρών, κατασχέσεων, μη εκποιήσεως και μη διεκδικήσεως από το Υποθηκοφυλακείο ή υπεύθυνη δήλωση του δικηγόρου του αγοραστή ότι έχει προβεί σε έλεγχο όλων των παραπάνω και δεν έχει διαπιστώσει νομικά ελαττώματα.

- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια.

- Κτηματολογικό απόσπασμα (εφόσον η περιοχή του ακινήτου έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο).

- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου & διάγραμμα κάλυψης

- Κάτοψη του ακινήτου.
 - Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής ή αποπεράτωσης ημιτελούς, απαιτείται και προϋπολογισμός έργων σε ειδικό έντυπο.
 - Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.
- iii. **Για την εκταμίευση του Δανείου**, εφόσον συνταχθούν και τα συμβόλαια μεταβίβασης του ακινήτου, απαιτείται:
- Πιστοποιητικό εγγραφής προσημείωσης από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. • Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

2. Υποθήκη-Προσημείωση υποθήκης

Προκειμένου η τράπεζα να εξασφαλίσει την απαίτησή της από το δάνειο, εγγράφει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο προσημείωση υποθήκης ή και υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται με συμφωνημένη δικαστική απόφαση ανάμεσα στον αγοραστή και την τράπεζα που εκδίδεται από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, ακόμα και αυθημερόν. Στην συνέχεια η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο βιβλίο υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου, σε όσες περιοχές έχουν υπαχθεί στο εθνικό κτηματολόγιο. Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν είναι συνεπής στην καταβολή των δόσεων του δανείου του, η προσημείωση υποθήκης μπορεί να τραπεί από την τράπεζα σε υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης διαγράφεται με την ίδια διαδικασία δηλαδή με συμφωνημένη απόφαση ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου. Αντίθετα η υποθήκη διαγράφεται μονάχα με αμετάκλητη απόφαση που έχει εκδοθεί κατά την χρονοβόρα τακτική διαδικασία (μπορεί να διαρκέσει ακόμα και πάνω από 1 χρόνο), ή με συμβολαιογραφική πράξη, οπότε όμως θα πρέπει να καταβληθεί χαρτόσημο 3,6% και τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου που όλα μαζί υπολογίζονται σε ποσοστό περίπου 6% επί της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

3.4.2 Έλεγχος Ακινήτου

Εφόσον ο αγοραστής βρει μόνος του ή με την μεσολάβηση κτηματομεσίτη το ακίνητο που τον ενδιαφέρει και έχει εξασφαλίσει και την χρηματοδότησή του, θα πρέπει να προχωρήσει στον νομικό και τεχνικό του έλεγχο ώστε να είναι έτοιμος για την σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου.

Νομικός έλεγχος – Πρόσληψη δικηγόρου

Στην Ελλάδα, η παράσταση Δικηγόρου για την αγοραπωλησία ακινήτου είναι

υποχρεωτική όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στην περιφέρεια Αθηνών ή Πειραιά και η αξία του υπερβαίνει τα 29.347€, ή όταν βρίσκεται σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της Ελλάδας και η αξία του υπερβαίνει τα 11.738€ είναι υποχρεωτική η παράσταση Δικηγόρου. Στην περίπτωση αυτή τόσο ο πωλητής όσο και ο αγοραστής είναι υποχρεωμένοι να αναθέσουν την εκπροσώπησή τους σε διαφορετικούς Δικηγόρους. Επειδή στην Ελλάδα δεν υπάρχει ακόμα Κτηματολόγιο παρά μόνο για το 10% περίπου των Δήμων της χώρας, ο Δικηγόρος είναι απαραίτητος ιδίως από μέρους του αγοραστή, προκειμένου να ψάξει αναλυτικά στο Υποθηκοφυλακείο της περιοχής στην οποία βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, για τυχόν νομικά ελαττώματα και βάρη.

Συγκεκριμένα, ο δικηγόρος θα πρέπει να προβεί:

i. **Σε έλεγχο στα βιβλία μεταγραφών** του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, ώστε να διαπιστώσει αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει πράγματι σε αυτόν που εμφανίζεται ως πωλητής και αν ανήκε σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους του επί τουλάχιστον 20 χρόνια.

ii. **Σε έλεγχο στα βιβλία βαρών** του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ώστε να διαπιστώσει αν στο όνομα του πωλητή ή των δικαιοπαρόχων του υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, προσημειώσεις υποθηκών, κατασχέσεις ή δικαστικές διεκδικήσεις. (Στην περίπτωση που στην περιοχή του ακινήτου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ο έλεγχος είναι ευχερέστερος, γιατί όλες οι παραπάνω πληροφορίες, αναγράφονται στο κτηματολογικό φύλο του ακινήτου)

iii. Σε μελέτη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του πίνακα κατανομής βαρών και του κανονισμού της πολυκατοικίας, αν το ακίνητο είναι οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) σε πολυκατοικία, ή σε **συγκρότημα κατοικιών**

Η αμοιβή του Δικηγόρου καθορίζεται σε συμφωνία με τον πελάτη και πάντα ανάλογα με τις τυχόν δυσκολίες που υπάρχουν στον έλεγχο του εκάστοτε ακινήτου. Ωστόσο η ελάχιστη δικηγορική αμοιβή ανά συμβαλλόμενο, προσδιορίζεται κλιμακωτά για την Αθήνα ως εξής:

Για ποσά έως 44.020€: 1 % Για το υπερβάλλον και έως 1.467.351€: 0,5% Για το υπερβάλλον και έως 2.934.702€: 0,4% Για το υπερβάλλον και έως 5.869.405€: 0,3% Για το υπερβάλλον και έως 14.673.514€: 0,2% Για το υπερβάλλον και έως 29.347.028€: 0,1% Για το υπερβάλλον και έως 58.694.057€: 0,05% Για το υπερβάλλον ποσό: 0,01%

Τεχνικός έλεγχος – Πρόσληψη πολιτικού μηχανικού

Όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο ή βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, είναι απολύτως απαραίτητη (αν και δεν επιβάλλεται από το νόμο) και η

πρόσληψη πολιτικού μηχανικού, ο οποίος θα γνωρίζει την περιοχή και τους περιορισμούς της, προκειμένου να ελέγξει αν το συγκεκριμένο ακίνητο πληροί τους απαιτούμενους όρους δόμησης της περιοχής ή αν είναι πράγματι ελεύθερο ή δεσμευμένο από τον Δήμο για κάποια μελλοντική απαλλοτρίωση.

Ο μηχανικός θα πρέπει να προβεί σε:

I. Έλεγχο αρτιότητας και οικοδομησιμότητας στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, στην τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Δήμου, και εν ανάγκη στην κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

II. Έρευνα για τυχόν οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών, εκκρεμούσα απαλλοτρίωση για κοινωφελή σκοπό, εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου, για τυχόν χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, στρατιωτικής ζώνης, κλπ.

III. Έρευνα για επιτρεπόμενες και απαγορευμένες χρήσεις γης. Η αμοιβή του μηχανικού καθορίζεται ελεύθερα με συμφωνία ανάμεσα σε αυτόν και τον πελάτη.

IV. Ολοκλήρωση μεταβίβασης Εφόσον ολοκληρωθεί και ο έλεγχος του ακινήτου, προκειμένου να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση απαιτείται η σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου από συμβολαιογράφο και η μεταγραφή του στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

1. Σύνταξη συμβολαίου – Συμβολαιογράφος Το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται από συμβολαιογράφο και ελέγχεται από τους δικηγόρους του αγοραστή και του πωλητή. Τον συμβολαιογράφο επιλέγει ο αγοραστής, ο οποίος πληρώνει και την αμοιβή του. Μετά την υπογραφή το συμβόλαιο πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Η αμοιβή του Συμβολαιογράφου, για γονικές παροχές, δωρεές και αγοραπωλησίες ακινήτων, ανέρχεται σε ποσοστό 1% χωρίς ανώτατο όριο ποσού. Τα δικαιώματα αυτά υπολογίζονται επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο (αντικειμενικής ή τυχόν υψηλότερης). Στα ποσά αυτά προστίθενται και ορισμένα άλλα μικρότερα ποσά ως πάγια τέλη, τέλη αντιγράφων, δικαιώματα για σύνταξη των απαιτούμενων εγγράφων προς τις φορολογικές αρχές και περιλήψεων κλπ.

Για την σύνταξη του συμβολαίου είναι απαραίτητο τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής να έχουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) στην Ελλάδα, το οποίο το παίρνουν από την Δ.Ο.Υ. (Εφορία) του τόπου κατοικίας τους ή αν είναι κάτοικοι εξωτερικού από την Δ.Ο. Προκειμένου να καταρτιστεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο απαιτούνται τα εξής:

i. Ο πωλητής πρέπει να προσκομίσει:

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Επίσημο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας όταν πρόκειται για κτίσμα.
- Υπεύθυνη δήλωση ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν απέφερε εισόδημα κατά την τελευταία πενταετία, ή αν απέφερε εισόδημα, βεβαίωση της Δ.Ο.Υ. του πωλητή, ότι έχει δηλωθεί αυτό στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος της τελευταίας διετίας.
- Υπεύθυνη δήλωση ότι ο πωλητής έχει συμπεριλάβει στη δήλωσή του Ε9 το πωλούμενο ακίνητο.

Βεβαίωση του Δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο, από την οποία να αποδεικνύεται ότι ο πωλητής δεν οφείλει Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το ακίνητο αυτό.

- Αν το ακίνητο έχει αποκτηθεί με κληρονομιά ή δωρεά, βεβαίωση ότι ο πωλητής έχει υποβάλλει δήλωση φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς στην οποία έχει συμπεριλάβει και το ακίνητο αυτό.
- «Φορολογική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Δημόσιο.
- «Ασφαλιστική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Ι.Κ.Α., στην περίπτωση που αυτός απασχολεί προσωπικό ή ανέγειρε πρόσφατα το κτίσμα.

ii. Ο αγοραστής πρέπει να προσκομίσει:

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Αποδείξεις πληρωμής του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο φόρος αυτός, ο αγοραστής έχει υποβάλλει πριν την υπογραφή του συμβολαίου ειδική δήλωση που του συντάσσει ο συμβολαιογράφος, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

2. Μεταγραφή-Εγγραφή στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, οποιοδήποτε δικαίωμα επί ακινήτου, αποκτάται μόνο «από και διά της μεταγραφής». Αυτό σημαίνει ότι προκειμένου το συμβόλαιο να επιφέρει τα αποτελέσματά του έναντι και όλων των άλλων (πέραν των συμβαλλομένων σ' αυτό) θα πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, αν η περιοχή είναι στο Εθν. Κτηματολόγιο. Το κόστος μεταγραφής διαμορφώνεται ως εξής:

Για γονικές παροχές και δωρεές σε ποσοστό 0,775% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, χωρίς ανώτατο όριο Για αγοραπωλησίες, διανομές, ανταλλαγές κλπ. σε

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

ποσοστό 0,475% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, επίσης χωρίς ανώτατο όριο. Τα παραπάνω ποσά επιβαρύνονται σε κάθε περίπτωση και με Τέλος Μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών που ανέρχεται σε ποσοστό 0,125%, χωρίς ανώτατο όριο ποσού.

Τα ακίνητα που αν και έχουν δηλωθεί στο υποθηκοφυλακείο, βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες εντάσσονται στο εθνικό κτηματολόγιο θα πρέπει να δηλωθούν εκ νέου από τους ιδιοκτήτες τους με το ακόλουθο κόστος: Η εγγραφή στο κτηματολόγιο κοστίζει 35€ ανά δικαίωμα για τις εδαφικές εκτάσεις και τους χώρους κύριας χρήσης και 20€ -πάντα ανά δικαίωμα- για χώρους βοηθητικής χρήσης (αποθήκες, χώρους στάθμευσης κλπ.). Αυτό σημαίνει ότι όταν ένα διαμέρισμα με μία αποθήκη και μία θέση στάθμευσης ανήκει σε δύο άτομα (π.χ. ένα ανδρόγυνο), ο καθένας από τους δύο θα επιβαρυνθεί με 35 ευρώ για το διαμέρισμα και από 20 ευρώ για την αποθήκη και τη θέση στάθμευσης ήτοι με ποσό 75 ευρώ. Επιπλέον του ποσού αυτού μετά το πέρας της κτηματογράφησης, θα επιβάλλεται και επιπρόσθετο αναλογικό τέλος το οποίο θα ανέρχεται σε ποσοστό 1‰ της αντικειμενικής αξίας, με απαλλαγή ποσού 20.000 ευρώ ανά δικαίωμα.

4 Η ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Στη χώρα μας το νομοθετικό πλαίσιο που ορίζει τους κανόνες αγοραπωλησίας και μίσθωσης επαγγελματικού ακινήτου απαρτίζεται ως εξής :

1. Ν.2741/1999 (ΦΕΚ 199 Α΄/28-09-1999) «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων και άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Ανάπτυξης»
2. ΠΔ 34/95 (ΦΕΚ 30 Α΄/10-02-1995) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»
3. Ν.2235/94 (ΦΕΚ 145 Α΄/01-09-1994) «Τροποποίηση του Ν. 1703/1987 και του Ν. 813/1978»
4. Ν.2041/1992 (ΦΕΚ 71 Α΄/04-05-1992) «Τροποποίηση του Ν. 813/1978 περί εμπορικών και άλλων τινών κατηγοριών μισθώσεων και άλλες διατάξεις»
5. Ν.1229/82 (ΦΕΚ 17 Α΄/ 17-02-1982) «Περί τροποποίησης διατάξεων του Ν. 813/1978 περί τροποποίησης διατάξεων και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων»
6. Π.Δ. 715/79 (ΦΕΚ 212 Α΄/10-09-1979) «Περί τρόπου ενέργειας υπό των ΝΠΔΔ προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών»
7. Ν.813/78 (ΦΕΚ 137 Α΄/ 31-08-1978) «Περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων»

4.1 ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Οι ραγδαίες οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων ετών όπως ήταν φυσικό επηρέασαν και την αγορά επαγγελματικής στέγης ποικιλοτρόπως. Σύμφωνα με την ετήσια έρευνα για την «Αγορά ακινήτων στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και την Ανατολική Μεσόγειο κατά το 2008» της εταιρείας συμβούλων ακίνητης περιουσίας SouthEast Real Estate, η Ελλάδα διατηρεί τα υψηλότερα μισθώματα στην αγορά γραφείων, βιομηχανικών χώρων και λιανεμπορίου, σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της περιοχής.

Αγορά γραφείων

Το ύψος του μισθώματος γραφειακών εγκαταστάσεων είναι το υψηλότερο της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Ανατολικής Μεσογείου (Αλβανία, Βοσνία, Βουλγαρία, Κροατία, Κύπρος, FYROM, Ρουμανία, Σερβία, Τουρκία, Αίγυπτος, Ισραήλ, Ιορδανία)

Σύμφωνα με την έρευνα, στο εμπορικό κέντρο των Αθηνών το μίσθωμα (μηνιαίο) ανέρχεται μεταξύ 25 έως 30 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (τμ.), ενώ από το συνολικό απόθεμα των 5 εκατ. τμ. , μόλις το 15% ανήκει στην κατηγορία της πρώτης προβολής.

Στις ακριβότερες περιοχές και εντός του εμπορικού κέντρου της Αθήνας ανήκουν : η λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας και η οδός Πανεπιστημίου, με τη λεωφόρο Κηφισίας να αποτελεί τη δεύτερη πολυτελέστερη ζώνη γραφείων της αθηναϊκής αγοράς. Τον χάρτη των εμπορικών ακινήτων συμπληρώνει η Αττική Οδός, η οποία (δεδομένης της εύκολης προσβασιμότητας προς αυτήν) ανταγωνίζεται το κέντρο της πόλης, ως προς τη ζήτηση για δημιουργία γραφειακών υποδομών.

Retail

Το 2008, το ύψος των μισθωμάτων για τα εμπορικά καταστήματα στο Λεκανοπέδιο της Αττικής παρέμεινε υψηλό. Αναλυτικότερα, η τιμή του μισθώματος, κυμαίνεται μεταξύ 200 - 250 ευρώ / τμ. , κατά μήκος της οδού Ερμού, από 170 έως 200 ευρώ / τμ. σε εμπορικές ζώνες (στις οποίες συμπεριλαμβάνεται το Κολωνάκι) και 150 – 180 ευρώ / τμ. για τη Γλυφάδα και την Κηφισιά.

Σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες της ΝΑ Ευρώπης και της Αν. Μεσογείου, η Ελλάδα διατηρεί τα υψηλότερα μισθώματα πριν από τη Σερβία και τη Ρουμανία .

Logistics

Το ύψος του μισθώματος ζώνες βιομηχανικής δραστηριότητας, δηλαδή, στον Ασπρόπυργο, τα Οινόφυτα, και το Κρουονέρι διαμορφώνεται στα 7 - 8 ευρώ / τμ., ενώ στη Μαγούλα, το Σχηματάρι και τις Αχαρνές ανέρχεται στα 4 - 4,5 ευρώ / τμ.

Ο τομέας των logistics την περασμένη δεκαετία κατέγραψε σημαντική ανάπτυξη, ιδίως εξαιτίας της εισόδου στην ελληνική αγορά πολλών μεγάλων επιχειρήσεων που είτε είναι πολυεθνικές είτε έχουν την έδρα τους στη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Στην Ελλάδα παρατηρούνται τα υψηλότερα μισθώματα με διαφορά πριν το Ισραήλ, όπου το ενοίκιο και η απόδοση κυμαίνονται, συναρτήσει περιοχής, από 2,45 έως 6,3 ευρώ και 7,5% - 8,5%

αντίστοιχα.

4.2 Η ΣΥΓΚΥΡΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Το τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου εκπονεί κάθε εξάμηνο την “Συγκυρία της ελληνικής κτηματαγοράς”. Τα στοιχεία για το πρώτο εξάμηνο του 2010 μας δείχνουν ότι το 53,7% των ερωτηθέντων -ειδικών της κτηματαγοράς- εκτιμά ότι η αγορά ακινήτων για επαγγελματική χρήση θα παραμείνει στάσιμη.

Αυξήθηκε όμως από 19,5%(του προηγούμενου έτους) σε 26,8% το ποσοστό όσων εκτιμούν ότι θα είναι καλύτερη η πορεία της αγοράς ακινήτων για επαγγελματική χρήση τους επόμενους έξι μήνες. Επίσης σε ποσοστό 17,1% οι ειδικοί της κτηματαγοράς διαβλέπουν ότι η αγορά ακινήτων για επαγγελματικούς χώρους θα κινηθεί σε χαμηλότερα επίπεδα το επόμενο εξάμηνο σε σχέση με το 43,9% του πρώτου εξαμήνου του 2009.

Η προσφορά και ζήτηση στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εμφανίζει πλεόνασμα προσφοράς με επτά στους δέκα ερωτηθέντες να το δηλώνουν σχετικά. Το ποσοστό αυτό είναι από τα πιο ψηλά σε σχέση με αντίστοιχο ποσοστό ερωτηθέντων που έχει εκφραστεί σε προηγούμενες έρευνες και είχε εκφραστεί ομοίως το δεύτερο εξάμηνο του 2007 και του 2008.

Παρατηρείται ακόμα μια μείωση, από 7,3% που ήταν στην προηγούμενη συγκυρία σε μηδενικό ποσοστό στην παρούσα, που εκτιμά ότι *«υπάρχει ισορροπία προσφοράς και ζήτησης»*. Καταγράφεται επίσης μια σχετική αύξηση του ποσοστού των ειδικών της κτηματαγοράς που θεωρούν ότι *«υπάρχει πλεόνασμα ζήτησης»* στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων, από 4,9% που ήταν στην προηγούμενη συγκυρία σε 9,8%.

Αναφορικά με τους μη ενοικιασμένους επαγγελματικούς χώρους, το 24,4% των ειδικών θεωρεί ότι είναι περίπου το ίδιο το δεύτερο εξάμηνο του 2009, σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2009, με ποσοστό 22,5%..

Στην ερώτηση : *πώς θα διαμορφωθούν οι πωλήσεις των ακινήτων για επαγγελματική χρήση το δεύτερο εξάμηνο του 2009* το 34,1% των ερωτηθέντων προβλέπει ότι οι πωλήσεις θα παραμείνουν οι ίδιες με αυτές του πρώτου εξαμήνου του 2009. Οι ειδικοί της κτηματαγοράς σε ποσοστό 26,8% προβλέπουν ότι οι πωλήσεις των ακινήτων για επαγγελματική χρήση θα είναι χαμηλότερες το επόμενο εξάμηνο.

Μικρή αύξηση παρατηρείται επίσης στο ποσοστό εκείνων των ειδικών που προσδοκούν αύξηση των πωλήσεων των ακινήτων για επαγγελματική χρήση στην Ελλάδα, από 7,3% που

ήταν την προηγούμενη συγκυρία σε 22%, στην παρούσα συγκυρία. Μεγάλη αύξηση παρατηρείται στο ποσοστό των ειδικών της κτηματαγοράς – από 31,7% που ήταν στην προηγούμενη συγκυρία σε 43,9% στην παρούσα– που πιθανολογεί ότι θα παραμείνουν σταθερές οι τιμές.

Μεγάλη επίσης και η αύξηση του ποσοστού– από 4,9% που ήταν στην προηγούμενη συγκυρία, σε 9,8% στην παρούσα- που προβλέπει ότι θα υπάρξει αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων. Ως προς τη ζήτηση επαγγελματικών χώρων σήμερα, το 48,8% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι σε σχέση με τους επόμενους έξι μήνες θα είναι σχεδόν η ίδια, ποσοστό μεγαλύτερο (31,7%) σε σχέση με το αντίστοιχο της προηγούμενης συγκυρίας.

Τέλος, παρατηρείται, μείωση στο ποσοστό των ερωτηθέντων -από 46,3% που ήταν στην προηγούμενη συγκυρία, σε 24,4% στην παρούσα– που εκτιμούν χαμηλότερη ζήτηση των επαγγελματικών χώρων.

4.3 Προοπτικές της Αγοράς Επαγγελματικής Στέγης για το 2010

Το 2010 εμφανίζεται ως χρονιά-γρίφος για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Αυτό οφείλεται στην πλειάδα των παραμέτρων που αναμένεται να επηρεάσουν την πορεία της, η εξέλιξη των οποίων είναι δύσκολα προβλέψιμη στην παρούσα χρονική περίοδο, με σημαντικότερες από αυτές την πορεία της διεθνούς οικονομικής ανάκαμψης και την εξέλιξη των οικονομικών δεδομένων εντός Ελλάδος.

Οι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την πορεία της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων και τους επί μέρους κλάδους της, εφόσον προκύψουν, εμπίπτουν σε τρεις βασικές κατηγορίες που είναι οι εξής:

- 1) ο περιορισμός της δυνατότητας χρηματοδότησης και η σημαντική άνοδος του κόστους της
- 2) η αύξηση της φορολογίας και
- 3) η ενδεχόμενη σημαντική κάμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της κατανάλωσης.

Η χρηματοδότηση, αναμένεται σε αρχικό στάδιο κάποιος περιορισμός της διαθεσιμότητάς της και αύξηση της τιμολόγησής της, καθώς οι τράπεζες επιδιώκουν να εξασφαλίσουν το ενδεχόμενο του αυξημένου κόστους άντλησης κεφαλαίων όσο θα οδηγούνται προς το τέλος

τους τα προγράμματα υποστήριξης των χρηματαγορών από την ΕΚΤ κατά τη διάρκεια του 2010.

Δεδομένου ότι ήδη υπήρξε με την έναρξη της κρίσης ουσιαστική παύση της τραπεζικής χρηματοδότησης για κάποιο διάστημα και η εν συνεχεία ανάκαμψη ήταν περιορισμένη και ποτέ δεν επανήλθαν πραγματικά οι αγορές σε επίπεδα ανάλογα με αυτά προ κρίσεως, πιθανολογείται ότι με εξαίρεση ακραία σενάρια δεν θα επηρεαστεί περαιτέρω η αγορά ακινήτων από αυτή την αιτία.

Εξαίρεση σε αυτή την πρόβλεψη αποτελεί το ενδεχόμενο σημαντικής ανόδου του Euribor, που μπορεί να οφείλεται στην ενδεχόμενη αναθέρμανση της ευρωπαϊκής οικονομίας και στη νομισματική πολιτική υψηλότερων επιτοκίων της ΕΚΤ.

Τα δεδομένα φορολόγησης που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τα επαγγελματικά ακίνητα, είναι η άνοδος του φόρου ιδιοκτησίας (ΕΤΑΚ ή ΦΜΑΠ) άνω του 0,6% που ήδη πληρώνουν οι εταιρείες.

5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η αγορά κατοικίας συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό κύκλο με μια αμφίδρομη σχέση μέσω επενδύσεων, κατανάλωσης και δανεισμού, ενώ επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Η “φούσκα” στις τιμές των κατοικιών στις ΗΠΑ και η αλόγιστη χρήση των συναφών με τη στεγαστική πίστη χρηματοοικονομικών εργαλείων είχαν πρωταγωνιστικό ρόλο στο ξεκίνημα και την εξέλιξη της παγκόσμιας κρίσης της περιόδου 2007-2009.

Στην Ελλάδα, η αγορά κατοικίας δεν παρουσίασε ανάλογα φαινόμενα υπερβολικής αύξησης των τιμών, ενώ παραδοσιακά αποτελεί ατμομηχανή της αναπτυξιακής διαδικασίας, επιβραβεύοντας τους Έλληνες που επενδύουν σε ακίνητα. Το μέλλον της ελληνικής αγοράς κατοικίας θα εξαρτηθεί από τις δικές της αυτόχθονες δυνάμεις, τη συνεχιζόμενη τουριστική ανάπτυξη και την ανάγκη υποδομών στη χώρα μας, ενώ οι σημερινές ελληνικές μακροοικονομικές ανισοροπίες αναμένεται να λειτουργήσουν ανασταλτικά.

Στον ελλαδικό χώρο, η αγορά κατοικίας είναι πολύ σημαντική. Αφενός, οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές αποτελούν ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας. Αφετέρου, η κατοικία αποτελεί επένδυση και παραδοσιακά οι Έλληνες τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις τους στα ακίνητα. Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται στατιστικά στοιχεία που δείχνουν ξεκάθαρα τη σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας και γενικότερα των κατασκευών για το ελληνικό νοικοκυριό και την ελληνική οικονομία

Η «παραγωγή» ακινήτων (δηλαδή η κατασκευή ή ανακαίνιση οικιστικών ή επαγγελματικών ακινήτων) αντιπροσωπεύει ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Συγκεκριμένα, το κόστος παραγωγής ενός ακινήτου, στο οποίο περιλαμβάνονται η αγορά όλων των πρώτων υλών (για παράδειγμα πέτρες ή τσιμέντο) και η χρήση κατασκευαστικών μηχανημάτων, δημιουργεί εισόδημα για τις παροχές των πρώτων υλών, του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, καθώς επίσης και για σειρά επαγγελματιών που εμπλέκονται στην παραγωγή ενός ακινήτου (δηλαδή υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, ξυλουργοί, και αρχιτέκτονες). Επίσης, μετά την περάτωση του ακινήτου ακολουθούν ορισμένες συμπληρωματικές (για την «τελική κατανάλωση» του

παραχθέντος ακινήτου) δαπάνες (διενεργούμενες βέβαια τον κάτοχο του ακινήτου) σε διαρκή καταναλωτικά αγαθά που ικανοποιούν την ανάγκη της επίπλωσης. Και αυτές οι δαπάνες δημιουργούν εισόδημα για μια σειρά επαγγελματιών.

Παραδοσιακά, στην Ελλάδα, λόγω των πληθωριστικών φαινομένων για πολλές δεκαετίες μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, τα ακίνητα αποτελούσαν το κατεξοχήν μέσο επένδυσης διαθέσιμων, το οποίο μπορούσε να προσφέρει την καλύτερη δυνατή προστασία έναντι του πληθωρισμού. Από την διάρθρωση του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών φαίνεται ότι ακόμη και σήμερα, το ακίνητο αποτελεί το σημαντικότερο μέσο επένδυσης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

1. Δαβραδάκης, Μ. και Χαρδουβέλης, Γ. (2006). “Είναι Υπερτιμημένη η Αγορά Ακινήτων; Διεθνείς Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες.” *Eurobank Research. Οικονομία και Αγορές*. 6 Φεβρουαρίου.
2. Ζεντέλης, Π. (2001). *Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
3. Κωνσταντακόπουλος, Γ. και Παπαντώνης, Π. (2004). *Τεχνικές Αξιολόγησης Ακινήτων*. Εθνική Τράπεζα, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.
4. Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2006). «Οι Τιμές των Ακινήτων στην Ελλάδα Αντανακλούν τα Θεμελιώδη Μεγέθη της Αγοράς». *Οικονομία και Αγορές*. 6, 11 Ιουλίου.
5. Παραδιάς, Σ. και Βάππας, Α. (2010). “Η Απόκτηση Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα (2010).” *Π.ΟΜ.ΙΔ.Α*.
6. Χαρδουβέλης, Γ. (2009). “Η Σπουδαιότητα της Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία.” Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο: *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές*, 29 Απριλίου.

Ξενογλωσση

7. McConnell, C. and Brue, S. (1991). *Economics*. 12th ed. McGraw-Hill Inc.
8. Levy, H. and Sarnat, M. (1990). *Capital Investment and Financial Decisions*. 4th ed. Prentice Hall.
9. Kolb, R. (1996). *Investments*. Blacwell Publishers.
10. Petroff, E. (2008). *Who is to Blame for the Subprime Crisis?* [online]. Investopedia. Available from: <http://www.investopedia.com/articles/07/subprime-blame.asp>
11. Ross, S., Westerfield, R. and Jaffe, J. (1999). *Corporate Finance*. 5thed. Irwin/McGraw-Hill.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Πίνακας Α-1: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδο στο ΑΕΠ σε Χώρες της Ε.Ε.

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

Έτος	ΕΕ 15	Ιρλανδία	Ελλάς	Ισπανία	Γαλλία	Ιταλία	Κύπρος
1991	11,99%	9,87%	15,32%	13,81%	13,29%	11,53%	-
1992	11,89%	9,76%	13,63%	12,75%	12,69%	11,30%	-
1993	11,54%	8,56%	12,96%	12,01%	11,90%	10,50%	-
1994	11,46%	9,30%	12,00%	11,92%	11,50%	9,76%	-
1995	11,28%	9,86%	11,76%	12,31%	11,08%	9,64%	13,30%
1996	10,88%	11,20%	11,70%	11,68%	10,70%	9,47%	13,40%
1997	10,57%	12,53%	12,01%	11,50%	10,30%	9,20%	12,71%
1998	10,51%	13,47%	12,66%	11,77%	10,27%	9,02%	12,11%
1999	10,59%	14,70%	13,03%	12,55%	10,60%	9,09%	11,63%
2000	10,61%	15,15%	13,17%	13,31%	10,99%	9,41%	10,66%
2001	10,56%	15,54%	13,58%	13,98%	11,03%	9,57%	10,69%
2002	10,51%	15,44%	12,75%	14,74%	10,97%	10,13%	11,42%
2003	10,70%	16,83%	13,61%	15,52%	11,26%	10,34%	12,09%
2004	10,86%	18,91%	12,63%	16,26%	11,76%	10,55%	12,97%
2005	11,13%	20,57%	11,64%	17,17%	12,27%	10,79%	13,89%
2006	11,60%	21,39%	12,70%	17,94%	13,02%	10,84%	14,69%
2007	11,82%	20,17%	11,51%	17,82%	13,57%	10,84%	16,32%
2008	11,60%	16,50%	9,26%	16,51%	13,79%	10,65%	16,88%
2009	10,94%	11,07%	8,20%	14,45%	12,93%	10,15%	14,70%

Έτος	Ιταλία	Λουξεμβούργο	Βέλγιο	Τσεχία	Δανία	Γερμανία
1991	11,53%	11,04%	10,37%	14,61%	8,75%	12,43%
1992	11,30%	11,15%	10,53%	15,47%	8,62%	13,56%
1993	10,50%	11,10%	10,47%	16,18%	8,31%	13,96%
1994	9,76%	10,71%	10,61%	16,53%	8,12%	14,50%
1995	9,64%	11,20%	10,35%	17,09%	8,72%	14,02%
1996	9,47%	11,14%	10,25%	16,51%	9,47%	13,37%
1997	9,20%	10,71%	10,39%	15,90%	9,77%	12,89%
1998	9,02%	11,69%	10,23%	14,65%	9,98%	12,42%
1999	9,09%	11,17%	9,73%	13,17%	9,68%	12,24%
2000	9,41%	11,05%	9,44%	12,69%	9,95%	11,73%
2001	9,57%	11,74%	9,25%	12,60%	9,80%	10,91%
2002	10,13%	12,85%	8,60%	12,48%	9,40%	10,11%
2003	10,34%	14,19%	8,66%	13,12%	9,69%	9,85%
2004	10,55%	12,72%	9,29%	12,73%	9,84%	9,40%
2005	10,79%	11,98%	9,86%	12,79%	10,37%	9,07%
2006	10,84%	11,31%	10,07%	12,72%	11,59%	9,37%
2007	10,84%	11,39%	10,26%	12,67%	12,08%	9,53%
2008	10,65%	11,03%	10,68%	12,31%	11,32%	9,82%

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

2009	10,15%	11,32%	10,59%	12,83%	9,94%	10,25%
------	--------	--------	--------	--------	-------	--------

Έτος	Ολλανδία	Αυστρία	Πορτογαλία	Ρουμανία	Φινλανδία	Σουηδία
1991	11,61%	13,33%	12,52%	7,64%	15,26%	10,99%
1992	11,87%	13,61%	13,40%	9,73%	12,06%	9,96%
1993	11,53%	13,77%	12,30%	8,83%	9,85%	7,87%
1994	11,48%	14,34%	12,01%	8,96%	9,57%	6,86%
1995	11,28%	13,65%	12,32%	11,43%	9,60%	6,56%
1996	11,40%	13,64%	12,43%	11,89%	10,18%	6,48%
1997	11,15%	13,57%	13,61%	9,83%	10,49%	5,89%
1998	11,27%	13,28%	13,79%	8,72%	11,32%	5,95%
1999	11,63%	12,87%	13,60%	8,37%	11,87%	5,79%
2000	11,86%	12,78%	13,83%	8,47%	12,60%	5,99%
2001	11,96%	12,13%	13,96%	9,13%	12,30%	6,49%
2002	11,50%	11,33%	13,39%	9,82%	11,70%	6,62%
2003	11,18%	11,79%	12,15%	9,65%	11,88%	6,44%
2004	10,88%	11,74%	11,97%	9,71%	12,45%	6,78%
2005	11,04%	11,44%	11,64%	11,24%	13,15%	7,03%
2006	11,31%	11,50%	11,08%	11,96%	13,27%	7,63%
2007	11,59%	11,69%	10,87%	14,88%	14,33%	8,04%
2008	11,96%	11,96%	10,78%	16,48%	14,59%	8,25%
2009	11,58%	11,81%	9,50%	13,48%	12,35%	7,66%

Πηγή: Ameco και επεξεργασία των στοιχείων από την συγγραφέα

Σημειώσεις: Στο σύστημα κωδικοποίησης της AMECO η αρχική χρονοσειρά για το μέγεθος του κατασκευαστικού κλάδου είναι η **UIGCO**, η οποία δείχνει την αξία των κατασκευών σε τρέχουσες τιμές και περιλαμβάνει την ακαθάριστη αξία των κατοικιών (χρονοσειρά **UIGDW**) και την ακαθάριστη αξία των επαγγελματικών ακινήτων (χρονοσειρά **UIGNR**). Για το μέγεθος του ΑΕΠ χρησιμοποιήσαμε το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές (χρονοσειρά **UVGD**).

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

Πίνακας Α-2: Ποσοστό του Κλάδου Κατοικιών στο ΑΕΠ στις Χώρες της Ε.Ε.

Έτος	ΕΕ 15	Ιρλανδία	Ελλάς	Ισπανία	Γαλλία	Ιταλία	Κύπρος
1991	-	4,63%	11,44%	4,65%	6,11%	5,08%	-
1992	-	5,07%	9,24%	4,34%	5,82%	5,28%	-
1993	-	4,40%	8,37%	4,24%	5,67%	5,18%	-
1994	-	5,35%	7,18%	4,17%	5,71%	5,03%	-
1995	-	5,32%	7,09%	4,38%	5,56%	4,80%	7,03%
1996	-	6,02%	6,82%	4,77%	5,40%	4,53%	7,58%
1997	-	6,69%	6,96%	4,71%	5,36%	4,34%	6,84%
1998	-	7,24%	7,42%	4,99%	5,35%	4,21%	5,97%
1999	-	7,99%	7,53%	5,49%	5,56%	4,19%	5,80%
2000	5,12%	8,34%	6,84%	6,12%	5,41%	4,29%	5,41%
2001	5,03%	8,65%	6,77%	6,53%	5,43%	4,23%	5,22%
2002	5,02%	8,81%	7,39%	7,05%	5,46%	4,34%	5,66%
2003	5,19%	10,55%	7,70%	7,80%	5,61%	4,46%	6,38%
2004	5,35%	12,17%	7,26%	8,35%	5,85%	4,56%	7,36%
2005	5,55%	13,62%	7,03%	8,89%	6,15%	4,89%	8,34%
2006	5,87%	14,00%	8,70%	9,35%	6,63%	5,05%	8,67%
2007	5,89%	12,26%	7,60%	9,26%	6,92%	5,08%	9,07%
2008	5,61%	8,79%	5,32%	8,06%	7,02%	5,00%	8,81%
2009	5,10%	5,14%	4,14%	5,91%	6,39%	4,68%	7,88%

Έτος	Ιταλία	Λουξεμβούργο	Βέλγιο	Τσεχία	Δανία	Γερμανία
1991	5,08%	4,84%	5,32%	#ΤΙΜΗ!	3,47%	6,17%
1992	5,28%	4,83%	5,55%	#ΤΙΜΗ!	3,42%	6,73%
1993	5,18%	4,31%	5,61%	#ΤΙΜΗ!	3,35%	7,15%
1994	5,03%	3,52%	5,78%	#ΤΙΜΗ!	3,57%	7,77%
1995	4,80%	3,28%	5,96%	2,69%	3,90%	7,69%
1996	4,53%	2,94%	5,47%	3,16%	4,03%	7,55%
1997	4,34%	2,94%	5,70%	3,29%	4,29%	7,42%
1998	4,21%	3,01%	5,29%	3,42%	4,34%	7,24%
1999	4,19%	2,59%	5,32%	3,30%	4,51%	7,17%
2000	4,29%	2,37%	5,18%	3,36%	4,72%	6,83%
2001	4,23%	2,75%	5,06%	3,11%	4,32%	6,26%
2002	4,34%	2,28%	4,76%	3,05%	4,34%	5,80%
2003	4,46%	2,56%	4,90%	2,98%	4,86%	5,69%
2004	4,56%	2,44%	5,25%	3,09%	5,25%	5,47%
2005	4,89%	2,22%	5,83%	2,96%	5,98%	5,24%
2006	5,05%	2,01%	6,10%	2,97%	6,62%	5,45%
2007	5,08%	1,88%	6,00%	3,84%	6,95%	5,47%

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

2008	5,00%	1,85%	6,07%	3,56%	5,93%	5,50%
2009	4,68%	1,54%	6,02%	3,32%	5,08%	5,75%

	Ολλανδία	Αυστρία	Πορτογαλία	Ρουμανία	Φινλανδία	Σουηδία
1991	5,10%	5,18%	-	-	6,49%	5,82%
1992	5,44%	5,65%	-	-	5,12%	5,20%
1993	5,49%	5,89%	-	-	4,54%	3,29%
1994	5,70%	6,21%	-	-	4,70%	1,99%
1995	5,55%	6,61%	-	-	4,65%	1,46%
1996	5,73%	6,66%	-	-	4,57%	1,60%
1997	5,82%	6,52%	-	-	5,08%	1,41%
1998	5,84%	6,18%	-	-	5,48%	1,41%
1999	5,93%	5,84%	-	0,60%	5,92%	1,53%
2000	5,90%	5,41%	5,55%	0,96%	6,24%	1,73%
2001	6,07%	5,01%	5,31%	1,12%	5,54%	1,92%
2002	5,79%	4,68%	4,97%	1,53%	5,27%	2,09%
2003	5,67%	4,47%	4,08%	1,71%	5,82%	2,15%
2004	5,88%	4,44%	4,00%	1,56%	6,37%	2,45%
2005	6,07%	4,41%	3,93%	2,05%	6,84%	2,81%
2006	6,34%	4,62%	3,62%	1,78%	6,96%	3,16%
2007	6,41%	4,79%	3,37%	2,44%	6,89%	3,35%
2008	6,35%	4,87%	2,97%	2,69%	6,41%	3,12%
2009	5,84%	4,57%	2,59%	2,14%	5,64%	2,51%

Πηγή: Ameco και επεξεργασία των στοιχείων από την συγγραφέα

Σημειώσεις: Στο σύστημα κωδικοποίησης της AMECO η αρχική χρονοσειρά για το μέγεθος του κλάδου κατοικιών είναι η χρονοσειρά **UIGDW**, η οποία δείχνει την αξία των κατοικιών. Για το μέγεθος του ΑΕΠ χρησιμοποιήσαμε το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές (χρονοσειρά **UVGD**).

Πίνακας Α-3: Ποσοστό του Κατασκευαστικού Κλάδου στο ΑΕΠ σε Μη-Ευρωπαϊκές Χώρες

Έτος	ΗΠΑ	Ιαπωνία	Καναδάς	Κορέα	Αυστραλία	Νέα Ζηλανδία
1991	8,35%	17,50%	12,53%	22,95%	13,07%	8,75%
1992	8,24%	16,95%	11,86%	21,99%	12,88%	8,03%
1993	8,38%	16,71%	11,36%	22,28%	13,22%	8,74%
1994	8,58%	16,43%	11,73%	21,08%	13,58%	9,97%
1995	8,61%	15,23%	10,44%	21,23%	12,93%	10,99%
1996	8,89%	15,22%	10,62%	21,36%	12,94%	11,40%
1997	8,99%	14,96%	11,29%	21,27%	13,79%	11,34%
1998	9,27%	13,93%	10,93%	19,81%	14,31%	10,20%

Αγορά Κατοικίας στην Ελληνική Οικονομία

1999	9,40%	13,53%	10,80%	17,31%	14,63%	11,02%
2000	9,54%	12,92%	10,46%	16,03%	11,96%	9,86%
2001	9,73%	12,46%	11,22%	16,26%	13,23%	9,86%
2002	9,45%	12,07%	11,65%	16,16%	14,82%	10,93%
2003	9,69%	11,69%	12,01%	17,73%	15,48%	12,04%
2004	10,23%	11,61%	12,82%	17,73%	15,77%	12,95%
2005	10,79%	11,48%	13,53%	17,50%	16,43%	13,47%
2006	10,84%	11,59%	14,43%	17,13%	-	13,13%
2007	10,30%	#ΤΙΜΗ!	14,92%	16,70%	-	-
2008	9,61%	#ΤΙΜΗ!	14,99%	-	-	-
2009	8,11%	#ΤΙΜΗ!	14,66%	-	-	-

Πηγή: Ameco και επεξεργασία των στοιχείων από την συγγραφέα

Σημειώσεις: Στο σύστημα κωδικοποίησης της AMECO η αρχική χρονοσειρά για το μέγεθος του κατασκευαστικού κλάδου είναι η **UIGCO**, η οποία δείχνει την αξία των κατασκευών σε τρέχουσες τιμές

Πίνακας Α-4: Ποσοστό του Κλάδου Κατοικιών στο ΑΕΠ σε Μη-Ευρωπαϊκές Χώρες

Έτος	ΗΠΑ	Ιαπωνία	Καναδάς	Κορέα	Αυστραλία	Νέα Ζηλανδία
1991	3,47%	5,37%	5,45%	8,41%	5,68%	4,07%
1992	3,77%	5,03%	5,77%	7,61%	6,26%	4,16%
1993	4,03%	5,17%	5,50%	7,80%	6,68%	4,73%
1994	4,30%	5,51%	5,53%	7,01%	6,83%	5,48%
1995	4,13%	5,18%	4,48%	7,04%	5,69%	5,57%
1996	4,31%	5,68%	4,75%	6,74%	5,47%	5,82%
1997	4,23%	5,02%	4,96%	6,23%	6,11%	5,86%
1998	4,43%	4,31%	4,67%	5,74%	6,27%	5,03%
1999	4,59%	4,31%	4,62%	4,91%	7,14%	5,68%
2000	4,53%	4,26%	4,54%	4,14%	5,88%	4,78%
2001	4,62%	4,02%	5,00%	4,48%	6,73%	4,63%
2002	4,82%	3,87%	5,72%	4,70%	7,58%	5,69%
2003	5,22%	3,81%	6,02%	5,24%	7,96%	6,57%
2004	5,77%	3,82%	6,46%	5,40%	7,59%	6,90%
2005	6,17%	3,75%	6,56%	5,46%	7,05%	6,71%
2006	5,70%	3,80%	6,81%	5,15%	#ΤΙΜΗ!	6,54%
2007	4,49%	3,46%	7,08%	4,88%	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!
2008	3,32%	3,34%	6,80%	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!
2009	#ΤΙΜΗ!	2,94%	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!	#ΤΙΜΗ!

Πηγή: Ameco και επεξεργασία των στοιχείων από την συγγραφέα

Σημειώσεις: Στο σύστημα κωδικοποίησης της AMECO η αρχική χρονοσειρά για το μέγεθος του κλάδου κατοικιών είναι η χρονοσειρά **UIGDW**, η οποία δείχνει την αξία των κατοικιών. Για το μέγεθος του ΑΕΠ χρησιμοποιήσαμε το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές (χρονοσειρά **UVGD**).