



ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Οι Προσδιοριστικοί Παράγοντες και η Εξέλιξη τής
Οικοδομικής Δραστηριότητας στην Ελλάδα τα
Τελευταία 30 χρόνια**

Ονοματεπώνυμο φοιτητή: Δήμητρα Καλοπήτα

ΑΜ: 0315040

Επιβλέπων καθηγητή: Πολύζος Σεραφείμ

Δεκέμβριος, 2022

ΔΗΛΩΣΗ

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία παράδοσης της διπλωματικής εργασίας: Ιανουάριος 2023

Ονοματεπώνυμο: Καλοπήτα Δήμητρα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η οικοδομική δραστηριότητα παίζει σπουδαίο ρόλο στην ελληνική οικονομία, ειδικά όταν πρόκειται για τη στέγαση και την κατασκευή κατοικιών. Ο κατασκευαστικός τομέας είναι δυναμικός και επηρεάζεται από την πορεία της οικονομίας. Είναι σημαντικό να ερευνήσουμε τους συντελεστές που επιδρούν στη διαδικασία λήψης αποφάσεων των κατασκευαστικών εταιρειών για την ανάληψη έργων. Τέλος, Η προσφορά νεόδμητων επηρεάζεται και από τη διαθεσιμότητα και την ευκολία χρηματοδότησης προς τις κατασκευαστικές εταιρείες. Όταν το κόστος χρηματοδότησης είναι φθινό και πιο εύκολα διαθέσιμο, τότε περισσότερα έργα καθίστανται βιώσιμα.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αρχικά θα γίνει προσπάθεια υπολογισμού και ποσοτικοποίησης των προσδιοριστικών παραγόντων που επηρεάζουν την διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας στους νομούς της Ελλάδας τα τελευταία τριάντα χρόνια. Με σκοπό την παρουσίαση της εξέλιξης του κλάδου της οικοδομικής δραστηριότητας διαχρονικά, τον υπολογισμό της απόστασης της διακύμανσης του κάθε νομού από τον μέσο όρο της ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας αλλά και τον προσδιορισμό και την αξιολόγηση των παραμέτρων που την επηρεάζουν, συλλέχθηκαν δεδομένα από την ΕΛΣΤΑΤ, την Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας, την Τράπεζα της Ελλάδος, το Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών (ΙΟΚ), τον Ελληνικό Κατασκευαστικό Κλάδο (ΣΑΤΕ) καθώς και το Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών – (ΙΟΒΕ) ώστε να επεξεργαστούν, και με χρήση του υπολογιστικού φύλλου EXCEL και του στατιστικού προγράμματος IBM SPSS Version 25 να γίνει η ορθή διεξαγωγή συμπερασμάτων.

Ως μεθοδολογία της έρευνας επιλέχθηκε η εφαρμογή της Πολλαπλής Γραμμικής Παλινδρόμησης μέσω στατιστικών υποδειγμάτων, με αντικειμενικό σκοπό να δημιουργηθεί ένα υπόδειγμα, κατάλληλο για την εκτίμηση-πρόβλεψη των συντελεστών που επηρεάζουν την διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, καθώς και να πραγματοποιηθεί ανάλυση των στατιστικών συμπερασμάτων για τους παραπάνω συντελεστές.

Λέξεις Κλειδιά: Οικοδομική δραστηριότητα, Ελλάδα, Δείκτες Αξιολόγησης, Καθοριστικοί Παράγοντες, Νομοθεσία.

ABSTRACT

Building activity plays an important role in the Greek economy, especially when it comes to housing and housing. The construction sector is dynamic and is influenced by the course of the economy. It is important to investigate the factors that affect the decision -making process of construction companies to undertake projects. Finally, the supply of newly built is also influenced by the availability and ease of funding to construction companies. When funding costs are cheap and easier available, more projects become sustainable.

This thesis will initially attempt to calculate and quantify the determinants that have influenced the variation of building activity in the prefectures of Greece over the last thirty years. In order to present the evolution of the construction industry over time, calculating the distance of each county's fluctuation from the average of the annual building activity but also the determination and evaluation of the parameters affecting it, data was collected by ELSTAT, the Building Activity Research, the Bank of Greece, the Institute of Construction Economics (IOK), the Hellenic Construction Branch (SATE) as well as the Foundation for Economic & Industrial Research - (IOBE) to process, and using the Excel Sistight Sheet and Statistics IBM SPSS Version 25 program to make conclusions.

The application of Multiple Linear Regression through statistical models was chosen as the methodology of the research, with the objective of creating a model, suitable for the estimation-prediction of the coefficients that affect the variation of the construction activity, as well as to carry out an analysis of the statistical conclusions for the above coefficients.

Key words: Construction activity, Greece, Evaluation Indicators, Determinants, Legislation.

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ- ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

EUROSTAT: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

ΕΛ.ΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

Ε.Ο.Δ.: Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας

Ι.Ο.Κ.: Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών

Σ.Α.Τ.Ε.: Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών-Ελληνικός Κατασκευαστικός
Κλάδος

Ι.Ο.Β.Ε.: Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών

Α.Π.Α.: Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

Α.Ε.Π.: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

Ν.Ο.Κ.: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Πίνακας περιεχομένων

.....	1
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
ABSTRACT	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	13
1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ.....	13
1.2 ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	14
1.3 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΙΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ.....	17
2.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	17
2.2 ΟΓΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	27
2.3 ΝΟΜΙΚΟ-ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	28
2.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	32
2.5 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	33
2.6 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	34
2.7 ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ..	36
3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	36
3.2 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΝΝΟΙΩΝ	39
3.3 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	41
3.3.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	56
4.1 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....	56
4.1.1 ΕΚΡΕΞΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΡΕΥΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	58
4.1.2 ΜΕΤΡΙΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ - ΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ	59
4.2 ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	60
4.2.1 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑΣ	63
4.3 ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	64
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	81
5.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ.....	81
5.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	82
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΩΝ ΜΕΣΩ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΕΡΕΥΝΑΣ	98
6.1. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΙΚΗΣ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ.....	98
6.1.1. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ Χ _i ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	99
6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	102
6.2.1. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΜΕΤΑΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗΣ	105
6.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ	112
6.3.1. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΕΞΙ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ	113
6.3.2. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΠΕΝΤΕ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ	118
6.3.3. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΠΕΝΤΕ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΟΥ WHITE	123

ΔΗΜΗΤΡΑ ΚΑΛΟΠΗΤΑ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ

6.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ.....	126
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	128
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	134

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΕΙΚΟΝΩΝ

	ΠΙΝΑΚΕΣ	ΣΕΛΙΔΑ
ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Ποσοστιαία διακύμανση της επένδυσης σε πραγματικούς όρους σε σχέση με το προηγούμενο έτος, επενδύσεις εκατ. ευρώ σταθερές τιμές.	26
ΠΙΝΑΚΑΣ 2	Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022.	48
ΠΙΝΑΚΑΣ 3	Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022.	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 4	Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 – Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022.	50
ΠΙΝΑΚΑΣ 5	Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022.	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 6	Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου των ετών 2021 και 2022.	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 7	Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου των ετών 2021 και 2022.	53
ΠΙΝΑΚΑΣ 8	Ορισμοί των εννοιών της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης	103
ΠΙΝΑΚΑΣ 9	Ορισμοί των εννοιών της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης μετά την διόρθωση μέσω του λογάριθμου WHITE	104
ΠΙΝΑΚΑΣ 10	Παραβιάσεις Κλασικών Υποθέσεων	112
ΠΙΝΑΚΑΣ 11	Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.	114
ΠΙΝΑΚΑΣ 12	Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.	116

ΠΙΝΑΚΑΣ 13	Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.	117
ΠΙΝΑΚΑΣ 14	Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το δεύτερο μοντέλο.	119
ΠΙΝΑΚΑΣ 15	Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το δεύτερο μοντέλο.	120
ΠΙΝΑΚΑΣ 16	Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.	122
ΠΙΝΑΚΑΣ 17	Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το τρίτο μοντέλο (διόρθωση WHITE).	124
ΠΙΝΑΚΑΣ 18	Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το τρίτο μοντέλο (διόρθωση WHITE).	125
ΠΙΝΑΚΑΣ 19	Τελικά αποτελέσματα εφαρμογής των οικονομετρικών υποδειγμάτων.	126
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ		
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1	Οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών	18
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2	Αρχή Κατασκευής Κατοικιών	18
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3	Ολοκλήρωση Κατασκευής Κατοικιών	19
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4	Επένδυση στην κατασκευή	27
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5	Διαχρονική εξέλιξη των εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 5 ^η έως και 7 ^η του ΜΕΕΠ	31
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6	Διαχρονική εξέλιξη των εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 3 ^η έως και 4 ^η του ΜΕΕΠ	32
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7	Δείκτης Καυσίμων μηχανημάτων (diesel), ηλεκτρικής ενέργειας ,νερού (2008=100)	34

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8	Ακαθάριστες επενδύσεις ανά θεσμικό τομέα ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ	43
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9	Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022	54
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10	Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022	54
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11	Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα	55
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12	Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2012 – 2021)	55
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13	Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010 Q1=100).	57
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14	Ενοίκια κατοικιών, ετήσια μεταβολή (%)	59
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15	Απόθεμα κατοικιών ανά τύπο κατοικίας. Κατεχόμενοι τύποι κατοικιών, % του συνολικού αποθέματος κατεχόμενων κατοικιών, 2019 ή το τελευταίο διαθέσιμο έτος.	62
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 16	Το ανεξόφλητο ποσό των συνολικών στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα, 2003-2020.	65
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 17	Τιμές οικιστικών ακινήτων και ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα	66
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 18	Διακύμανση Δανείων ανά είδος.	67
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 19	Κατανομή Στεγαστικών Δανείων ανά Νομό στην Ελλάδα, έως 2018.	68
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 20	Ποσοστό χαρτοφυλακίων λιανικής	68
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 21	Η πορεία των τιμών των διαμερισμάτων στην Ελλάδα.	70
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 22	Πληθωρισμός ΕνΔΤΚ και επίπεδο τιμών ΕνΔΤΚ.	72
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 23	Εξέλιξη των τιμών σε σχέση με τον ΕνΔΤΚ για διάφορες υποσυνιστώσες.	75
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 24	Πληθωρισμός ΕνΔΤΚ και πληθωρισμός μεταξύ των συνιστωσών του ΕνΔΤΚ	77
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 25	Τιμές Κατοικιών, Πλειστηριασμοί και Συναλλαγές Ακινήτων.	83

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 26	Αλλαγές στα πιστωτικά πρότυπα της τράπεζας για την έγκριση δανειών ή πιστωτικόν ορίων προς μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	88
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 27	Εξέλιξη Πληθωρισμού 2000-2022 (2008=100)	89
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 28	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε Όγκους Εποχικά και ημερολογιακά προσαρμοσμένα στοιχεία	91
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 29	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε Όγκους (Ετος Αναφοράς: 2015) ΜΕ και ΧΩΡΙΣ Εποχιακή Ρύθμιση 2011-2022.	91
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 30	Αύξηση των τιμών των ακινήτων και αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ.	92
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 31	Αύξηση των τιμών των ακινήτων και αύξηση των δανείων κατοικιών	93
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 32	Συγχρονισμός των κύκλων τιμών των κατοικιών στις περιφερειακές οικονομίες, % ετησίως Τιμές πραγματικών κατοικιών (2010=100).	94
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 33	Η σχέση του ποσοστού αστικοποίησης με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.	106
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 34	Η σχέση του δείκτη ευημερίας με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.	107
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 35	Η σχέση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας ανά με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.	108
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 36	Η σχέση του ποσοστού δημόσιων δαπανών ανά κάτοικο με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.	109
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 37	Η σχέση του ποσοστού επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου ανά κάτοικο με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο	110
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38	Η σχέση του δείκτη παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.	111
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39	Έλεγχος κανονικότητας σφαλμάτων.	123

ΔΗΜΗΤΡΑ ΚΑΛΟΠΗΤΑ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Η αγορά ακινήτων ήταν πάντα ένας από τους πυλώνες της οικονομικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Η επενδυτική δραστηριότητα σε κατοικίες και εμπορικές δραστηριότητες εκτιμάται πρόσφατα ότι προσέφερε περίπου 1,3 ποσοστιαίες μονάδες στην ετήσια αύξηση του ΑΕΠ από τα μέσα της δεκαετίας του '90 (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, 2006). Επιπλέον, ο κατασκευαστικός κλάδος θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας και αυτό δεν οφείλεται μόνο στο μέγεθός του. Επηρεάζει σημαντικά την οικονομική ανάπτυξη της χώρας και γι' αυτό δεν αμφισβητήθηκε ποτέ η σημασία του για τις αναπτυξιακές προοπτικές της ελληνικής οικονομίας (Βλάμης & Καλφαμανώλη, 2008).

Ο ελληνικός κατασκευαστικός τομέας αναπτύχθηκε αρκετά έντονα την τελευταία δεκαετία. Υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που συνέβαλαν στην υποδειγματική ανάπτυξη του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα ιδιαίτερα μετά το 2000. Πρωταρχικής σημασίας είναι η συμβολή του Δευτέρου και Τρίτου Κοινοτικού Προγράμματος Πλαισίου Στήριξης της ΕΕ: *αυτά παρείχαν άφθονη χρηματοδότηση για επενδύσεις σε δημόσιες υποδομές όπως νέοι δρόμοι και αυτοκινητόδρομοι, το σιδηροδρομικό δίκτυο, αεροδρόμια, τουριστικές τοποθεσίες κ.λπ.* (Λαμπρινίδης et al., 2005).

Δεύτερον, η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας 2004. Τα παιχνίδια ενίσχυσαν σημαντικά την κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα (Αθανασίου, 2003). Τρίτον, μια σειρά από σημαντικές διαρθρωτικές αλλαγές και η εφαρμογή σταθεροποιητικών μακροοικονομικών πολιτικών έλαβε χώρα στην Ελλάδα τη δεκαετία του '90 που οδήγησε σε χαμηλό κόστος χρηματοδότησης. Έτσι, η μείωση των επιτοκίων έκανε τα στεγαστικά δάνεια πολύ δημοφιλή και ενίσχυσε τη ζήτηση για ιδιόκτητες κατοικίες (Καραγιάννης & Τσούμα, 2005). Αυτό ισχύει ιδιαίτερα αφού οι Έλληνες προτιμούν να δανείζονται και να αγοράζουν σπίτι παρά να νοικιάζουν.

Δεν είναι τυχαίο ότι υπάρχει πολύ υψηλός βαθμός ιδιοκτησίας στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, υπολογίζεται ότι το 81 τοις εκατό των ελληνικών νοικοκυριών

έχει τουλάχιστον ένα σπίτι (Βλάμης & Καφαμανώλη, 2008). Τέταρτον, η ένταξη νέας γης στο εθνικό σχέδιο επέκτεινε τον διαθέσιμο χώρο για νέες κατασκευές κυρίως στην Πρωτεύουσα της Ελλάδας.

Το μακρο-περιβάλλον σε κάθε χώρα επηρεάζει, άμεσα ή έμμεσα, κάθε τομέα μιας οικονομίας. Το μικρο-περιβάλλον οποιασδήποτε εταιρείας επηρεάζεται από τις επιχειρηματικές αποφάσεις των μετόχων και των διευθυντικών στελεχών της, οι οποίοι διαμορφώνουν το πλαίσιο μέσα στο οποίο λειτουργεί η εταιρεία και δημιουργούν προοπτικές για τη μελλοντική ανάπτυξή της. Η ικανότητα οποιασδήποτε εταιρείας να αντιμετωπίζει, και σε ορισμένες περιπτώσεις να εκμεταλλεύεται, τις συνεχώς μεταβαλλόμενες οικονομικές συνθήκες είναι κρίσιμος παράγοντας για την επιχειρηματική επιτυχία.

Ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής της εργασίας είναι να συζητήσει κριτικά τον βαθμό στον οποίο το ελληνικό μακρο-περιβάλλον (νομικό-πολιτικό, οικονομικό, κοινωνικο-πολιτιστικό, τεχνολογικό και δημογραφικό), ως μέρος ενός ευρύτερου πλέγματος εγχώριας και παγκόσμιας δυναμικής, επηρεάζει κατασκευαστικές εταιρείες – είτε άμεσα είτε έμμεσα. Παρέχει σε βάθος ανάλυση του ευρύτερου μακρο-περιβάλλοντος του κλάδου εντός του οποίου δραστηριοποιούνται οι συμμετέχοντες στην αγορά.

Επίσης, καμία από τις υπάρχουσες μελέτες σε αυτόν τον τομέα δεν παρέχει συστηματική αντιμετώπιση της κατάστασης του μακρο-περιβάλλοντος ως παράγοντα που συμβάλλει στην εξήγηση των επιδόσεων των κατασκευαστικών εταιρειών. Αυτό το θέμα είναι σημαντικό εμπειρικό, ειδικά στην περίπτωση βιομηχανιών που είναι επιρρεπείς σε κυκλική δραστηριότητα – όπως οι κατασκευές και τα εμπορικά ακίνητα, και ότι η ανάλυσή μας για τον ελληνικό κατασκευαστικό τομέα θα είναι χρήσιμη για τους επαγγελματίες του κλάδου, τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής και δανειστές ακινήτων.

1.2 ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να εμβαθύνει στον προσδιορισμό των παραγόντων αλλά και στην εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα τα τελευταία τριάντα χρόνια. Ως κυρίως στόχος είναι να αναλυθεί η οικοδομική δραστηριότητα στον ελλαδικό χώρο αλλά και κατεπέκταση

να παρουσιαστούν οι τάσεις της αγοράς ακινήτων. Τέλος, στόχος να δοθεί έμφαση στην ουσιαστική σημασία που έχει ο κατασκευαστικός κλάδος στον ελλαδικό χώρο.

1.3 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Όσο αφορά την διάρθρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελείται από οχτώ κεφάλαια.

1^ο κεφάλαιο: Αποτελείται από την εισαγωγή και περιγράφεται πρόβλημα της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα αλλά και ο στόχος, διάρθρωση της εργασίας.

2^ο κεφάλαιο: Αναλύεται η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα κυρίως την τελευταία δεκαετία. Παραδείγματος χάρη, κάποιοι από τους τομείς που αναλύονται είναι νομικό, πολιτικό, κοινωνικό, τεχνολογικό, δημογραφικό αλλά και παγκόσμιο περιβάλλον.

3^ο κεφάλαιο: Κύριο μέλημα αυτού του κεφαλαίο είναι να παρουσιαστεί η καθοριστικοί παράγοντες στην εξέλιξη των κατοικιών και γενικότερα της οικοδομικής δραστηριότητας στον ελλαδικό χώρο.

4^ο κεφάλαιο: Αναφέρονται οι τάσεις της αγοράς ακινήτων το οποίο είναι από τα πρωταρχικά ζητήματα ανάλυσης αυτού του κεφαλαίου. Δηλαδή ύστερα από μία εκτενή επιστημονική βιβλιογραφική ανασκόπηση αναλύονται οι δείκτες των τιμών κατοικιών, οι δείκτες αποθέματος των διαθέσιμων κατοικιών και τέλος οι εκταμιεύσεις των στεγαστικών δανείων, αλλά και τα βασικά εμπόδια- ζητήματα του κατασκευαστικού τομέα στον ελλαδικό χώρο.

5^ο κεφάλαιο: Αυτό το κεφάλαιο αναφέρεται στην συμβολή του κατασκευαστικού κλάδου στην ανάπτυξη. Παρουσιάζονται κάποια στοιχεία τα οποία αφορούν την αξιολόγηση των τιμών των κατοίκων για την ευρωπαϊκή ένωση.

6^ο κεφάλαιο: Μέριμνα αυτού του κεφαλαίου είναι οι ανάπτυξη των παραμέτρων που επηρεάζουν το εμβαδό νέων οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε περιφέρεια και εφαρμογή στατιστικών υποδειγμάτων μέσω υποθέσεων έρευνας. Με χρήση του προγράμματος spss πραγματοποιείται μία στατιστική ανάλυση με την μέθοδο της γραμμικής παλινδρόμησης.

7^ο κεφάλαιο: Παρουσιάζονται τα συνολικά αποτελέσματα της παλινδρόμησης αλλά και προτάσεις που αφορούν τόσο την προοπτική νέων ερευνών αλλά και την

ΔΗΜΗΤΡΑ ΚΑΛΟΠΗΤΑ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ

ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και κατεπέκταση θετική
επιρροή στο ΑΕΠ της χώρας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΙΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ

2.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

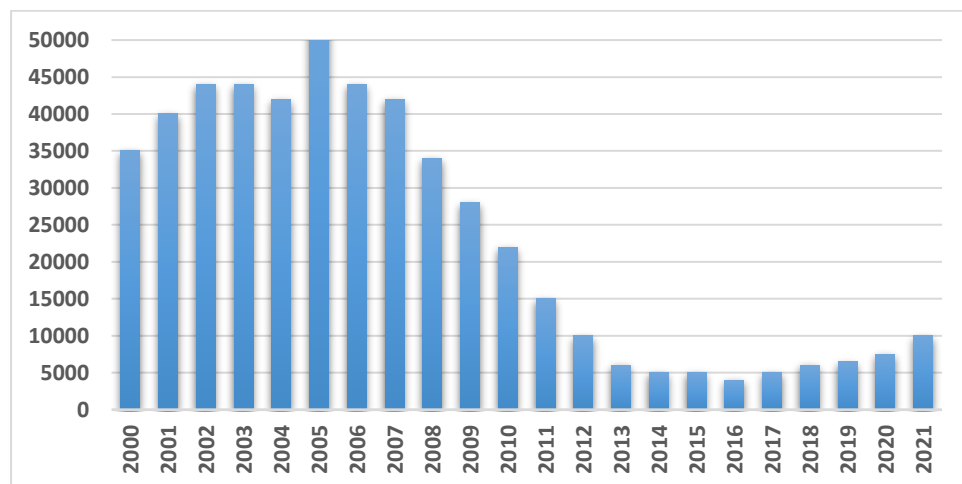
Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα χωρίζεται σε ιδιωτικές, δημόσιες και κοινές ιδιωτικές-δημόσιες κατασκευές – οι τελευταίες, κοινώς γνωστές ως «συμπράξεις ιδιωτικού δημόσιου τομέα» (ΣΔΙΤ).

Η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα αφορά κυρίως την ανέγερση εμπορικών και οικιστικών ακινήτων. Τα δημόσια έργα αναφέρονται στον κρατικό προγραμματισμό δημόσιων επενδύσεων σε υποδομές (λιμάνια, κρατικά σχολεία, γέφυρες, δημόσια νοσοκομεία κ.λπ.) και αυτός είναι ο βασικός καθοριστικός παράγοντας της ζήτησης στον κατασκευαστικό τομέα. Η Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) είναι ένας ειδικός τύπος χρηματοδότησης όπου οι ίδιες οι ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες, μέσω της ίδρυσης κοινοπραξιών, συμμετέχουν στο κόστος και στα κέρδη που προκύπτουν από τα έργα που υποβάλλονται (ΣΔΙΤ, 2006).

Η έκταση του κατασκευαστικού τομέα μπορεί να μετρηθεί από τον όγκο της κατασκευαστικής δραστηριότητας που βασίζεται στον αριθμό των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κάθε χρόνο. Ωστόσο, το μέγεθος του τομέα δεν μπορεί να μετρηθεί με ακρίβεια επειδή το Εθνικό Κτηματολόγιο δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί. Το Διάγραμμα 1 δείχνει χονδρικά πώς έχει αναπτυχθεί η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα νέων κατοικιών στην Ελλάδα από το 2000 έως το 2021, ενώ τα Διαγράμματα 2 και 3 μας δείχνουν τις τάσεις που αντιστοιχούν στο Διάγραμμα 1, το οποίο αποτυπώνει τις αρχές και τις ολοκληρώσεις κατασκευής Κατοικίες αντίστοιχα. Επιπλέον, στο Διάγραμμα 1, υπήρξαν αρκετές διακυμάνσεις στις οικοδομικές άδειες για νέες κατασκευές, γιατί όταν αλλάζουν οι οικονομικές συνθήκες, αλλάζουν και ο κατασκευαστικός κλάδος. Αν και σημειώθηκε ελαφρά πτώση το 2003 και το 2004, υπήρξε σημαντική ανοδική τάση μέχρι το 2005 και πτωτική τάση στη συνέχεια.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

Οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών

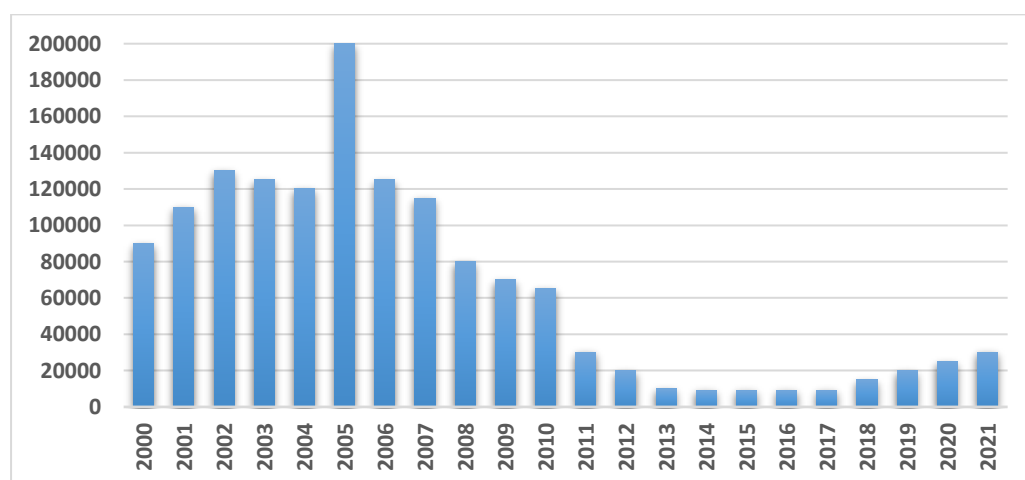


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2021 - Hypostat, 2021

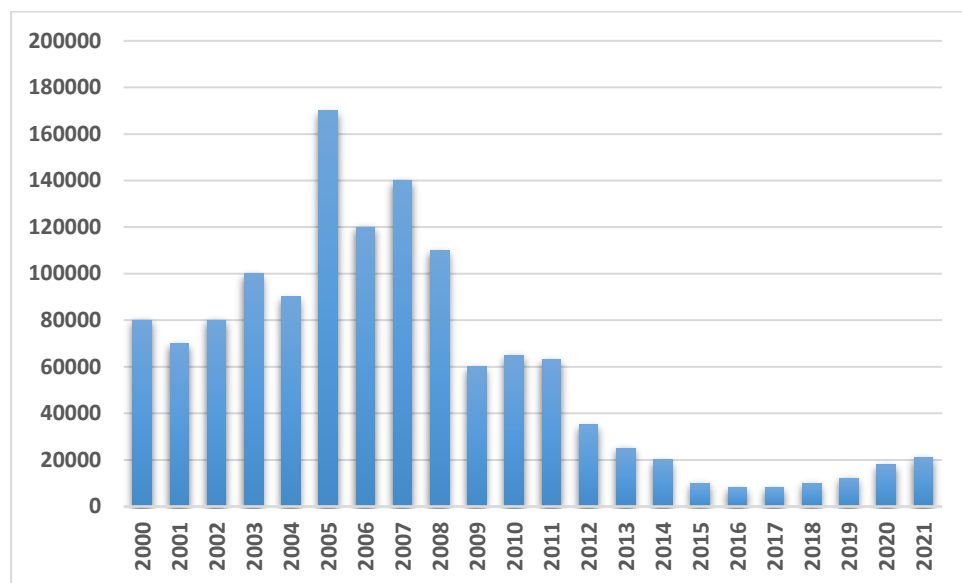
Στο Διάγραμμα 2, δείχνει πόση κατασκευή ξεκίνησε κατά τη διάρκεια του έτους, ενώ στο Διάγραμμα 3, δείχνει πόση κατασκευή ολοκληρώθηκε. Όπως έχουμε παρατηρήσει, υπάρχει ένα κενό μεταξύ της έναρξης και της ολοκλήρωσης της στέγασης καθώς ο μέσος εκτιμώμενος χρόνος κατασκευής είναι 6 έως 24 μήνες. Επομένως, ο χρόνος κατασκευής μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την έναρξη έως την ολοκλήρωση.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

Αρχή Κατασκευής Κατοικιών



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2021 - Hypostat 2019

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3**Ολοκλήρωση Κατασκευής Κατοικιών**

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2021 - Hypostat, 2019

Πιο αναλυτικά, παρατηρούμε τεράστια ανάπτυξη στον κατασκευαστικό κλάδο την περίοδο 2000-2005. Όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 1, η έκδοση οικοδομικών αδειών βρίσκεται σε πολύ υψηλό επίπεδο. Η πιο δραστήρια χρονιά ήταν το 2005, με 56.000 οικοδομικές άδειες. Επίσης, από τα Διαγράμματα 2 και 3, συμπεραίνουμε ότι υπάρχει έντονη δραστηριότητα τόσο στην έναρξη (195.000) όσο και στη φάση τερματισμού (166.000).

Οι οικοδομικές άδειες παρέμειναν υψηλές γύρω στις 41.000 μέχρι το 2007, λίγο πριν από την έναρξη της παγκόσμιας ύφεσης. Τα Διαγράμματα 2 και 3 δείχνουν παρόμοια τάση για το 2006 και το 2007, με σύνολο 228.000. Ξεκίνησαν και ολοκληρώθηκαν 2,6 εκατομμύρια αντικείμενα. Ωστόσο, η δραστηριότητα αυτή στη συνέχεια σταμάτησε από το 2008 μέχρι πρόσφατα. Αυτή η πτώση οφείλεται στην οικονομική κρίση, στις περικοπές στις δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις, στην έλλειψη ρευστότητας και τραπεζικής χρηματοδότησης και στους υψηλούς φόρους.

Ως αποτέλεσμα, ελάχιστες οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν αυτή την περίοδο, με μόλις 4.305 το 2016. Επιπλέον, διευκρινίζουμε ότι κάποια έργα που ξεκίνησαν την περίοδο της οικονομικής κρίσης είτε δεν ολοκληρώθηκαν είτε ολοκληρώθηκαν πολύ καθυστερημένα. Η ύφεση στον κατασκευαστικό κλάδο τα επόμενα χρόνια είναι αξιοσημείωτη, με μόλις 6.342 κατοικίες να ολοκληρώθηκαν το 2017.

Από το 2019 μέχρι το 2021 σημειώθηκε μια μικρή αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, αυτή η ανάκαμψη έχει παρατηρηθεί κυρίως σε έργα Μ&Ε, όχι στην κατασκευή κατοικιών. Η ιεράρχηση των οδικών έργων από την κυβέρνηση, σε συνδυασμό με την αυξημένη χρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, συνέβαλε στην ολοκλήρωση ορισμένων σημαντικών έργων.

Επίσης, αυτή η εικόνα της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας μπορεί ενδεχομένως να αποδοθεί στη νέα νομοθεσία σχετικά με τη φορολογική μεταχείριση των ακινήτων που νομοθετήθηκε από την ελληνική κυβέρνηση τα μέσα 2005: ο νέος νόμος επέβαλε ΦΠΑ στην ανέγερση νέων κτιρίων (Βουδικλάρης, 2008). Παράλληλα, ανακοινώθηκε σημαντική αύξηση της λεγόμενης «αντικειμενικής αξίας» των ακινήτων με ισχύ από 1.1.2006. Η «αντικειμενική αξία» των περιουσιακών στοιχείων είναι στην πραγματικότητα η «φορολογητέα αξία» των συναλλαγών στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Μερικές φορές η «αντικειμενική αξία» ενός ακινήτου είναι χαμηλότερη από την πραγματική του αγοραία αξία. Για την προσαρμογή της διαφοράς μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου, τα πρώτα επανεξετάζονται συχνά (ιδιαίτερα όταν οι ελληνικές κυβερνήσεις στερούνται φορολογικών εσόδων). Οι «αντικειμενικές αξίες» για τους διαφορετικούς τύπους ακινήτων ορίζονται εξωγενώς από το ελληνικό δημόσιο και η εκτίμησή τους βασίζεται στις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά (ζήτηση και προσφορά). Το νέο κυβερνητικό νομοσχέδιο προβλέπει, σημαντική ώθηση στη ζήτηση για στέγαση το 2005, επειδή οι πιθανοί πελάτες έσπευσαν να αγοράσουν σπίτι για να αποφύγουν τη νέα φορολογία (σε ισχύ από τον Ιανουάριο του 2006) και αυτό οδήγησε σε αύξηση του όγκου των συναλλαγών ακινήτων για τη συγκεκριμένη χρονιά.

Η ελληνική οικονομία επιδεικνύει αξιοσημείωτη αντοχή, ευελιξία και δυναμισμό, παρά την αβεβαιότητα λόγω των επαναλαμβανόμενων κυμάτων της πανδημίας, αλλά και των νέων προκλήσεων που συνδέονται με τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία. Το 2021, το ΑΕΠ σε σταθερές τιμές αυξήθηκε κατά 8,3%, σημειώνοντας μία από τις καλύτερες επιδόσεις στη ζώνη του ευρώ και αντισταθμίζοντας σχεδόν πλήρως τη συρρίκνωση του 2020 κατά 9%. Ο υψηλός ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ το 2021 και η προσδοκία για συνεχή ανάπτυξη το 2022, σε συνδυασμό με τις θετικές μακροπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές, συνέβαλαν στην πρόσφατη αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας σε μόλις μία βαθμίδα χαμηλότερη από την επενδυτική βαθμίδα.

Το 2021, ο μετρικός πληθωρισμός βάσει ο μετρικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ στην Ελλάδα ήταν 0,6%, κυρίως λόγω της αύξησης των τιμών της ενέργειας και των τροφίμων. ΕνΔΤΚ στην Ελλάδα ήταν 0,6%, κυρίως λόγω της αύξησης των τιμών της ενέργειας και των τροφίμων. Ήταν πολύ κάτω από τον μέσο όρο της ζώνης του ευρώ. Σύμφωνα με το βασικό σενάριο, ο πληθωρισμός αναμένεται να επιταχυνθεί στο 5,2% το 2022, ενώ περαιτέρω αύξηση στο 7% προβλέπεται στο δυσμενές σενάριο. Αποκλιμάκωση του πληθωρισμού αναμένεται το 2023, υπό την προϋπόθεση ότι οι αλυσίδες εφοδιασμού θα αποκατασταθούν πλήρως και οι τιμές της ενέργειας πέσουν (Eurobank, 2023).

Το 2021, η διατήρηση των μέτρων στήριξης συνέχισε να επιβαρύνει τα δημοσιονομικά μεγέθη, αν και σε μικρότερο βαθμό. Τα μέτρα ήταν πιο περιορισμένης εμβέλειας και στόχευαν εκ νέου τις πιο ευάλωτες ομάδες της κοινωνίας. Για το 2021, το πρωτογενές έλλειμμα αναμένεται να έχει μειωθεί αισθητά, υπερκαλύπτοντας τον δημοσιονομικό στόχο, λόγω υψηλότερων φορολογικών εσόδων και χαμηλότερων μη παραγωγικών δαπανών, ενώ η σταδιακή αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας αναμένεται να ξεκινήσει από το 2022. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2021 το πρωτογενές έλλειμμα μειώθηκε στο 6,2% του ΑΕΠ και το δημόσιο χρέος στο 193% του ΑΕΠ. Το χαμηλό σιωπηρό επιτόκιο και η ισχυρή αύξηση του ΑΕΠ είναι οι πιο σημαντικοί παράγοντες που αποδυναμώνουν τη δυναμική του δημόσιου χρέους, έχοντας ήδη θέσει τον δείκτη χρέους προς ΑΕΠ σε πτωτική πορεία από το 2021 (Eurobank, 2023).

Το 2021, η τραπεζική πίστωση προς τον ιδιωτικό τομέα συνέχισε να αυξάνεται, υποστηριζόμενη από τη διευκολυντική ενιαία νομισματική πολιτική και τα προγράμματα της Ελληνικής Τράπεζας Ανάπτυξης (ΕΑΤ) και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ). Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της τραπεζικής πίστης, αν και αρκετά πιο αργός σε σύγκριση με 10% τον Δεκέμβριο του 2020, διαμορφώθηκε σε 3,7% τον Δεκέμβριο του 2021. Τα κεφάλαια που διατέθηκαν από την ΗΔΒ και την ΕΤΕπ ήταν χαμηλότερα από το 2020, αλλά ο αντίκτυπός τους ήταν πολύ σημαντική, καθώς στήριξαν το ένα τρίτο των δανείων προς επιχειρήσεις (κυρίως μικρομεσαίες επιχειρήσεις) και αυτοαπασχολούμενους. Οι τραπεζικές καταθέσεις του ιδιωτικού τομέα συνέχισαν να αυξάνονται το 2021, σωρευτικά κατά 16,2 δισ. ευρώ, χαμηλότερο από το 2020 (20,6 δισ. ευρώ), αλλά πολύ υψηλότερο από τα επίπεδα που παρατηρήθηκαν πριν από την πανδημία. Ο δείκτης των συνολικών κοινών ιδίων κεφαλαίων (CET 1) και ο δείκτης συνολικού κεφαλαίου μειώθηκαν ως αποτέλεσμα

των ζημιών από τις πωλήσεις ΜΕΔ και τις τιτλοποιήσεις (Eurobank, 2023). Η σχετικά χαμηλή ποιότητα του τραπεζικού κεφαλαίου, δεδομένου ότι οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος (64%) του συνόλου των εποπτικών κεφαλαίων, απαιτεί ποιοτική και ποσοτική ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης και βελτίωση της βασικής κερδοφορίας. Είναι θετικό ότι οι τράπεζες έχουν ξεκινήσει προσπάθειες για την ενίσχυση της κεφαλαιακής τους βάσης μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και έκδοσης ομολόγων (Chahad et al., 2022).

Τέλος, αξίζει να επισημανθεί ένας αυξανόμενος δεσμός τράπεζας-κρατικού κράτους, καθώς η συνολική έκθεση σε κίνδυνο έναντι της κεντρικής κυβέρνησης ανήλθε στο 22,5% του συνόλου των τραπεζικών περιουσιακών στοιχείων και στο 38,7% του ΑΕΠ στο τέλος του 2021. Δεδομένου ότι οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος (64%) του συνολικού εποπτικού κεφαλαίου, απαιτείται ποιοτική και ποσοτική ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης και βελτίωση της βασικής κερδοφορίας. Είναι θετικό ότι οι τράπεζες έχουν ξεκινήσει προσπάθειες για την ενίσχυση της κεφαλαιακής τους βάσης μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και έκδοσης ομολόγων.

Το απόθεμα των μη εξυπηρετούμενων δανείων μειώθηκε περαιτέρω το 2021, κυρίως μέσω πωλήσεων δανείων ύψους 27,5 δισ. ευρώ στο πλαίσιο του Ελληνικού Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων. Τα ΜΕΔ διαμορφώθηκαν σε 18,4 δισεκατομμύρια ευρώ στο τέλος Δεκεμβρίου 2021, μειωμένα κατά 28,8 δισεκατομμύρια ευρώ από το τέλος Δεκεμβρίου 2020. Αυτό οδήγησε σε βελτίωση της ποιότητας του ενεργητικού των τραπεζών, μειώνοντας το κόστος κινδύνου και διευρύνοντας τα περιθώρια κέρδους. Ωστόσο, το απόθεμα των ΜΕΔ ως ποσοστό των συνολικών δανείων (12,8%) παραμένει πολύ πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ του 2,1%. Περίπου το 39% των ΜΕΔ υπόκεινται σε μέτρα ανοχής. Ωστόσο, ένα υψηλό μερίδιο των ληξιπρόθεσμων δανείων έπεσε ξανά σε καθυστέρηση. Εκτιμάται ότι, λόγω της πανδημίας και του υψηλού πληθωρισμού, ένα επιπλέον ποσοστό των δεσμευμένων δανείων μπορεί να ταξινομηθεί ως NPL το 2022. Καθώς η μείωση των ΜΕΔ το 2021 επιτεύχθηκε κυρίως μέσω τιτλοποιήσεων και μεταβιβάσεων σε διεθνείς επενδυτές (Eurobank, 2023).

Συνολική οικοδομική δραστηριότητα

Η κατασκευαστική παραγωγή στην Ελλάδα αυξήθηκε κατά 5,7% από πέρυσι το τέταρτο τρίμηνο του 2021, επιταχυνόμενη από την ανοδικά αναθεωρημένη ανάπτυξη 4,4% το τρίτο τρίμηνο. Η οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 22,7% (έναντι 26,9% το τρίτο τρίμηνο) και τα έργα πολιτικού μηχανικού μειώθηκαν λιγότερο (-3,9% έναντι -8,2%). Σε τριμηνιαία βάση, η κατασκευαστική παραγωγή αυξήθηκε κατά 37,6% από άνοδο 4,4% ένα τρίμηνο νωρίτερα (Eurobank, 2023).

Ο κατασκευαστικός κλάδος της Ελλάδας άντεξε σχετικά καλά το 2020, με τα εργοτάξια να παραμένουν σε λειτουργία παρά τα μέτρα περιορισμού που επέβαλε η κυβέρνηση. Ως αποτέλεσμα, ο κατασκευαστικός κλάδος σημείωσε ανάπτυξη το 2020 και συνέχισε να έχει καλές επιδόσεις το 2021. Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), η προστιθέμενη αξία του κατασκευαστικού κλάδου με εποχικά προσαρμοσμένους όρους αυξήθηκε κατά 14,3% σε ετήσια βάση (σε έτος) το πρώτο τρίμηνο του 2021 και προηγήθηκαν ετήσιοι ρυθμοί ανάπτυξης 0,6% το τέταρτο τρίμηνο, 12,1% το τρίτο τρίμηνο και 24% το δεύτερο τρίμηνο του 2020. Παρά την έντονη ανάπτυξη το πρώτο τρίμηνο του 2021, η Ο εκδότης αναμένει ότι ο κατασκευαστικός κλάδος της χώρας θα επιβραδυνθεί και θα αναπτυχθεί κατά 3,5% το 2021 και θα καταγράψει μέσο ρυθμό ανάπτυξης 2,6% μεταξύ 2022 και 2025. Η παραγωγή του θα υποστηριχθεί με τη βελτίωση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και τις επενδύσεις σε έργα υποδομής μεταφορών, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οικιστικών και εμπορικών υποδομών (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022).

Η κυβέρνηση εστιάζει στην ανάπτυξη έργων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, σύμφωνα με τον στόχο της να αυξήσει το μερίδιο των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στο συνολικό ενεργειακό μείγμα κατά 35% τα επόμενα 10 χρόνια. Το σχέδιο περιλαμβάνει στόχο την παραγωγή 7,7 GW ηλιακών φωτοβολταϊκών και 7 GW αιολικής ισχύος έως το 2030. Η αύξηση των οικοδομικών αδειών και των άμεσων ξένων επενδύσεων στις κατασκευές θα συμβάλει επίσης στην αναπτυξιακή δυναμική του κλάδου στην αρχή της περιόδου πρόβλεψης.

Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν στη χώρα σημείωσε αύξηση 36% το πρώτο τετράμηνο του 2021, αυξάνοντας από 5.272 τον Ιανουάριο-Απρίλιο 2020 σε 7.172 τον Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, ενώ οι καθαρές άμεσες ξένες επενδύσεις (ΑΞΕ) στον κατασκευαστικό κλάδο της Ελλάδας αυξήθηκαν κατά 74,3% σε ετήσια βάση το 2020, αυξάνοντας από 36,5

εκατ. ευρώ (42,9 εκατ. USD) το 2019 σε 63,7 εκατ. ευρώ (74,9 εκατ. δολάρια ΗΠΑ) το 2020, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος. Επιπλέον, η οικονομική βοήθεια ύψους 166,7 εκατομμυρίων ευρώ (194,6 εκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ) από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) για την κατασκευή νέου τερματικού σταθμού υγρού φυσικού αερίου («LNG») (ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

Αγορά ακινήτων

Στην αγορά ακινήτων, η τάση αποκλιμάκωσης των ρυθμών αύξησης των αξιών που καταγράφηκαν από την έναρξη της πανδημίας αντιστράφηκε το 2021. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τους δείκτες και τα στοιχεία εκτίμησης που συνέλεξε η Τράπεζα της Ελλάδος, στα πρώτα εννέα μήνες του 2021, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,1% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης 4,9% την αντίστοιχη περίοδο του 2020.

Ειδικότερα, σε ετήσια βάση, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε σταδιακή επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης για το σύνολο της χώρας τα υποτρίμηνα του 2021 (4,3%, 6,2% και 7,9% για το πρώτο, δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του 2021, αντίστοιχα). Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν την ετερογένεια στις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες περιοχές (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022).

Πιο συγκεκριμένα, οι υψηλοί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, δηλαδή την Αθήνα (8,3%) και τη Θεσσαλονίκη (6,3%), συνέβαλαν σημαντικά στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για όλη τη χώρα κατά το εννεάμηνο. του 2021, όπως και σε άλλες μεγάλες πόλεις και άλλες περιφέρειες της χώρας τα ποσοστά που καταγράφονται είναι θετικά, αλλά πολύ πιο ήπια (4,2% και 3,5% αντίστοιχα).

Οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων, το εννεάμηνο του 2021, αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,2%, ενώ των νέων διαμερισμάτων κατά 6,1%. Ταυτόχρονα, διάφοροι σχετικοί δείκτες αντικατοπτρίζουν τη θετική δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων το 2021. Πιο συγκεκριμένα, η δραστηριότητα κατασκευής κατοικιών το οκτάμηνο του 2021 καταγράφει σημαντικά υψηλούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του αριθμού και του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών (48,9% και 57,7% αντίστοιχα) σε εθνικό επίπεδο και ακόμη υψηλότερα στην Αττική (66,1 % και 71,0% αντίστοιχα) (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022).

Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό, που τροφοδότησε την ανάκαμψη της υψηλών προδιαγραφών αγοράς ακινήτων και εισοδήματος, ιδιαίτερα τη διετία 2018-2019, ανέκαμψε το εννεάμηνο του 2021 (34,7%, έναντι μείωσης 42,5% στο αντίστοιχο του 2020), παρά τον περιορισμένο αριθμό αδειών διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων Golden Visa. Οι άμεσες ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, κατέγραψαν σημαντική άνοδο, κατά το εννεάμηνο του 2021, και ανήλθαν σε 797,2 εκατ. ευρώ, έναντι 592,0 εκατ. ευρώ, το εννεάμηνο του 2020.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες συνέχισαν να ενισχύονται το πρώτο εννεάμηνο του 2021, με σημαντικά υψηλότερο ετήσιο ρυθμό (34,7%) σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2020 (19,3%), αλλά παρέμειναν χαμηλά ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Επίσης, οι επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών, όπως αποτυπώνονται στον σχετικό δείκτη Οικονομικής και Βιομηχανικής Έρευνας (IOBE), αυξήθηκαν σημαντικά το ενδεκάμηνο του 2021 (47,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο ενδεκάμηνο του 2020). Επιπλέον, ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων, παρά την επιβράδυνση που καταγράφηκε το 2020, εκτιμάται ότι θα σημειώσει και πάλι θετικό ρυθμό ανάπτυξης το 2021, ιδίως εν όψει της εφαρμογής των νέων αναθεωρημένων αντικειμενικών αξιών από το 2022 και της αναστολής της υποχρέωσης να υποβάλει ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου έως το τέλος του 2021 (capital.gr, 2022).

Στην αγορά εμπορικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής. Συγκεκριμένα, με βάση τα προσωρινά στοιχεία, το πρώτο εξάμηνο του 2021 καταγράφηκαν αυξήσεις στις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, για όλη τη χώρα, κατά 1,4% και 1,1% αντίστοιχα, σε σύγκριση με το δεύτερο εξάμηνο του 2020 (Górnicka et al., 2022). Για ολόκληρο το 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μέση ετήσια αύξηση για γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, για όλη τη χώρα, ανήλθε σε 1,2% και 2,5%, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι το σημαντικό ενδιαφέρον ειδικά για την αγορά γραφείων της Αθήνας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, και η πτώση των αποδόσεων των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αντανακλώνται στον υψηλό μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης των αντίστοιχων τιμών (3,9%), και η ελαφρώς χαμηλότερη αύξηση των ενοικίων γραφείων (2,6%) μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα πτώσης.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα εμφανίζεται ανανεωμένο, με αρκετά νέα έργα ανάπτυξης και ανακατασκευής να δρομολογούνται και την κατασκευαστική δραστηριότητα του οκταμήνου του 2021, σε ορισμένες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων, να φαίνεται από τα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ) για την κατασκευαστική δραστηριότητα, σε ετήσια βάση, ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί αύξησης καταγράφονται στον αριθμό των νέων αδειών για ανέγερση γραφείων (52,2%) και καταστημάτων (68,3%). ενώ αντίστοιχα πολύ υψηλά ποσοστά, τόσο σε αριθμό νέων αδειών όσο και σε όγκο, καταγράφονται σε όλα σχεδόν τα εμπορικά ακίνητα, γεγονός που είναι ενδεικτικό της αυξανόμενης ζήτησης και της τάσης ανανέωσης του υπάρχοντος αποθέματος. Στον ξενοδοχειακό κλάδο, η κατασκευαστική δραστηριότητα διατηρεί αρκετά υψηλά θετικά ποσοστά, χωρίς ωστόσο να έχει ανακτήσει τους ρυθμούς που εμφανίζονταν πριν την υγειονομική κρίση (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.

Ποσοστιαία διακύμανση της επένδυσης σε πραγματικούς όρους σε σχέση με το προηγούμενο έτος, επενδύσεις εκατ. ευρώ σταθερές τιμές.

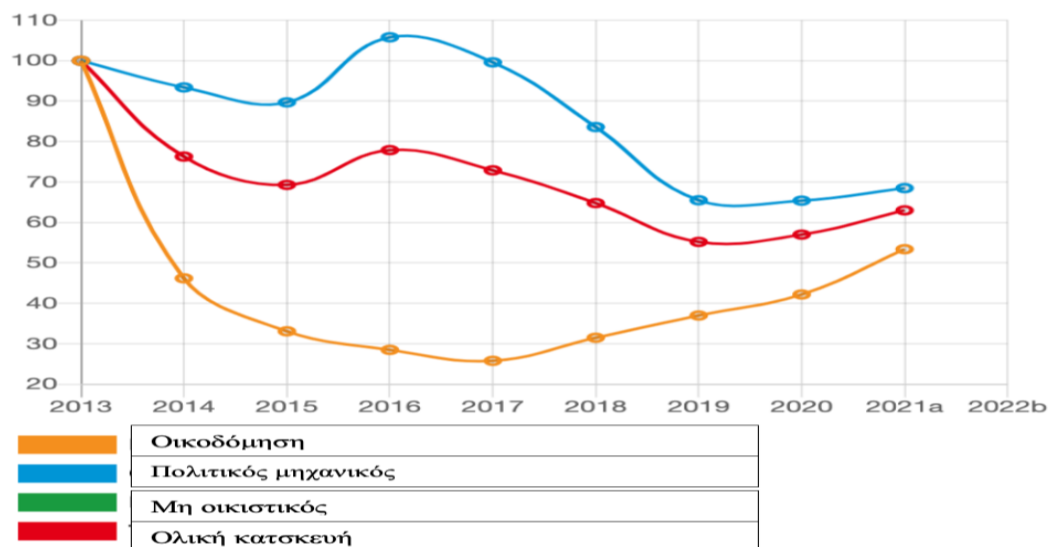
Τομείς		2021α	2018	2019	2020	2021α	2022β
	1.1. Οικοδομική	2.260	22.2	17.4	14.1	26.4	N/A
2.	Πολιτικοί μηχανικοί	5.122	-16.1	-21.6	-0.3	4.8	N/A
(1+2)	Ολική Κατασκευή	7.382	-11.2	-14.7	3.2	10.5	N/A

α: εκτίμηση – β: πρόβλεψη – γ: συμπερ. R&M

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4

Επένδυση στην κατασκευή.



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022

2.2 ΟΓΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το χρηματικό ποσό που είχε δοθεί εκείνη την περίοδο στην Ελλάδα από το Τέταρτο Κοινοτικό Πρόγραμμα στο Πλαίσιο Στήριξης για την περίοδο 2007-2013 ήταν περίπου 20 δις. Η καθαρή αξία των ελληνικών έργων ΣΔΙΤ στον αγωγό υπολογίζεται ότι ξεπερνά τα 10 δισεκατομμύρια ευρώ. Μεταξύ άλλων, η κατασκευή σημαντικού μεγάλου αρμού και εγχειρήματα όπως το νέο αεροδρόμιο Βενιζέλος Αθηνών, το νέο σιδηροδρομικό σύστημα του Μετρό, η Αττική Οδός κ.λπ. δίνουν ένα συγκεκριμένο «κύρος» στη χώρα. Επιπλέον, αυτού του είδους τα έργα από κοινού χρηματοδότησης, ανεξάρτητα από το πόσο επικερδές είναι μακροπρόθεσμα, απαιτεί μακροπρόθεσμο οικονομικό σχεδιασμό και σωστή διαχείριση για την επίτευξη επαρκών λειτουργικών ταμειακών ροών (Athanassiou, 2003).

Κατά τη δεκαετία του 1990 και στις αρχές του νέου αιώνα, έλαβαν χώρα μια σειρά από σημαντικές διαρθρωτικές αλλαγές στην Ελλάδα που είχαν κάποια επίδραση στην ελληνική αγορά ακινήτων (Βλάμης & Καλφαμανώλη, 2008). Ξεκινώντας από το διεθνές οικονομικό περιβάλλον, η Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση (ONE) βρισκόταν σε εξέλιξη μέσω της εφαρμογής σταθεροποιητικών μακροοικονομικών κανόνων και πολιτικών που οδήγησαν σε χαμηλό κόστος χρηματοδότησης. Έτσι, η μείωση των επιτοκίων κατά 800 μονάδες βάσης μεταξύ 1999 και 2005 οδήγησε σε έκρηξη της χρηματοδότησης στεγαστικών δανείων.

Ο όγκος των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα αυξάνεται κατά 23% ετησίως, ενώ για την Ευρωζώνη αυτό είναι μόνο 7 τοις εκατό. Επιπλέον, η ανάπτυξη εμπορικών ακινήτων πραγματοποιείται επί του παρόντος σε όλη τη χώρα. Τέλος, οι μεσοπρόθεσμες προβλέψεις για τις αναπτυξιακές επιδόσεις της ελληνικής οικονομίας δείχνουν ότι η οικονομία παραμένει εύρωστη.

Στα αρνητικά, το πλαίσιο ΣΔΙΤ αναμένεται να ωφελήσει κυρίως ελάχιστες μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες (οι εταιρείες έβδομης κατηγορίας) που διαθέτουν επαρκή ίδια κεφάλαια και μπορούν πιο εύκολα να αντλήσουν κεφάλαια είτε από το χρηματιστήριο είτε από το τραπεζικό σύστημα χονδρικής. Δεύτερον, το μερίδιο της Ελλάδας από το πλαίσιο στήριξης της ΕΕ είναι μικρότερο από τα χρήματα που είχε εξασφαλίσει προηγουμένως η Ελλάδα με τα τρία Προγράμματα Κοινοτικής Στήριξης. Μεγαλύτερο μερίδιο τώρα εκτρέπεται στα νέα μέλη της ΕΕ που έχουν σημαντικά χαμηλότερο ΑΕΠ σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ. Τρίτον, οι μεγάλες καθυστερήσεις του δημόσιου τομέα στην πληρωμή των κατασκευαστικών εταιρειών για ολοκληρωμένα δημόσια έργα υποδομής προκαλούν σημαντικά προβλήματα στη ρευστότητα και τη βιωσιμότητα του τελευταίου. Τέταρτον, σχεδόν το ένα τρίτο της παραγωγικής ικανότητας του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα συγκεντρώνεται στην πρωτεύουσα της Αθήνας (Lambrinidis, 2005).

Τέλος, η αύξηση των «αντικειμενικών αξιών» των ακινήτων τόσο για αστικές όσο και για αγροτικές περιοχές επηρέασε αρνητικά τις συναλλαγές σε ακίνητα και κατά συνέπεια τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό τομέα. Πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το Δείκτη Τιμών Ακίνητης Περιουσίας της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά την περίοδο 1994-2005 οι τιμές των αστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 175 τοις εκατό σε τρέχουσες τιμές. Αυτό το ποσοστό είναι 69 τοις εκατό σε σταθερές τιμές, που αντιστοιχεί σε ετήσια αύξηση 6,3 τοις εκατό. Ωστόσο, αυτό η ετήσια απόδοση φαίνεται πολύ χαμηλότερη εάν συγκριθεί με άλλες μορφές επένδυσης με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνου. Για παράδειγμα, τα 10ετή ομόλογα του δημοσίου είχαν μέση ετήσια απόδοση 16,1 τοις εκατό κατά την ίδια χρονική περίοδο (Μαλλιαρορόπουλος, 2006).

2.3 ΝΟΜΙΚΟ-ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το παλιό θεσμικό πλαίσιο σε λειτουργία έως το 2001 διαχώριζε τις ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες σε οκτώ διαφορετικές κατηγορίες ανάλογα με το είδος της

άδειας που χορηγούσαν οι κρατικές αρχές. Τα γράμματα Α0, Β0, C0, D0, Ε0, F0, Ζ0 και Η0 χρησιμοποιούσαν για τους διαφορετικούς τύπους αδειών. Αυτές οι άδειες παρείχαν διαφορετικά δικαιώματα στις κατασκευαστικές εταιρείες σε σχέση με το είδος των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων στις οποίες επιτρεπόταν να συμμετάσχουν και τι είδους έργα μπορούσαν να αναλάβουν. Για παράδειγμα, η τελευταία κατηγορία, η Η0, ήταν η πιο γενική υπό την έννοια ότι μια εταιρεία που κατείχε άδεια Η0 είχε τη δυνατότητα να ασκήσει οποιαδήποτε κατασκευαστική δραστηριότητα και να αναλάβει οποιοδήποτε έργο επιθυμούσε. Αυτό αντικαταστάθηκε από ένα νέο πλαίσιο το 2001.

Η κυβέρνηση ψήφισε το Νόμο 2940/2001 για Αναπτυξιακά, φορολογικά και θεσμικά κίνητρα στις κατασκευαστικές εταιρείες και συναφή ζητήματα που έκτοτε διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της τρέχουσας λειτουργίας του κατασκευαστικού κλάδου. Αυτή η νέα νομοθεσία χωρίζει τις κατασκευαστικές εταιρείες σε επτά τάξεις στο μητρώο του (λεγόμενου) Ελληνικού Υπουργείου «Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων». Όπως και στο παλιό νομικό πλαίσιο, το νέο σύστημα ταξινόμησης των αδειών χορηγεί στις κατασκευαστικές εταιρείες διαφορετικά δικαιώματα, ως προς το τι είδους κατασκευαστικές δραστηριότητες επιτρέπεται να συμμετέχουν και τι είδους έργα μπορούν να αναλάβουν. Για παράδειγμα, η νέα ανώτερη κατηγορία είναι η πιο γενική υπό την έννοια ότι κάθε εταιρεία που κατέχει άδεια έβδομης κατηγορίας επιτρέπεται να εκτελεί οποιαδήποτε κατασκευαστική δραστηριότητα και να αναλάβει οποιοδήποτε έργο επιθυμεί. Για να εξασφαλίσει μια ελληνική κατασκευαστική εταιρεία άδεια έβδομης κατηγορίας, πρέπει να πληροί μια σειρά από κριτήρια χρηματοοικονομικών δεικτών:

- (1) Ίδια κεφάλαια/σύνολο υποχρεώσεων.
- (2) Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία/ βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.
- (3) Ίδια κεφάλαια άνω των 88 εκατ. ευρώ κατά την τελευταία χρήση.
- (4) Σωρευτικός κύκλος εργασιών άνω των 176 εκατ. ευρώ για την περίοδο 1998-2000.
- (5) Πάγια στοιχεία ενεργητικού τουλάχιστον 17,6 εκατ. ευρώ σύμφωνα με την οικονομική κατάσταση του τελευταίου έτους.

Όλες οι άδειες που είχαν παραχωρηθεί στις ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες σύμφωνα με τον προηγούμενο νόμο επανεξετάστηκαν με τη χρήση μαθηματικού τύπου που χρησιμοποιούσε ως εισροές ορισμένες βασικές

χρηματοοικονομικές μεταβλητές, όπως το καθαρό ενεργητικό και ο κύκλος εργασιών των εταιρειών. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας επανεξέτασης, ο αριθμός των εταιρειών που κατέχουν άδειες ανώτερης κατηγορίας Ε0-Η0 με το παλιό πλαίσιο (δηλαδή 566 εταιρείες).

Μειώθηκε σε 232 με το νέο πλαίσιο. Αυτό συνέβη επειδή πολλές συγχωνεύσεις και εξαγορές πραγματοποιήθηκαν μετά το 2002 προκειμένου οι εταιρείες να πληρούν τον κύκλο εργασιών και τα άλλα κριτήρια χρηματοοικονομικής αναλογίας που ορίζονται στη νέα νομοθεσία. Η πρακτική αυτή ενισχύθηκε, από τα φορολογικά κίνητρα που προσέφερε η ελληνική κυβέρνηση για να ενθαρρύνει τις συγχωνεύσεις εταιρειών. Οι κρατικές επιχορηγήσεις κατευθύνθηκαν επίσης σε διάφορα επενδυτικά έργα για τη χρηματοδότηση αγοράς κεφαλαιουχικών αγαθών, όπως μηχανημάτων. Όλα τα παραπάνω οδήγησαν, σε αύξηση του μέσου μεγέθους των εταιρειών του κλάδου, δεδομένου ότι οι μεσαίες προς μεγάλες εταιρείες εξαγόρασαν μικρότερες που δεν ήταν σε θέση να ανταποκριθούν στα καθορισμένα κριτήρια. Στα αρνητικά, οι νέες «διευρυμένες» εταιρείες αντιμετώπισαν προβλήματα στη δημιουργία μιας κοινής οργανωτικής κουλτούρας, χρειάστηκε να αντιμετωπίσει την υπερβολική μόχλευση, αντιμετώπισε μεγάλο όγκο ληξιπρόθεσμων δανείων κ.λπ.

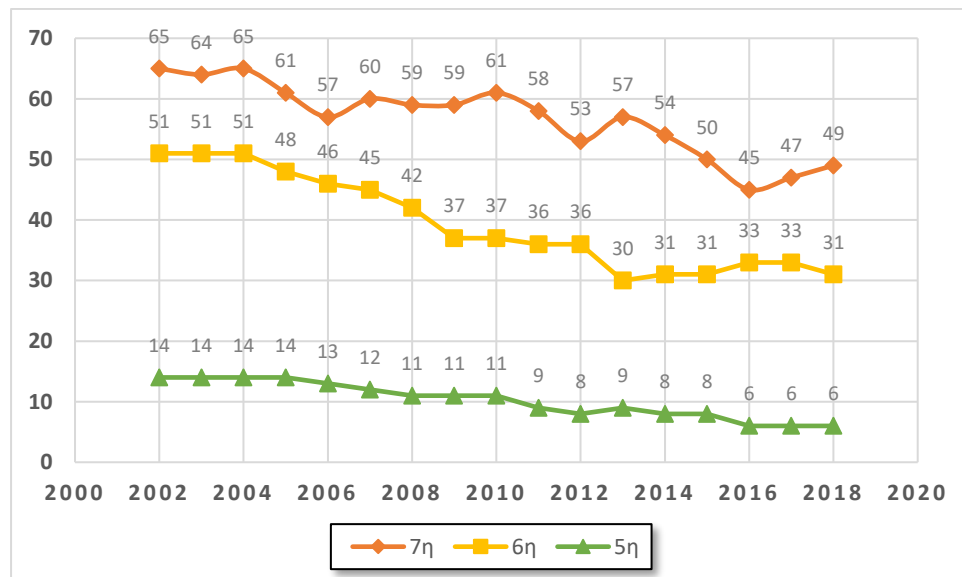
Λίγα χρόνια αργότερα η ελληνική κυβέρνηση ψήφισε τον νόμο 3263/2004 που αναθεώρησε το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο για τους εργολάβους. Οι στόχοι αυτού του νέου νόμου ήταν:

- (1) να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα των τεράστιων εκπτώσεων που προσφέρουν οι κατασκευαστικές εταιρείες που συμμετέχουν σε δημοπρασίες για δημόσια έργα, δεδομένου ότι τέτοιες εκπτώσεις είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην ποιότητά τους.
- (2) να μεταρρυθμίσει τον τρόπο με τον οποίο κατανεμήθηκαν τα δημόσια έργα βάσει της προσφοράς χαμηλότερης προσφοράς και
- (3) να διασφαλίσει ότι τα δημόσια έργα που ανέλαβαν οι κατασκευαστικές εταιρείες ολοκληρώθηκαν στην ώρα τους.

Το παρακάτω διάγραμμα δείχνουν την εξέλιξη των Μ.Ε.Ε.Π. στις κατηγορίες 3 έως 7 των εγγεγραμμένων εταιρειών. Μεταξύ 2002 και 2018. Όπως ήταν αναμενόμενο, τα διαγράμματα αντικατοπτρίζουν επίσης τη γενική πορεία του εγχώριου κατασκευαστικού κλάδου κατά την υπό εξέταση περίοδο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5

Διαχρονική εξέλιξη των εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 5^η έως και 7^η του ΜΕΕΠ

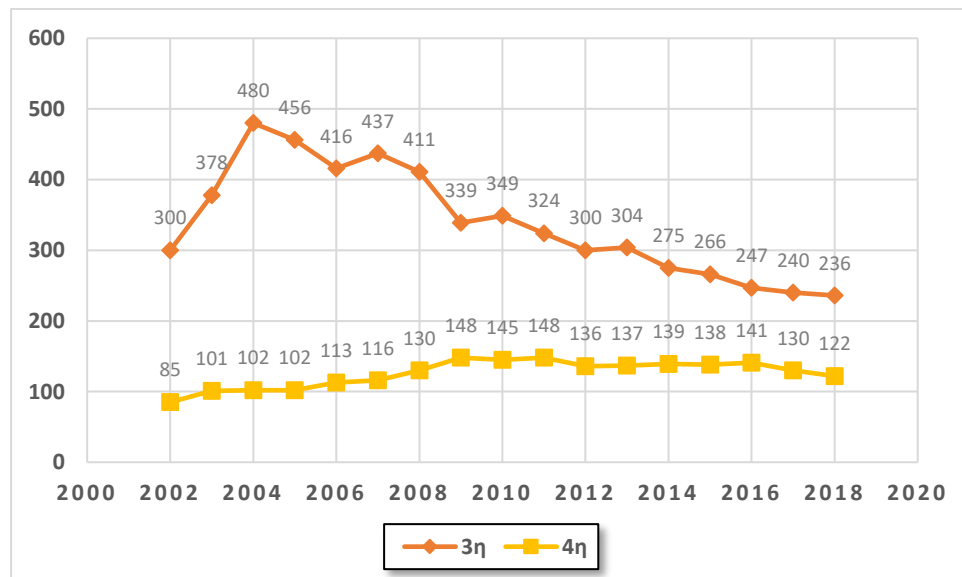


ΠΗΓΗ: ΣΑΤΕ, 2020.

Είναι σημαντικό να σημειώσουμε, ότι το έτος των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, με τον μεγάλο αριθμό δημόσιων έργων υποδομής που κατασκευάστηκαν κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, είχαμε τον μεγαλύτερο αριθμό συμβαλλόμενων εταιρειών σε όλες σχεδόν τις κατηγορίες που εξετάστηκαν για ολόκληρη την περίοδο. Η μόνη εξαίρεση είναι η κατηγορία 4, η οποία είχε τον υψηλότερο αριθμό εταιρειών στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, ειδικά το 2016, αλλά δυστυχώς αυτό οφείλεται στην υποβάθμιση των καλών εταιρειών και όχι στην προώθηση νέων εταιρειών. Η συνεχιζόμενη συρρίκνωση στον κατασκευαστικό τομέα έγινε εμφανής τα υπόλοιπα χρόνια της υπό εξέταση περιόδου, με μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων σε όλες σχεδόν τις τάξεις, ιδιαίτερα τις ανώτερες. Σημειώνουμε ότι το 2018 είχε τον μικρότερο αριθμό εταιρειών σε κάθε κατηγορία καθ' όλη την εξεταστική περίοδο, αναδεικνύοντας και πάλι την κοσμική ύφεση και τις κακές συνθήκες που επικρατούν στον κλάδο σήμερα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6

Διαχρονική εξέλιξη των εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 3^η έως και 4^η του ΜΕΕΠ



ΠΗΓΗ: ΣΑΤΕ, 2020

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι το πλήθος των επιχειρήσεων της 7ης τάξης το 2018 παρουσιάζει μείωση 57% σε σχέση με το 2004, της 6ης μείωση 39%, της 5ης 25%, ενώ της 3ης μείωση 50%. Όπως έχει ήδη αναφερθεί η άνοδος που παρουσιάζεται στην 4η τάξη οφείλεται στην υποβάθμιση επιχειρήσεων ανώτερων τάξεων. Από τα παραπάνω γίνεται εμφανές ότι η ολοκλήρωση των μεγάλων-βασικών έργων δημοσίων υποδομών, η συρρίκνωση της ελληνικής οικονομίας, η μείωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων καθώς επίσης και ο περιορισμός της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τις Εργοληπτικές Επιχειρήσεις, έχουν οδηγήσει πολλές από τις εταιρείες αυτές, είτε σε υποβάθμιση είτε σε παύση της λειτουργίας τους.

2.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Πρώτα απ' όλα, οι στεγαστικές προτιμήσεις του γηγενούς πληθυσμού της πρωτεύουσας της Αθήνας αλλάζουν σταδιακά. Πιο συγκεκριμένα, οι κάτοικοι του κέντρου της πόλης μετακινούνται στα πιο πράσινα βόρεια προάστια της πόλης ή στα νότια προάστια που είναι πιο κοντά στην παραλία. Αντίθετα, οι μετανάστες εργάτες από τη νοτιοανατολική Ευρώπη και την Ασία αγοράζουν και ανακαινίζουν τώρα τα

σπίτια που άφησαν πίσω τους οι πρώην κάτοικοι. Και τα δύο φαινόμενα αναμένεται να δώσουν σίγουρη ώθηση στην ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα και στην ελληνική αγορά ακινήτων γενικότερα.

Δεύτερον, επενδυτικές δαπάνες κατοικιών πολλών ευρωπαϊκών νοικοκυριών, ειδικά στην Πελοπόννησο, έχει αυξηθεί δραματικά τα τελευταία χρόνια. Πολλοί συνταξιούχοι και εργαζόμενοι από τη Δυτική Ευρώπη θεωρούν ότι η Ελλάδα είναι ο ιδανικός προορισμός για τις καλοκαιρινές τους διακοπές. Υπολογίζεται ότι περίπου τρία εκατομμύρια βορειοδυτικοί Ευρωπαίοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν ένα σπίτι κοντά στη Μεσόγειο Θάλασσα. Από την άλλη πλευρά, δεν είναι μυστικό ότι το ελληνικό κράτος χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό γραφειοκρατίας παράλληλα με τη διαφθορά των δημοσίων υπαλλήλων του (Karagiannis, 2005).

2.5 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η απορρύθμιση της αγοράς ενέργειας και η εξέλιξη μιας αγοράς αιολικής ενέργειας αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στο αναπτυξιακό δυναμικό των ελληνικών κατασκευαστικών εταιρειών. Αναμένεται επίσης ότι οι τελευταίοι θα επεκτείνουν το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεών τους στην υπανάπτυκτη ελληνική ύπαιθρο όπου συγκεντρώνονται σήμερα τα ενεργειακά έργα. Επίσης, η αυξανόμενη χρήση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνικών δόμησης και νέων υλικών, όπως το μάρμαρο και ο γρανίτης, που δεν απορροφούν τη θερμότητα και το κρύο από το εξωτερικό περιβάλλον, εισάγονται σταδιακά στην κατασκευή νέων κτιρίων. Σε μια μάλλον αρνητική πλευρά, η χρηματοδότηση για επενδύσεις σε Έρευνα & Ανάπτυξη είναι πολύ περιορισμένη στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις δυτικοευρωπαϊκές οικονομίες. Στην πραγματικότητα, οι επενδύσεις σε Ε&Α αποτελούν μόνο πολύ μικρό μέρος των δαπανών του προϋπολογισμού της κυβέρνησης (Vlamiis, 2008).

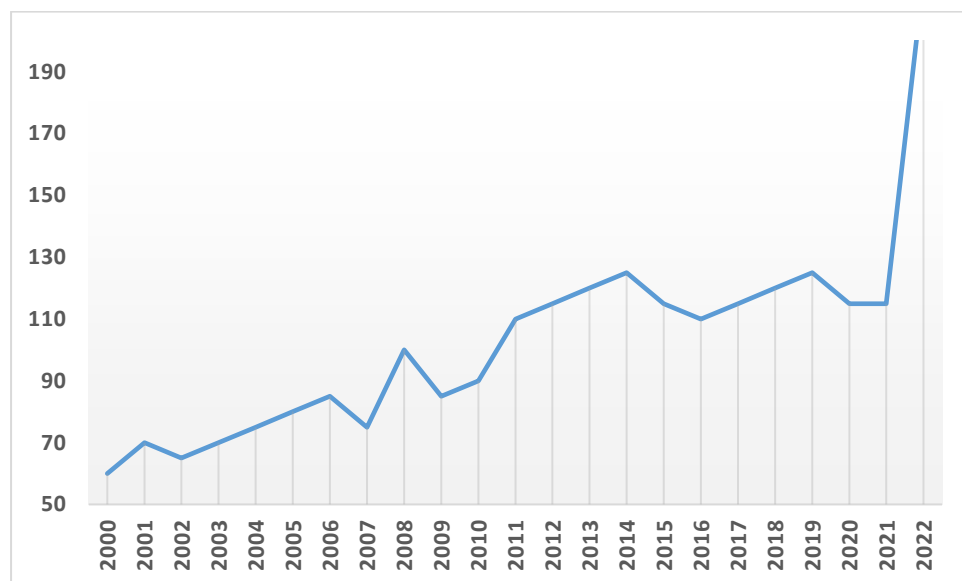
Πιο αναλυτικά, η τρέχουσα ενεργειακή κρίση έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση του κόστους της ενέργειας που απαιτείται για τις κατασκευές και άλλες δραστηριότητες. Οι ενεργειακές κατηγορίες που επηρεάζουν τον κατασκευαστικό κλάδο είναι κυρίως τα μηχανικά καύσιμα (diesel), η ηλεκτρική ενέργεια και το νερό.

Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 6, η κατακόρυφη αύξηση του ενεργειακού κόστους ξεκινά το 2021. Ο αντίστοιχος δείκτης παρουσιάζει ετήσια άνοδο 30%, και άνοδο 38% σε σχέση με την έναρξη της επιδημίας. Συγκεκριμένα, οι υψηλότερες τιμές ενέργειας θα σημειωθούν τον Απρίλιο του 2022.

Το αυξανόμενο ενεργειακό κόστος λειτούργησε ως περιοριστικό για τον κατασκευαστικό κλάδο καθώς μειώνει τα περιθώρια κέρδους των εταιρειών. Κατά συνέπεια, η ενεργειακή κρίση οδήγησε σε περαιτέρω μείωση της προσφοράς νεόδμητων ακινήτων στην ελληνική αγορά.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7

Δείκτης Καυσίμων μηχανημάτων (diesel), ηλεκτρικής ενέργειας, νερού (2008=100)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022

2.6 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Πρώτα απ' όλα, οι μεταβαλλόμενες στεγαστικές ανάγκες των ελληνικών οικογενειών οδήγησαν σε αλλαγές στη γεύση όσον αφορά τον τύπο ιδιοκτησίας και το βέλτιστο μέγεθος των ιδιοκτησιών που αναζητούνται – ιδίως, ευνοώντας νεότερα σπίτια με μεγαλύτερα υπνοδωμάτια και κοινόχρηστους χώρους. Η δομή των ελληνικών οικογενειών αλλάζει σταδιακά. υπάρχει μια τάση μετακίνησης από το παραδοσιακό πυρηνική οικογένεια σε μονογονεϊκές οικογένειες.

Η ανάγκη για αυξημένο απόθεμα κατοικιών για την ικανοποίηση της επιπλέον ζήτησης από τα νέα νοικοκυριά αναμένεται να έχει σημαντική θετική επίδραση, *ceteris paribus*, στην κατασκευαστική δραστηριότητα τα επόμενα χρόνια. Το μειονέκτημα είναι ότι οι Έλληνες έχουν πλέον αρκετά χαμηλά ποσοστά γεννήσεων και ο πληθυσμός παραμένει στάσιμος σε περίπου 10 εκατομμύρια Έλληνες σε ένα συνολικό πληθυσμό 11 εκατομμυρίων (National Bank of Greece, 2006).

2.7 ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ο ελληνικός κατασκευαστικός τομέας αναμένεται να επεκταθεί και, μάλιστα, σήμερα ασχολείται με διάφορα κατασκευαστικά έργα στη Νοτιοανατολική Ευρώπη (ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής), στη Μέση Ανατολή και στο βόρειο τμήμα της Αφρικής. Ωστόσο, η επέκταση του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα στη γειτονιά ή σε πιο απομακρυσμένες αγορές τα τελευταία χρόνια δεν είναι «δωρεάν γεύμα». Υπάρχουν ορισμένοι κίνδυνοι κινδύνους που σχετίζονται άμεσα με την πολιτική αστάθεια των χωρών αυτών και πιθανές αρνητικές συνέπειες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες (Voudiklaris, 2008).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα έχει επεκταθεί ραγδαία τα τελευταία 30 χρόνια και οι επενδύσεις σε κατοικίες αποτελούν ένα μάλλον μεγάλο μέρος του εθνικού εισοδήματος της χώρας. Την περίοδο 1950-75, η Ελλάδα γνώρισε εντυπωσιακά υψηλά ποσοστά στεγαστικών επενδύσεων που ξεπέρασαν τον ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας. Την επόμενη πενταετία, 1975-80, οι επενδύσεις επιταχύνθηκαν και κορυφώθηκαν το 1980 συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία πλεονάζουσας προσφοράς κατοικιών στην αγορά συνοδευόμενη από υψηλά ποσοστά κενών θέσεων.

Η εξέλιξη αυτή αντιστράφηκε στις αρχές της επόμενης δεκαετίας και μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1990 οι κενές κατοικίες είχαν απορροφηθεί και, λόγω των χαμηλών επενδυτικών ποσοστών, εμφανίστηκε κρίση προσφοράς. Η απελευθέρωση της χρηματοδότησης της στέγασης άρχισε να τίθεται σε ισχύ το 1984, αλλά παρόλα αυτά η στεγαστική δραστηριότητα παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα μετά το 1985. Τα μέτρα απελευθέρωσης δημιούργησαν μεγάλα προβλήματα προσαρμογής στις τράπεζες στεγαστικών δανείων και οδήγησαν σε σημαντικές αλλαγές στη ροή των κεφαλαίων καθώς και στο κόστος δάνεια (Εμμανουήλ, 1990).

Η παραγωγή κατοικιών πραγματοποιείται σχεδόν εξ ολοκλήρου από τον ιδιωτικό τομέα. Η ζήτηση στέγης προέρχεται κυρίως από την ανάγκη για ιδιωτική ιδιοκτησία κατοικίας. Ως μορφή επένδυσης είναι συνήθως μικρής κλίμακας και αυτοχρηματοδοτείται από τα νοικοκυριά. Στην πραγματικότητα, η «παραγωγή» κατοικίας, που στοχεύει είτε στην ιδιοκτησία κατοικίας είτε στην ενοικίαση, συνήθως ανατίθεται με υπεργολαβία από τα νοικοκυριά σε κατασκευαστικές εταιρείες ή σε μεμονωμένους αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς. Γενικά, οι προσδοκίες των νοικοκυριών για άμεσα κέρδη κεφαλαίου από τέτοια περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται δευτερεύουσας σημασίας (Εμμανουήλ, 1981).

Οι προπωλήσεις από σχεδιαγράμματα και αντιπαροχή (σύστημα με το οποίο οι εργολάβοι παίρνουν τη γη με αντάλλαγμα ένα συμφωνημένο ποσοστό του κτιρίου

που θα ανεγερθεί στο εν λόγω οικόπεδο) είναι τυπικές μορφές οικιακής υποστήριξης σε αυτές τις περιπτώσεις (Σαρηγιάννης, 1978). Αυτό αναιρεί, σε κάποιο βαθμό, την απρόσωπη λειτουργία μιας σωστής αγοράς με τις επακόλουθες συνέπειες (Οικονόμου, 1987· Εμμανουήλ, 1981, 1990· Κουβέλης & Οικονόμου, 1985). Το στεγαστικό απόθεμα είναι ένα κεφαλαιουχικό αγαθό με εξαιρετικά μεγάλη διάρκεια ζωής. Η ανθεκτικότητα της στέγασης αντιμετωπίζεται συνήθως στη βιβλιογραφία για τις αγορές κατοικιών με την υπόθεση ότι μια μονάδα στεγαστικού αποθέματος αποδίδει μία μονάδα υπηρεσιών στέγασης ανά μονάδα χρόνου και ότι, ως εκ τούτου, οι υπηρεσίες στέγασης και το απόθεμα είναι έννοιες εναλλάξιμες. Αν και για τους ιδιοκτήτες, οι αποφάσεις στέγασης γίνονται ταυτόχρονα επιλογή κατανάλωσης και επενδυτικής επιλογής, γενικά πρέπει να γίνει μια αναλυτική διάκριση μεταξύ των παραγωγών ενός αποθέματος κατοικιών που μπορούν να θεωρηθούν επενδυτές και εκείνων που απαιτούν υπηρεσίες στέγασης που μπορούν να θεωρηθούν ως καταναλωτές.

Η παραγωγή κατοικιών μπορεί να αναλυθεί χρήσιμα χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο ροής αποθεμάτων επενδυτικής ζήτησης. Από αυτή την άποψη, ο Muth (1960) εισήγαγε ένα μοντέλο προσαρμογής αποθεμάτων στην έρευνα για τη στέγαση που αντιμετωπίζει την παραγωγή κατοικίας ως μέρος της επιθυμητής προσαρμογής στο απόθεμα κατοικιών. Η ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης για υπηρεσίες στέγασης απαιτεί αντίστοιχο απόθεμα κατοικιών και η παραγωγή νέων κατοικιών είναι το μέρος της ζήτησης που δεν μπορεί να καλυφθεί από το υπάρχον απόθεμα. Από την άλλη πλευρά, η ζήτηση κατοικιών διέπτεται από μια σειρά οικονομικών και δημογραφικών παραγόντων. Στη βιβλιογραφία υπάρχουν σημαντικές ενδείξεις τόσο σε μικρό όσο και σε συνολικό επίπεδο για τη ζήτηση κατοικιών.

Το υπάρχον ευρύ φάσμα ερευνών δείχνει ότι γενικά δεν ήταν δυνατό για τους ερευνητές να συμφωνήσουν στον ορισμό ορισμένων σημαντικών μεταβλητών που καθορίζουν τη ζήτηση στέγης και τις τιμές των σχετικών ελαστικοτήτων. Έτσι δεν βρέθηκε κανένα γενικά αποδεκτό μοντέλο (Leeuw, 1971· Mayo, 1981) και προτάθηκαν εναλλακτικές λύσεις. Αυτό οφείλεται σε διάφορους λόγους. Πρώτον, καθώς οι στεγαστικές αγορές είναι τοπικές και ποικίλες, προτείνονται εναλλακτικά μέτρα ή διαδικασίες, όπως διαδικασίες για την εκτίμηση του μόνιμου εισοδήματος από μεμονωμένα δεδομένα και εναλλακτικές μετρήσεις της τάσης για μετακίνηση (Jimenez & Keare, 1984) ή η χρήση πιστωτικών όρων στο η συνάρτηση ζήτησης (Winger, 1968), έχει αποδειχθεί κατά καιρούς ικανοποιητική όσον αφορά την

εξήγηση των συγκεκριμένων συνόλων δεδομένων που εξετάστηκαν. Αυτά, ωστόσο, μπορεί να αντικατοπτρίζουν τοπικές ιδιαιτερότητες παρά γενικές τάσεις. Δεύτερον, πολλά πρακτικά προβλήματα σχετίζονται με τον κατάλληλο ορισμό του εισοδήματος, της κατανάλωσης κατοικίας και των κοινωνικοδημογραφικών μεταβλητών. Η συζήτηση για το εισόδημα και την κατανάλωση κατοικίας, ιδιαίτερα σημαντική στις δεκαετίες του 1960 και του 1970, χαρακτηρίζεται από μεγάλη ετερογένεια θεωρητικών προσεγγίσεων και στατιστικών διαδικασιών. Το εισόδημα μπορεί να μετρηθεί καθαρό ή ακαθάριστο από τη φορολογία, τρέχον ή μόνιμο - και το μόνιμο εισόδημα, το οποίο δεν είναι άμεσα μετρήσιμο, μπορεί να προσεγγιστεί με μια σειρά τεχνικών.

Η κατανάλωση κατοικιών είναι ακόμη πιο δύσκολο να προσδιοριστεί και να ποσοτικοποιηθεί: οι αποπληρωμές στεγαστικών δανείων, οι αγοραίες αξίες, τα επιτόκια, τα ενοίκια) και τα τεκμαρτά ενοίκια έχουν χρησιμοποιηθεί ποικιλοτρόπως για τη μέτρηση των δαπανών στέγασης. Επίσης, δεν φαίνεται να υπάρχει συναίνεση σχετικά με τους τύπους κοινωνικοδημογραφικών μεταβλητών που πρέπει να περιλαμβάνονται στις εξισώσεις της ζήτησης κατοικιών και τον ιδιαίτερο τρόπο με τον οποίο πρέπει να εισάγουν αυτές τις εξισώσεις. Τρίτον, η επιλογή μιας κατάλληλης λειτουργικής μορφής είναι ένα άλλο αμφιλεγόμενο ζήτημα, καθώς οι εξισώσεις εκτίμησης επιλέγονται συχνά συγκρίνοντας στατιστικές προσαρμογές και δεν προέρχονται από μια γενικά αποδεκτή συνάρτηση χρησιμότητας-κατανάλωσης. Τέταρτον, η εισοδηματική ελαστικότητα της ζήτησης κατοικιών ποικίλλει αντιστρόφως ανάλογα με το επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να μην είναι δυνατόν να διασφαλιστεί μια διαπεριφερειακά ή διαχρονικά σταθερή τιμή για αυτό.

Στην περίπτωση της Ελλάδας, η διαθεσιμότητα δεδομένων δεν επιτρέπει την εμπειρική ανάλυση μικροσχέσεων και οι αντίστοιχες μελέτες που βασίζονται σε συγκεντρωτικά δεδομένα χρονοσειρών είναι περιορισμένες. Πιο συγκεκριμένα, αναπτύχθηκε ένα μοντέλο για τη διαμόρφωση του στεγαστικού αποθέματος και το εφάρμοσε στην Ελλάδα για την περίοδο 1958-74. Το μοντέλο βλέπει τη ζήτηση για κατοικίες στο πλαίσιο μιας διαδικασίας συσσώρευσης πλούτου όπου ο ρυθμός συσσώρευσης του στεγαστικού αποθέματος εξαρτάται από τη ροή των πιστώσεων προς τον στεγαστικό τομέα και το σχετικό κόστος στεγαστική παραγωγή (Vassi et al., 2022). Ο Donatos χρησιμοποίησε μοντέλα logit για να μελετήσει τις αποφάσεις για επενδύσεις σε στέγαση όσον αφορά τους τύπους κατοικιών και τις επιλογές κατοικιών (Donatos, 1995). Διαπίστωσε ότι η ελληνική αγορά κατοικίας

χαρακτηρίζεται από τμηματοποίηση που εξηγείται από το υψηλό κόστος συναλλαγών και τους περιορισμούς ρευστότητας που αντικατοπτρίζουν τον περιορισμό της πίστωσης που ίσχυε μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1970. Ο Vassi et al., ανέπτυξε μοντέλα πρόβλεψης αστικών, αγροτικών και βιομηχανικών κτιρίων στην Ελλάδα που χρησιμοποίησε για να προβάλει αυτές τις μεταβλητές μια δεκαετία μπροστά. Οι προβλέψεις του έδειξαν πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας για την επόμενη δεκαετία ανεξάρτητα από τη στάση των εισοδηματικών πολιτικών και από οποιαδήποτε βελτίωση των πιστωτικών συνθηκών (Vassi et al., 2022).

Τέλος, η Vassi et al. εκτίμησε ένα μοντέλο παραγωγής κατοικιών με δεδομένα που καλύπτουν ολόκληρη τη χώρα και ειδικότερα τις αστικές περιοχές. Τα εμπειρικά του αποτελέσματα επιβεβαίωσαν ότι ο πληθωρισμός και τα πραγματικά επιτόκια είχαν περιορισμένη αρνητική επίδραση στην παραγωγή κατοικίας. Αυτό το άρθρο αναλύει εμπειρικά τις επενδύσεις στη στέγαση στην Ελλάδα χρησιμοποιώντας συγκεντρωτικά δεδομένα και μια έκδοση του μοντέλου ευέλικτου επιταχυντή της επενδυτικής ζήτησης (Vassi et al., 2022). Συγκεκριμένα, αυτό το άρθρο εξετάζει τις επιπτώσεις των ακόλουθων παραγόντων στη ζήτηση νέων κατοικιών: εισόδημα, δημογραφικοί παράγοντες, κόστος δόμησης, χρηματοδότηση και αποταμίευση.

3.2 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΝΝΟΙΩΝ

Η στέγαση αποτελεί σημαντικό παράγοντα για κάθε άνθρωπο και ακολούθως η οικοδομική δραστηριότητα σχετίζεται άμεσα με τη οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας, Γι' αυτό το λόγο είναι εξίσου σημαντική η μελέτη της μεταβολής της οικοδομικής δραστηριότητας μιας περιοχής τόσο χωρικά όσο και διαχρονικά με τον προσδιορισμό των παραγόντων που επηρεάζουν τη διακύμανσή της. Παρακάτω παρατίθενται κάποιοι από τους πιο σχετιζόμενους ορισμούς με την έννοια της οικοδομικής δραστηριότητας όπως τους έχει ορίσει η ΕΛ.ΣΤΑΤ (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022):

- **Οικοδομική άδεια:** Η οικοδομική άδεια αναφέρεται σε όλα τα είδη των οικοδομικών αδειών. Δηλαδή τις οικοδομικές άδειες για νέα οικοδομή ή προσθήκη, επισκευή, αναπαλαίωση, κατεδάφιση, περιτοίχιση, νομιμοποίηση, αναθεώρηση και τροποποίηση οικοδομής. Η έννοια της οικοδομής ταυτίζεται με την έννοια του κτηρίου. Οι οικοδομικές άδειες ανάλογα με την εργασία

που πρόκειται να πραγματοποιηθεί διακρίνονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες. Οι κατηγορίες αυτές των αδειών παρουσιάζονται στη συνέχεια:

- (1) Οικοδομική άδεια νέων οικοδομών
- (2) Αναθεώρηση και τροποποίηση οικοδομικών αδειών
- (3) Άδεια μικρής κλίμακας
- (4) Οικοδομική άδεια νομιμοποίησης αυθαίρετων
- (5) Κατασκευών
- (6) Ισχύς και αναθεώρηση οικοδομικής άδειας

- **Κτίριο:** είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή λοιπούς χώρους. Κατά κανόνα, τα κτήρια έχουν τέσσερις τοίχους. Θεωρείται όμως κτήριο και μια μόνιμη οικοδομική κατασκευή, η οποία είναι ανοικτή από τη μία ή τις δύο πλευρές της, αρκεί να έχει στέγη.
- **Ως κατασκευαστική δραστηριότητα:** νοείται η διαταραχή του εδάφους που σχετίζεται με τον καθαρισμό, την ταξινόμηση, την εκσκαφή, την πλήρωση γης ή άλλες παρόμοιες δραστηριότητες που μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη διάβρωση του εδάφους. Η κατασκευαστική δραστηριότητα δεν περιλαμβάνει γεωργικές και δασοκομικές πρακτικές, αλλά περιλαμβάνει γεωργικά κτίρια.
- **Νέα οικοδομή:** είναι κάθε οικοδομή που κτίζεται από την αρχή σε ακάλυπτο έδαφος ή στη θέση παλιάς οικοδομής που κατεδαφίστηκε.
- **Προσθήκη οικοδομής:** είναι κάθε μόνιμη οικοδομική κατασκευή που προσθέτει οικοδομικό όγκο (χώρο) σε υπάρχουσα οικοδομή είτε σε έκταση είτε σε ύψος είτε και με τους δύο τρόπους συγχρόνως, και δημιουργεί κατοικία ή κατάστημα ή και τα δύο.
- **Όγκος οικοδομής:** νοείται, ο ακαθάριστος οικοδομικός όγκος, δηλαδή ο χώρος που περιλαμβάνεται μεταξύ της εξωτερικής επιφάνειας των εξωτερικών τοίχων, του χαμηλότερου δαπέδου και της στέγης της οικοδομής. Αν μεταξύ του χαμηλότερου δαπέδου και της στέγης της οικοδομής μεσολαβεί πυλωτή, ο όγκος αυτής συνυπολογίζεται στο σύνολο του όγκου

των λοιπών χώρων. Ο όγκος της οικοδομής υπολογίζεται κατά την έκδοση άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

- **Επιφάνεια οικοδομής:** θεωρείται το άθροισμα της έκτασης κάθε ορόφου, υπολογιζόμενο μέχρι την εξωτερική όψη των εξωτερικών τοίχων, καθώς και των λοιπών βοηθητικών χώρων. Δεν υπήρχε επίπτωση στην πληρότητα και στην έγκαιρη διαβίβαση των στοιχείων των εκ δοθεισών οικοδομικών αδειών από τις διοικητικές αρχές που τις εκδίδουν.
- **Η στέγαση και το ΑΕΠ:** είναι δύο μεταβλητές, οι οποίες είναι αλληλένδετες μεταξύ τους και συμβάλλουν στην ανάπτυξη μιας χώρας. Η ολοκληρωμένη ανάπτυξη κατοικιών, όχι μόνο ικανοποιεί τις βασικές ανθρώπινες ανάγκες, αλλά διευκολύνει και την ανάπτυξη διαφόρων παραμέτρων της ευημερίας. Η ασφαλής και οικονομικά προσιτή στέγαση με οποιοδήποτε μέσο, αυξάνει τις ευκαιρίες απασχόλησης και εκπαίδευσης των ανθρώπων και οδηγεί σε μια καλύτερη κοινωνία και σε μια καλύτερη ποιότητα ζωής για τους πολίτες. Εκτός από την άμεση σύνδεση της στέγασης με το ΑΕΠ, επιπλέον αυξάνεται το κοινωνικό κεφάλαιο το οποίο επιφέρει τον πλούτο σε μια περιοχή γεγονός που οδηγεί σε ένα καλό κοινωνικό δίκτυο στο επίκεντρο του οποίου βρίσκεται καθαρό περιβάλλον, υγιεινή διαβίωση και καλής ποιότητας στέγαση. Η στέγαση συχνά ονομάζεται «Μηχανή της αύξησης της εγχώριας οικονομίας». Μια επένδυση στη στέγαση και την κατασκευή του πυροδοτεί μια σειρά από επενδύσεις σε διάφορους τομείς.

3.3 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και τον εμφύλιο πόλεμο στην Ελλάδα που ακολούθησε, η ζήτηση κατοικιών ήταν υψηλή, λόγω της μεγάλης κλίμακας καταστροφής του οικιστικού αποθέματος της χώρας. Η ζήτηση αυτή εντάθηκε από την εσωτερική μετανάστευση προς τα αστικά κέντρα -κυρίως προς την Αθήνα, την πρωτεύουσα της Ελλάδας. Οι όγκοι των νέων κατοικιών εντοπίζονται μέσω των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί (Σπηλιωτοπούλου, 2022).

Τα στοιχεία δείχνουν ότι μεταξύ 1958 και 1989 υπήρξε μια έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα που κορυφώθηκε το 1972-73 και το 1978-79 και

μειώθηκε στα χαμηλότερα επίπεδα το 1974 και το 1984 σχεδόν ίσα με αυτά του 1967. Οι ακαθάριστες επενδύσεις στέγασης - ιδιωτικές (IHPR) και σύνολο (IH) όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 4. Τα έτη 1958, 1968, 1978 και 1988 ο λόγος των επενδύσεων σε στέγαση προς το ΑΕΠ ήταν 6,9, 8,9, 7,6 και 4,7 τοις εκατό αντίστοιχα. Τα έτη 1969 και 1971, η αναλογία αυτή έφτασε το 9,8 τοις εκατό και η στεγαστική δραστηριότητα χρησιμοποίησε τους περισσότερους από τους διαθέσιμους πόρους. Το 1974 και το 1985 ο λόγος αυτός μειώθηκε σε 4,5 και 3,8 τοις εκατό αντίστοιχα και η στεγαστική δραστηριότητα χρησιμοποίησε το ελάχιστο των διαθέσιμων πόρων (Σπηλιωτοπούλου, 2022).

Κατά την περίοδο 1958-89, οι επενδύσεις σε στέγαση ήταν κατά μέσο όρο 7 τοις εκατό του ΑΕΠ και 30 τοις εκατό των συνολικών επενδύσεων παγίου κεφαλαίου και περίπου 15 τοις εκατό των επενδύσεων στη μεταποίηση. Την ίδια περίοδο, οι επενδύσεις σε στέγαση αντιπροσώπευαν το ήμισυ των συνολικών επενδύσεων στις κατασκευές. Ταυτόχρονα, στον τομέα των υπηρεσιών της οικονομίας, οι επενδύσεις σε στέγαση ξεπέρασαν το 56 τοις εκατό των συνολικών επενδύσεων. Σημαντικό χαρακτηριστικό του στεγαστικού τομέα είναι η πολύ μικρή συμμετοχή του κράτους στις άμεσες επενδύσεις για κοινωνική στέγαση.

Στην Ελλάδα, κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, η κρατική συμμετοχή ήταν 1,5 τοις εκατό κατά μέσο όρο και μόνο σε πολύ λίγα χρόνια λίγο παραπάνω τοις εκατό, της συνολικής παραγωγής κατοικιών. άλλες ευρωπαϊκές χώρες, το κράτος καλύπτει το 35-60 τοις εκατό και το μερίδιό του στο συνολικό όγκο των επενδύσεων είναι συνήθως πάνω από 30 τοις εκατό. Μια σειρά από ποικίλες και ενδιαφέρουσες απόψεις έχουν διατυπωθεί σχετικά με τις επιπτώσεις της έντονης οικοδομικής δραστηριότητας στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας ειδικότερα, η χρησιμοποίηση μεγάλου ποσοστού εθνικών πόρων στη στεγαστική δραστηριότητα δρα προς την επιβράδυνση της ανάπτυξης της οικονομίας. υποστήριξε ότι οι αποταμιεύσεις που χρησιμοποιούνται σε επενδύσεις στέγασης θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν σε άλλες μορφές επένδυσης που θα επηρέαζαν αποτελεσματικότερα την αύξηση της παραγωγικής ικανότητας και του εθνικού προϊόντος.

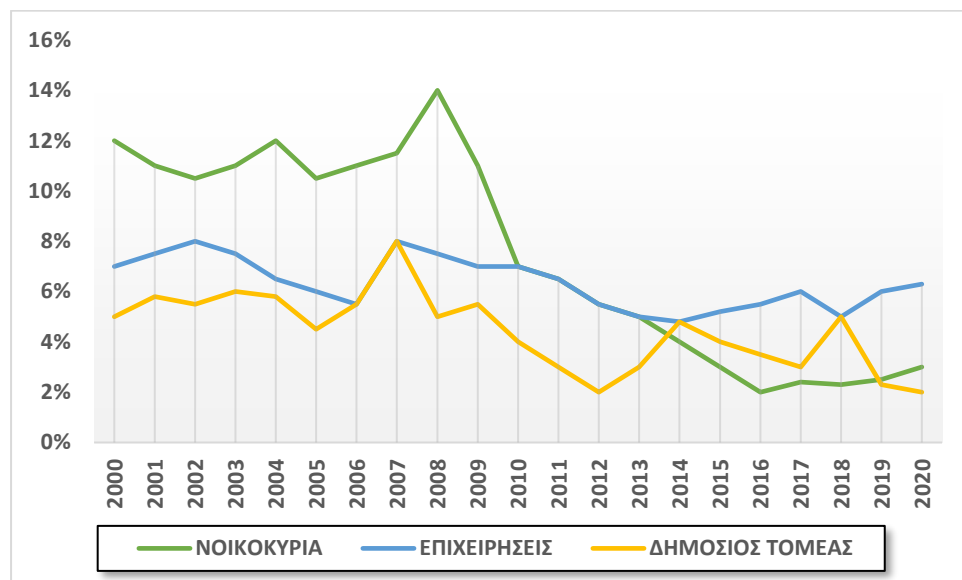
Επίσης, ότι οι επιπτώσεις των επενδύσεων σε στέγαση στο διεθνές εμπορικό ισοζύγιο ήταν λιγότερο ευνοϊκές από άλλες μορφές επένδυσης, επειδή οι πρώτες δεν συνέβαλαν στην αύξηση των εξαγωγών. Σε σχέση με τις προαναφερθείσες απόψεις, ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι η απόκλιση της ποσοστιαίας αξίας των επενδύσεων σε στέγαση στην Ελλάδα από τον διεθνή μέσο όρο δεν είναι σημαντική.

Συγκεκριμένα για το 1988, ο όγκος των στεγαστικών επενδύσεων στην Ελλάδα, γενικά η συνολική οικιστική παραγωγή.

Το Διάγραμμα 7 δείχνει τη διάρθρωση των επενδύσεων ανά θεσμικό τομέα για την περίοδο 2000-2020. Μεταξύ 2000 και 2013, οι κύριοι επενδυτές στην οικονομία ήταν τα νοικοκυριά. Οι επιχειρηματικές επενδύσεις σταθεροποιήθηκαν σε χαμηλό επίπεδο μεταξύ 6% και 8% του ΑΕΠ κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Κατά τη διάρκεια της κρίσης, οι επενδύσεις των νοικοκυριών μειώθηκαν κατά 85,7% του ΑΕΠ, ενώ και οι δημόσιες επενδύσεις μειώθηκαν σχετικά σημαντικά (Σπηλιωτοπούλου, 2022).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8

Ακαθάριστες επενδύσεις ανά θεσμικό τομέα ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ - (επεξεργασία: INE ΓΣΕΕ), 2020.

Αν και οι ιδιωτικές επενδύσεις στη συνέχεια αυξήθηκαν ελαφρά, δεν έχουν ανακάμψει στα προ κρίσης επίπεδα, αν και χαμηλά. Εκτός από τη μακροοικονομική σημασία των επενδυτικών μεγεθών, η δομή τους είναι επίσης πολύ σημαντική καθώς αναδεικνύει τη δυναμική ή την απιθανότητα των οικονομικών μεταβάσεων της παραγωγής. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 7, μέχρι το 2012, ο μεγαλύτερος όγκος των επενδύσεων αφορούσε τη στέγαση. Έτσι, όπως προαναφέρθηκε, με την πάροδο του χρόνου η ελληνική οικονομία υπέφερε από σοβαρό έλλειμμα σε παραγωγικές επενδύσεις.

Το 2020, το ΑΕΠ της Ελλάδας διαμορφώθηκε στα 168,5 δισεκατομμύρια ευρώ, αντιπροσωπεύοντας μείωση κατά 22,1% από το επίπεδο του 2010. Έχει επίσης μειωθεί ετησίως κατά 8,2%, γεγονός που αντανακλά τον αντίκτυπο της παγκόσμιας πανδημίας COVID 19 στην οικονομία της χώρας. Ο αριθμός των επιχειρήσεων του ευρύτερου κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα διαμορφώθηκε σε 120.734 το 2020, αντιπροσωπεύοντας μείωση 32,3% από το 2010. Αυτό οφείλεται στη μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων στη μεταποίηση (51,7%), στις στενές κατασκευές (34,8%) και των υποτομέων αρχιτεκτονικών και μηχανικών δραστηριοτήτων (29,8%), αντισταθμίζοντας την αύξηση στον υποτομέα των δραστηριοτήτων ακίνητης περιουσίας (+42,4%), κατά την περίοδο 2010-2020 (Górnicka et al., 2022).

Παράλληλα, ο δείκτης όγκου παραγωγής στον ευρύ κατασκευαστικό κλάδο παρουσίασε πτώση 36,6% την περίοδο 2015-2020. Αυτό οφείλεται στη μείωση του δείκτη όγκου κατασκευών κτιρίων (37,8%) και των κατασκευών πολιτικών μηχανικών (35,9%) την ίδια περίοδο. Αντίστοιχα, ο συνολικός κύκλος εργασιών του ευρύτερου κατασκευαστικού κλάδου έφτασε τα 17,1 δισ. ευρώ το 2018, σημειώνοντας μείωση 25,3% σε σύγκριση με το 2010. Επιπλέον, το 2020 αυξήθηκε στα 17,8 δισ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας αύξηση 4,2% από το 2018, αλλά μείωση 22,2% (Górnicka et al., 2022).

Επιπλέον, το ακαθάριστο λειτουργικό πλεόνασμα του ευρύτερου κατασκευαστικού τομέα ανήλθε σε 1,9 δισ. ευρώ το 2018, αντιπροσωπεύοντας μείωση 65,3% σε σχέση με το επίπεδο του 2010. Ο ακαθάριστος συντελεστής λειτουργίας του ευρύτερου κατασκευαστικού κλάδου, που υποδηλώνει την κερδοφορία του κλάδου, έφτασε στο 14,2% το 2018, ελαφρώς χαμηλότερο από το επίπεδο του 2010 (14,8%) και επίσης κάτω από τον μέσο όρο της ΕΕ των 27 του 2018 (16,7%). Αυτό μπορεί να εξηγηθεί εν μέρει από τον πρόσφατα αυξανόμενο δείκτη κόστους κατασκευής, ο οποίος αυξήθηκε σχεδόν κατά 100% τον Μάιο του 2021 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, μετά από μια συνεχή πτώση 7,0 μονάδων δείκτη (ip) κατά την περίοδο 2010-2018. Αυτό εξηγείται εν μέρει από την οικονομική ανάκαμψη της χώρας από την πανδημία του COVID-19. Ομοίως, το ακαθάριστο λειτουργικό πλεόνασμα του ευρύτερου κατασκευαστικού κλάδου κατέγραψε πτώση 53,6% την περίοδο 2010-2017, φτάνοντας τα 2,5 δισ. ευρώ. Αυτή η πτώση οφείλεται κυρίως στη μείωση των υποτομέων της μεταποίησης (-77,3%), των στενών κατασκευών (57,3%) και των αρχιτεκτονικών και μηχανικών δραστηριοτήτων (55,1%). Αντίστοιχα, ο ακαθάριστος συντελεστής λειτουργίας, δείκτης της

κερδοφορίας του κλάδου, διαμορφώθηκε στο 14,9% το 2017, αντιπροσωπεύοντας μείωση σε σχέση με τα επίπεδα του 2011 (20,7%) (Adrjan et al., 2020).

Όσον αφορά την απασχόληση, στον ευρύ κατασκευαστικό τομέα απασχολούνταν 271.497 άτομα το 2020, σημειώνοντας μείωση 28,2% από το 2010. Αυτό οφείλεται στη μείωση της μεταποίησης (42,4%), των στενών κατασκευών (33,8%) και των αρχιτεκτονικών και υποτομείς μηχανικών δραστηριοτήτων (15,3%), αντισταθμίζοντας την αύξηση στον υποτομέα των δραστηριοτήτων ακίνητης περιουσίας (+73,5%), κατά την περίοδο 2010-2020 (Adrjan et al., 2020).

Ο αριθμός των νοικοκυριών στην Ελλάδα το 2020 έφτασε τα 4,4 εκατομμύρια μονάδες, αντιπροσωπεύοντας αύξηση 0,8% σε σχέση με τα επίπεδα του 2010. Επιπλέον, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων που μειώνονται συνεχώς από το 2011 (φτάνοντας το 2,0% το 2020), σε συνδυασμό με το αυξανόμενο ποσοστό αστικοποίησης και το αυξανόμενο εισόδημα των νοικοκυριών, συνέβαλαν στην έντονη ζήτηση στέγης, η οποία οδήγησε τις τιμές των κατοικιών σε άνοδο το 2020. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές της Ελλάδας αυξήθηκαν κατά 3,4% κατά τη διάρκεια του έτους έως το τρίτο τρίμηνο του 2020. Ωστόσο, αυτό είναι συγκριτικά χαμηλότερο από το προηγούμενο έτος (8,5%) (Adrjan et al., 2020).

Η ετήσια επιβράδυνση των τιμών των κατοικιών μπορεί να αποδοθεί στην επιβολή αυστηρών μέτρων περιορισμού σε ολόκληρη τη χώρα, προκειμένου να περιοριστεί η πανδημία COVID-19. Η ξένη ζήτηση, που ήταν ο μοχλός της ελληνικής αγοράς κατοικίας, έχει επίσης βυθιστεί. Ως αποτέλεσμα, η αγορά ακινήτων κατείχε μερίδιο 25,3% των συνολικών άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ) στην Ελλάδα, από 32,3% το προηγούμενο έτος. Προκειμένου να αναβαθμιστεί η αγορά κατοικίας και ο κατασκευαστικός τομέας, Μείωση του μέτρου του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης.

3.3.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Ιούνιο 2022, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκ δοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.178 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 455.473 m² επιφάνειας και 1.871.655 m³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 3,0% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 21,2% στην επιφάνεια και μείωση κατά 18,8% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2021 όπως φαίνεται στον πίνακα 2 (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022).

Οι εκ δοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, κατά τον μήνα Ιούνιο 2022 ανήλθαν σε 2.165 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 451.840 m² επιφάνειας και 1.855.511 m³ όγκου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 3.1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 21,5% στην επιφάνεια και μείωση κατά 18.9% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2021 όπως φαίνεται στον πίνακα 3.

Οι εκ δοθείσες άδειες Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας κατά τον μήνα Ιούνιο 2022, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθαν σε 13 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 3.633 m² επιφάνειας και 16.144 m³ όγκου. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στον συνολικό οικοδομικό όγκο, για τον μήνα Ιούνιο 2022, είναι 0,9%.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιούλιο 2021 έως τον Ιούνιο 2022, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκ δοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 24.119 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 5.742.034 m² επιφάνειας και 25.343.972 m³ όγκου. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 9,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 10,3% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 16,6% στον όγκο όπως φαίνεται στον πίνακα 4.

Κατά την ίδια χρονική περίοδο, Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 9,6% στον αριθμό των εκ δοθεισών οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 11,1% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 18,5% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο

Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 όπως φαίνεται στον πίνακα 5. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στον συνολικό οικοδομικό όγκο, για την ανωτέρω περίοδο, είναι 1,7%. Το εξάμηνο Ιανουαρίου - Ιουνίου 2022, η Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 1,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 11,2% στην επιφάνεια και μείωση κατά 2,5% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του έτους 2021 όπως φαίνεται στον πίνακα 6. Κατά την ίδια περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου 2022, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 1,4% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 11,4% στην επιφάνεια και μείωση κατά 1,5% στον όγκο, σε σχέση με την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου 2021 όπως φαίνεται στον πίνακα 7.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m ²)			Όγκος (σε m ³)		
	Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούνιος		Μεταβολή
	2021	2022		2021	2022		2021	2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	117	95	-18,8%	31.919	16.262	-49,1%	136.212	55.222	-59,5%
Κεντρική Μακεδονία	275	327	18,9%	70.688	73.998	4,7%	338.954	332.663	-1,9%
Δυτική Μακεδονία	27	32	18,5%	3.514	3.973	13,1%	18.139	15.723	-13,3%
Θεσσαλία	128	131	2,3%	30.190	26.781	-11,3%	122.359	93.324	-23,7%
Ήπειρος	85	81	-4,7%	19.893	30.477	53,2%	72.402	141.795	95,8%
Ιόνια Νησιά	138	114	-17,4%	22.727	13.704	-39,7%	75.179	46.347	-38,4%
Δυτική Ελλάδα	141	151	7,1%	22.746	17.466	-23,2%	86.005	61.889	-28,0%
Στερεά Ελλάδα	151	110	-27,2%	46.047	27.354	-40,6%	264.594	171.771	-35,1%
Πελοπόννησος	163	201	23,3%	25.600	18.533	-27,6%	98.845	62.708	-36,6%
Αττική	478	477	-0,2%	206.233	128.175	-37,8%	769.575	511.223	-33,6%
Βόρειο Αιγαίο	62	58	-6,5%	7.899	5.974	-24,4%	26.468	22.360	-15,5%
Νότιο Αιγαίο	180	211	17,2%	36.385	49.564	36,2%	119.582	170.043	42,2%
Κρήτη	169	190	12,4%	53.904	43.212	-19,8%	175.276	186.587	6,5%
Σύνολο χώρας	2.114	2.178	300%	577.745	455.473	-21,2%	2.303.590	1.871.655	-18,8%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m2)			Όγκος (σε m3)		
	Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούνιος		Μεταβολή
	2021	2022		2021	2022		2021	2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	115	95	-17,4%	31.909	16.262	-49,0%	136.184	55.222	-59,5%
Κεντρική Μακεδονία	275	325	18,2%	70.688	73.998	4,7%	338.954	332.663	-1,9%
Δυτική Μακεδονία	26	32	23,1%	3.514	3.973	13,1%	18.139	15.723	-13,3%
Θεσσαλία	128	131	2,3%	30.190	26.781	-11,3%	122.359	93.324	-23,7%
Ήπειρος	84	81	-3,6%	18.809	30.477	62,0%	64.428	141.795	120,1%
Ιόνια Νησιά	138	114	-17,4%	22.727	13.704	-39,7%	75.179	46.347	-38,4%
Δυτική Ελλάδα	140	150	7,1%	22.746	17.466	-23,2%	86.005	61.889	-28,0%
Στερεά Ελλάδα	148	110	-25,7%	45.739	27.354	-40,2%	263.143	171.771	-34,7%
Πελοπόννησος	160	199	24,4%	24.564	18.533	-24,6%	93.188	62.708	-32,7%
Αττική	478	472	-1,3%	206.233	124.780	-39,5%	769.575	496.251	-35,5%
Βόρειο Αιγαίο	62	58	-6,5%	7.899	5.974	-24,4%	26.468	22.360	-15,5%
Νότιο Αιγαίο	180	210	16,7%	36.385	49.564	36,2%	119.582	170.043	42,2%
Κρήτη	165	188	13,9%	53.857	42.974	-20,2%	175.117	185.415	5,9%
Σύνολο χώρας	2.099	2.165	3,0%	575.260	451.840	-21,5%	2.288.321	1.855.511	-18,9%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 – Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021-Ιουνίου 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m2)			Όγκος (σε m3)		
	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή
	2020-2021	2021-2022		2020-2021	2021-2022		2020- 2021	2021- 2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	1.184	1.299	9,7%	297.796	347.948	16,8%	1.307.562	1.760.810	34,7%
Κεντρική Μακεδονία	2.933	3.332	13,6%	674.960	891.953	32,1%	3.158.374	4.406.929	39,5%
Δυτική Μακεδονία	280	331	18,2%	74.815	75.185	0,5%	351.234	358.057	1,9%
Θεσσαλία	1.373	1.607	17,0%	344.033	409.538	19,0%	1.693.076	1.998.953	18,1%
Ήπειρος	855	850	-0,6%	283.087	216.474	-23,5%	1.225.280	952.917	-22,2%
Ιόνια Νησιά	1.448	1.474	1,8%	352.916	260.157	-26,3%	1.215.265	905.363	-25,5%
Δυτική Ελλάδα	1.587	1.547	-2,5%	265.193	237.534	-10,4%	1.055.409	960.046	-9,0%
Στερεά Ελλάδα	1.353	1.350	-0,2%	267.125	298.373	11,7%	1.494.503	1.865.792	24,8%
Πελοπόννησος	1.788	1.947	8,9%	346.907	333.842	-3,8%	1.507.818	1.482.479	-1,7%
Αττική	4.837	5.500	13,7%	1.426.317	1.600.911	12,2%	5.726.415	6.532.171	14,1%
Βόρειο Αιγαίο	511	596	16,6%	77.718	85.305	9,8%	289.187	312.514	8,1%
Νότιο Αιγαίο	2.006	2.351	17,2%	360.568	510.097	41,5%	1.215.358	1.723.088	41,8%
Κρήτη	1.908	1.935	1,4%	435.633	474.717	9,0%	1.498.091	2.084.853	39,2%
Σύνολο χώρας	22.063	24.119	9,3%	5.207.068	5.742.034	10,3%	21.737.572	25.343.972	16,6%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΔΗΜΗΤΡΑ ΚΑΛΟΠΗΤΑ
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m ²)			Όγκος (σε m ³)		
	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιούλιος-Ιούνιος		Μεταβολή
	2020-2021	2021-2022		2020-2021	2021-2022		2020-2021	2021-2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	1.170	1.292	10,4%	276.029	322.413	16,8%	1.122.889	1.631.779	45,3%
Κεντρική Μακεδονία	2.912	3.303	13,4%	670.524	883.280	31,7%	3.137.963	4.364.687	39,1%
Δυτική Μακεδονία	274	322	17,5%	65.737	73.714	12,1%	318.071	352.248	10,7%
Θεσσαλία	1.362	1.603	17,7%	342.753	406.434	18,6%	1.688.001	1.966.900	16,5%
Ήπειρος	844	844	0,0%	275.077	215.685	-21,6%	1.182.229	949.419	-19,7%
Ιόνια Νησιά	1.447	1.471	1,7%	347.269	260.157	-25,1%	1.199.386	905.363	-24,5%
Δυτική Ελλάδα	1.570	1.539	-2,0%	259.483	237.498	-8,5%	1.027.303	959.686	-6,6%
Στερεά Ελλάδα	1.343	1.344	0,1%	266.420	296.560	11,3%	1.491.196	1.851.164	24,1%
Πελοπόννησος	1.770	1.933	9,2%	318.225	328.151	3,1%	1.258.151	1.456.261	15,7%
Αττική	4.796	5.458	13,8%	1.419.150	1.576.878	11,1%	5.693.817	6.432.912	13,0%
Βόρειο Αιγαίο	509	594	16,7%	77.439	84.361	8,9%	285.187	308.186	8,1%
Νότιο Αιγαίο	1.998	2.348	17,5%	359.425	510.097	41,9%	1.211.693	1.723.088	42,2%
Κρήτη	1.881	1.915	1,8%	413.562	461.045	11,5%	1.410.971	2.020.870	43,2%
Σύνολο χώρας	21.876	23.966	9,6%	5.091.093	5.656.273	11,1%	21.026.857	24.922.563	18,5%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου των ετών 2021 και 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m2)			Όγκος (σε m3)		
	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή
	2021	2022		2021	2022		2021	2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	653	634	-2,9%	180.380	180.729	0,2%	800.052	959.366	19,9%
Κεντρική Μακεδονία	1.538	1.603	4,2%	372.166	414.581	11,4%	1.717.577	2.012.285	17,2%
Δυτική Μακεδονία	134	170	26,9%	39.310	22.403	-43,0%	172.749	101.084	-41,5%
Θεσσαλία	691	753	9,0%	154.031	175.374	13,9%	680.382	796.253	17,0%
Ήπειρος	464	398	-14,2%	162.545	88.098	-45,8%	693.067	382.455	-44,8%
Ιόνια Νησιά	774	708	-8,5%	174.899	97.827	-44,1%	596.722	331.390	-44,5%
Δυτική Ελλάδα	831	711	-14,4%	143.123	89.628	-37,4%	558.826	357.628	-36,0%
Στερεά Ελλάδα	705	624	-11,5%	136.613	128.689	-5,8%	714.166	847.954	18,7%
Πελοπόννησος	942	972	3,2%	207.791	152.787	-26,5%	1.002.818	657.869	-34,4%
Αττική	2.586	2.759	6,7%	773.459	690.931	-10,7%	2.962.045	3.104.028	4,8%
Βόρειο Αιγαίο	301	303	0,7%	44.863	40.526	-9,7%	179.639	143.564	-20,1%
Νότιο Αιγαίο	1.005	1.186	18,0%	185.780	214.713	15,6%	626.675	738.452	17,8%
Κρήτη	968	920	-5,0%	226.559	191.962	-15,3%	779.176	768.486	-1,4%
Σύνολο χώρας	11.592	11.741	1,3%	2.801.519	2.488.248	-11,2%	11.483.894	11.200.814	-2,5%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ 7

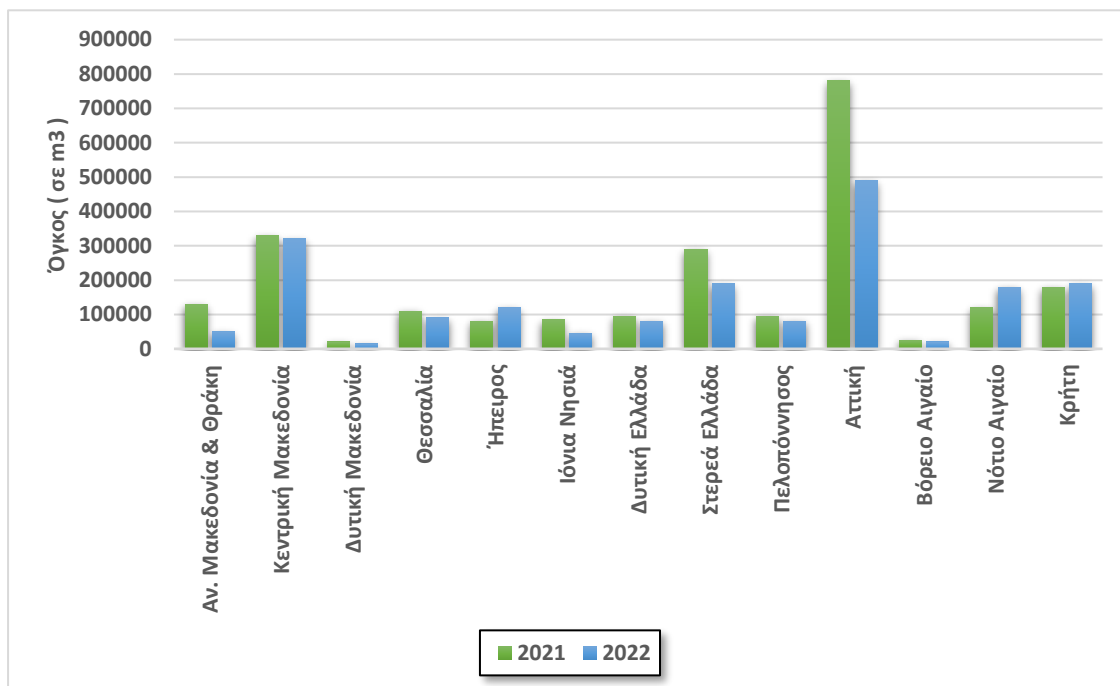
Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουνίου των ετών 2021 και 2022.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m ²)			Όγκος (σε m ³)		
	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή	Ιανουάριος-Ιούνιος		Μεταβολή
	2021	2022		2021	2022		2021	2022	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	645	627	-2,8%	174.148	155.194	-10,9%	758.188	830.335	9,5%
Κεντρική Μακεδονία	1.528	1.583	3,6%	370.151	406.892	9,9%	1.711.608	1.973.599	15,3%
Δυτική Μακεδονία	131	165	26,0%	38.938	21.353	-45,2%	171.199	97.268	-43,2%
Θεσσαλία	682	752	10,3%	152.751	174.817	14,4%	675.307	793.515	17,5%
Ήπειρος	456	393	-13,8%	155.354	87.513	-43,7%	652.965	379.487	-41,9%
Ιόνια Νησιά	773	705	-8,8%	169.252	97.827	-42,2%	580.843	331.390	-42,9%
Δυτική Ελλάδα	823	706	-14,2%	142.921	89.628	-37,3%	558.180	357.628	-35,9%
Στερεά Ελλάδα	697	621	-10,9%	135.953	128.516	-5,5%	710.998	846.926	19,1%
Πελοπόννησος	929	966	4,0%	179.614	152.356	-15,2%	755.100	656.188	-13,1%
Αττική	2.562	2.729	6,5%	769.582	677.875	-11,9%	2.945.300	3.046.194	3,4%
Βόρειο Αιγαίο	300	303	1,0%	44.863	40.526	-9,7%	179.639	143.564	-20,1%
Νότιο Αιγαίο	1.001	1.184	18,3%	185.429	214.713	15,8%	625.275	738.452	18,1%
Κρήτη	955	907	-5,0%	220.973	180.304	-18,4%	752.387	716.259	-4,8%
Σύνολο χώρας	11.482	11.641	1,4%	2.739.929	2.427.514	-11,4%	11.076.989	10.910.805	-1,5%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9

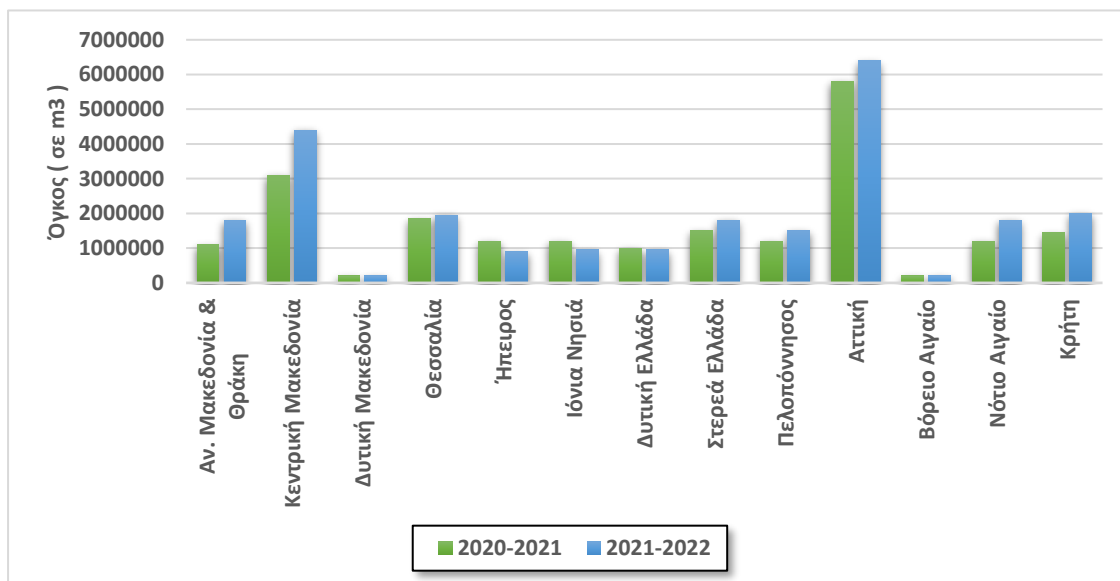
Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2021 και 2022.



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10

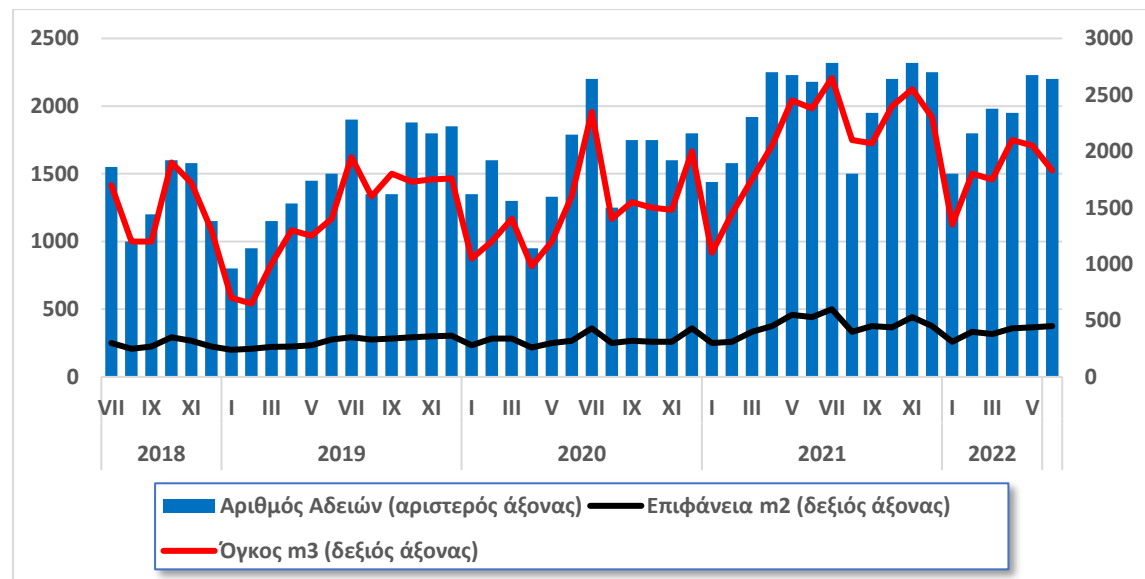
Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιουλίου 2020 - Ιουνίου 2021 και Ιουλίου 2021 - Ιουνίου 2022.



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11

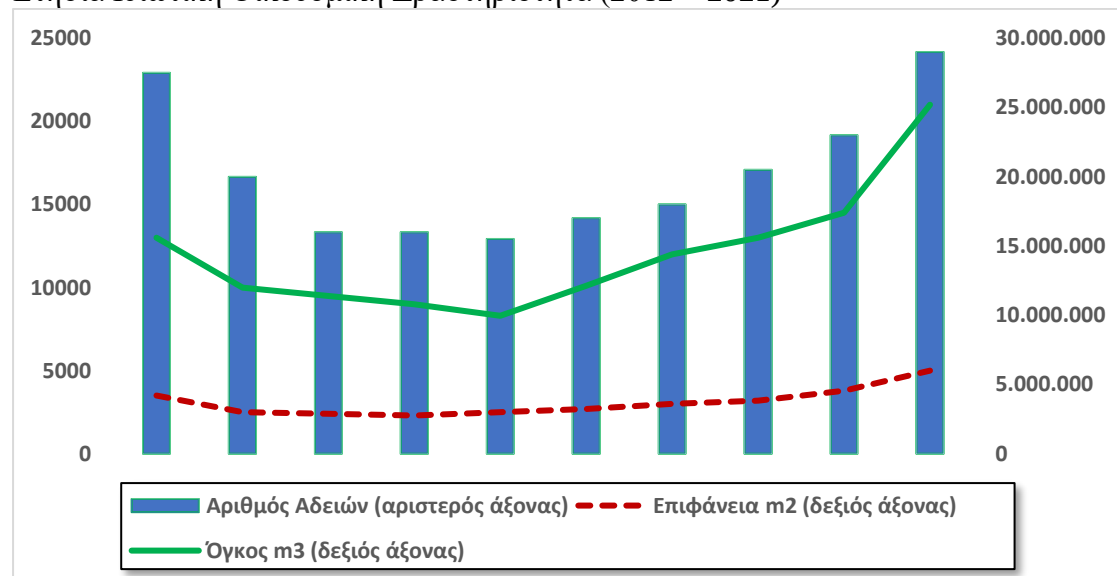
Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12

Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2012 – 2021)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

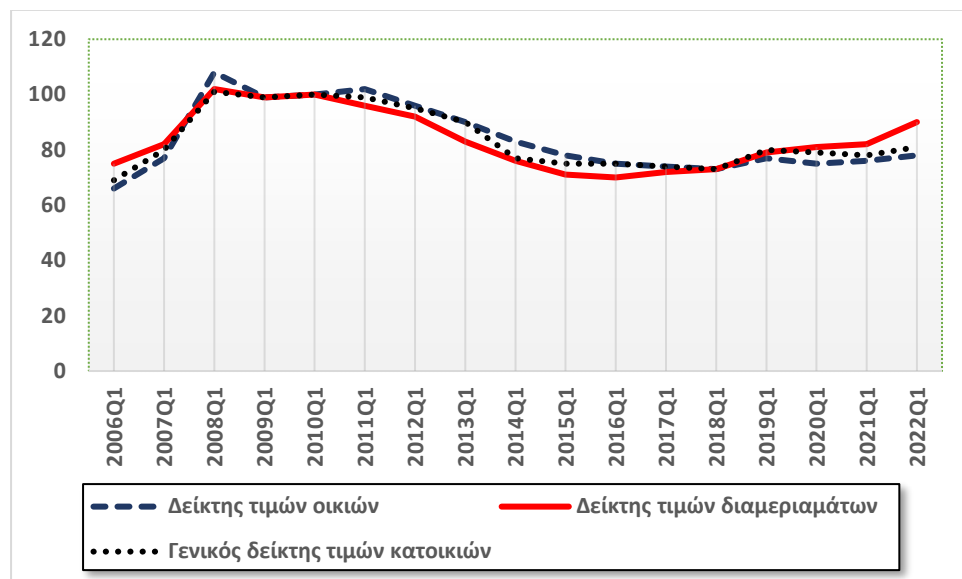
Οι τιμές των ελληνικών κατοικιών συνεχίζουν να αυξάνονται έντονα, παρά τις οικονομικές επιπτώσεις που έχει η πανδημία COVID-19. Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την αυξητική του πορεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 1,1% σε σχέση με 1,3% το τέταρτο τρίμηνο του 2021, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης σημείωσε αύξηση 3,2% σε σχέση με 2,6% το προηγούμενο τρίμηνο.

Οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών προέρχονται κατά κύριο λόγο από την αγορά διαμερισμάτων και σε μικρότερο βαθμό από την αγορά οικιών. Ειδικότερα, οι τιμές οικιών αυξήθηκαν σε ετήσια βάση κατά 1,5%, και σε τριμηνιαία βάση 0,7%, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,8% σε ετήσια βάση και 1,7% σε τριμηνιαία βάση. Οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν την επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης σε ετήσια βάση, σε όλες τις επαρχίες όπως παρατηρήθηκε τα τελευταία τρίμηνα αντανακλώντας την τάση των εγχώριων αγοραστών και επενδυτών προς τα διαμερίσματα έναντι των οικιών. Οι τιμές των οικιών παρουσίασαν μικρότερες αυξήσεις σε όλες τις περιοχές με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας η οποία παρουσίασε οριακή μείωση της τάξης του 0,2% (Σπυλιωτοπούλου, 2022).

Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 συνεχίζει να στηρίζεται κυρίως από την εγχώρια ζήτηση, ενώ προπορευόμενοι δείκτες άρχισαν να δείχνουν τις πρώτες ενδείξεις συγκράτησης της δραστηριότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει εντείνει τις πληθωριστικές πιέσεις, με σημαντικό αντίκτυπο στο κόστος κατασκευής. Αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων ενδέχεται να έχει και η αύξηση στο κόστος του δανεισμού, λόγω ενδεχόμενης ανόδου των επιτοκίων. Ο βαθμός στον οποίο θα επηρεαστεί η ζήτηση στην αγορά ακινήτων, μέσω μείωσης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των καταναλωτών, θα εξαρτηθεί από παραμέτρους όπως, η διάρκεια του πολέμου και των κυρώσεων, η πορεία της πανδημίας, κ.α.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13

Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010 Q1=100).



ΠΗΓΗ: ΚΤΚ, 2021-2022

Αυτή η ισχυρή ανάπτυξη παρατηρήθηκε κυρίως στις μεγάλες πόλεις παραδείγματος χάρη στην Αθήνα προηγήθηκε με ετήσια αύξηση της τιμής των κατοικιών κατά 9,76% το τρίτο τρίμηνο του 2021 (7,8% σε πραγματικούς όρους), έναντι αύξησης 6,83% του προηγούμενου έτους. Κατά το τελευταίο τρίμηνο, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 2,78% (3% σε πραγματικούς όρους).

Στη Θεσσαλονίκη, τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 8,74% (6,8% σε πραγματικούς όρους) κατά τη διάρκεια του έτους έως το τρίτο τρίμηνο του 2021, η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση από το δεύτερο τρίμηνο του 2007. Σε τρίμηνο, οι τιμές αυξήθηκαν 3,23% (3,45% σε πραγματικούς όρους) το τρίτο τρίμηνο του 2021.

Σε άλλες πόλεις (εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης), οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 5,94% (4,05% σε πραγματικούς όρους) κατά τη διάρκεια του έτους έως το τρίτο τρίμηνο του 2021, σε αντίθεση με την ετήσια πτώση 0,19% ένα χρόνο νωρίτερα. Κατά το τελευταίο τρίμηνο, οι τιμές αυξήθηκαν 2,63% (2,84% σε πραγματικούς όρους) το τρίτο τρίμηνο του 2021.

4.1.1 ΕΚΡΗΞΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΡΕΥΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η Ελλάδα είχε μεγάλη έκρηξη στις τιμές των κατοικιών στις αρχές της δεκαετίας του 2000. Οι κτηματομεσίτες ανέφεραν ετήσιες αυξήσεις των τιμών για ακίνητα κοντά στη θάλασσα κατά 30% έως 40% το 2004. Στην Αθήνα, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 11,2% το 2006, πριν επιβραδυνθούν στο 6,2% το 2007 (capital., 2014).

Όταν χτύπησε η δραματική οικονομική κρίση στην Ελλάδα, οι τιμές των κατοικιών άρχισαν να πέφτουν δραματικά. Μεταξύ 2007 και 2017, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας μειώθηκε κατά ένα τέταρτο και οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα μειώθηκαν κατά 44,5% (-49,5% σε πραγματικούς όρους). Εδώ είναι οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα την τελευταία δεκαετία: *Η Ελλάδα βγήκε τελικά από την ύφεση το 2017 – αυξανόμενη κατά 1,5% το 2017 και κατά 1,9% ετησίως το 2018 και το 2019. Όμως η πανδημία έσυρε την οικονομία πίσω στην ύφεση, με το πραγματικό ΑΕΠ να συρρικνώνεται κατά τεράστιο 9% το 2020. Ευτυχώς, τα πράγματα τώρα βελτιώνονται, με την οικονομία να προβλέπεται να επεκταθεί κατά 7,1% φέτος και κατά άλλο 5,2% το 2022, σύμφωνα με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.*

Η αγορά κατοικίας άρχισε να ανακάμπτει το 2018, έχοντας υποχωρήσει 42,5% (-47,7% σε πραγματικούς όρους) από το 2007 έως το 2017. Οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές αυξήθηκαν κατά 3,51% το 2018 και κατά άλλο 7,56% το 2019. Η Αθήνα είχε ακόμη ισχυρότερα σπίτια αύξηση των τιμών κατά 11,57% (11,47% προσαρμοσμένη στον πληθωρισμό) το 2019 και 6,23% (8,45% σε πραγματικούς όρους) το 2020, παρά την πανδημία (capital., 2014).

Η ταχεία αστικοποίηση έχει οδηγήσει σε μια έντονη διχοτόμηση μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών. Με βάση την απογραφή του 2011, περισσότερο από το 35% του στεγαστικού αποθέματος είναι κενές, κυρίως σε αγροτικές περιοχές. Αυτές οι μονάδες είναι συνήθως ερειπωμένες ή χρειάζονται ολική αποκατάσταση.

Από την άλλη πλευρά, οι κατοικίες σε αστικές περιοχές είναι από τις πιο πολυσύχναστες στην Ευρώπη. Τα περισσότερα παιδιά συνεχίζουν να ζουν με τους γονείς τους και μετά την ενηλικίωση. Η μείωση των συμβολαιογραφικών εξόδων από 1,2% σε 1% της αξίας της ακίνητης περιουσίας ήταν σαφώς ανεπαρκής για τη μείωση του υψηλού κόστους συναλλαγής, γεγονός που επιβαρύνει τους πρώτους αγοραστές.

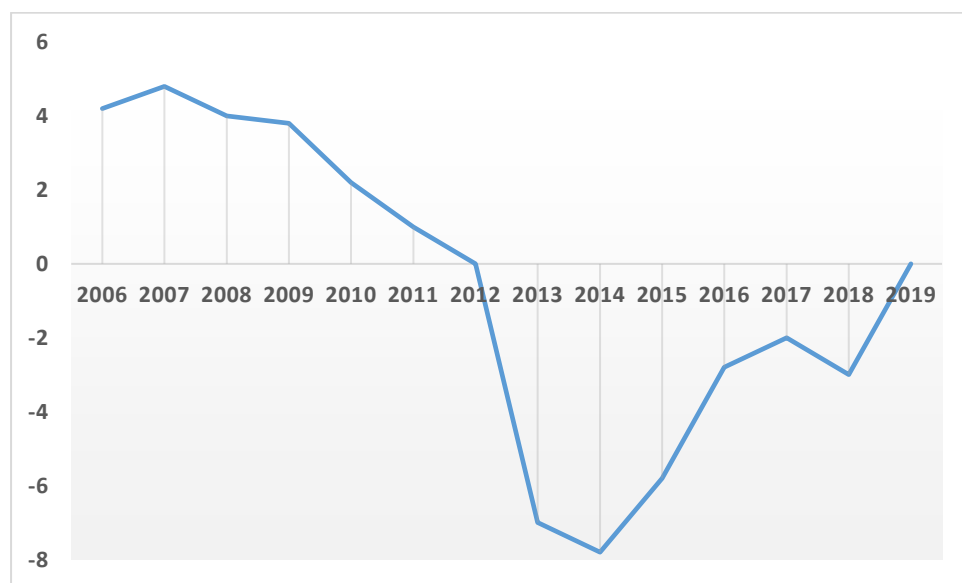
4.1.2 ΜΕΤΡΙΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ - ΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Στο κέντρο της Αθήνας, οι μικτές αποδόσεις ενοικίασης διαμερισμάτων είναι μέτριες, γύρω στο 4,2% για διαμερίσματα 120 τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.), αλλά αναλογικά περισσότερες για μικρότερα διαμερίσματα (Delmendo, 2022).

Η μεικτή απόδοση ενοικίασης για διαμερίσματα που βρίσκονται σε προάστια της Αθήνας είναι ελαφρώς υψηλότερη, περίπου στο 4,5%. Τα σπίτια στα προάστια έχουν πολύ χαμηλές αποδόσεις, που κυμαίνονται από 2,6% έως 3,2%. Στην Κρήτη, οι μικτές αποδόσεις ενοικίασης διαμερισμάτων είναι γύρω στο 3%. Όπως και στην Αθήνα, τα μικρότερα διαμερίσματα τείνουν να κερδίζουν υψηλότερες αποδόσεις.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14

Ενοίκια κατοικιών, ετήσια μεταβολή (%)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2019

Τα ενοίκια μειώνονται γενικά την τελευταία δεκαετία. Από το 2010 έως το πρώτο τρίμηνο του 2021, τα ενοίκια στην Ελλάδα σημείωσαν βουτιά άνω του 25%, τη χειρότερη επίδοση στην Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τη Eurostat. Μεταξύ των 27 κρατών μελών της ΕΕ, μόνο η Ελλάδα και η Κύπρος (-3,8%) κατέγραψαν πτώση ενοικίων κατά την περίοδο (Eurostat, 2021).

Στην Αθήνα μηνιαία ενοίκια ανά τ.μ. κυμαίνονται από περίπου €9 έως €16 ανά τ.μ., σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οδηγό Ακινήτων. Στην Κρήτη μηνιαία ενοίκια

ανά τ.μ. των διαμερισμάτων κυμαίνονται από περίπου 4€ έως 7€ ανά τ.μ. Περίπου τα τρία τέταρτα των Ελλήνων ζουν σε ιδιόκτητα σπίτια, με ποσοστό ιδιοκτησίας 74,6% έως το 2020. Η αγορά ενοικίων περιλαμβάνει περίπου το 20% του αποθέματος κατοικιών.

4.2 ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Αυτός ο δείκτης παρουσιάζει διαθέσιμα δεδομένα σχετικά με την κατανομή των διαφορετικών τύπων κατοικιών ως μερίδιο του συνολικού κατεχόμενου αποθέματος κατοικιών στις χώρες του ΟΟΣΑ. Τα δεδομένα συλλέγονται κυρίως από τη Eurostat, ως μέρος των Στατιστικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το εισόδημα και τις συνθήκες διαβίωσης (EU-SILC), και από τις Εθνικές Στατιστικές Υπηρεσίες (ΕΣΥ), κυρίως μέσω απογραφών πληθυσμού και κατοικιών.

Για το εύρος αυτού του δείκτη, ανά απόθεμα κατοικίας ή απόθεμα κατοικιών αναφερόμαστε στον συνολικό αριθμό των κατεχόμενων κατοικιών σε μια χώρα. Μια κατοικία είναι «ένα δωμάτιο ή μια σουίτα δωματίων και των αξεσουάρ του σε μόνιμο κτίριο ή δομικά διαχωρισμένο τμήμα αυτού, το οποίο με τον τρόπο κατασκευής, ανακατασκευής, μετατροπής του κ.λπ. προορίζεται για ιδιωτική κατοίκηση. Θα πρέπει να έχει ξεχωριστή πρόσβαση σε δρόμο (απευθείας ή μέσω κήπου ή κήπου) ή σε κοινό χώρο εντός του κτιρίου (σκάλα, πέρασμα, γκαλερί, κ.λπ.)» (UNECE, 2000).

Μια κατοικία παρέχει τον συνήθη τόπο διαμονής σε ένα νοικοκυριό, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει ένα ή περισσότερα άτομα. Περιστασιακά, οι κατοικίες μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για επαγγελματικούς σκοπούς ενώ εξακολουθούν να στεγάζουν ένα νοικοκυριό. περιλαμβάνονται τέτοιες κατοικίες. Σε αντίθεση με τους δείκτες του ΟΟΣΑ (2019), που αναφέρονται σε όλες τις οικιστικές μονάδες (κατειλημμένες και κενές), αναφερόμαστε μόνο σε κατεχόμενες κατοικίες λόγω περιορισμών στις πηγές δεδομένων. Εδώ διακρίνουμε μεταξύ τεσσάρων τύπων κατοικιών: μονοκατοικία, ημιμονοκατοικία, διαμέρισμα/διαμέρισμα και άλλα:

- Οι μονοκατοικίες αναφέρονται σε κατοικίες που δεν έχουν κοινούς τοίχους με άλλη μονάδα. Συνήθως, πρόκειται για μονοκατοικία με ανοιχτό χώρο από όλες τις πλευρές.
- Οι ημιμονοκατοικίες αναφέρονται σε κατοικίες που μοιράζονται τουλάχιστον έναν τοίχο ή μια σειρά από (περισσότερες από δύο) ενωμένες κατοικίες. Αυτά μπορεί να είναι κατοικίες σε διώροφα, με ταράτσες,

πολυκατοικίες, σε σειρά ή αρχοντικά και γενικά, κάθε οικιστική μονάδα έχει τη δική της ξεχωριστή είσοδο.

- Τα διαμερίσματα/διαμερίσματα αναφέρονται σε μονάδες κατοικίας σε ένα κτίριο που μοιράζεται κάποιο εσωτερικό χώρο ή συντήρηση και άλλες υπηρεσίες με άλλες μονάδες του κτιρίου. Σε αυτά τα κτίρια χρησιμοποιούνται συνήθως από κοινού διάδρομοι, φουαγιέ εισόδου, σκάλες και άλλοι κοινόχρηστοι χώροι. Αυτή η κατηγορία είναι περισσότερο γνωστή ως «συγκέντρωση» σε ορισμένες χώρες.
- Άλλα αναφέρονται σε όλους τους άλλους τύπους κατοικιών που δεν καλύπτονται στις παραπάνω κατηγορίες. Συνηθέστερα, πρόκειται για τροχόσπιτα, όπως τροχόσπιτα, βιομηχανικά σπίτια και κατοικίες, ενώ μερικές φορές περιλαμβάνουν επίσης φυτώρια και παράγκες.

Τα δεδομένα που παρουσιάζονται εδώ συλλέγονται συνήθως σε έρευνες για τη στέγαση πεμπτουσίας ή δεκαετίας, καθώς και από τη Eurostat, η οποία παρέχει ετήσια στοιχεία σχετικά με την κατανομή των τύπων κατοικιών για τα μέλη της ΕΕ και το Ηνωμένο Βασίλειο.

Σε ολόκληρο τον ΟΟΣΑ, υπάρχει σημαντική διαφοροποίηση στα χαρακτηριστικά της στέγασης όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 15. Οι μονοκατοικίες είναι ο κυρίαρχος τύπος κατοικίας σε 17 χώρες. Η Αυστραλία καταγράφει το μεγαλύτερο μερίδιο, με περίπου 72% του αποθέματος κατοικιών, ενώ οι μονοκατοικίες αντιπροσωπεύουν περίπου τα δύο τρίτα του αποθέματος στην Κροατία, την Ουγγαρία, τη Ρουμανία και τη Σλοβενία. Οι μονοκατοικίες είναι πολύ λιγότερο συνηθισμένες στην Εσθονία, τη Γερμανία, την Ελλάδα, την Ισλανδία, την Ιταλία, την Κορέα, τη Λετονία, την Ελβετία και το Ηνωμένο Βασίλειο, όπου αποτελούν από το ένα πέμπτο έως το ένα τρίτο του αποθέματος. Εν τω μεταξύ, οι μονοκατοικίες είναι σπάνιες στην Ολλανδία (17% της μετοχής), Ισπανία (14%) και Μάλτα (5%).

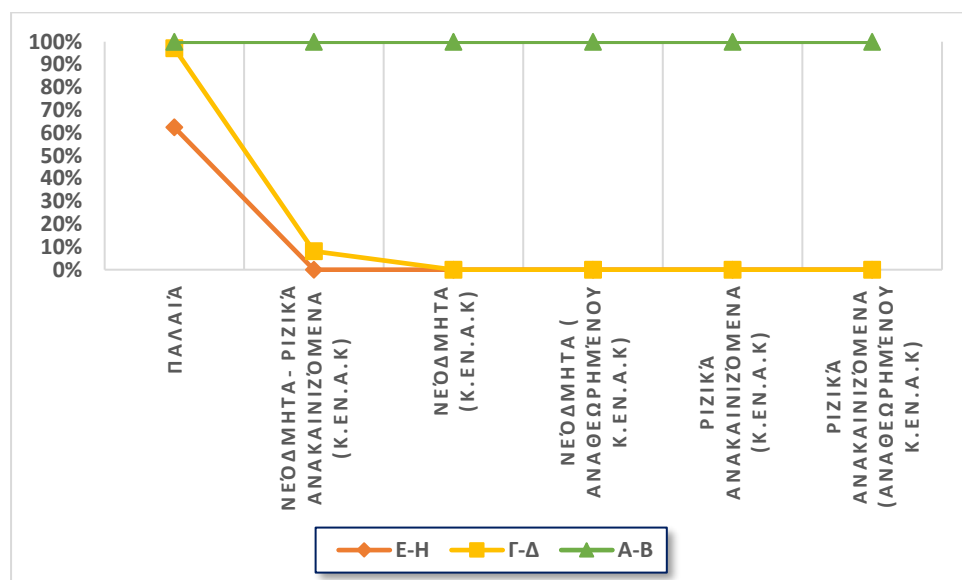
Από το έτος 2011 μέχρι και το έτος 2019 έχουν εκδοθεί συνολικά 1,815,232 Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) Κτιρίων, εκ των οποίων το 16.89% αφορά σε κτίρια τριτογενούς τομέα (306,487 Π.Ε.Α.) και το 83.11% αφορά σε κτίρια κατοικιών (1,508,745 Π.Ε.Α.).

Τα εκ δοθέντα Π.Ε.Α. αφορούν κυρίως σε παλαιά κτίρια (99.43 %) που κατασκευάστηκαν μέχρι και το έτος 2009. Το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών (62.02%) εντάσσεται κυρίως στην ενεργειακή κατηγορία E-H, το 34.49% στη Γ-Δ και το 2.9%

στην Α-Β. Επίσης, τα νεόδμητα/ριζικά ανακαινιζόμενα κατά Κ.Εν.Α.Κ. κτίρια (0.57%) εντάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Α-Β.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15

Απόθεμα κατοικιών ανά τύπο κατοικίας. Κατεχόμενοι τύποι κατοικιών, % του συνολικού αποθέματος κατεχόμενων κατοικιών, 2019 ή το τελευταίο διαθέσιμο έτος.



ΠΗΓΗ: ΕΚΤ, 2020

Από την άλλη πλευρά, οι ημι-ανεξάρτητες κατοικίες είναι ευρέως διαδεδομένες στο Ηνωμένο Βασίλειο, τις Κάτω Χώρες και την Ιρλανδία, αντιπροσωπεύοντας περισσότερο από το ήμισυ του συνόλου των κατοικιών. Αντιπροσωπεύοντας λιγότερο από το 10% του αποθέματος κατοικιών, οι ημιανεξάρτητες κατοικίες είναι ασυνήθιστες στην Αυστρία, την Κροατία, την Τσεχία, την Εσθονία, την Ελλάδα, την Ουγγαρία, την Κορέα, την Ιαπωνία, τη Λετονία, τη Λιθουανία, την Πολωνία, τη Ρουμανία, τη Σλοβακία, τη Σλοβενία, Σουηδία και των Ηνωμένων Πολιτειών.

Οι κατοικίες σε διαμερίσματα, διαμερίσματα ή συγκυριαρχίες κυριαρχούν μεταξύ των διαφορετικών τύπων κατοικιών σε 17 χώρες. Είναι πιο διαδεδομένο στην Κορέα, όπου σχεδόν τα τρία τέταρτα όλων των νοικοκυριών ζουν σε πολυώροφα πολυκατοικίες ή πολυώροφες πολυκατοικίες. Είναι επίσης ο πιο κοινός τύπος κατοικίας για περισσότερα από τα μισά νοικοκυριά στην Τσεχική Δημοκρατία, την Εσθονία, τη Γερμανία, την Ελλάδα, την Ιταλία, τη Λετονία, τη Λιθουανία, τη Μάλτα, την Ισπανία και την Ελβετία. Τα διαμερίσματα/διαμερίσματα είναι πολύ λιγότερο

κοινά, αντιπροσωπεύοντας λιγότερο από το 20% των μετοχών, στην Αυστραλία, την Κόστα Ρίκα, την Ιρλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο.

Στις περισσότερες χώρες, ένας τύπος κατοικίας κυριαρχεί στην αγορά κατοικίας. Ωστόσο, ορισμένες χώρες αναφέρουν ένα μείγμα κατοικιών, με κάθε κύριο τύπο κατοικίας - ανεξάρτητη, ημι-ανεξάρτητη ή πολυκατοικία - να αποτελεί τουλάχιστον το 20% του αποθέματος: αυτό συμβαίνει, για παράδειγμα, στο Βέλγιο, την Κύπρο, την Ιταλία, τη Γαλλία, Λουξεμβούργο και Νορβηγία. Η στέγαση που δεν εμπίπτει σε καμία από αυτές τις κατηγορίες («Άλλα») είναι ασυνήθιστη, με εξαίρεση τις Ηνωμένες Πολιτείες (6%), την Ολλανδία (5%) και την Ελβετία (3%). Στις Ηνωμένες Πολιτείες, ένας μεγάλος αριθμός τροχοβίλων σε πάρκα τρέιλερ, που στεγάζουν περίπου 22 εκατομμύρια άτομα, οδηγεί κυρίως αυτούς τους αριθμούς (MHI, 2018).

4.2.1 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Τα δεδομένα για την κατανομή των τύπων κατοικιών προέρχονται κυρίως από στατιστικές σε εθνικό επίπεδο, γεγονός που περιορίζει τη συγκρισιμότητα με διάφορους τρόπους. Πρώτον, τα δεδομένα δεν είναι διαθέσιμα για το ίδιο έτος αναφοράς σε όλες τις χώρες και δεν είναι πάντα ενημερωμένα. Ενώ ορισμένες χώρες βασίζονται σε τακτικές έρευνες στέγασης, άλλες χώρες παρέχουν δεδομένα μέσω της γενικής Απογραφής Πληθυσμού και Κατοικιών, η οποία συνήθως διεξάγεται κάθε πέντε ή δέκα χρόνια. Οι περισσότερες από τις πηγές αναφέρονται στην κατανομή των νοικοκυριών μεταξύ των τύπων κατοικιών, ιδίως τα στοιχεία της Eurostat, ενώ άλλες αναφέρονται απευθείας στο ίδιο το απόθεμα των κατοικιών.

Επιπλέον, οι εθνικοί ορισμοί δεν επιτρέπουν πάντα τη διασυνοριακή σύγκριση. Για παράδειγμα, στη Νέα Ζηλανδία, δεν είναι δυνατό να γίνει διάκριση μεταξύ ημιμονοκατοικιών και διαμερισμάτων/διαμερισμάτων, καθώς τα δεδομένα καλύπτουν τον αριθμό των ορόφων ενός κτιρίου και όχι τον αριθμό των κατοικιών ανά κτίριο.

Η κατηγοριοποίηση των τύπων κατοικιών που χρησιμοποιούνται σε αυτόν τον δείκτη διαφέρει από εκείνη που χρησιμοποιείται στους Δείκτες Τιμών Κατοικίας του ΟΟΣΑ (RPPIs; ΟΟΣΑ, 2020), οι οποίοι αναφέρονται σε τριμηνιαία βάση. Αντίθετα, τα δεδομένα για τα αποθέματα κατοικιών αναφέρονται συνήθως κάθε πέντε ή δέκα χρόνια, με εξαίρεση τα στοιχεία της Eurostat με ετήσιες ενημερώσεις. Τα δεδομένα

τιμών κατοικιών που αναφέρονται στο RPPI είναι συνήθως διαθέσιμα μόνο για μονοκατοικίες και μονάδες διαμερισμάτων (σε ημιανεξάρτητα κτίρια ή πολυκατοικίες) και σε ορισμένες χώρες τα δεδομένα μόνο καλύπτουν επιλεγμένες (ιδιαίτερα αστικές) γεωγραφικές περιοχές όπου υπάρχει επαρκής αριθμός πωλήσεων κατοικιών. Ο παρών δείκτης HM1.5 παρέχει επομένως μια περαιτέρω ανάλυση των τύπων ανεξάρτητων κατοικιών, συμπεριλαμβανομένων των ημι-ανεξάρτητων και των διαμερισμάτων/διαμερισμάτων, για να δώσει μια πιο λεπτομερή εικόνα των τύπων κατοικιών στα οποία ζουν οι άνθρωποι.

4.3 ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Η Ελλάδα, όπως και άλλες χώρες της Νότιας Ευρώπης, χαρακτηρίζεται παραδοσιακά από υψηλά ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικίας, αδύναμο κοινωνικό κράτος, περιορισμένο ρόλο των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, σημαντικό ρόλο των οικογενειακών δικτύων, τον κατασκευαστικό τομέα ως πρωταρχικό πεδίο ανάπτυξης και τον σημαντικό ρόλο του ακίνητα γης (Allen et al., 2004 · Abraci, 2008). Ακολούθησαν σοβαρές οικονομικές αλλαγές τη δεκαετία του 2000, με την είσοδο της Ελλάδας στη ζώνη του ευρώ μαζί με την απορρόθμιση της καταναλωτικής πίστης το 2003: *ο δανεισμός των νοικοκυριών αυξήθηκε με έντονο ετήσιο ποσοστό (28%), κυρίως την περίοδο 2002-2007*. Συγκεκριμένα, το 2002 το ανεξόφλητο ποσό του συνόλου των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα ήταν 21 δισ. ευρώ που αφορούσε 700.000 νοικοκυριά, ενώ το 2007 ήταν 69 δισ. ευρώ με αποτέλεσμα σχεδόν 1.200.000 νοικοκυριά – που αποτελούν το 30,2% του ΑΕΠ.

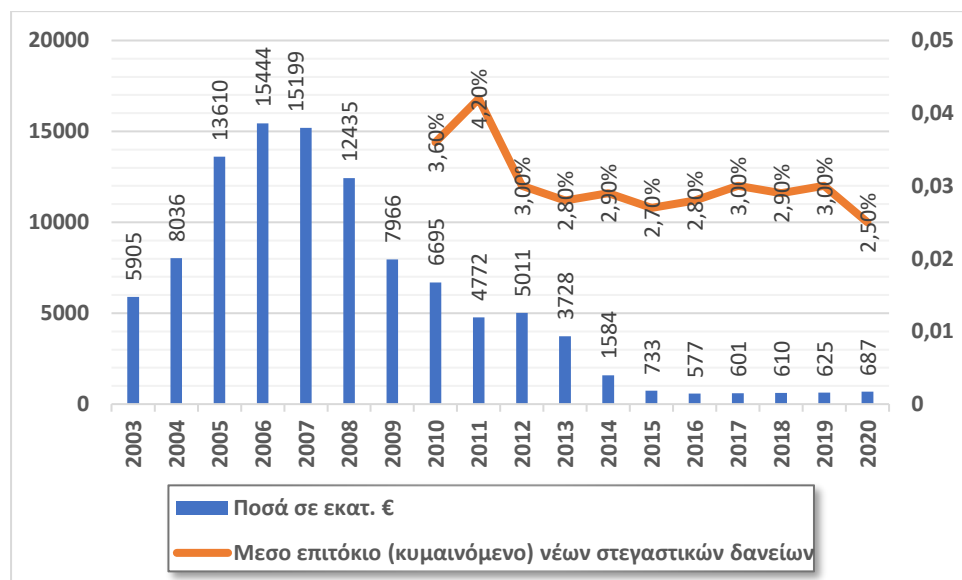
Οι εν δυνάμει δανειολήπτες, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, ακόμα και όταν πληρούν τα κριτήρια είναι πολύ πιο επιφυλακτικοί για ψυχολογικούς λόγους, ενώ οι τράπεζες είναι πολύ πιο αυστηρές για να μη βρεθούν αντιμέτωπες με νέα γενιά «κόκκινων» δανείων.

Το 2019, σύμφωνα με τα στοιχεία, εκδόθηκαν περίπου με 9.500 νέα στεγαστικά δάνεια ύψους 625 εκατ., με μέσο ύψος δανείου περίπου 65.000 ευρώ. Πλέον καμία τράπεζα δεν χρηματοδοτεί πια στο 100% την αγορά ακινήτου, όπως στο παρελθόν που συχνά στο στεγαστικό προστίθετο ένα επισκευαστικό κι ένα καταναλωτικό, για να συμπληρωθεί το ποσό αγοράς. Έτσι, πρόσβαση σε δανεισμό για την αγορά κατοικίας έχουν μόνο όσοι έχουν επαρκείς αποταμιεύσεις, ώστε να

καλύπτουν το 25%-30% του τιμήματος. Και φυσικά η μηνιαία δόση του δανείου πρέπει να αντιστοιχεί στο 30%-40% του μηνιαίου εισοδήματός τους.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 16

Το ανεξόφλητο ποσό των συνολικών στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα, 2003-2020.



ΠΗΓΗ: ΤτΕ Επεξεργασία δεδομένων: Πανελλαδικό δίκτυο E-Real estates, 2021.

Ένα κρίσιμο ζήτημα είναι η σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της αγοράς στεγαστικών δανείων. Η επέκταση της αγοράς στεγαστικών δανείων ήρθε μαζί με αυξήσεις ενοικίων, τιμές ακινήτων, συνακόλουθη κερδοφορία των κατοικιών. Συγκεκριμένα, οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα αυξήθηκαν δραματικά τις δεκαετίες 1990-2000 και με μεγάλες εντάσεις τις δύο περιόδους 2000-2002 και 2004-2006, ακολουθώντας παρόμοιες τάσεις σε πολλές άλλες «ανεπτυγμένες» χώρες (Emmanuel, 2008). Σε παράλληλη κατεύθυνση, παρατηρείται η εκρηκτική ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου.

Στην εβδομαδιαία έκθεση οικονομικής ανάπτυξης που δημοσιεύει η Alpha Bank, η αγορά ακινήτων και η κατασκευαστική δραστηριότητα φαίνεται να έχουν επηρεαστεί λιγότερο από την πανδημική κρίση από τους περισσότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας, όσον αφορά τον αντίκτυπο στην Ελλάδα από τον πόλεμο στην Ουκρανία Real Estate αγορά, τονίζοντας ότι πολλά εξαρτώνται από τη διάρκειά του. Οι πληθωριστικές πιέσεις που συνδέονται με τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις έχουν αυξήσει το κόστος για τις κατασκευαστικές εταιρείες και αναμένεται να

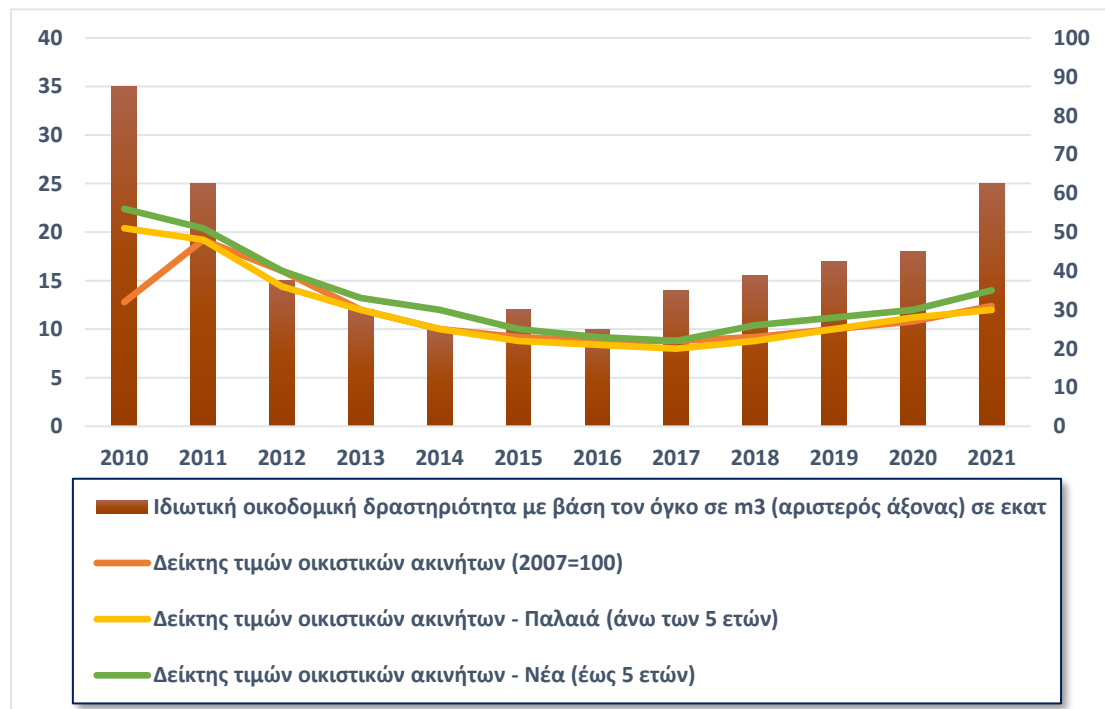
συμπίεσουν τα κέρδη, με ένα μέρος του αυξημένου κόστους να μετακυλίεται στις τιμές των νέων κατοικιών, ανέφερε η τράπεζα.

Αναλυτικά, η Alpha Bank ανέδειξε τις ιδιαίτερα καλές επιδόσεις της στεγαστικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2021. Ειδικότερα, η ανάκαμψη του κατασκευαστικού κλάδου το 2021 ήταν ισχυρότερη, με την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) του τομέα να έχει σημειώσει άνοδο της τάξης του 10,3% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2020, παρά την πανδημική κρίση, η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) του κατασκευαστικού κλάδου υποχώρησε μόλις κατά 1,2%, μάλιστα, μετά από δύο χρόνια ισχυρής ανάπτυξης το 2018-2019, υποχώρησε κατά 7,6% και 8,4% αντίστοιχα. Επίσης, ο όγκος (σε κυβικά μέτρα) της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, με βάση τις νέες οικοδομικές άδειες, αυξήθηκε εντυπωσιακά κατά 45,9% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 17

Τιμές οικιστικών ακινήτων και ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα



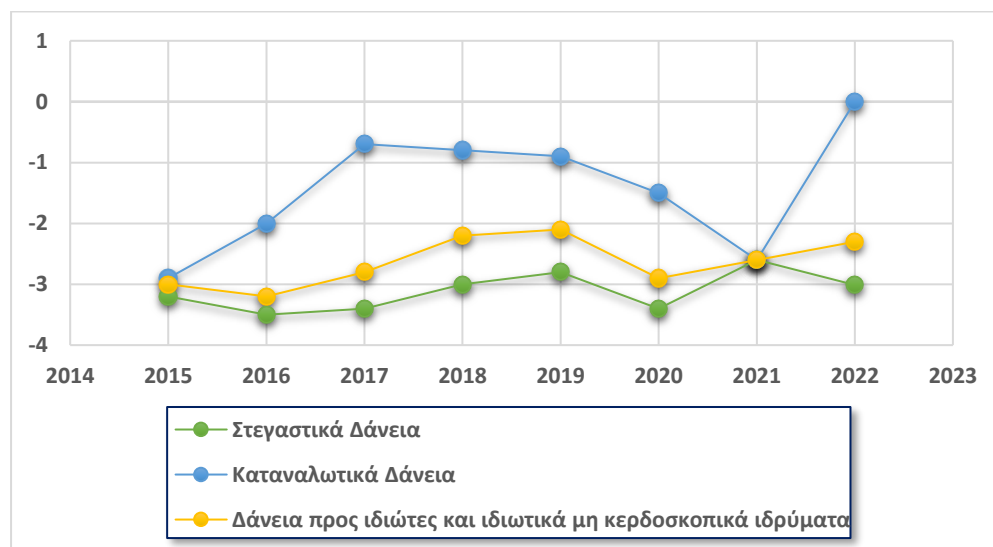
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ 2022, ΤτΕ

Εν τω μεταξύ, την περασμένη εβδομάδα, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 9,1% σε ετήσια βάση το τέταρτο τρίμηνο του 2021, έναντι συνολικής αύξησης 7,1% το 2021, σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Ελλάδος. Επιπλέον, οι Άμεσες Ξένες Επενδύσεις στη στέγαση αυξήθηκαν κατά 35% από έτος σε έτος το εννεάμηνο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2021, σε σύγκριση με μείωση 43% την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Από την άλλη πλευρά, το γεγονός ότι η αγορά στεγαστικών δανείων είναι λιγότερο ανεπτυγμένη στην «περιφέρεια» όχι μόνο λόγω της περιορισμένης ζήτησης στις περιοχές αυτές, αλλά και του οικονομικού αποκλεισμού που απευθύνεται στις κοινωνικές ομάδες που ζουν εκεί λόγω των επαγγελματικών και κοινωνικά κριτήρια του συστήματος πιστοληπτικής βαθμολόγησης των τραπεζών –για παράδειγμα, οι εργαζόμενοι στον τομέα των υπηρεσιών είναι πιο πιθανό να λάβουν δάνειο από εκείνους στον αγροτικό τομέα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα περισσότερες επιλογές στις αγορές στεγαστικών δανείων των ελληνικών αστικών κέντρων ή τουριστικών περιοχών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 18

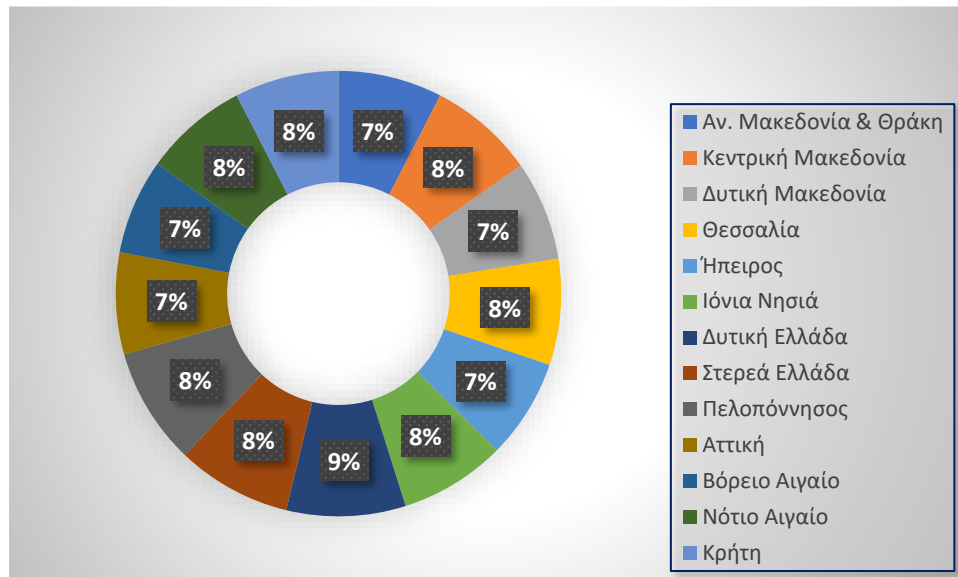
Διακύμανση Δανείων ανά είδος.



ΠΗΓΗ: Τράπεζα Ελλάδος, Eurostat, 2023.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 19

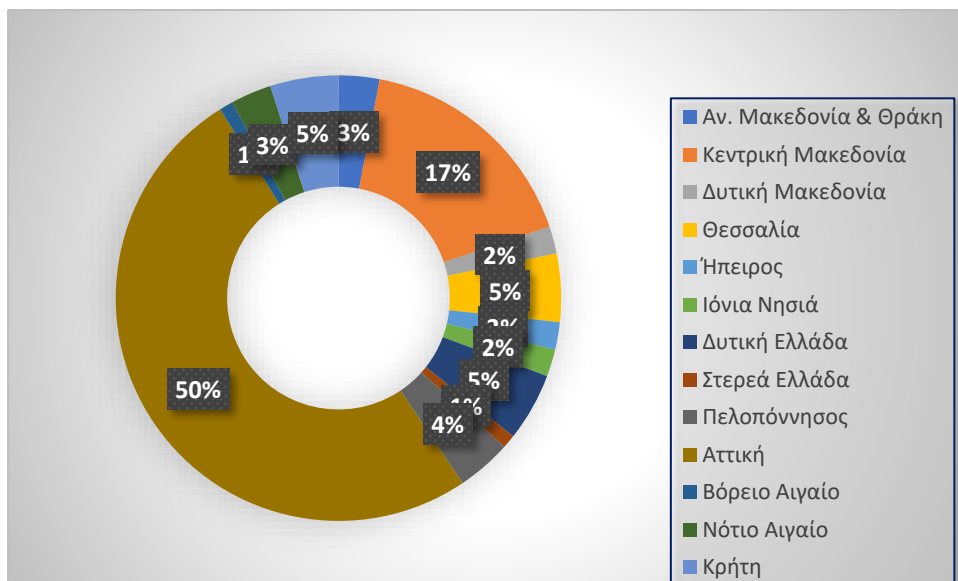
Κατανομή Στεγαστικών Δανείων ανά Νομό στην Ελλάδα, έως 2018.



ΠΗΓΗ: Τράπεζας της Ελλάδος, 2018.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 20

Ποσοστό χαρτοφυλακίων λιανικής



ΠΗΓΗ: Τράπεζας της Ελλάδος, 2018.

Η ανάλυση των ποσοτικών στοιχείων δείχνει ότι οι υψηλότερες τιμές κατοικιών βρίσκονται στην περιοχή της Αττικής (2.011 ευρώ/μ²), επομένως η δραματική αύξηση των στεγαστικών δανείων στην Αττική σχετίζεται με τις υψηλές τιμές των ακινήτων. Στη συνέχεια, ακολουθούν δύο περιφέρειες, οι Κυκλάδες (1.999

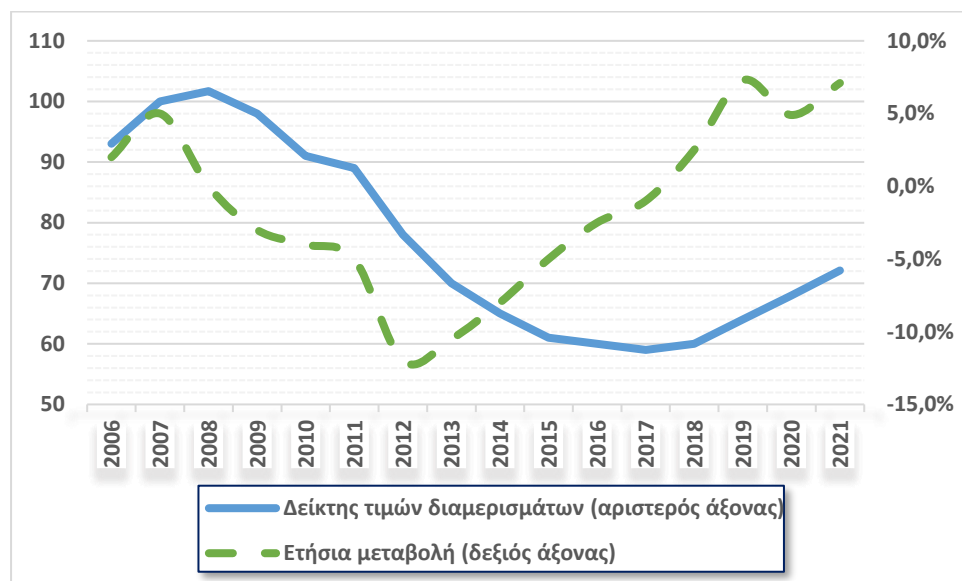
ευρώ/μ²) και η Κεφαλληνία (1.921 ευρώ/μ²), και οι δύο τουριστικές περιοχές με μικρή αλλά ακριβή αγορά στεγαστικών δανείων αλλά υψηλές τιμές. Μεταξύ 1.400 και 1.800 ευρώ/μ² βρίσκονται περιοχές με σημαντική ανάπτυξη του τουρισμού ή μεσαίου μεγέθους αστικά κέντρα. Μεταξύ 1.100 και 1.400 ευρώ/μ² είναι είκοσι τέσσερις περιφέρειες, οι περισσότερες από τις οποίες είναι οι πιο περιφερειακές, χωροταξικά και οικονομικά: χαρακτηρίζονται από αγροτικές οικονομίες, ορεινό τοπίο ή αποτελούν τις παραμεθόριες περιοχές της Ελλάδας, αλλά διαθέτουν σημαντικές «αόρατες» τοπικές αγορές εργασίας. (Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2008). Μπορεί κανείς να δει μια διάκριση μεταξύ των πιο «ανεπτυγμένων» και ακριβών νότιων περιοχών της Ελλάδας και των χαμηλότερων τιμών στο «υπανάπτυκτο» βόρειο τμήμα της χώρας.

Σε αυτό το πλαίσιο, προκύπτουν ερωτήματα όπως τα εξής: *Επεκτείνονται οι αγορές στεγαστικών δανείων λόγω των αυξήσεων των τιμών των κατοικιών ή το αντίστροφο;* Ωστόσο, ακόμα κι αν φαίνεται λογικό ότι η αγορά στεγαστικών δανείων απλώς επιτρέπει την πρόσβαση στην ιδιοκτησία κατοικίας όταν είναι πολύ ακριβό, το επιχείρημα που παρουσιάζεται εδώ είναι το ακριβώς αντίθετο. Με τη διασύνδεση με την αγορά κατοικίας, η αγορά στεγαστικών δανείων τροφοδοτεί τις τιμές των ακινήτων, καθώς αυξάνει τη ζήτηση.

Μπορεί κανείς να διαπιστώσει ότι η αγορά στεγαστικών δανείων έχει ισχυρή σχέση με το ΑΕΠ ανά περιοχή, η οποία χρήζει περαιτέρω διερεύνησης. Το ΑΕΠ το 2009 είναι υψηλότερο στην Αττική, αφού συγκεντρώνει το 1/3 του πληθυσμού της χώρας και τις οικονομικές δραστηριότητες. Υψηλότερα επίπεδα ΑΕΠ παρουσιάζονται στο νότιο τμήμα της Ελλάδας και κυρίως στις νησιωτικές περιοχές των Κυκλάδων, της Κρήτης, των Δωδεκανήσων, της Σάμου, καθώς και στο ανατολικό τμήμα της Πελοποννήσου, των Ιωαννίνων και κυρίως των παράκτιων περιοχών της Βόρειας Ελλάδας. Από την άλλη πλευρά, οι περιοχές που βρίσκονται στην ορεινή ραχοκοκαλιά της χώρας, πέρα από τα σύνορα, στη Βόρεια Ελλάδα, και σε ορισμένες περιοχές της Πελοποννήσου, σημειώνουν χαμηλά επίπεδα ΑΕΠ. Οι τιμές των ακινήτων και η αγορά στεγαστικών δανείων φαίνεται να ακολουθούν μια παράλληλη διαδρομή προς αυτή τη διαφοροποίηση.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 21

Η πορεία των τιμών των διαμερισμάτων στην Ελλάδα.



ΠΗΓΗ: ΤτΕ, Eurobank Research, 2021.

Αυξήσεις σημειώνονται από το 2018 σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, με την ανοδική τάση να είναι ισχυρότερη σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, όπου η σωρευτική άνοδος των τιμών κατοικιών την τελευταία τετραετία ανέρχεται σε 35% και 27% αντίστοιχα.

Η αγορά ακινήτων άρχισε να ανακάμπτει από το α' τρίμηνο του 2018, που αποτέλεσε την πρώτη χρονιά που οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατέγραψαν αύξηση 1,5%, ενώ παρά το ξέσπασμα της πανδημίας στις αρχές του 2020, η ανοδική της πορεία δεν ανεκόπη, αν και ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των οικιστικών ακινήτων επιβραδύνθηκε στο 4,4% το 2020 από 7,2% το 2019, με την άνοδο όμως το 2021 να κυμαίνεται στο 9,8%, ενώ τα πρώτα στοιχεία για το 2022 δεικνύουν πως η χρονιά θα είναι καλύτερη.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι κλασικές πολώσεις και ανισότητες –που παραδοσιακά υπήρχαν από τη δεκαετία του 1980 μεταξύ των ελληνικών περιοχών– έρχονται στο προσκήνιο, όπως η υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων στην Αθήνα, η εγκατάλειψη των γεωργικών περιοχών και την ύφεση πρώην βιομηχανικών περιοχών. Στο πλαίσιο αυτό, το χρηματοπιστωτικό σύστημα και ιδιαίτερα η αγορά στεγαστικών δανείων κατοικιών, ακολούθησε και ενίσχυσε τις ήδη διαμορφωμένες ανισότητες και δεν λειτούργησε σε κατεύθυνση καθορισμού κοινωνικών κριτηρίων και ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας χωροταξικά ή

οικονομικά περιφερειακών περιοχών. Ωστόσο, παραμένει ερώτημα εάν η ενεργοποίηση των τραπεζών στον στεγαστικό τομέα κατέληξε σε μεγαλύτερη πόλωση του πληθυσμού από την παραδοσιακή.

Έχοντας τερματίσει τις καθαρές αγορές στο πλαίσιο του προγράμματος έκτακτης αγοράς πανδημίας (PEPP) τον Μάρτιο και στο πλαίσιο του προγράμματος αγοράς περιουσιακών στοιχείων (APP) τον Ιούνιο και αύξησε τα βασικά επιτόκια πολιτικής κατά διακόσιες μονάδες βάσης σωρευτικά από τον Ιούλιο, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει δεσμευτεί να επιφέρει τόκο επιτόκια στα επίπεδα που απαιτούνται για να διασφαλιστεί η έγκαιρη επιστροφή του πληθωρισμού στο μεσοπρόθεσμο στόχο μας για τον πληθωρισμό δύο τοις εκατό (Banbura et al., 2020).

Ως εκ τούτου, ο προσδιορισμός των μεσοπρόθεσμων προοπτικών για τον πληθωρισμό παίζει κεντρικό ρόλο στον καθορισμό της μελλοντικής πορείας των επιτοκίων. Ενώ υπάρχει πάντα ένας ρόλος για πλαίσια υψηλού επιπέδου που επιδιώκουν να προβλέψουν τον μεσοπρόθεσμο πληθωρισμό με βάση ένα πολύ μικρό σύνολο μεταβλητών ρύθμισης, είναι επίσης συνετό να διεξάγονται ολοκληρωμένες αξιολογήσεις που αναγνωρίζουν την αλληλεπίδραση μεταξύ μυριάδων δυνάμεων στον προσδιορισμό της δυναμικής του πληθωρισμού.

Ο υψηλός τρέχων ρυθμός πληθωρισμού καθιστά ιδιαίτερα δύσκολη την αξιολόγηση της πιθανής μεσοπρόθεσμης πορείας του πληθωρισμού, καθώς απαιτεί προσεκτική διάγνωση των πηγών του πληθωρισμού σε διάφορες διαστάσεις: τη σχετική συμβολή των παραγόντων προσφοράς και των παραγόντων ζήτησης (συμπεριλαμβανομένης της επίδρασης του νομισματικού πολιτική); ο σχετικός διαχωρισμός μεταξύ προσωρινών και μόνιμων στοιχείων· ο ρόλος των σχετικών κραδασμών τιμών· την ισορροπία μεταξύ εξωτερικών και εσωτερικών δυνάμεων· τη διαμόρφωση προσδοκιών για τον πληθωρισμό. Επιπλέον, καθεμία από αυτές τις διαστάσεις αλληλεπιδρά με δύο κυρίαρχες δυνάμεις: τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και τον κύκλο της πανδημίας.

Σε αυτήν την ανάρτηση ιστολογίου, στόχος μου είναι να εξετάσω μερικές από τις κύριες προκλήσεις στη διάγνωση του πληθωρισμού. Ξεκινάω εξετάζοντας τον ρόλο που διαδραματίζουν οι σχετικές τιμές ανά τομέα στον βραχυπρόθεσμο πληθωρισμό, συμπεριλαμβανομένης μιας ανάλυσης των υποκείμενων δυνάμεων που οδηγούν αυτές τις σχετικές τιμές από το 2020. Στη συνέχεια θα στραφώ στην αξιολόγηση των μέτρων του υποκείμενου πληθωρισμού. Στη συνέχεια, εξετάζω τις διασυνδέσεις μεταξύ του πληθωρισμού των μισθών και του πληθωρισμού των τιμών

πριν στραφώ στη διαμόρφωση των προσδοκιών για τον πληθωρισμό. Ολοκληρώνω με μια συζήτηση ορισμένων πρωταρχικών ανοιχτών ερωτημάτων για τον προσδιορισμό της μεσοπρόθεσμης δυναμικής του πληθωρισμού.

Το αριστερό πλαίσιο του Διαγράμματος 22 απεικονίζει το ετήσιο ονομαστικό ποσοστό πληθωρισμού από το 1999, ενώ το δεξιό πλαίσιο του Διαγράμματος 22 απεικονίζει τη σωρευτική αλλαγή στο επίπεδο τιμών. Ο πληθωρισμός αυξήθηκε πολύ γρήγορα από τα μέσα του 2021, με αποτέλεσμα τη μεγάλη σωρευτική αύξηση του κόστους ζωής.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 22

Πληθωρισμός ΕνΔΤΚ και επίπεδο τιμών ΕνΔΤΚ.

(αριστερά: ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές, δεξιά: δείκτης: Δεκ-1998 = 100)



ΠΗΓΗ: Eurostat, 2019.

Σημειώσεις: Το δεξί πλαίσιο βασίζεται σε εποχικά προσαρμοσμένα δεδομένα. Οι τελευταίες παρατηρήσεις αφορούν τον Οκτώβριο του 2022.

Στοιχεία επιπέδου τιμών: 1999-2022

Η απλούστερη μορφή πληθωρισμού είναι η αύξηση του συνολικού επιπέδου τιμών που συνίσταται σε ομοιόμορφη αύξηση των τιμών όλων των ειδών, με ανεπηρέαστες τις σχετικές τιμές. Ωστόσο, οι μετατοπίσεις στις κλαδικές σχετικές τιμές είναι σημαντικές για τη δυναμική του πληθωρισμού για δύο λόγους. Πρώτον, αν και ένα μεγάλο σοκ στις κλαδικές σχετικές τιμές θα μπορούσε καταρχήν να αντιμετωπιστεί χωρίς μεταβολή στο συνολικό ποσοστό πληθωρισμού, η επικράτηση της καθοδικής ονομαστικής τιμής και της σταθερότητας των μισθών σημαίνει ότι μια μεγάλη ανοδική μετατόπιση των σχετικών τιμών ορισμένων κατηγοριών (σε αμετάβλητες

τιμές των άλλων κατηγοριών) θα μεταφραστεί σε αύξηση του συνολικού ρυθμού πληθωρισμού βραχυπρόθεσμα, καθώς η διατήρηση ενός σταθερού ρυθμού πληθωρισμού θα απαιτούσε διαφορετικά σημαντική και ταχεία νομισματική σύσφιξη και μεγάλη πτώση της παραγωγής (Ball et al., 1995). Εκτός από τις εγγενείς χρονικές καθυστερήσεις στη μετάδοση της νομισματικής πολιτικής, αυτός είναι ένας βασικός λόγος για τον οποίο οι κεντρικές τράπεζες επικεντρώνονται στον μεσοπρόθεσμο πληθωρισμό, αντί να στοχεύουν στην επίτευξη του στόχου για τον πληθωρισμό σε συνεχή βάση.

Δεύτερον, τα πιο μακροπρόθεσμα πρότυπα των σχετικών τιμών είναι επίσης σημαντικά για την παρακολούθηση της δυναμικής του πληθωρισμού. Ειδικότερα, εάν υπάρχουν συστηματικές θετικές ή αρνητικές τάσεις για ορισμένα κλαδικά σχετικά επίπεδα τιμών, η απόσταση από την υποκείμενη τάση είναι σημαντική για τη μέτρηση της πιθανής εμμονής ενός σοκ στα κλαδικά σχετικά επίπεδα τιμών.

Περιγράφοντας την εξέλιξη των σχετικών επιπέδων τιμών των τεσσάρων κύριων συνιστωσών του συνολικού Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ): ενέργεια, φαγητό, εμπορεύματα, και υπηρεσίες. Οι τρέχοντες συντελεστές στάθμισης αυτών των στοιχείων στο συνολικό ΕνΔΤΚ της ζώνης του ευρώ είναι: ενέργεια (11 τοις εκατό), τρόφιμα (21 τοις εκατό), αγαθά (26 τοις εκατό), υπηρεσίες (42 τοις εκατό).

Οι κατηγορίες ενέργειας, τροφίμων και αγαθών έχουν μεγαλύτερο μερίδιο διεθνώς εμπορεύσιμων εισροών και προϊόντων από την κατηγορία υπηρεσιών. Ως εκ τούτου, οι παγκόσμιοι παράγοντες παίζουν μεγαλύτερο ρόλο στον καθορισμό των τιμών στις κατηγορίες ενέργειας, τροφίμων και αγαθών, ενώ εγχώριοι παράγοντες παίζουν μεγαλύτερο ρόλο στον καθορισμό των τιμών στην κατηγορία των υπηρεσιών.^[5] Αυτά είναι θέματα βαθμού: οι εγχώριοι παράγοντες είναι σημαντικοί για όλες τις κατηγορίες, ενώ το διεθνές εμπόριο υπηρεσιών είναι σημαντικό, ιδίως σε τομείς όπως ο τουρισμός. Ωστόσο, η σχετική σημασία των διεθνών έναντι των εγχώριων παραγόντων διαδραματίζει θεμελιώδη ρόλο στον καθορισμό των πιέσεων τιμών σε διαφορετικούς τομείς.

Μια δεύτερη βασική αναλυτική διάκριση σχετίζεται με το εύρος της τεχνολογικής προόδου. Ειδικότερα, η μέτρηση και η εξήγηση των διαφορών στους ρυθμούς αύξησης της παραγωγικότητας μεταξύ των τομέων της μεταποίησης και των υπηρεσιών είναι ένα μακροχρόνιο θέμα στην οικονομική έρευνα. Ο ταχύτερος ρυθμός αύξησης της παραγωγικότητας στη μεταποίηση σε σχέση με τις υπηρεσίες

αυξάνει το σχετικό κόστος εργασίας ανά μονάδα προϊόντος στις υπηρεσίες σε σύγκριση με τη μεταποίηση, ασκώντας έτσι πίεση ανοδικής τάσης στη σχετική τιμή των υπηρεσιών σε σύγκριση με τη μεταποίηση: η ανοδική πίεση των μισθών σε τομείς που δεν παρουσίασαν ανάλογα κέρδη παραγωγικότητας είναι γνωστό από την υπόθεση της νόσου του Baumol (Baumol, 2013).

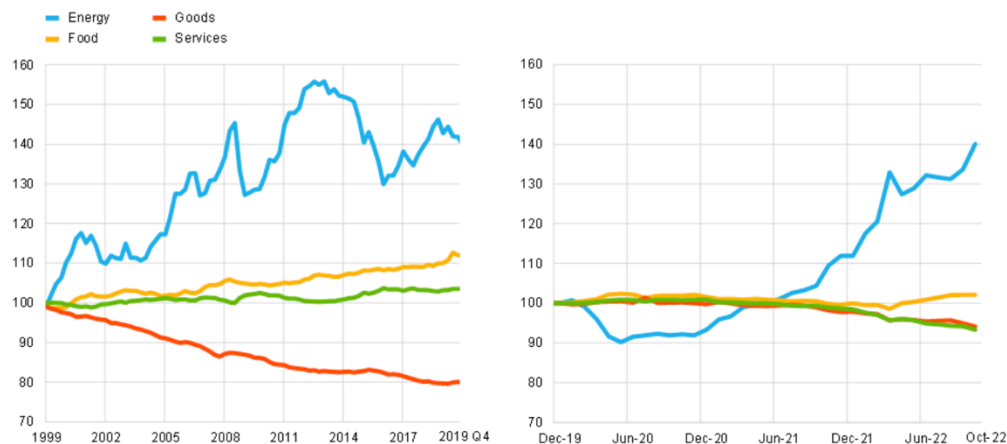
Με τη σειρά του, σε ένα περιβάλλον ανοιχτής οικονομίας όπου οι τιμές των εμπορεύσιμων αγαθών καθορίζονται από τον παγκόσμιο ανταγωνισμό, τα εισοδηματικά κέρδη που δημιουργούνται από την αύξηση της παραγωγικότητας μεταφράζονται σε μεγαλύτερη πίεση στις σχετικές τιμές των υπηρεσιών σε σύγκριση με τα αγαθά, καθώς η υψηλότερη εγχώρια ζήτηση για αγαθά μπορεί να απορροφηθεί εν μέρει από υψηλότερες εισαγωγές, ενώ η υψηλότερη εγχώρια ζήτηση για υπηρεσίες απαιτεί τη μεταφορά εργαζομένων στον τομέα των μη εμπορεύσιμων προϊόντων χαμηλότερης παραγωγικότητας και υψηλότερου κόστους: αυτός είναι ο βασικός μηχανισμός που στηρίζει την υπόθεση Balassa-Samuelson (Balassa et al., 1964).

Στο Διάγραμμα 23, χωρίζω την περίοδο 1999-2022 σε δύο φάσεις. Το αριστερό πλαίσιο δείχνει την εξέλιξη των σχετικών επιπέδων τιμών μεταξύ του τέλους του 1998 και του τέλους του 2019. Το δεξί πλαίσιο δείχνει την εξέλιξη των σχετικών επιπέδων τιμών από το τέλος του 2019 έως τον Οκτώβριο του 2022. Εκφράζω κάθε επίπεδο τιμών τομέα σε σχέση με το συνολικό Επίπεδο τιμής ΕνΔΤΚ: αυτό συνδυάζει αμιγώς σχετικές επιδράσεις τιμών με τα διαφορετικά βάρη κάθε κατηγορίας στο συνολικό επίπεδο τιμών, γεγονός που χρησιμεύει για την εστίαση της προσοχής στον βαθμό ευθυγράμμισης κάθε κατηγορίας με τη συνολική δυναμική του επιπέδου τιμών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 23

Εξέλιξη των τιμών σε σχέση με τον ΕνΔΤΚ για διάφορες υποσυνιστώσες.

(αριστερά: ευρετήριο: 1998 Q4 = 100, δεξιά: ευρετήριο: Δεκέμβριος 2019 = 100)



ΠΗΓΗ: Eurostat, 2019.

Σημείωση: Εποχικά προσαρμοσμένα δεδομένα για τον ΕνΔΤΚ, τα τρόφιμα, τα αγαθά και τις υπηρεσίες. Οι εποχικά προσαρμοσμένες σειρές για ενέργεια δεν είναι διαθέσιμες. Η κατηγορία αγαθών εδώ περιλαμβάνει μόνο μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά (NEIG). Οι τελευταίες παρατηρήσεις αφορούν τον Οκτώβριο του 2022.

Το αριστερό πλαίσιο δείχνει μερικά εντυπωσιακά μοτίβα. Πρώτον, υπήρξε μια ισχυρή σωρευτική αύξηση στη σχετική τιμή της ενέργειας την περίοδο 1999-2012, η οποία αντιστράφηκε εν μέρει σε σχέση με το 2013-2019. υπήρξαν σημαντικές κυκλικές διακυμάνσεις γύρω από αυτά τα μοτίβα τάσεων. Δεύτερον, υπήρξε αρνητική τάση στη σχετική τιμή των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών. Αυτό μπορεί να γίνει κατανοητό ότι συνδέεται με τη συνδυασμένη συμβολή της ανώτερης απόδοσης παραγωγικότητας και της αυξανόμενης εμπορευσιμότητας του μεταποιητικού τομέα κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, με την τεχνολογική πρόοδο και την παγκοσμιοποίηση να ενθαρρύνουν μια τάση μείωσης των σχετικών τιμών πολλών αγαθών. Τρίτον, υπήρξε μια ήπια ανοδική τάση στη σχετική τιμή των τροφίμων – η τάση αύξηση της παραγωγικότητας στη γεωργία τείνει να είναι χαμηλότερη από ό,τι σε άλλους τομείς.

Τέταρτον, υπήρχε πολύ μικρή σωρευτική διαφορά μεταξύ του επιπέδου τιμών των υπηρεσιών και του συνολικού επιπέδου τιμών. Μηχανικά, αυτό αντανακλά δύο παράγοντες:

- a. με 42 τοις εκατό, η κατηγορία υπηρεσιών έχει τη μεγαλύτερη βαρύτητα στο συνολικό επίπεδο τιμών.
- b. η αύξηση των σχετικών τιμών της ενέργειας και των τροφίμων και η φθίνουσα σχετική τιμή των αγαθών ακυρώθηκαν σε μεγάλο βαθμό κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, έτσι ώστε η τάση στο συνολικό επίπεδο τιμών να ταυτίζεται στενά με την τάση στο επίπεδο των τιμών των υπηρεσιών.

Αυτά τα πρότυπα βοηθούν να εξηγηθεί η παραδοσιακή εστίαση στον πληθωρισμό των υπηρεσιών ως δείκτης για τη μεσοπρόθεσμη δυναμική του συνολικού πληθωρισμού: η υψηλή του βαρύτητα στο συνολικό δείκτη τιμών σημαίνει ότι ο πληθωρισμός των υπηρεσιών είναι αναπόφευκτα κυρίαρχος παράγοντας μεσοπρόθεσμα, ενώ οι αντίθετες τάσεις για τον πληθωρισμό της ενέργειας και του πληθωρισμού των τροφίμων προς τη μία κατεύθυνση και ο πληθωρισμός αγαθών προς την άλλη κατεύθυνση αντισταθμίζουν ο ένας τον άλλο κατά την περίοδο πριν από την πανδημία. Ενώ η υποκείμενη τάση του μετρητικού πληθωρισμού έχει συνδεθεί στενά με την τάση του πληθωρισμού των υπηρεσιών, οι μεγάλες διακυμάνσεις του πληθωρισμού της ενέργειας μεταφράστηκαν σε σημαντική μεταβλητότητα του μετρητικού πληθωρισμού.

Γυρίζοντας στο δεξιό πλαίσιο του Διαγράμματος 23, οι αλλαγές στα σχετικά επίπεδα τιμών από το τέλος του 2019 ήταν δραματικές. Το επίπεδο τιμών της ενέργειας σε σχέση με το συνολικό επίπεδο τιμών έχει αυξηθεί κατά 40 τοις εκατό από το τέλος του 2019: σε αυτό το σύντομο χρονικό διάστημα, η κλίμακα της σχετικής αύξησης της τιμής είναι περίπου η ίδια με τη σωρευτική αύξηση τα προηγούμενα είκοσι χρόνια.

Το επίπεδο τιμών των τροφίμων έχει επίσης αυξηθεί σε σχέση με το συνολικό επίπεδο τιμών κατά 2,1 τοις εκατό, ενώ τα επίπεδα τιμών των αγαθών και των υπηρεσιών υστερούν σε σχέση με το συνολικό επίπεδο τιμών κατά 5,9 τοις εκατό και 6,8 τοις εκατό, αντίστοιχα: ταχύτερη αύξηση της τιμής των αγαθών σε σχέση με τις υπηρεσίες είναι εξαιρετικά ασυνήθιστο.

Όπως είναι σαφές από το αριστερό πλαίσιο του Διαγράμματος 23 (και μάλιστα ακόμη περισσότερο σε μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα), αυξήσεις στη σχετική τιμή της ενέργειας (και των τροφίμων) έχουν συμβεί επανειλημμένα (ακόμα και αν η φύση του τρέχοντος σοκ είναι ειδική σε πολλές διαστάσεις) αλλά μια

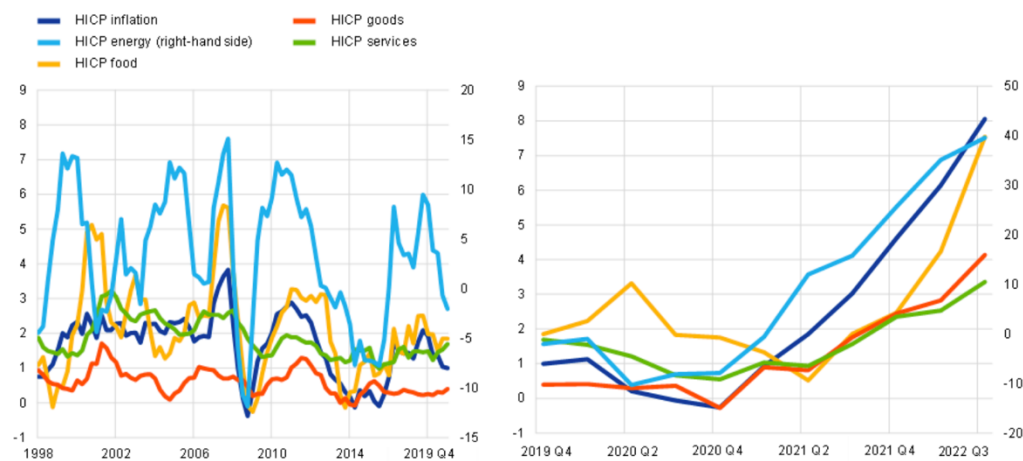
ταυτόχρονη αύξηση της τιμής των αγαθών σε σχέση με τις υπηρεσίες είναι άτυπη. Ο ρόλος της πανδημίας σε αυτές τις σχετικές αλλαγές τιμών έχει συζητηθεί πολύ, ενώ η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία έχει προσθέσει περαιτέρω σε αυτές τις σχετικές πιέσεις τιμών, ειδικά σε σχέση με την ενέργεια και τα τρόφιμα.

Το Διάγραμμα 24 επισημαίνει το ίδιο σημείο σχεδιάζοντας το συνολικό ποσοστό πληθωρισμού μαζί με τους κλαδικούς ρυθμούς πληθωρισμού. Κατά την περίοδο 1999-2019, οι διακυμάνσεις του συνολικού πληθωρισμού οφείλονταν σε μεγάλο βαθμό από τις διακυμάνσεις των τιμών της ενέργειας (ειδικά) και των τιμών των τροφίμων, ενώ οι ρυθμοί πληθωρισμού για αγαθά και υπηρεσίες ήταν πολύ πιο σταθεροί (με το ποσοστό πληθωρισμού αγαθών συνήθως πολύ χαμηλότερο από τον πληθωρισμό ποσοστό για υπηρεσίες). Το 2020, όλοι οι κλαδικοί ρυθμοί πληθωρισμού ήταν χαμηλοί, με το ποσοστό πληθωρισμού της ενέργειας ουσιαστικά αρνητικό. Την περίοδο 2021-2022, η άνοδος του συνολικού ποσοστού πληθωρισμού ήταν ένας συνδυασμός μιας πολύ απότομης αύξησης του ενεργειακού πληθωρισμού και σημαντικών αυξήσεων και στις άλλες κατηγορίες.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 24

Πληθωρισμός ΕνΔΤΚ και πληθωρισμός μεταξύ των συνιστωσών του ΕνΔΤΚ

(ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές)



ΠΗΓΗ: Υπολογισμοί προσωπικού της Eurostat και της ΕΚΤ, 2022.

Σημείωση: Τα αγαθά ΕνΔΤΚ εδώ περιλαμβάνουν μόνο μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά (NEIG). Οι τελευταίες παρατηρήσεις αφορούν το τρίτο τρίμηνο του 2022.

4.4 ΒΑΣΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΔΙΑ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ

Αποτυχία εταιρείας

Στην Ελλάδα, ο αριθμός των πτωχέσεων επιχειρήσεων μειώθηκε από 355 το 2009 σε 120 το 2017 (-66,1%). Σχετικά χαμηλό, πρέπει να σημειωθεί ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό των πτωχέσεων εταιρειών καταγράφονται στην πραγματικότητα ως αφερεγγυότητες στην Ελλάδα.

Ως αποτέλεσμα, οι επίσημες στατιστικές δεν καταγράφουν όλες τις αφερεγγυότητες, ιδίως τις ΜΜΕ47. Στην Ελλάδα, ο υποτομέας με το μεγαλύτερο ποσοστό γεννήσεων και θανάτων κατασκευαστικών εταιρειών κάθε χρόνο είναι ο κατασκευαστικός υποτομέας. Μάλιστα, το 2015 γεννήθηκαν 2.337 εταιρείες και πέθαναν 4.771. Ακολούθησαν οι κατασκευαστικές και μηχανολογικές δραστηριότητες και συναφείς κλάδοι τεχνολογίας συμβουλευτικών εταιρειών, με 1.969 γεννήσεις και 3.164 θανάτους. Τέλος, στον κλάδο των ακινήτων καταγράφηκαν 278 γεννήσεις επιχειρήσεων και 237 επιχειρηματικοί θάνατοι.

Συγκεκριμένα, το 60,6% των εγχώριων πωλήσεων B2B γίνονται με πίστωση, έναντι 43,7% για τις ξένες πωλήσεις B2B, και οι δύο σε χαμηλότερο επίπεδο από το προηγούμενο έτος. Στην Ελλάδα, η εμπορική πίστη χρησιμοποιείται ως χρηματοδοτικό εργαλείο. Ωστόσο, οι πωλήσεις που βασίζονται σε πιστώσεις μειώθηκαν σε σύγκριση με το 2015, ως αποτέλεσμα της μειωμένης οικονομικής δραστηριότητας και της πιο αποτρεπτικής συμπεριφοράς.

Καθυστερημένη πληρωμή

Γενικά, οι καθυστερήσεις πληρωμών είναι ένα μακροχρόνιο πρόβλημα στην Ελλάδα, το οποίο επιδεινώνεται από το τρέχον οικονομικό κλίμα. Παρά τη μείωση κατά 30 ημέρες σε σύγκριση με το 2017⁵⁰, οι καθυστερήσεις στις πληρωμές της ελληνικής δημόσιας διοίκησης προς τις ΜΜΕ ήταν οι μεγαλύτερες στην ΕΕ το 2018, με μέση καθυστέρηση 73 ημερών. Επιπλέον, στις συναλλαγές B2B, ο μέσος όρος πληρωμής που διαπραγματεύτηκε μια σύμβαση μειώθηκε από 80 ημέρες σε 65 ημέρες μεταξύ 2017 και 2018. Οι καθυστερήσεις πληρωμών μειώθηκαν επίσης κατά μέσο όρο την ίδια περίοδο. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Έκθεση Πληρωμών 2018, το 60% των εταιρειών δήλωσε ότι οι ταχύτερες πληρωμές στους οφειλέτες θα τους επέτρεπαν να αυξήσουν τις προσλήψεις νέου προσωπικού. Υψηλότερο από τον μέσο όρο της ΕΕ (20%).

Το 2015, ο κατασκευαστικός κλάδος είχε το υψηλότερο ποσοστό καθυστερήσεων πληρωμών από οποιονδήποτε κλάδο στη χώρα, σχεδόν 60%, και τις περισσότερες καθυστερήσεις πληρωμών, κατά μέσο όρο 46 ημέρες.

Το 2017, ο κατασκευαστικός κλάδος κατατάσσεται ως ο δεύτερος κλάδος όσον αφορά τις καθυστερήσεις πληρωμών που αντιστοιχεί στο 11,8 % του συνόλου των καθυστερήσεων πληρωμών. Επιπλέον, οι πελάτες B2B στον κατασκευαστικό τομέα αντιμετώπισαν όρους πληρωμής 55 ημερών, μεγαλύτερους από τον μέσο όρο της χώρας.

Έλλειψη δεξιοτήτων

Το ποσοστό κενών θέσεων εργασίας στον τομέα των κατασκευών ήταν χαμηλότερο και συνέχισε να μειώνεται από το 2010-2014, φτάνοντας το 0,3% το 2014. Η πτώση συνδέθηκε με τη μείωση κατά 57,4% του αριθμού των θέσεων εργασίας που καλύφθηκαν στον στενό υποτομέα των κατασκευών. Μαζί με τη σταθερά χαμηλή ζήτηση θέσεων εργασίας, οι κενές θέσεις εργασίας μειώθηκαν κατά 86,2% μεταξύ 2010 και 2014. Ανάλογη πορεία ακολουθεί και η κατάσταση στον υποτομέα των ακινήτων. Το ποσοστό των κενών θέσεων εργασίας τετραπλασιάστηκε μεταξύ 2010 και 2014. Αυτό οφειλόταν σε έλλειμμα 54,0% στις καλυμμένες θέσεις παρά στην αύξηση των κενών θέσεων εργασίας.

Μάλιστα, οι κενές θέσεις εργασίας στον στενό υποτομέα των κατασκευών μειώθηκαν από 1.113 το 2010 σε 154 το 2014, σημειώνοντας πτώση 86,2%. Παράλληλα, ο αριθμός των φοιτητών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στη μηχανική, τη μεταποίηση και τις κατασκευές (συγκεκριμένα αρχιτεκτονική και οικοδομική) μειώθηκε σε σύγκριση με το 2010 (-11,5%), φτάνοντας τους 3.141 το 2016. Επιπλέον, η συμμετοχή ενηλίκων στην εκπαίδευση στον υποτομέα των στενών κατασκευών ήταν 2,0% το 2010 και μειώθηκε ελαφρά σε 1,8% το 2016. Αυτό είναι σημαντικά χαμηλότερο από τον μέσο όρο της ΕΕ-28, που ανέρχεται στο 9,2% (Europe Centre for the Development of Vocational Training, 2013).

Σε πρόσφατη έκθεση του Ευρωπαϊκού Κέντρου για την Ανάπτυξη της Επαγγελματικής Κατάρτισης, οι δραστηριότητες στο «πλαίσιο δόμησης και εργάτες συναφών επαγγελμάτων», «εργάτες ορυχείων και κατασκευών», «επεξεργαστές ξύλου, επιπλοποιοί και συναφείς επαγγελματίες» καθώς και «βαφείς, καθαριστές κατασκευών και εργάτες συναφών επαγγελμάτων» προσδιορίζονται ως πλεονάζοντα επαγγέλματα – που σημαίνει ότι υπάρχουν πάρα πολλά διαθέσιμοι κατάλληλοι

εργαζόμενοι σε σύγκριση με τη ζήτηση για τέτοιους εργάτες. Αυτό οφείλεται εν μέρει στην οικονομική ύφεση στον κατασκευαστικό τομέα⁶⁰. Από την άλλη, η ΠΕΔΜΕΔΕ (Πανελλήνιος Σύλλογος Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων) υποστηρίζει ότι υπάρχει έλλειψη σε εργαζομένους υψηλής εξειδίκευσης, όπως π.χ. ως μηχανικοί, δεδομένης της τρέχουσας διαρροής εγκεφάλων που βιώνει η Ελλάδα.

Επιπλέον, ορισμένα εμπόδια στην ανάπτυξη δεξιοτήτων έχουν εντοπιστεί στον κατασκευαστικό τομέα. Το μεγαλύτερο πρόβλημα του εργατικού δυναμικού των κατασκευών στην Ελλάδα είναι το χαμηλό επίπεδο συμμετοχής στην κατάρτιση και η συμμετοχή των ενηλίκων στη δια βίου μάθηση. Αυτό συνδέεται με το γεγονός ότι δεν υπάρχουν κίνητρα για τη συμμετοχή σε εκπαιδευτικές δραστηριότητες. Ένα περαιτέρω πρόβλημα σχετίζεται με την ηλικιακή δομή του εργατικού δυναμικού, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του σημερινού μεγαλύτερου εργατικού δυναμικού δεν εκφράζει έντονο ενδιαφέρον για τη συνεχιζόμενη επαγγελματική κατάρτιση και τις νέες τεχνολογίες (European Commission, 2013).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

5.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

Τα στοιχεία για τις τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα είναι διαθέσιμα μόνο μετά τα μέσα της δεκαετίας του 1990 και σύμφωνα με τους μεταπολεμικούς ονειροπόλους, κανείς δεν χάνει χρήματα επενδύοντας σε γη. Αυτή η πρόταση υπονοεί τουλάχιστον ότι οι τιμές των κατοικιών δεν συνέχισαν να μειώνονται κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Ιστορικά, οι μακροπρόθεσμες τάσεις της ελληνικής κατασκευαστικής δραστηριότητας και των τιμών των κατοικιών κυριαρχούνταν από δημογραφικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες.

Πιο συγκεκριμένα, η μεταπολεμική αγροτική έξοδος ενέτεινε την κατασκευαστική δραστηριότητα σε αστικές περιοχές (Χαραλαμπίης, 2004), ενώ το baby boom της δεκαετίας του 1960 και η μείωση της γονιμότητας τις τελευταίες τρεις δεκαετίες του 20ου αιώνα μπορεί να υπάρξει σχεδόν δύο δεκαετίες υστέρηση μεταξύ της ζήτησης νέων κατοικιών και των τιμών (Mankiw και Weil, 1989). Οι μεταναστευτικές εκροές, κυρίως προς τη Βόρεια Ευρώπη τη δεκαετία του '60 και οι μεταναστευτικές εισροές από τα Βαλκάνια και τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης τη δεκαετία του '90 είχαν, κατά πάσα πιθανότητα, άμεσο, αλλά βραχυπρόθεσμο αντίκτυπο, αντίστοιχα.

Από κοινωνιολογική άποψη, η αγορά ιδιοκατοίκησης στις αστικές περιοχές της Ελλάδας σηματοδότησε μια άνοδο της κοινωνικοοικονομικής κατάστασης, διευκολύνοντας τη μετακίνηση από τις κατώτερες κοινωνικές τάξεις προς τη μεσαία τάξη (Burgel, 1976 · Patatouka, 2015). Τέλος, από οικονομικής άποψης, η αγορά ενός σπιτιού θεωρήθηκε ευρέως ως ένα είδος προστασίας, παρά ως επένδυση πλούτο από ένα αδύναμο και επιρρεπές στον πληθωρισμό νόμισμα. Ως αποτέλεσμα, η ιδιοκτησία αντιπροσωπεύει ένα μεγάλο μέρος πλούτος των νοικοκυριών στην Ελλάδα, η οποία έχει σχετικά υψηλότερο ποσοστό ιδιοκτησίας σπιτιού σε σύγκριση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες με την πάροδο του χρόνου.

Πριν από τα μέσα της δεκαετίας του '90, δύο μέθοδοι παροχής στέγης επικρατούσαν συμπληρωματικά στην ελληνική ακίνητη περιουσία αγοράς: διαμερίσματα προς οικόπεδο και ιδιόκτητη (Πατατούκα, 2015). Και οι δύο μέθοδοι

χαρακτηρίστηκαν από την απουσία του τραπεζικού δανεισμού στη χρηματοδότηση αγορών κατοικιών, οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν είτε με μετρητά, μέσω αποταμιεύσεων ή οικογενειακών κληροδοτημάτων ή μέσω συμβάσεων πώλησης μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων και κατασκευαστών (Μπρισσίμης / Βλασσόπουλος, 2009).

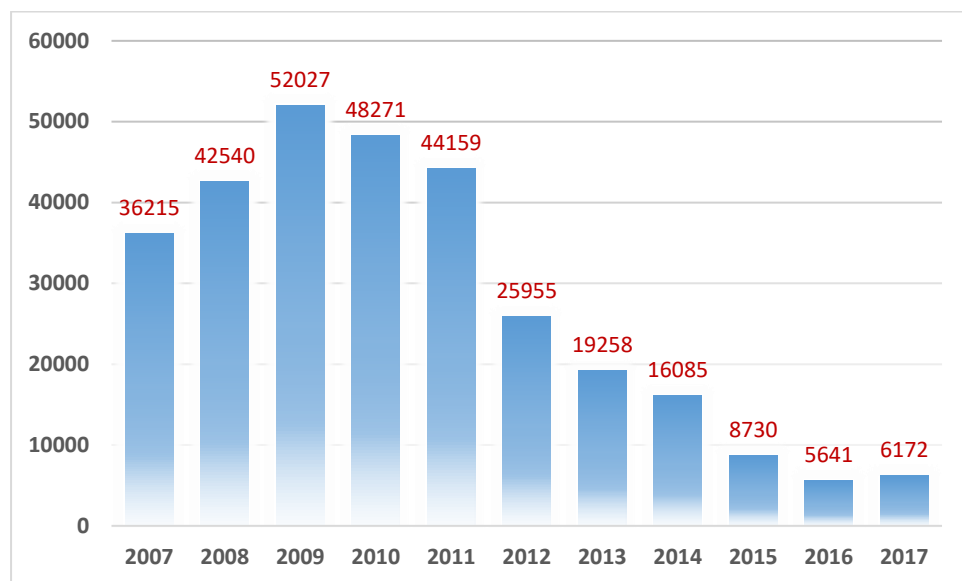
Αντίθετα, μετά την οικονομική απορρύθμιση του 1994, επετράπη και στις εμπορικές τράπεζες να παρέχουν στεγαστικά δάνεια, που μέχρι τότε διενεργούνταν μόνο από ειδικά πιστωτικά ιδρύματα (Μπρισσίμης / Βλασσόπουλος, 2009). Αυτή η πιστωτική απελευθέρωση συνεπαγόταν σημαντική μείωση της ρευστότητας για τα νοικοκυριά των δανειακών τους περιορισμών. Η τάση αυτή εντάθηκε, ιδιαίτερα μετά την ένταξη της χώρας στην Ευρωζώνη. Το 2001, συνοδευόμενο από χαμηλά επιτόκια, που κατέστησαν τον τραπεζικό τομέα την κύρια πηγή χρηματοδότησης στην αγορά κατοικίας από νοικοκυριά.

5.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα στεγαστικά δάνεια κατέγραψαν αξιοσημείωτη ανάπτυξη στην Ελλάδα την περίοδο 1996-2008, με μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 26,6%¹, κυρίως για να καλύψουν τη σημαντική εκκρεμή ζήτηση. Επιπλέον, ο ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζικών ιδρυμάτων έγινε ισχυρότερος, με την πλάτη των προηγμένων χρηματοοικονομικών προϊόντων που στόχευαν να αντιμετωπίσουν με ακρίβεια τις ανάγκες των δανειοληπτών (Μπρισσίμης · Βλασσόπουλος, 2009). Επίσης, η αύξηση των τραπεζικών πιστώσεων τροφοδότησε την αγοραστική δύναμη, πολύ περισσότερο από την αποταμίευση, υποστηρίζοντας τη νέα ζήτηση για στέγαση στα προάστια καθώς και την αύξηση του πληθωρισμού των τιμών των κατοικιών (Πατατούκα, 2015). Οι τιμές των κατοικιών κινήθηκαν ανοδικά κατά την περίοδο 1998-2008, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση περίπου 9,2%, συνήθως υπερβαίνοντας αυτή του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (8,3%). Το 2004 οδήγησε η ευφορία των Ολυμπιακών Αγώνων σε 165.988 συναλλαγές ακινήτων στην Ελλάδα και οι επενδύσεις σε κατοικίες έφτασαν το 10% του ΑΕΠ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 25

Τιμές Κατοικιών, Πλειστηριασμοί και Συναλλαγές Ακινήτων.



ΠΗΓΗ: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2017.

Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-8 επιδείνωσε το έλλειμμα και τις υποχρεώσεις εξωτερικού χρέους της Ελλάδας, οι οποίες ξεπέρασαν το 145% του ΑΕΠ μέχρι το 2010, με αποτέλεσμα την κατάρρευση της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων. Οι πολιτικές δημοσιονομικής λιτότητας που ακολουθήθηκαν στο πλαίσιο συμφωνιών μνημονίου συμφωνίας είχαν ταχεία και εξαιρετικά αρνητική επίπτωση στο διαθέσιμο εισόδημα. Η μείωση της συνολικής ζήτησης οδήγησε σε χρεοκοπίες και απολύσεις.

Η ανεργία στην Ελλάδα αυξήθηκε από 7,8% το 2008 στο ιστορικό της ανώτατο όριο του 27,5% το 2013. Το μέσο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών είχε ουσιαστικά συμπιεστεί, μειώνοντας κατά 33,3% από το 2009 έως το 2017. Με πάνω από το ένα τρίτο των νοικοκυριών να αδυνατούν να ανταποκριθούν στις φορολογικές υποχρεώσεις και συμβαδίζει με τις αποπληρωμές στεγαστικών δανείων, οι τιμές των ακινήτων συμπίεστηκαν πολύ. Οι τιμές των κατοικιών σε όλη τη χώρα μειώθηκαν κατά περίπου 42,4% από το ξέσπασμα της ελληνικής κρίσης χρέους, συγκεκριμένα από την κορύφωση το 3^ο τρίμηνο του 2008 έως το κατώτατο όριο το τρίτο τρίμηνο του 2017.

Η κρίση χρέους αύξησε τις αποδόσεις των κρατικών ομολόγων σχεδόν στο 40% το 2012. Αυτό επηρέασε τη ρευστότητα και αύξησε τα επιτόκια στον εταιρικό τομέα, καθιστώντας λιγότερο προσιτό τον δανεισμό λιανικής και στεγαστικής. Εκτός

από την πρωτοφανή αύξηση της ανεργίας, περίπου 223 χιλιάδες νέοι ηλικίας 25-39 ετών έχουν εγκαταλείψει τη χώρα την περίοδο 2008-2013 (Λαζαρέτου, 2016), ενισχύοντας την αποδυνάμωση της εγχώριας ζήτησης για οικιστικά ακίνητα. Ο συνδυασμός των προαναφερθέντων παραγόντων προκάλεσε απότομη πτώση της ζήτησης ακινήτων, οδηγώντας σε μείωση του αριθμού και του όγκου των συναλλαγών. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων στην Ελλάδα μειώθηκε κατά 72,5% την περίοδο 2008-2014, από 158 χιλιάδες σε 43,4 χιλιάδες.

Από την πλευρά της προσφοράς, η έκρηξη της αγοράς ακινήτων στις αρχές της δεκαετίας του '00 οδήγησε σε υπερπληθώρα κατοικιών, με την Ελλάδα να φτάνει σε πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας, όπως προαναφέρθηκε, κάτι που με τη σειρά του ώθησε τις τιμές ακόμη πιο κάτω. Επιπλέον, καθώς οι άνθρωποι δεν μπορούσαν να αποπληρώσουν τα δάνειά τους, τον Δεκέμβριο του 2018, το μερίδιο των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων έφτασε στο κρίσιμο επίπεδο του 44,5%. Αρχικά, με νόμο που ψηφίστηκε το 2010, νομοθετήθηκε η αναστολή των κατασχέσεων για χρέη προς πιστωτικά ιδρύματα και η προστασία της κύριας κατοικίας. Το διάγραμμα 18 απεικονίζει την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών μαζί με τις συναλλαγές και τους πλειστηριασμούς ακινήτων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται τόσο από παράγοντες ζήτησης όσο και από την προσφορά. Ωστόσο, δεδομένου ότι η πλευρά της προσφοράς της αγοράς είναι πιο άκαμπτη (έλλειψη γης, χρόνος για νέες κατασκευές κ.λπ.), οι περισσότερες μελέτες στην εμπειρική βιβλιογραφία επικεντρώνονται κυρίως σε παράγοντες από την πλευρά της ζήτησης. Η ζήτηση κατοικιών μπορεί να θεωρηθεί είτε ως καταναλωτική δαπάνη για υπηρεσίες στέγασης είτε ως επένδυση σε ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση κατοικιών και, επομένως, τις τιμές, μπορούν να χωριστούν σε τέσσερις κύριες ομάδες:

- (α) γενικές μακροοικονομικές μεταβλητές,
- (β) δημογραφικοί καθοριστικοί παράγοντες,
- (γ) η φορολογία των κατοικιών και άλλες δημοσιονομικές πολιτικές και
- (δ) οι σχετικοί χρηματοοικονομικοί παράγοντες στην απορρόθμιση των χρηματοπιστωτικών αγορών και την πρόσβαση σε στεγαστικό δάνειο (Andrews et al., 2011).

Οι κύριοι μακροοικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, το ποσοστό ανεργίας και τα πραγματικά επιτόκια. Σύμφωνα με την ΕΚΤ (2003), οι αυξήσεις στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών τείνουν να αυξάνουν τη ζήτηση για κατοικίες και, κατά συνέπεια, τις τιμές των κατοικιών. Τα στοιχεία από πολλές εμπειρικές μελέτες επιβεβαιώνουν την ισχυρή θετική σχέση μεταξύ της αύξησης του ΑΕΠ και των τιμών των κατοικιών (Tsatsaronis and Zhu, 2004, Schnure, 2005, Adams and Fuss, 2010).

Επιπλέον, η πτώση της ανεργίας αυξάνει τις τιμές των κατοικιών καθώς τα κέρδη της απασχόλησης ωφελούν την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και αυξάνουν το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Για παράδειγμα, ο Schnure (2005) διαπίστωσε ότι μια αύξηση του ποσοστού ανεργίας κατά 1 μονάδα οδηγεί σε μείωση των τιμών των κατοικιών κατά 1%. Επιπλέον, οι τιμές των κατοικιών σχετίζονται αρνητικά με τα επιτόκια, καθώς οι αυξήσεις των επιτοκίων οδηγούν σε χαμηλότερη ζήτηση για σπίτια (Andrews, 2010).

Δημογραφικοί παράγοντες: Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι μεταβολές στον πληθυσμό μιας αστικής περιοχής ή της πόλης στο σύνολο της οι οποίες είναι δυνατόν να οφείλονται στη φυσική μεταβολή, δηλαδή την αύξηση ή τη μείωση των γεννήσεων και τη μεταβλητή θνησιμότητα καθώς και στη μετανάστευση. Η μετανάστευση μπορεί να είναι εσωτερική, δηλαδή να αφορά μετακίνηση από μία συνοικία της πόλης προς μία άλλη, ή εξωτερική δηλαδή να αφορά μετακίνηση από μία πόλη της ίδιας ή άλλης χώρας προς μια άλλη. Οι πληθυσμιακές μεταβολές δημιουργούν ή μειώνουν τις ανάγκες για κατοικίες και άλλα ακίνητα αφού παράγουν ή μειώνουν τις δραστηριότητες εντός της πόλης. Επίσης, στην κατηγορία αυτή είναι δυνατόν να αναφερθούν και οι μεταβολές στην ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού, δεδομένου ότι διαφορετικές ηλικίες κάνουν και διαφορετικές επιλογές όσον αφορά τη χρήση στα αστικά ακίνητα (Πολύζος, 2015).

Οικονομικοί παράγοντες: Η κατηγορία αυτή αφορά τα επίπεδα ευημερίας και εισοδήματος των κατοικιών μιας περιοχής, Ανάλογα με τα εισοδήματα που έχουν οι κάτοικοι μιας περιοχής διαμορφώνονται η ζήτηση για το είδος και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων. Υψηλά εισοδήματα συνεπάγονται μεγάλη επιφάνεια ακινήτου ανά κάτοικο, με υψηλή ποιότητα κατασκευής και υψηλά μορφολογικά χαρακτηριστικά και το αντίθετο. Επίσης, στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι φορολογικές επιβαρύνσεις των ακινήτων καθώς και οι διάφορες οικονομικές

ενισχύσεις που δείχνουν οι κάτοικοι ή οι επιχειρήσεις μιας περιοχής για την απόκτηση ακινήτων.

Αστικές υποδομές: Το επίπεδο υποδομών επηρεάζει την ελκυστικότητα κάθε αστικής περιοχής για εγκατάσταση πληθυσμού και δραστηριοτήτων και κατά συνέπεια το επίπεδο ζήτησης για αστικά ακίνητα. Μπορούν να αναφερθούν πολλές περιπτώσεις πολλές περιπτώσεις υποδομών που επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες και στα χαρακτηριστικά μιας αστικής περιοχής. Για παράδειγμα, η κατασκευή μετρό ή αστικής αρτηρίας αλλάζει την προσβασιμότητα των περιοχών της πόλης και είναι δυνατόν να προκαλέσει αναδιανομή των προτιμήσεων για κατοίκηση μεταξύ των περιοχών της πόλης. Σε μικρότερο χωρικό επίπεδο η κατασκευή ενός σταθμού μέτρο μεταβάλλει την ελκυστικότητα της πέριξ αυτού αστικής περιοχής για εμπορικές δραστηριότητες και κατοικία. Επίσης, μπορούν να αναφερθούν παραδείγματα παρεμβάσεων στην πόλη που διαμορφώνουν διαφορετικές χρήσεις γης και παράγουν ή αναδιανέμουν τη ζήτηση. Μεταξύ των διάφορων αστικών περιοχών για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων όπως είναι αστικές αναπλάσεις οι πεζοδρομήσεις ή κατασκευή πάρκων ή παιδικών χαρών ή δημιουργία χώρων πρασίνου κτλ. (Πολύζος, 2015).

Περιβαλλοντικοί: Οι μεταβολές που επέρχονται στην ποιότητα αστικού περιβάλλοντος επηρεάζουν τη ζήτηση των αστικών ακινήτων.

Κοινωνικοί: Υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες το κοινωνικά χαρακτηριστικά μιας αστικής περιοχής μεταβάλλονται. Στο πρώτο στάδιο η εισροή των μεταναστών αυξάνει τη ζήτηση για μια κατηγορία ακινήτων και στο επόμενο στάδιο μειώνει τη ζήτηση για άλλη κατηγορία ακινήτων. Αντίστοιχα, με τις μεταβολές στη ζήτηση είναι δυνατόν να προκληθούν μεταβολές στην προσφορά των ακινήτων σε μια αστική περιοχή ή σε ολόκληρη την πόλη (Πολύζος, 2015).

Η εμπειρική βιβλιογραφία που δίνει έμφαση κυρίως στους κινητήριους παράγοντες της αστάθειας των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα έχει εντοπίσει αρκετούς πιθανούς μακροοικονομικούς καθοριστικούς παράγοντες. Οι Απέργης και Ρεζίτης (2003) μελετούν τη δυναμική απόκριση των τιμών των κατοικιών σε διάφορες ακροοικονομικές μεταβλητές και διαπιστώνουν ότι οι πιο σημαντικοί καθοριστικοί παράγοντες περιλαμβάνουν τα επιτόκια, τον πληθωρισμό και την απασχόληση. Επιπλέον, οι Simigiannis and Hondroyiannis (2009) εξετάζουν τη μακροπρόθεσμη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των στεγαστικών δανείων και παρέχουν στοιχεία για αμφίδρομη αιτιακή σχέση μεταξύ των δύο

μεταβλητών. Επιπλέον, δεν υπάρχουν σημαντικές ενδείξεις υπερτιμολόγησης ή υποτιμολόγησης κατοικιών κατά την περίοδο 1994-2007.

Οι Brissimis and Vlassopoulos (2009) εξετάζουν την αλληλεπίδραση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα και διαπιστώνουν ότι, αν και βραχυπρόθεσμα υπάρχει αμφίδρομη σχέση μεταξύ των δύο μεταβλητών, μια μακροχρόνια αιτιώδης σχέση που ξεκινά από τα στεγαστικά δάνεια στις τιμές στέγασης είναι δεν έχει επιβεβαιωθεί. Άλλοι πιθανοί παράγοντες που θα μπορούσαν να εξηγήσουν τις εξελίξεις των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα την περίοδο 1993-2005 περιλαμβάνουν τις προσδοκίες των νοικοκυριών για το μελλοντικό τους εισόδημα, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων, τους δημογραφικούς παράγοντες (π.χ. μεταναστευτικές εισροές) και τις χαμηλότερες αποδόσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Οι Merikas et al. (2010) διερεύνησαν τους καθοριστικούς παράγοντες των διακυμάνσεων των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1985-2008, με το κόστος κατασκευής και εργασίας να επηρεάζει θετικά τις τιμές των κατοικιών, ενώ τα επιτόκια και την παραγωγή εκτός κατασκευής αρνητικά. Επιπλέον, παρέχουν στοιχεία υποκατάστασης μεταξύ της αγοράς κατοικίας και του χρηματιστηρίου στην Ελλάδα. Οι Katrakilidis and Trachanas (2012) εξετάζουν την ασύμμετρη δυναμική μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των ακροοικονομικών μεγεθών, υποδεικνύοντας την παρουσία ασύμμετρων μακροπρόθεσμων επιδράσεων από τον δείκτη τιμών καταναλωτή και τον δείκτη βιομηχανικής παραγωγής προς τις τιμές των κατοικιών.

Τέλος, οι Παναγιωτίδης και Πρίντζης (2016) μελετούν τις μακροπρόθεσμες παραμέτρους της στεγαστικής αγοράς στην Ελλάδα την περίοδο 1997-2013, διαπιστώνοντας ότι υπάρχουν στοιχεία αιτιώδους συνάφειας από τα στεγαστικά δάνεια και το λιανικό εμπόριο μακροπρόθεσμα, ενώ Οι βραχυπρόθεσμες, τα στεγαστικά δάνεια, ο πληθωρισμός του ΔΤΚ και το λιανικό εμπόριο καθορίζουν τις τιμές των κατοικιών. Επιπλέον, οι τιμές των κατοικιών δεν επηρεάζονται από τις αλλαγές στη βιομηχανική παραγωγή.

Τα χαμηλότερα επιτόκια μπορούν να δώσουν κίνητρο για δανεισμό για την υλοποίηση έργων. Πρέπει όμως και οι εταιρείες να πληρούν τα κριτήρια της τράπεζας για να λάβουν χρηματοδότηση. Επιπλέον, οι κατασκευαστές θα πρέπει να διαχειριστούν τη γραφειοκρατία και τις καθυστερήσεις που σχετίζονται με τη διαδικασία δανεισμού.

Με άλλα λόγια, ακόμη και χαμηλότερα επιτόκια μπορεί να μην είναι αρκετά για την τόνωση του δανεισμού χωρίς τη βελτίωση των τραπεζικών διαδικασιών και της ανοχής κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων.

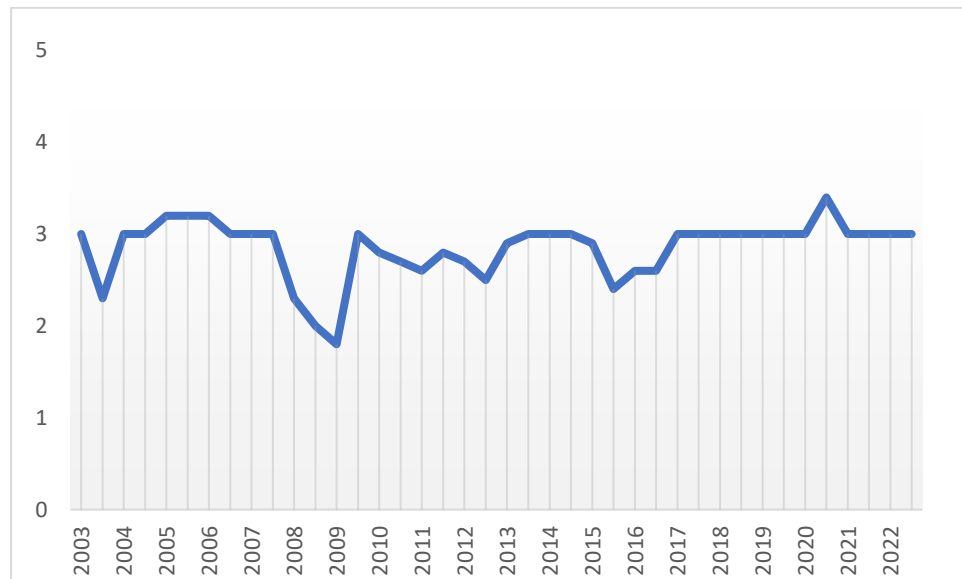
Μπορούμε να παρακολουθήσουμε τις αλλαγές στην ευκολία έγκρισης επιχειρηματικού δανείου στο Διάγραμμα 26. Η μέτρηση γίνεται σε μια κλίμακα από το 1 (η έγκριση γίνεται πιο αυστηρή), έως το 5 (η έγκριση γίνεται πιο επιεικής).

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι από το τέλος του 2016 η ευκολία έγκρισης τραπεζικού δανείου είναι 3, δηλαδή παρέμεινε αμετάβλητη. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, μοναδική εξαίρεση θα είναι το δεύτερο τρίμηνο του 2020, όταν θα είναι ελαφρώς ευκολότερη η εκταμίευση δανείων.

Γενικά, η τήρηση των προτύπων της τράπεζας είναι δύσκολη και το επίπεδο αυστηρότητας παραμένει το ίδιο. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα ο δανεισμός να παραμένει αυστηρός, μειώνοντας την προσφορά νέων ακινήτων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 26

Αλλαγές στα πιστωτικά πρότυπα της τράπεζας για την έγκριση δανείων ή πιστωτικών ορίων προς μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις



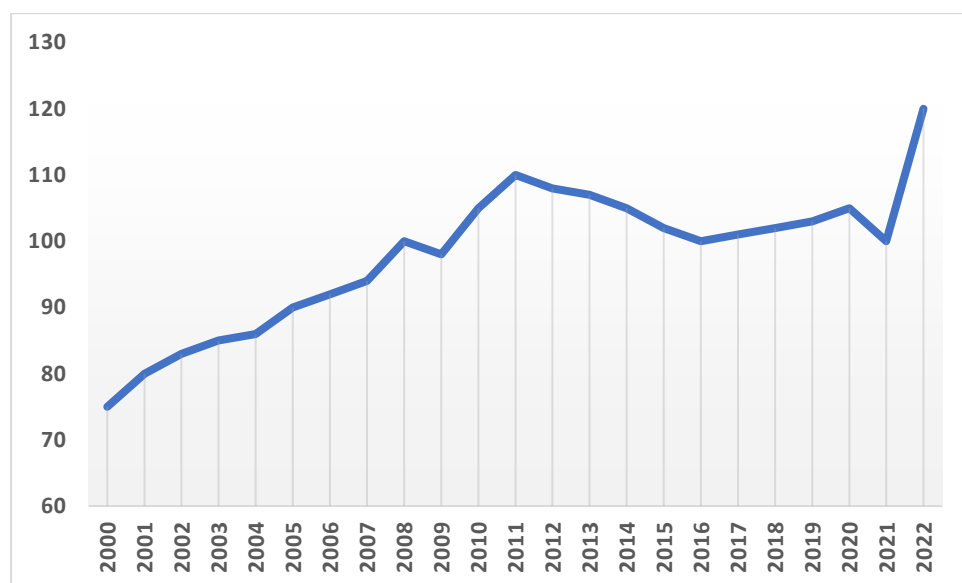
ΠΗΓΗ: ΤτΕ, 2022.

Ο πληθωρισμός εμφανίζεται όταν οι τιμές σε μια οικονομία γενικά αυξάνονται σε μια χρονική περίοδο. Με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), μετρώνται οι διακυμάνσεις στο συνολικό επίπεδο τιμών αγαθών και υπηρεσιών στο «καλάθι του καταναλωτή».

Στο Διάγραμμα 27, βλέπουμε την εξέλιξη του πληθωρισμού την περίοδο 2000 - 2022. Έτσι, μεταξύ 2000 και 2011, παρατηρείται σταθερή αύξηση του πληθωρισμού. Έκτοτε, ο πληθωρισμός θα παρουσιάζει μικρότερες διακυμάνσεις και θα παραμείνει σε σχετικά σταθερό επίπεδο μέχρι το 2021. Ωστόσο, το συνολικό επίπεδο τιμών θα αυξηθεί ραγδαία το 2022. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΛΣΤΑΤ ανέφερε αύξηση του ΔΤΚ κατά 11,4% τον Αύγουστο του 2022 σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 27

Εξέλιξη Πληθωρισμού 2000-2022 (2008=100)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022.

Ο αυξανόμενος πληθωρισμός μείωσε την αγοραστική δύναμη των κατασκευαστικών εταιρειών. Τα κτίρια γίνονται πιο ακριβά για τις εταιρείες, επομένως υπάρχουν λιγότερα κίνητρα για την κατασκευή νέων κτιρίων. Επομένως, ο υψηλός πληθωρισμός συμβάλλει στη μείωση της προσφοράς νεόδμητων ακινήτων στην αγορά.

Όσο αφορά τον κατασκευαστικό τομέα η ελληνική επικράτεια το 2007, ο κατασκευαστικός κλάδος συνέβαλε κατά 6,6% στην ελληνική οικονομία και απασχόλησε 397.900 άτομα. Τη δεκαετία 2000 - 2010 κατασκευάστηκαν συνολικά 437.918 νέες κατοικίες. Τη χρονική περίοδο 2007 - 2015, το ελληνικό ΑΕΠ συρρικνώθηκε κατά 24,4% σε 176 δισ. ευρώ από €232 δισ. Ευρώ, σε τρέχουσες τιμές. Όμως όσο αφορά τις τιμές των ακινήτων στην πρωτεύουσα της χώρας την Αθήνα

μειώθηκαν κατά 42,1%. Επίσης, και τα νέα κτίρια μειώθηκε κατά 89% σε 4.618 το 2015 από 41.790 το 2007. Τη δεκαετία 2011 - 2020 κατασκευάστηκαν μόλις 66.972 νέες κατοικίες. Το 2019 οπότε είναι μία εποχή πανδημίας Covid -19 κατασκευαστικός κλάδος συνεισέφερε μόνο κατά 1,44% στην ελληνική οικονομία και απασχόλησε μόλις 147.600 άτομα (capital., 2022).

Πιο συγκεκριμένα, ο κατασκευαστικός κλάδος ευθύνεται για την δημιουργία κτιριακών και υποδομικών έργων. Περιλαμβάνει επίσης εργασίες όπως επισκευή, ανακαίνιση και διατήρηση κατασκευών. Η οικονομική ανάπτυξη οδηγεί σε αυξημένη δραστηριότητα του κατασκευαστικού κλάδου. Όμως, η αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα δεν προκαλεί απαραίτητα οικονομική ανάπτυξη.

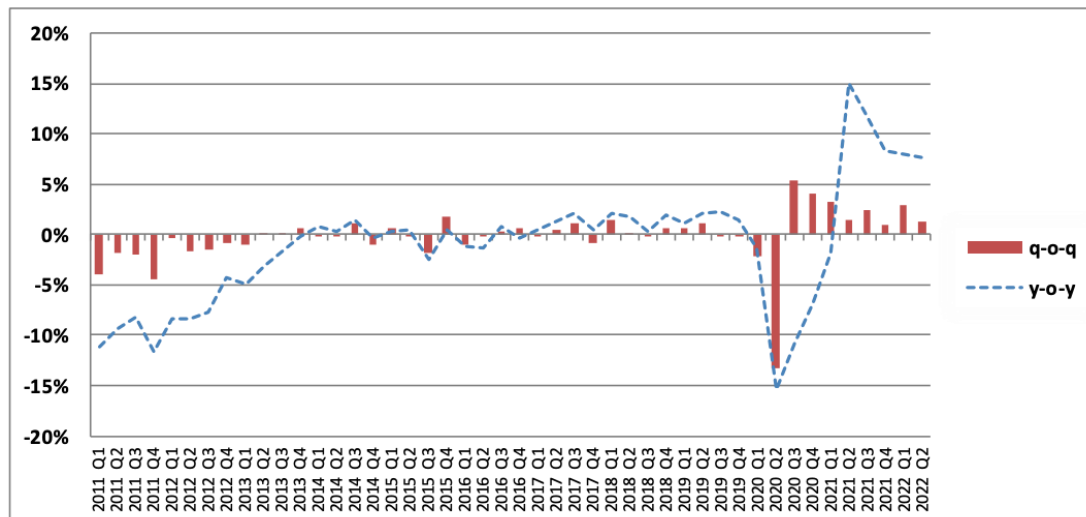
Με μεγαλύτερη λεπτομέρεια η οικονομική ανάπτυξη μίας χώρας συμβάλει στην καλύτερη συνθήκη δανεισμού και πιστώσεων. Με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο δανεισμός λόγω της χορήγησης δανείων με μεγαλύτερη ευκολία διότι η αύξηση των εισοδημάτων οδηγεί στην ενίσχυση της αξιοπιστίας από τις τράπεζες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στην χώρα και φυσικά την ολοκλήρωση των έργων. Ως αποτέλεσμα, περισσότερα έργα καθίστανται βιώσιμα, οδηγώντας σε ανέγερση περισσότερων κατασκευών.

Επιπρόσθετα, η ανάπτυξη στον κατασκευαστικό τομέα οδηγεί στην συνολική αύξηση – ανάπτυξη μίας χώρας. Δηλαδή μειώνει την ανεργία μίας χώρας με το να προσφέρει νέες θέσεις εργασίας και αύξηση των μισθών. Έτσι, Η αύξηση των δαπανών δημιουργεί μια πολλαπλασιαστική επίδραση, καθώς ότι ξοδεύει κάποιος αποτελεί εισόδημα για κάποιον άλλον.

Τέλος, η εσωτερική αγορά γίνεται πιο προσιτή κυρίως για εγχώριες και ξένες επενδύσεις. Δημιουργείται νέο κτιριακό απόθεμα υψηλών προδιαγραφών, βελτιώνοντας την ποιότητα διαβίωσης. Η συμβολή της οικοδομικής δραστηριότητας στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) είναι η συνολική αγοραία αξία του συνόλου των νεόδμητων ακινήτων που πωλούνται για πρώτη φορά στη διάρκεια ενός έτους. Πιο συγκεκριμένα, το ΑΕΠ της χώρας το 2021 διαμορφώθηκε στα 182 δισ. ευρώ και η συμβολή των κατασκευών αντιστοιχεί σε 3,3 δισ. ευρώ (1,8%) (capital., 2022).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 28

Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε Όγκους Εποχικά και ημερολογιακά προσαρμοσμένα στοιχεία (Έτος αναφοράς: 2015) Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q) και έτος (y-o-y) 2011-2022



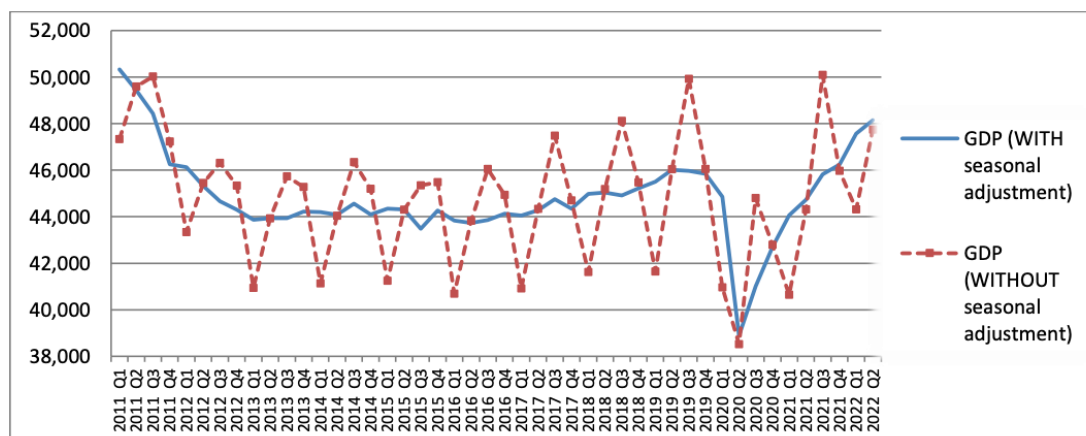
* q-o-q: Ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

y-o-y: Ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με το ίδιο τρίμηνο του προηγούμενου έτους.

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 29

Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε Όγκους (Έτος Αναφοράς: 2015) ΜΕ και ΧΩΡΙΣ Εποχιακή Ρύθμιση 2011-2022.



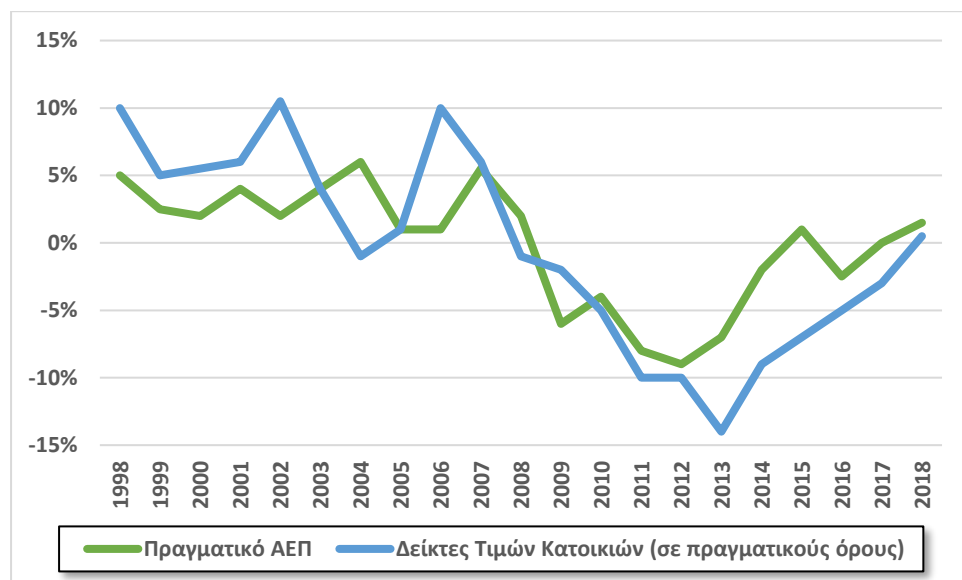
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2022.

Ανάκαμψη χωρίς πίστωση στην ελληνική αγορά ακινήτων

Αρκετές μελέτες έχουν υπογραμμίσει τον συγχρονισμό του κύκλου των τιμών των κατοικιών με τον επιχειρηματικό και τον πιστωτικό κύκλο (π.χ. Οικονομικό Δελτίο της ΕΚΤ, 2015). Στοιχεία από εμπειρικές μελέτες επιβεβαιώνουν την ισχυρή θετική σχέση μεταξύ της οικονομικής δραστηριότητας, των πιστώσεων και των τιμών των κατοικιών (ECB (2003), Adams and Fuss (2010), Tsatsaronis and Zhu (2004), Merikas et al. (2010), Παναγιωτίδης και Πρίντζης (2016)). Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 30, το οποίο συγκρίνει το πρότυπο των ετήσιων ρυθμών αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών σε σχέση με την ετήσια αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ, γίνεται εμφανής μια ευρεία ευθυγράμμιση του κύκλου των πραγματικών τιμών των κατοικιών με τον επιχειρηματικό κύκλο. Ο βαθμός συν-κίνησης μεταξύ του κύκλου των τιμών των επιχειρήσεων και των κατοικιών είναι ιδιαίτερα ισχυρός κατά την ύφεση και την πρόσφατη φάση ανάκαμψης (από το 2017 και μετά) της ελληνικής οικονομίας. Έτσι, η αναμενόμενη ενίσχυση της αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ τα επόμενα τρίμηνα αναμένεται να συμβάλει στην περαιτέρω ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 30

Αύξηση των τιμών των ακινήτων και αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ.



ΠΗΓΗ: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2018.

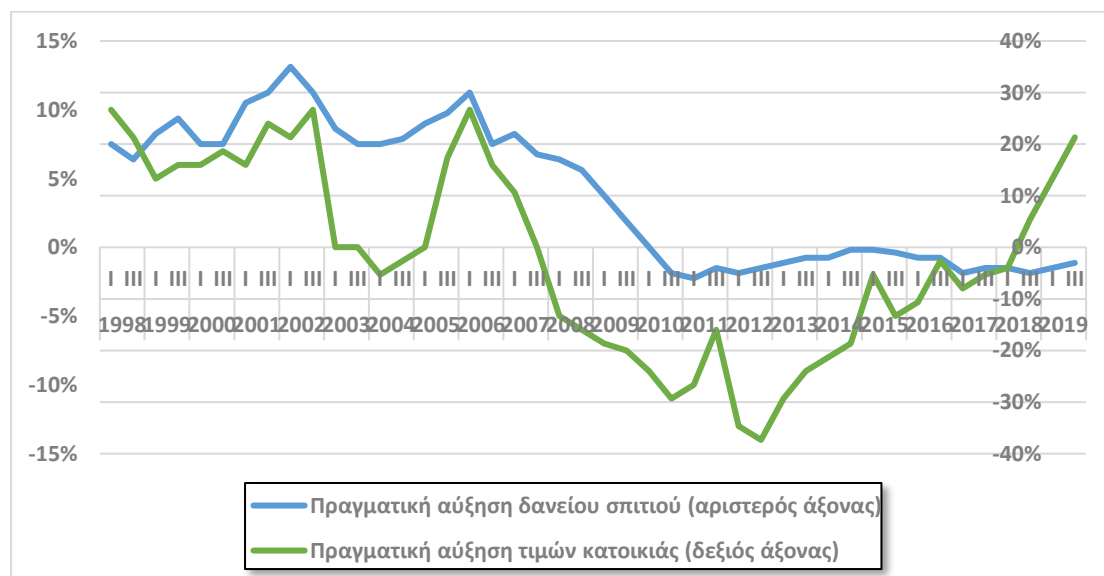
Οι μεταρρυθμίσεις των χρηματοπιστωτικών αγορών κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 οδήγησαν στη σταδιακή απορρύθμιση του χρηματοπιστωτικού

τομέα, διευκολύνοντας την πρόσβαση στον στεγαστικό δανεισμό και μειώνοντας τους περιορισμούς δανεισμού. Αυτό οδήγησε σε επέκταση της προσφοράς στεγαστικών δανείων, αυξάνοντας την ιδιοκτησία και τις πραγματικές τιμές κατοικίας. Όπως απεικονίζεται στο Διάγραμμα 31, η ευθυγράμμιση του κύκλου πραγματικών τιμών των κατοικιών με τον πιστωτικό κύκλο είναι επίσης εμφανής, τουλάχιστον κατά την περίοδο πριν από την κρίση και τα πρώτα χρόνια της ύφεσης. παρατηρείται σταθερή επιβράδυνση της αύξησης των στεγαστικών πιστώσεων μετά το 2005 μαζί με επιβράδυνση της αύξησης των τιμών των κατοικιών, η οποία εισέρχεται σε αρνητικό έδαφος στο τέλος του 2007.

Από το 2013 και μετά, ο ρυθμός μείωσης των πραγματικών τιμών των κατοικιών αρχίζει σταδιακά να επιβραδύνεται, ενώ η αύξηση των στεγαστικών δανείων παραμένει σε αρνητικό έδαφος και μάλλον σταθερή. Από τις αρχές του 2018, γίνεται εμφανής μια πιο έντονη αναντιστοιχία μεταξύ της αύξησης των τιμών των κατοικιών και της αύξησης των στεγαστικών δανείων, υποδηλώνοντας τον άυλο ρόλο της πίστωσης στην τρέχουσα ανάκαμψη. Η αύξηση των πραγματικών τιμών κατοικίας επέστρεψε σε θετικό έδαφος, σηματοδοτώντας την είσοδο του κύκλου των τιμών των κατοικιών σε φάση ανάκαμψης, ενώ ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών στεγαστικών δανείων παραμένει σταθερά αρνητικός.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 31

Αύξηση των τιμών των ακινήτων και αύξηση των δανείων κατοικιών

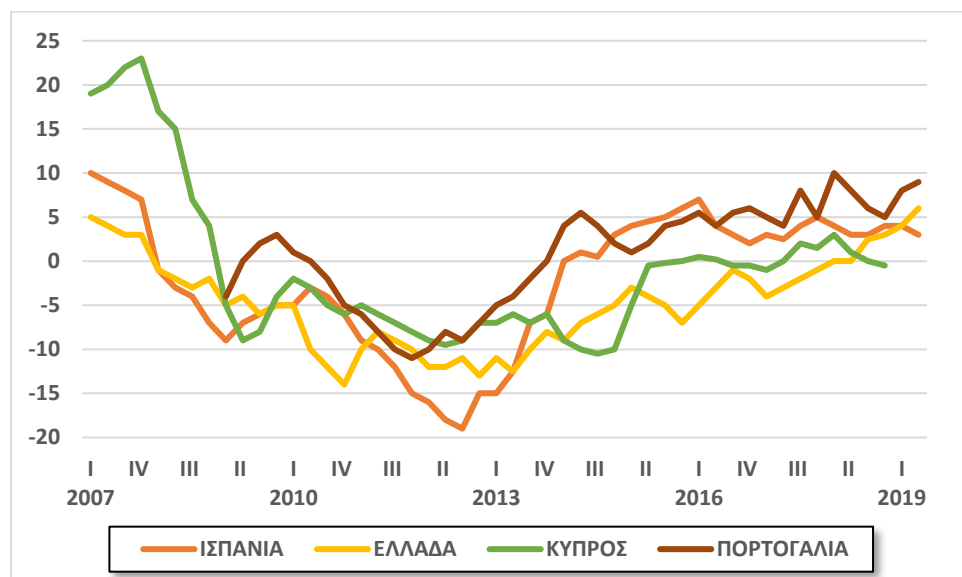


ΠΗΓΗ: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2019.

Οι κύκλοι των τιμών των κατοικιών τείνουν επίσης να συν-κινούνται μεταξύ των οικονομιών (ΕΚΤ, 2011). Το διάγραμμα 32 απεικονίζει την εξέλιξη των πραγματικών τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα, την Ισπανία, την Πορτογαλία και την Κύπρο. Οι περιοχές στο διάγραμμα από το 2011-2013 και όλη η χρονιά του 2009 σηματοδοτούν τις κοινές περιόδους κατά τις οποίες και οι τέσσερις χώρες παρουσίασαν αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ, ειδικά κατά τη φάση της ύφεσης του επιχειρηματικού κύκλου.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 32

Συγχρονισμός των κύκλων τιμών των κατοικιών στις περιφερειακές οικονομίες, % ετησίως Τιμές πραγματικών κατοικιών (2010=100).



ΠΗΓΗ: BIS., 2019.

Η θετική σχέση μεταξύ της αύξησης των τιμών των κατοικιών και της αύξησης των στεγαστικών δανείων είναι καλά τεκμηριωμένη. Ωστόσο, η κατεύθυνση της αιτιώδους σχέσης μεταξύ αυτών των δύο μεταβλητών παραμένει ασαφής. Από θεωρητικής σκοπιάς, υπάρχει αμφίδρομη αιτιώδης σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των στεγαστικών δανείων.

Για παράδειγμα, οι υψηλότερες τιμές των κατοικιών αυξάνουν τη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, καθώς απαιτεί αυξημένα ποσά χρηματοδότησης. Επιπλέον, υπάρχουν έμμεσες επιπτώσεις στον πλούτο, καθώς οι υψηλότερες τιμές των ακινήτων ενισχύουν την οικονομική δραστηριότητα, αυξάνοντας τις επενδύσεις και την κατανάλωση και, ως εκ τούτου, τη ζήτηση για πίστωση. Επιπλέον, η επέκταση της

προσφοράς στεγαστικών δανείων αυξάνει την ιδιοκτησία και τη ζήτηση κατοικιών, καθώς εξαλείφονται οι περιορισμοί ρευστότητας των νοικοκυριών. Αυτό αναμένεται να οδηγήσει τις τιμές των κατοικιών προς τα πάνω, καθώς η προσφορά κατοικιών είναι σχετικά σταθερή βραχυπρόθεσμα.

5.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

Αξιολόγηση της τρέχουσας φάσης του κύκλου των τιμών των κατοικιών:

Η προσιτότητα και προβλεπόμενη κερδοφορία: Οι ισχυρές διασυνδέσεις μεταξύ της αγοράς κατοικίας, του επιχειρηματικού κύκλου και της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας οδήγησαν σε αυξανόμενες προσπάθειες αξιολόγησης των εξελίξεων στην αγορά κατοικίας, ώστε να προβλεφθούν μεγάλες διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών. Για το σκοπό αυτό, δύο ευρέως χρησιμοποιούμενα μέτρα για την αξιολόγηση της αξίας των τιμών των κατοικιών κατά τη διάρκεια του κύκλου και τον εντοπισμό των εξελίξεων στην αγορά κατοικίας είναι ο λόγος τιμής προς εισόδημα και ο λόγος τιμής προς ενοικίαση. Ιστορικά, και οι δύο αναλογίες έχουν γενικά την τάση να επιστρέψουν στις μακροπρόθεσμες μέσες τιμές τους, παρόλο που συχνά αποκλίνουν για παρατεταμένες περιόδους. Έτσι, οι αποκλίσεις των αναλογιών τιμής προς εισόδημα και τιμής προς ενοικίαση από αυτές.

Ο μακροπρόθεσμος μέσος όρος θα μπορούσε να υποδηλώνει σημάδια υπερ- ή υποτίμησης (Andre, 2010). Ο λόγος τιμής προς εισόδημα ορίζεται ως οι ονομαστικές τιμές κατοικίας διαιρεμένες με το ονομαστικό ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα κατά κεφαλή και μπορεί να ερμηνευθεί ως μέτρο της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης. Ένας υψηλότερος ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών των κατοικιών σε σχέση με τον ρυθμό αύξησης του ονομαστικού διαθέσιμου κατά κεφαλήν εισοδήματος συνεπάγεται δυσκολίες για τα νοικοκυριά να αγοράσουν και να αντέξουν οικονομικά ένα σπίτι, δημιουργώντας μια αναντιστοιχία μεταξύ της ζήτησης και της προσφοράς κατοικιών, η οποία, με τη σειρά της, δημιουργεί πτωτικές πιέσεις στις τιμές των κατοικιών μακροπρόθεσμα (Philipponnet · Turrini, 2017).

Αντίθετα, αυξήσεις στο κατά κεφαλήν ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα στην αύξηση των τιμών των κατοικιών. Έτσι, ο λόγος τιμής προς εισόδημα τείνει να επανέλθει στον μακροπρόθεσμο μέσο όρο του. Ο λόγος τιμής προς ενοικίαση είναι ένα μέτρο κερδοφορίας και ορίζεται ως οι ονομαστικές τιμές κατοικίας διαιρεμένες

με τη συνιστώσα ενοικίου του δείκτη τιμών καταναλωτή, που αποτυπώνει τη σχέση μεταξύ του κόστους ιδιοκτησίας ενός σπιτιού και της απόδοσης της ενοικιάσής του (ΕΚΤ, 2011).

Σύμφωνα με την προσέγγιση της τιμολόγησης περιουσιακών στοιχείων, οι τιμές των κατοικιών θα πρέπει να είναι ίσες με την παρούσα αξία των μελλοντικών ενοικίων τους, υπονοώντας ότι για ένα δεδομένο κόστος κεφαλαίου, τα νοικοκυριά θα πρέπει να αδιαφορούν για την ιδιοκτησία και την ενοικίαση ενός σπιτιού (Philipponnet · Turrini, 2017). Η αύξηση της αναλογίας τιμής-torrent αναμένεται να δώσει κίνητρα στα νοικοκυριά να νοικιάσουν και να μειώσει τις αγορές κατοικιών τους. Αντίθετα, η πτώση της αναλογίας τιμής προς ενοικίαση αναμένεται να αυξήσει τις αγορές κατοικιών. Και στις δύο περιπτώσεις, η αναλογία τιμής-torrent θα επανέλθει στον μακροπρόθεσμο μέσο όρο της με την πάροδο του χρόνου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, αν και η σύγκριση των αναλογιών τιμής προς μίσθωμα ή τιμής προς εισόδημα έναντι των μακροπρόθεσμων μέσων τιμών τους είναι μια ευρέως χρησιμοποιούμενη πρακτική, υπόκειται σε περιορισμούς. Όσον αφορά τον δείκτη τιμής προς έσοδα, οι αλλαγές στις πιστωτικές συνθήκες (επιτόκια, πιστωτικοί περιορισμοί κ.λπ.), που χρησιμεύουν ως σημαντική πηγή χρηματοδότησης για αγορές κατοικιών ή αλλαγές στο μέγεθος των νοικοκυριών, ενδέχεται να προκαλέσουν διαρθρωτικές αλλαγές στον δείκτη.

Για την αναλογία τιμής προς ενοικίαση, η σύγκριση με τις μακροπρόθεσμες αξίες επίσης απαιτείται ότι το κόστος του κεφαλαίου που παραμένει σχετικά σταθερό με την πάροδο του χρόνου (Philipponnet · Turrini, 2017) ή, με άλλα λόγια, υπάρχει τέλειο arbitrage μεταξύ ενοικίασης και στέγασης. Ωστόσο, στην πραγματικότητα, το arbitrage είναι ατελές για διάφορους λόγους. υψηλό κόστος συναλλαγών για αγορές κατοικιών, ο διπλός χαρακτήρας της οικιστικής ιδιοκτησίας ως επένδυσης και καταναλωτικού αγαθού και η αντιστάθμιση που προκύπτει από την ιδιοκτησία σπιτιού έναντι των μελλοντικών αυξήσεων των ενοικίων (Andre, 2010). Επιπλέον, σε αντίθεση με άλλα περιουσιακά στοιχεία, οι συναλλαγές ακινήτων χρειάζονται περισσότερο χρόνο για να ολοκληρωθούν. Τέλος, τα ενοίκια υπόκεινται σε αυστηρά ρυθμιστικά πλαίσια σε πολλές χώρες (Andre, 2010). Αυτοί οι παράγοντες μπορεί να οδηγήσουν σε αποκλίσεις μεταξύ των ενοικίων και στις τιμές σπιτιών. Τέλος, και οι δύο αναλογίες βασίζονται στην κρίσιμη υπόθεση της στάσεως της σειράς. Στην περίπτωση της μη σταθερότητας (η μέση τιμή και η διακύμανσή τους αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου), η σύγκριση των τρεχουσών τιμών με τους

μακροπρόθεσμους μέσους όρους μπορεί να μην είναι ενδεικτική ενός κενού αποτίμησης (Girouard et al., 2006).

Παρά στην επιβράδυνση της ανάπτυξης, την ευρωζώνη οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται σε όλες τις χώρες (εκτός από την Ιταλία). Ωστόσο, υπάρχει ετερογένεια μεταξύ των χωρών σχετικά με τον βαθμό της εκτιμώμενης τιμής υπερ- ή υποτίμησης. Οι αναλογίες τιμής προς εισόδημα και τιμής προς ενοικίαση στην πλειονότητα των χωρών της ζώνης του ευρώ παραμένουν πολύ πάνω από τις μακροπρόθεσμες μέσες αξίες τους, παρουσιάζοντας σημάδια υπερτίμησης το δεύτερο τρίμηνο του 2019. Ωστόσο, την ίδια στιγμή, η ελληνική αγορά ακινήτων κατοικιών εμφανίζει σημάδια υποτίμησης, με τα δύο μέτρα να παραμένουν κάτω από τις ιστορικές μακροπρόθεσμες μέσες τιμές τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΩΝ ΜΕΣΩ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΕΡΕΥΝΑΣ

6.1. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΙΚΗΣ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ

Η πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση (Multiple Linear Regression), επίσης γνωστή απλά ως πολλαπλή παλινδρόμηση, είναι μια στατιστική τεχνική που χρησιμοποιεί πολλές επεξηγηματικές μεταβλητές για να προβλέψει τα επίπεδα μιας εξαρτημένης μεταβλητής (Olive, 2017). Ο στόχος της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης είναι να μοντελοποιήσει μέσω μιας μαθηματικής σχέσης τη γραμμική σχέση μεταξύ των επεξηγηματικών (ανεξάρτητων) μεταβλητών και της μεταβλητής απόκρισης (εξαρτημένη). Ουσιαστικά, η πολλαπλή παλινδρόμηση είναι η επέκταση της απλής παλινδρόμησης η οποία περιλαμβάνει μόνο μια επεξηγηματική μεταβλητή (Uyanik Güler, 2013).

Σκοπός του έκτου κεφαλαίου είναι να διερευνηθούν οι παράγοντες που ερμηνεύουν (προβλέπουν) τη μεταβλητότητα του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο για τους 51 νομούς της Ελλάδας. Αρχικά, παρουσιάζονται όλα τα στοιχεία που αφορούν τη μεθοδολογία της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης, ορίζοντας τις μεταβλητές (ανεξάρτητες και εξαρτημένη) και δίνοντας τη γενική μορφή του υποδείγματος. Σε δεύτερη φάση πραγματοποιήθηκε εφαρμογή του υποδείγματος πολλαπλής παλινδρόμησης. Αναλυτικότερα, εκτιμήθηκαν οι συντελεστές του υποδείγματος μαζί με το επίπεδο παρατηρούμενης στατιστικής σημαντικότητας (p -values). Επιπρόσθετα, υπολογίστηκε το ποσοστό της μεταβλητότητας της εξαρτημένης μεταβλητής που ερμηνεύεται από το σύνολο των ανεξάρτητων μεταβλητών (συντελεστής προσδιορισμού R^2). Τα δεδομένα της έρευνας αντλήθηκαν από τα σχετικά στοιχεία που κοινοποιεί σε ετήσια βάση η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), η Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας, η Τράπεζα της Ελλάδος, το Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών (ΙΟΚ), το Ελληνικό Κατασκευαστικό Κλάδο

(ΣΑΤΕ) και το Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών – (IOBE). Τα δεδομένα που αντλήθηκαν αναλύθηκαν στο λογισμικό SPSS version 25.

6.1.1. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ X_i ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ

Τα μοντέλα παλινδρόμησης χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν σχέσεις μεταξύ μεταβλητών προσαρμόζοντας μια γραμμή στα παρατηρούμενα δεδομένα. Η παλινδρόμηση επιτρέπει να εκτιμήσουμε πώς μεταβάλλεται η εξαρτημένη μεταβλητή καθώς μεταβάλλονται οι ανεξάρτητες μεταβλητές (Olive, 2017). Η πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της σχέσης μεταξύ δύο ή περισσότερων ανεξάρτητων μεταβλητών και μιας εξαρτημένης μεταβλητής. Μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση όταν θέλουμε να μάθουμε:

1. Πόσο ισχυρή είναι η σχέση μεταξύ δύο ή περισσότερων ανεξάρτητων μεταβλητών και μιας εξαρτημένης μεταβλητής
2. Ποια είναι η αναμενόμενη τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής για μια ορισμένη τιμή των ανεξάρτητων μεταβλητών (π.χ. η αναμενόμενη απόδοση μιας καλλιέργειας σε ορισμένα επίπεδα βροχοπτώσεων και θερμοκρασίας).

Η εξαρτημένη μεταβλητή σε ένα πρότυπο πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης συμβολίζεται με Y ενώ οι ανεξάρτητες με $X_1, X_2, \dots, X_n$. Έτσι το πρότυπο πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης έχει τη μορφή:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + \dots + b_nX_n + \varepsilon$$

Στην παραπάνω σχέση ορίζουμε:

- Y = Εξαρτημένη μεταβλητή του υποδείγματος πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης. Στην παρούσα έρευνα ορίζεται ως το εμβαδό νέων οικοδομών ανά κάτοικο.
- $X_i, i=1, 2, \dots, n$ = Οι ανεξάρτητες μεταβλητές του υποδείγματος πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης.
- b_0 = Σταθερά του υποδείγματος πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης. Μας δείχνει πόσο αναμένεται να είναι η τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής Y όταν όλες οι ανεξάρτητες μεταβλητές πάρουν την τιμή 0.

- b_i , $i=1, 2, \dots, n$ = Συντελεστές του υποδείγματος πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης. Μας δείχνουν πόσο αναμένεται να μεταβληθεί η τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής Y όταν η τιμή της αντίστοιχης ανεξάρτητης μεταβλητής X_i μεταβληθεί κατά μια μονάδα
- ε = σφάλμα παλινδρόμησης
- n = πλήθος ανεξάρτητων (επεξηγηματικών) μεταβλητών

Οι βασικές παραδοχές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης είναι οι εξής (Κολυβα -Μαχαιρα & Μπορα-Σεντα, 1998):

- (1) Ομοιογένεια διακύμανσης (ομοσκεδαστικότητα): το μέγεθος του σφάλματος στην πρόβλεψή μας δεν αλλάζει σημαντικά μεταξύ των τιμών της ανεξάρτητης μεταβλητής.
- (2) Ανεξαρτησία παρατηρήσεων: οι παρατηρήσεις στο σύνολο δεδομένων συλλέγονται χρησιμοποιώντας στατιστικά έγκυρες μεθόδους δειγματοληψίας και δεν υπάρχουν κρυφές σχέσεις μεταξύ των μεταβλητών.
- (3) Στην πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση, είναι πιθανό ορισμένες από τις ανεξάρτητες μεταβλητές να συσχετίζονται η μία με την άλλη, επομένως είναι σημαντικό να ελέγξουμε αυτές τις συσχετίσεις πριν αναπτύξουμε το μοντέλο παλινδρόμησης. Εάν δύο ανεξάρτητες μεταβλητές έχουν πολύ υψηλή συσχέτιση ($r > 0.6$), τότε μόνο μία από αυτές θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί στο μοντέλο παλινδρόμησης (πρόβλημα πολυσυγγραμμικότητας)
- (4) Κανονικότητα σφαλμάτων: Τα σφάλματα ακολουθούν κανονική κατανομή
- (5) Γραμμικότητα: η σχέση μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών και της εξαρτημένης πρέπει να είναι γραμμική

Συνολικά στην παρούσα έρευνα χρησιμοποιήθηκαν έξι (6) ανεξάρτητες μεταβλητές.

(1) X_1 : Ποσοστό αστικοποίησης ανά Νομό

Υπάρχουν δύο μέτρα για το βαθμό αστικοποίησης ενός πληθυσμού. Το πρώτο, ο αστικός πληθυσμός, περιγράφει το ποσοστό του συνολικού πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές, όπως ορίζεται από την κάθε χώρα. Το δεύτερο μέτρο, το ποσοστό αστικοποίησης, περιγράφει τον προβλεπόμενο μέσο ρυθμό μεταβολής του μεγέθους του αστικού πληθυσμού κατά τη δεδομένη χρονική περίοδο. Στην παρούσα έρευνα

χρησιμοποιήθηκε ως ανεξάρτητη μεταβλητή το δεύτερο μέτρο (ποσοστό αστικοποίησης) (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

(2) Χ₂: Δείκτης ευημερίας ανά Νομό

Σκοπός του είναι να αναδείξει τα δυνατά και τα αδύνατα σημεία κάθε νομού για να καθορίσει τις οικονομικές επιλογές που πρέπει να γίνουν για την περαιτέρω οικοδόμηση κοινωνιών χωρίς αποκλεισμούς, ανοιχτών οικονομιών και την ενδυνάμωση των ανθρώπων να οδηγήσουν την ευημερία. Ο δείκτης δίνει μια εικόνα για το τι είναι σημαντικό για τους ανθρώπους σε μια τοπική κοινότητα. Από την ποιότητα της εκπαίδευσης, την οικονομική προσιτή στέγαση και τις δημόσιες συγκοινωνίες – μέχρι την ποσότητα του πρασίνου και τον αριθμό των κοινοτικών κέντρων σε μια περιοχή (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

(3) Χ₃: Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά Νομό

Ως τουριστική δραστηριότητα νοείται η εμπορική δραστηριότητα που συμβάλλει στην παροχή καταλύματος, εστίασης και άλλων συναφών τουριστικών επιχειρήσεων και ανταποκρίνεται στις ανάγκες των ατόμων που ταξιδεύουν για αναψυχή ή για επαγγελματικούς λόγους που εκτελούνται για σκοπούς τουριστικού χαρακτήρα. Στην παρούσα έρευνα χρησιμοποιήθηκε ως δείκτης το ποσοστό της τουριστικής δραστηριότητας, που ορίζεται ως το πηλίκο της τουριστικής δραστηριότητας ως προς το σύνολο της δραστηριότητας σε μια νομό (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

(4) Χ₄: Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο

Οι δημόσιες επενδύσεις διαμορφώνουν τις επιλογές για το πού ζουν και εργάζονται οι άνθρωποι, επηρεάζουν τη φύση και την τοποθεσία των ιδιωτικών επενδύσεων και επηρεάζουν την ποιότητα ζωής. Ορίζονται ως επενδύσεις από το κράτος σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, είτε μέσω κεντρικών ή τοπικών κυβερνήσεων είτε μέσω δημοσίων βιομηχανιών ή εταιρειών. Στην παρούσα έρευνα χρησιμοποιήθηκε ως δείκτης το σύνολο των δημόσιων επενδύσεων εκφρασμένες ανά κάτοικο (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

(5) Χ₅: Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου

Ο νέος Αναπτυξιακός Νόμος Ελλάδα Ισχυρή Ανάπτυξη του 2022, για να προτρέψει τις επιχειρήσεις να προβούν σε σχεδιασμό και υλοποίηση σύγχρονων μορφών

επενδύσεων σε όλους τους τομείς της ελληνικής οικονομίας. Το ποσοστό ενίσχυσης κάθε επενδυτικού σχεδίου εξαρτάται από το μέγεθος του φορέα της επένδυσης και τον Νομό στον οποίο υλοποιείται. Στην παρούσα έρευνα χρησιμοποιήθηκε ως ανεξάρτητη μεταβλητή το ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου ανά νομό (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

(6) Χ₆: Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό

Ο δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό είναι ένα δυναμικό και πρακτικό εργαλείο για την υποστήριξη των περιφερειών στην κατανόηση της κατάστασης της παραγωγικής τους ικανότητας και πώς μπορεί να βελτιωθεί. Ο δείκτης παραγωγικού δυναμισμού που προκύπτει από συνυπολογισμό (i) της παραγωγικότητας, δηλαδή του λόγου του ΑΕΠ προς τον αριθμό των συνολικά εργαζόμενων (Πολύζος, 2019 και ΕΛΣΤΑΤ, 2022).

6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ

Όσο αφορά την διαδικασία της στατιστικής ανάλυσης μέσω του λογισμικού SPSS version 25 στο οποίο εκτιμήθηκε το υπόδειγμα της μορφής:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_5 + b_5X_5 + b_6X_6$$

με:

- Y=Εμβασμό νέων οικοδομών ανά κάτοικο
- X₁= Ποσοστό αστικοποίησης ανά Νομό
- X₂= Δείκτης ευημερίας ανά Νομό
- X₃= Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά Νομό
- X₄= Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο

- X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου
- X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό

Δηλαδή θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε τους παράγοντες που επηρεάζουν την οικοδομική δραστηριότητα του κάθε νομού της Ελλάδας τα τελευταία 30 χρόνια. Κυρίως βάση της αστικοποίησης, της ευημερίας της τουριστικής δραστηριότητας, των δημόσιων επενδύσεων αλλά και των επιχορηγήσεων βάση του αναπτυξιακού νόμου.

Με σκοπό να απαντηθούν τα ερευνητικά ερωτήματα που τέθηκαν στα πρώτα κεφάλαια σχετικά με το ποιοι παράγοντες επιδρούν στην διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας για τους νομούς της Ελλάδας, θα πραγματοποιηθούν δύο στατιστικά υποδείγματα, μέσω των οποίων επιδιώκεται η ανάδειξη του βαθμού εξάρτησης της εξαρτημένης μεταβλητής από το πλήθος των ανεξάρτητων μεταβλητών. Για το πρώτο υπόδειγμα ορίζεται ως ανεξάρτητη μεταβλητή η διακύμανση του εμβαδού δραστηριότητας με έξι μεταβλητές που έχουν προαναφερθεί, ενώ για το δεύτερο υπόδειγμα ορίζεται ως ανεξάρτητη μεταβλητή η διακύμανση του εμβαδού δραστηριότητας με πέντε μεταβλητές.

Στο στατιστικό πρόγραμμα IBM SPSS Statistic 25, αφού γίνει εισαγωγή των ταξινομημένων δεδομένων για τους νομούς της Ελλάδας τα 30 τελευταία χρόνια, θα γίνει χρήση της εντολής Analyze → Regression → Linear. Για να διαπιστώσουμε ποια εξίσωση δίνει τα πιο ακριβή στατιστικά αποτελέσματα όπου θα είναι εμφανής η συσχέτιση των παραγόντων, θα γίνει έλεγχος μέσω διαγραμμάτων διασποράς της κάθε ερμηνευτικής μεταβλητής με τις δύο εξαρτημένες μεταβλητές του κάθε υποδείγματος ξεχωριστά.

Από το υπόδειγμα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης που υπολογίστηκε σημασία δόθηκε στους εξής δείκτες:

ΠΙΝΑΚΑΣ 8

Ορισμοί των εννοιών της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης

R^2	=	μας δείχνει το ποσοστό της μεταβλητότητας της εξαρτημένης μεταβλητής Y που ερμηνεύεται από τις ανεξάρτητες. Παίρνει τιμές μεταξύ 0 και 1 (0%-100%).
-------	---	---

b_i	=	οι συντελεστές της παλινδρόμησης, μας δείχνουν το πως οι ανεξάρτητες μεταβλητές επηρεάζουν την εξαρτημένη
t-student	=	ο έλεγχος στατιστικής σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών
Beta	=	οι τιμές που αντιπροσωπεύουν τους μερικούς συντελεστές των ανεξάρτητων μεταβλητών του υποδείγματος, δηλαδή τους σταθερούς ό-ρους των μεταβλητών X_i στην μαθηματική έκφραση της παλινδρόμησης
p-value (sig ANOVA)	=	δείχνει το κατά πόσο το υπόδειγμα της πολλαπλής παλινδρόμησης είναι σημαντικό (πρέπει $p < 0.05$)
TOL, VIF	=	οι τιμές που δείχνουν το βαθμό ανεξαρτησίας της κάθε ανεξάρτητης μεταβλητής σε σχέση με τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές. Πρέπει $VIF < 2$ και $TOL > 0.2$ (20%).

ΠΗΓΗ: spss version 25

Καθώς και οι τιμές μετά την διόρθωση μέσω του αλγορίθμου WHITE, που έχουν σκοπό την διόρθωση του προβλήματος της ετεροσκεδαστικότητας των πολυσυγγραμικών μεταβλητών του υποδείγματος που θα αναλυθούν παρακάτω:

ΠΙΝΑΚΑΣ 9

Ορισμοί των εννοιών της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης μετά την διόρθωση μέσω του λογάριθμου WHITE

B	=	οι συντελεστές της παλινδρόμησης
SE	=	τυπικό σφάλμα πριν την διόρθωση του WHITE
$WHITE_SE$	=	τυπικό σφάλμα μετά την διόρθωση του WHITE
SIG_WT	=	p -value μετά την διόρθωση του WHITE
WT_VAL	=	t -student μετά την διόρθωση του WHITE

Η πιο απλή και διαδεδομένη μέθοδος γραμμικής παλινδρόμησης, η οποία εφαρμόστηκε και στην παρούσα έρευνα, είναι η Μέθοδος των Ελάχιστων Τετραγώνων. Η μέθοδος των ελαχίστων τετραγώνων είναι μια τεχνική με την οποία προσδιορίζεται η ευθεία που προσαρμόζεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στα σημεία ενός διαγράμματος διασποράς. Η τιμή του R^2 είναι δείκτης καλής

προσαρμογής. Όταν το R^2 είναι υψηλό και ταυτόχρονα η τιμή της p -value (sig ANOVA) $< 0,05$ (5%) του ελέγχου FISHER (F) ή p -value (sig ANOVA) $< 0,10$ (10%) του ελέγχου FISHER (F) σημαίνει ότι το υπόδειγμα έχει καλή προσαρμογή. Η τιμή του R^2 εκφράζει τον βαθμό ερμηνείας της εξαρτημένης μεταβλητής από το σύνολο των ανεξάρτητων μεταβλητών και όσο μεγαλύτερη είναι τόσο μεγαλύτερη ερμηνευτική αξία έχει το μαθηματικό υπόδειγμα. Οι τιμές των Beta αντιπροσωπεύουν τους μερικούς συντελεστές των ανεξάρτητων μεταβλητών του υποδείγματος, δηλαδή τους σταθερούς όρους των μεταβλητών X_i στην μαθηματική έκφραση της παλινδρόμησης και όσο μεγαλύτερες είναι τόσο μεγαλύτερη η συνεισφορά τους στο υπόδειγμα των ανεξάρτητων μεταβλητών.

Η στατιστική σημαντικότητα ενός αποτελέσματος δίνεται από την τιμή του t -value και αποδίδει το βαθμό αξιοπιστίας του αποτελέσματος ή διαφορετικά σε πιο βαθμό το αποτέλεσμα που υπολογίστηκε ισχύει για τα τελευταία τριάντα χρόνια της Ελλάδας που αποτελούν τον πληθυσμό του δείγματος. Ειδικότερα, η t -value μιας δοκιμής στατιστικής σημαντικότητας αντιπροσωπεύει την πιθανότητα της λήψης τιμών της στατιστικής δοκιμής που είναι ίσες με ή μεγαλύτερες στο μέγεθος από την παρατηρηθείσα στατιστική δοκιμή. Η τιμή του συντελεστή t -student αντιπροσωπεύει έναν μειωτικό δείκτη της αξιοπιστίας του αποτελέσματος. Όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή του t , τόσο μικρότερη είναι η πιθανότητα να ισχύει για το σύνολο του πληθυσμού η σχέση που υπολογίστηκε μεταξύ των μεταβλητών (Πολύζος, 2011).

Συνεπώς, σχετικά με την τιμή του συντελεστή t -student, συνιστά έλεγχο στατιστικής σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών, και εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη του $(\pm 1,7)$, η μεταβλητή θεωρείται στατιστικά σημαντική. Τέλος, οι τιμές TOL, VIF που δείχνουν το βαθμό ανεξαρτησίας της κάθε ερμηνευτικής μεταβλητής σε σχέση με τις υπόλοιπες ερμηνευτικές μεταβλητές, είναι απαραίτητο να είναι $< \text{ή} = 50\%$ για την τιμή TOL και $< \text{ή} = 0,02$ για την τιμή VIF, ώστε να μην υπάρχει πρόβλημα πολυσυγγραμικότητας μεταξύ των ερμηνευτικών μεταβλητών.

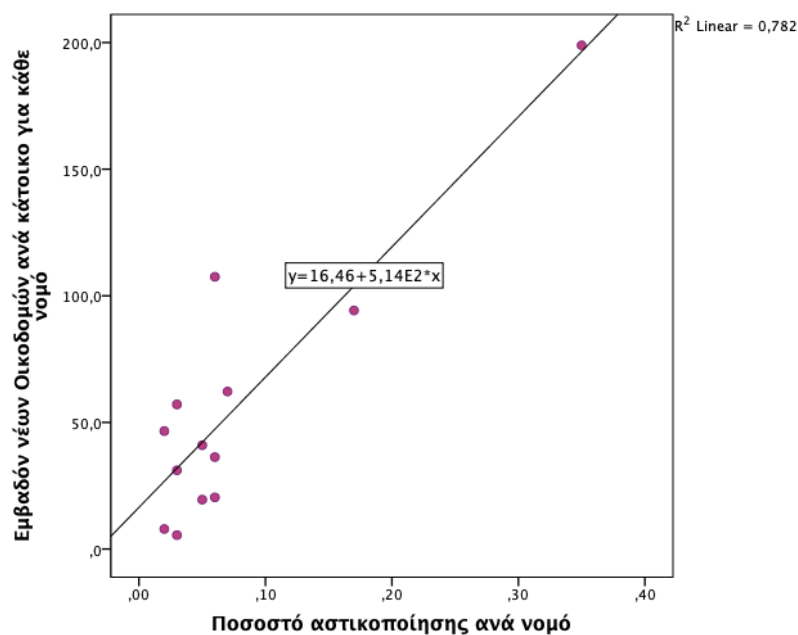
6.2.1. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΜΕΤΑΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗΣ

Στη συνέχεια παρουσιάζονται, τα διαγράμματα διασκόρπισης μεταξύ ανεξάρτητων μεταβλητών και εξαρτημένης μεταβλητής.

Από το **Διάγραμμα 33** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική θετική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_1 =Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 33

Η σχέση του ποσοστού αστικοποίησης με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.

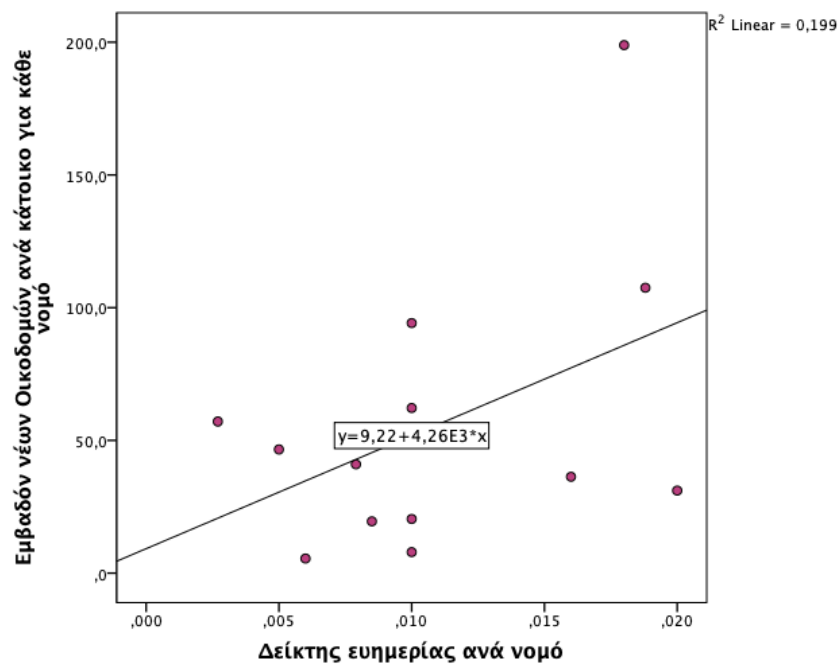


ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Από το **Διάγραμμα 34** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική θετική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_2 = Δείκτης ευημερίας ανά νομό και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 34

Η σχέση του δείκτη ευημερίας με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.

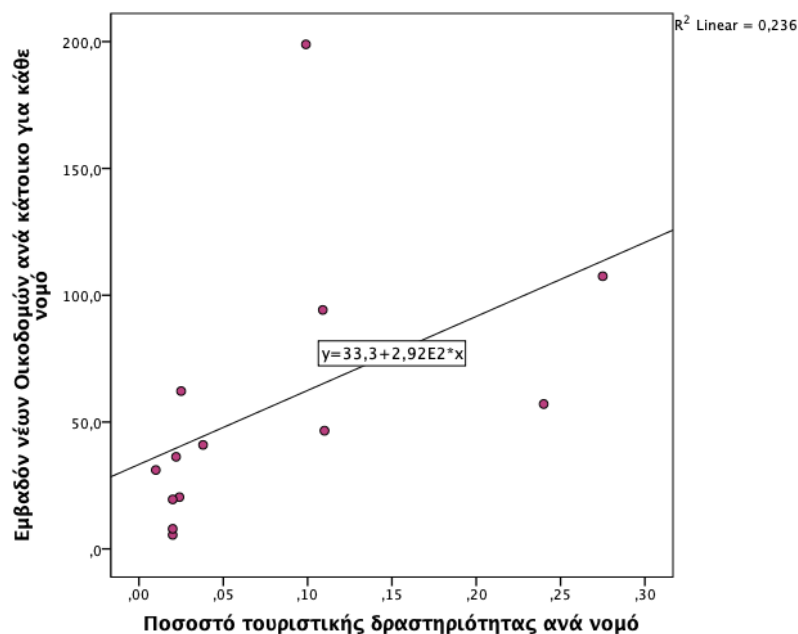


ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Από το **Διάγραμμα 35** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική θετική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 35

Η σχέση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας ανά με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.

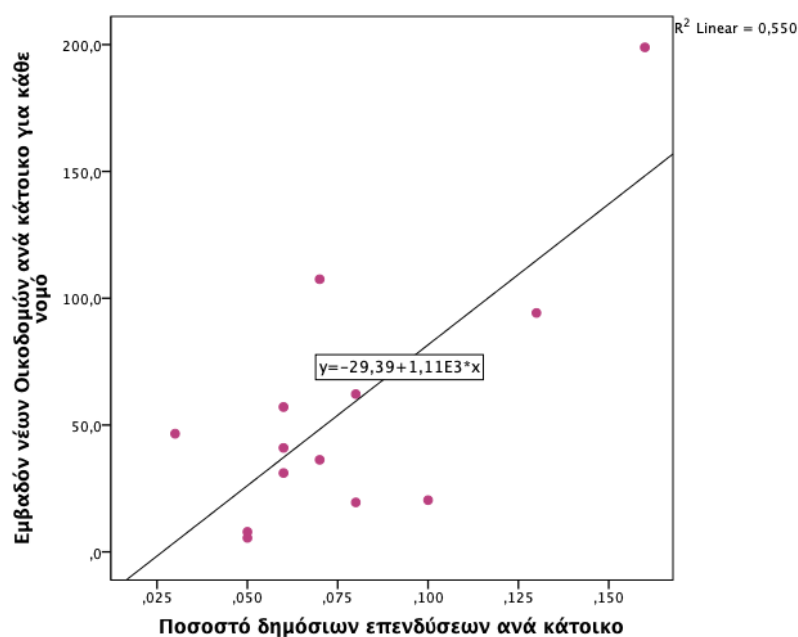


ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Από το **Διάγραμμα 36** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική θετική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_4 = Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 36

Η σχέση του ποσοστού δημόσιων δαπανών ανά κάτοικο με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.

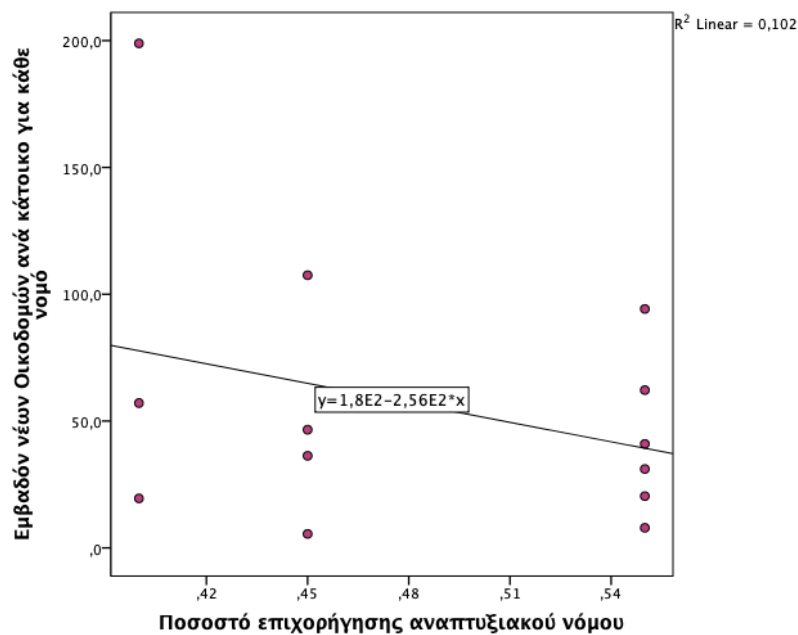


ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Από το **Διάγραμμα 37** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική αρνητική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 37

Η σχέση του ποσοστού επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου ανά κάτοικο με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.

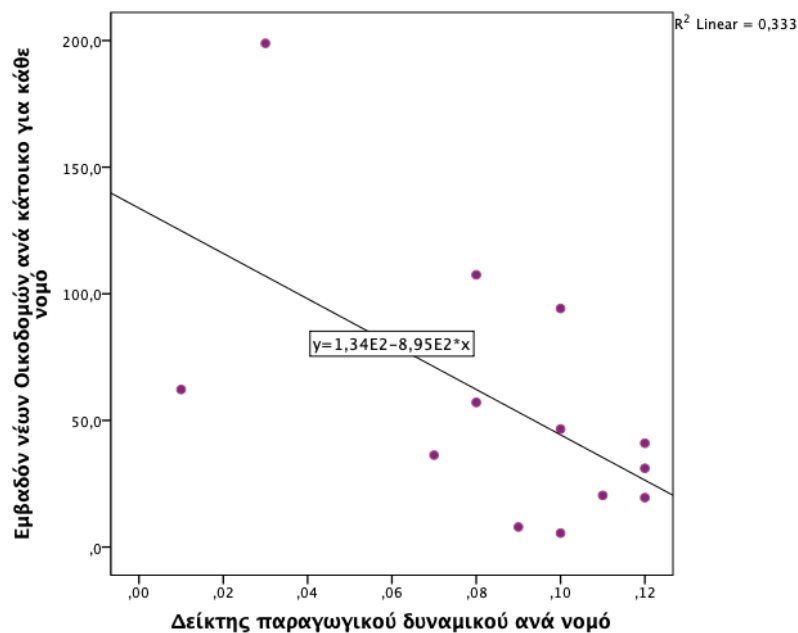


ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Από το **Διάγραμμα 38** προκύπτει ότι υπάρχει σημαντική αρνητική γραμμική συσχέτιση μεταξύ της ανεξάρτητης μεταβλητής X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό και της εξαρτημένης μεταβλητής Y =Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38

Η σχέση του δείκτη παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό με την διακύμανση του εμβαδού νέων οικοδομών ανά κάτοικο.



ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

6.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ

Όσο αφορά τους 51 νομούς τις Ελλάδας τους θεωρούμε σαν παρατηρήσεις οι οποίες θεωρούνται ως ερμηνευτικές μεταβλητές και αποτρέπουν το πρόβλημα αστάθειας με σκοπό την πραγματοποίηση του υποδείγματος. Επίσης, από την στιγμή που μελετάτε συγκεκριμένο εύρος χρονικό θεωρείτε το υπόδειγμά που υλοποιήθηκε είναι διαστρωματικό λόγο των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν.

Πιο συγκεκριμένα, η εξαρτημένη μεταβλητή Y αφορά το μέσο όρο του εύρους των ετών που μελετήθηκαν. Επίσης, για να αποφευχθούν τα σφάλματα οι παρατηρήσεις αφορούν χωρικές και διοικητικές ενότητες. Τέλος, για την ορθότερη διεξαγωγή αποτελεσμάτων επιλέγεται να πραγματοποιηθεί ένας έλεγχος μεταξύ των παραβιάσεων των κλασικών υποθέσεων των δύο γραμμικών υποδειγμάτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10

Παραβιάσεις Κλασικών Υποθέσεων

Υποθέσεις	Διαγνωστικό
Πολυσυγγραμμικότητα (Multicollinearity)	TOL, VIF
Ετεροσκεδαστικότητα (Heteroskedasticity)	Scatterplot Zpred, Zresid Έλεγχος του WHITE

ΠΗΓΗ: Χαλκιάς, Ι.Γ.(2017).

Αρχικά, θα υλοποιηθεί έλεγχος της πολυσυγγραμμικότητας των ερευνητικών μεταβλητών. Η πολυσυγγραμμικότητα μπορεί να επιφέρει δύο προβλήματα. Το ένα αφορά την εκτίμηση των συντελεστών με αποτέλεσμα να αυξάνετε η ευαισθησία που μπορεί να επιφέρει μία αλλαγή στην τιμή των συντελεστών. Τέλος, μειώνει την ακρίβεια των συντελεστών εκτίμησης.

Η πολυσυγγραμμικότητα καθιστά δύσκολη την ερμηνεία των συντελεστών και μειώνει τη δύναμη του υποδείγματος ως προς τον εντοπισμό των ανεξάρτητων μεταβλητών που είναι πραγματικά στατιστικά σημαντικές.

Η ετεροσκεδαστικότητα αποτελεί οικονομετρικό πρόβλημα που εμφανίζεται αρκετά συχνά στα διαστρωματικά μοντέλα θα γίνει έλεγχος, ώστε να αποφευχθεί ο κίνδυνος λανθασμένων αποτελεσμάτων. Το πρόβλημα της ετεροσκεδαστικότητας

επιλύεται μέσω του ελέγχου του αλγορίθμου WHITE στο πρόγραμμα IBM SPSS Statistic 23 με σκοπό την διόρθωση των τυπικών σφαλμάτων της MET (Μέθοδος των Ελάχιστων Τετραγώνων).

Όταν υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις, η διόρθωση είναι απαραίτητη έτσι ώστε η διακύμανση των καταλοίπων να είναι σταθερή: $V(\epsilon_i) = \sigma^2$. Τέλος, όσον αφορά την υπόθεση της αυτοσυσχέτισης, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα το οικονομετρικό υπόδειγμα αφορά τους 51 νομούς της Ελλάδας (Χαλικιάς, 2017).

6.3.1. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΕΞΙ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ

Όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, για το πρώτο υπόδειγμα ορίζεται ως εξαρτημένη μεταβλητή τη διακύμανση του εμβαδού νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό ενώ ως ανεξάρτητες μεταβλητές ορίζονται οι παρακάτω:

- X_1 = Ποσοστό αστικοποίησης ανά Νομό
- X_2 = Δείκτης ευημερίας ανά Νομό
- X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά Νομό
- X_4 = Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο
- X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου
- X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό

Σκοπός της εφαρμογής του παραπάνω οικονομετρικού υποδείγματος είναι να απαντηθεί το εξής ερευνητικό ερώτημα: Ποιοι προσδιοριστικοί παράγοντες επηρέασαν τη διακύμανση του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας και σε τι βαθμό;

Από τον Πίνακα 9 προκύπτει ότι οι έξι ανεξάρτητες μεταβλητές ερμηνεύουν το 98% της μεταβλητότητας του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας

($R^2=0,980$). Τα αποτελέσματα αυτά δείχνουν ότι οι έξι ανεξάρτητες μεταβλητές μπορούν να προβλέψουν ένα πολύ μεγάλο ποσοστό της διακύμανσης του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας (υψηλή επίδραση). Επίσης, επιβεβαιώνεται ότι το υπόδειγμα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης είναι στατιστικά σημαντικό καθώς προέκυψε $F=50,021$ με $p=0,000 < \alpha=0,05$ και επομένως υπάρχει τουλάχιστον ένας συντελεστής της παλινδρόμησης που είναι διαφορετικός από το 0.

ΠΙΝΑΚΑΣ 11

Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.

Συντελεστής R	Συντελεστής R Square	Διορθωμένος Συντελεστής R Square	Σφάλμα της εκτίμησης	Αλλαγή Συντελεστή R Square	Αλλαγή F	Αλλαγή Sig. F
0,990 ^a	0,980	0,961	10,438	0,980	50,021	0,000

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Από τον Πίνακα 11 προκύπτει ότι:

- $b_1=591,098$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=6,156$ και τιμή $p=0,001 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού αστικοποίησης κατά μία μονάδα αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 591,098 μονάδες.
- $b_2=1209,032$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=1,992$ και τιμή $p=0,093 > \alpha=0,05$. Οπότε ο δείκτης ευημερίας δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_3=247,098$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=6,433$ και τιμή $p=0,001 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας στους νομούς κατά μία μονάδα αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 247,098 μονάδες.

- $b_4 = -427,993$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t = -1,896$ και τιμή $p = 0,107 > \alpha = 0,05$. Οπότε το ποσοστό δημόσιων επενδύσεων δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_5 = 63,613$ δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t = 1,126$ και τιμή $p = 0,303 > \alpha = 0,05$. Οπότε το ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_6 = -165,849$ δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t = -1,588$ και τιμή $p = 0,163 > \alpha = 0,05$. Οπότε ο δείκτης παραγωγικού δυναμισμού δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 12

Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.

	Μη Τυποποιημένοι Συντελεστές Παλινδρόμησης		Τυποποιημένοι Συντελεστές Παλινδρόμησης	t	Sig.
	B	Std. Σφάλμα	Beta		
(Σταθερά)	-5.471	29.291		- 0.18 7	0.858
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	591,098	96,021	1,017	6,15 6	0,001
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	1209,302	607,084	0,127	1,99 2	0,093
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	247,098	38,414	0,412	6,43 3	0,001
Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο	-427,993	225,701	-0,286	- 1,89 6	0,107
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	63,613	56,470	0,079	1,12 6	0,303
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	-165,849	104,429	-0,107	- 1,58 8	0,163

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Στον Πίνακα 13 δίνονται τα αποτελέσματα για το κατά πόσο οι έξι ανεξάρτητες μεταβλητές είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους. Για το σκοπό αυτό υπολογίστηκαν οι δείκτες TOL και VIF.

- Για τη μεταβλητή X1=Ποσοστό αστικοποίησης προκύπτει TOL=0.120 (η μεταβλητή αυτή κατά 12% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και VIF=8,350>2.

- Για τη μεταβλητή X_2 = Δείκτης ευημερίας προκύπτει $TOL=0,809$ (η μεταβλητή αυτή κατά 80.9% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,237<2$.
- Για τη μεταβλητή X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας προκύπτει $TOL=0,797$ (η μεταβλητή αυτή κατά 80.9% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,255<2$.
- Για τη μεταβλητή X_4 = Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων προκύπτει $TOL=0,144$ (η μεταβλητή αυτή κατά 14.4% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=6,955>2$.
- Για τη μεταβλητή X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου προκύπτει $TOL=0,658$ (η μεταβλητή αυτή κατά 65.8% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,520<2$.
- Για τη μεταβλητή X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού προκύπτει $TOL=0,720$ (η μεταβλητή αυτή κατά 72% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,389<2$.

ΠΙΝΑΚΑΣ 13

Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.

	Συσχετισμοί			Στατιστικά συγγραμμικότητας	
	Μηδενική τάξη	Μερική τάξη	Μέρος	TOL	VIF
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	0,885	0,929	0,352	0,120	8,350

Δείκτης ευημερίας ανά νομό	0,446	0,631	0,114	0,809	1,237
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	0,486	0,935	0,368	0,797	1,255
Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο	0,741	-0,612	-0,108	0,144	6,955
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	-0,320	0,418	0,064	0,658	1,520
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	-0,577	-0,544	-0,091	0,720	1,389

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι υπάρχει πρόβλημα πολυσυγγραμικότητας με τις μεταβλητές X_1 =Ποσοστό αστικοποίησης και X_4 = Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων καθώς και οι δύο έχουν $TOL < 0,2$ και $VIF > 2$. Για να λυθεί το πρόβλημα επιλέξαμε να αφαιρέσουμε από την ανάλυση τη μεταβλητή X_4 = Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων.

6.3.2. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΠΕΝΤΕ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ

Το δεύτερο υπόδειγμα ορίζεται ως εξαρτημένη μεταβλητή τη διακύμανση του εμβαδού νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό ενώ ως ανεξάρτητες μεταβλητές ορίζονται οι παρακάτω:

- X_1 = Ποσοστό αστικοποίησης ανά Νομό
- X_2 = Δείκτης ευημερίας ανά Νομό
- X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά Νομό
- X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου

- X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό

Από τον Πίνακα 14 προκύπτει ότι οι πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές ερμηνεύουν το 96,9% της μεταβλητότητας του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας ($R^2=0,969$). Τα αποτελέσματα αυτά δείχνουν ότι οι πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές μπορούν να προβλέψουν ένα πολύ μεγάλο ποσοστό της διακύμανσης του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας (υψηλή επίδραση). Επίσης, επιβεβαιώνεται ότι το υπόδειγμα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης είναι στατιστικά σημαντικό καθώς προέκυψε $F=43,263$ με $p=0,000 < \alpha=0,05$ και επομένως υπάρχει τουλάχιστον ένας συντελεστής της παλινδρόμησης που είναι διαφορετικός από το 0.

ΠΙΝΑΚΑΣ 14

Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το δεύτερο μοντέλο.

Συντελεστής R	Συντελεστής R Square	Διορθωμένος Συντελεστής R Square	Σφάλμα της εκτίμησης	Αλλαγή Συντελεστή R Square	Αλλαγή F	Αλλαγή Sig. F
0,984 ^a	0,969	0,946	12,222	0,969	43,263	0,000

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Από τον Πίνακα 14 προκύπτει ότι:

- $b_1=427,242$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=8,714$ και τιμή $p=0,000 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού αστικοποίησης κατά μία μονάδα αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 427,242 μονάδες.
- $b_2=1225,395$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=1,724$ και τιμή $p=0,128 > \alpha=0,05$. Οπότε ο δείκτης ευημερίας δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.

- $b_3=243,437$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=5,419$ και τιμή $p=0,001 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας στους νομούς κατά μία μονάδα αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 243,437 μονάδες.
- $b_5=26,790$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=0,432$ και τιμή $p=0,679 > \alpha=0,05$. Οπότε το ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_6=-201,130$ δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=-1,672$ και τιμή $p=0,138 > \alpha=0,05$. Οπότε ο δείκτης παραγωγικού δυναμισμού δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 15

Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το δεύτερο μοντέλο.

	Μη Τυποποιημένοι Συντελεστές Παλινδρόμησης		Τυποποιημένοι Συντελεστές Παλινδρόμησης	t	Sig.
	B	Std. Σφάλμα	Beta		
(Σταθερά)	-4,770	34,293		-,139	,893
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	427,242	49,029	,735	8,714	,000
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	1225,395	710,722	,128	1,724	,128
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας	243,437	44,919	,406	5,419	,001

ανά νομό					
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	26,790	62,084	,033	,432	,679
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	-201,130	120,312	-,130	-1,672	,138

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Στον Πίνακα 15 δίνονται τα αποτελέσματα για το κατά πόσο οι πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους. Για το σκοπό αυτό υπολογίστηκαν οι δείκτες TOL και VIF.

- Για τη μεταβλητή X_1 =Ποσοστό αστικοποίησης προκύπτει $TOL=0,630$ (η μεταβλητή αυτή κατά 63 είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,588<2$.
- Για τη μεταβλητή X_2 = Δείκτης ευημερίας προκύπτει $TOL=0,809$ (η μεταβλητή αυτή κατά 80,9% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,236<2$.
- Για τη μεταβλητή X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας προκύπτει $TOL=0,799$ (η μεταβλητή αυτή κατά 79,9% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,252<2$.
- Για τη μεταβλητή X_5 = Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου προκύπτει $TOL=0,746$ (η μεταβλητή αυτή κατά 74,6% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,340<2$.
- Για τη μεταβλητή X_6 = Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού προκύπτει $TOL=0,744$ (η μεταβλητή αυτή κατά 74,4% είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές) και $VIF=1,345<2$.

ΠΙΝΑΚΑΣ 16

Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το πρώτο μοντέλο.

	Συσχετισμοί			Στατιστικά συγγραμμικότητας	
	Μηδενική τάξη	Μερική τάξη	Μέρος	TOL	VIF
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	0,885	0,957	0,583	0,630	1,58 8
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	0,446	0,546	0,115	0,809	1,23 6
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	0,486	0,899	0,363	0,799	1,25 2
Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο	-0,320	0,161	0,029	0,746	1,34 0
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	-0,577	-0,534	-0,112	0,744	1,34 5

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι πλέον (μετά την αφαίρεση της μεταβλητής X_4 = ποσοστό δημόσιων επενδύσεων) δεν υπάρχει πρόβλημα πολυσυγγραμμικότητας καθώς για όλες τις μεταβλητές έχουμε $TOL > 0,2$ και $VIF < 2$. Και στα δύο υποδείγματα οι δύο σημαντικές μεταβλητές ήταν οι X_1 =Ποσοστό αστικοποίησης και X_3 = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας. Ουσιαστικά, η αφαίρεση της μεταβλητής X_4 έλυσε το πρόβλημα πολυσυγγραμμικότητας αλλά δεν επηρέασε το ποιες ανεξάρτητες μεταβλητές είναι στατιστικά σημαντικές.

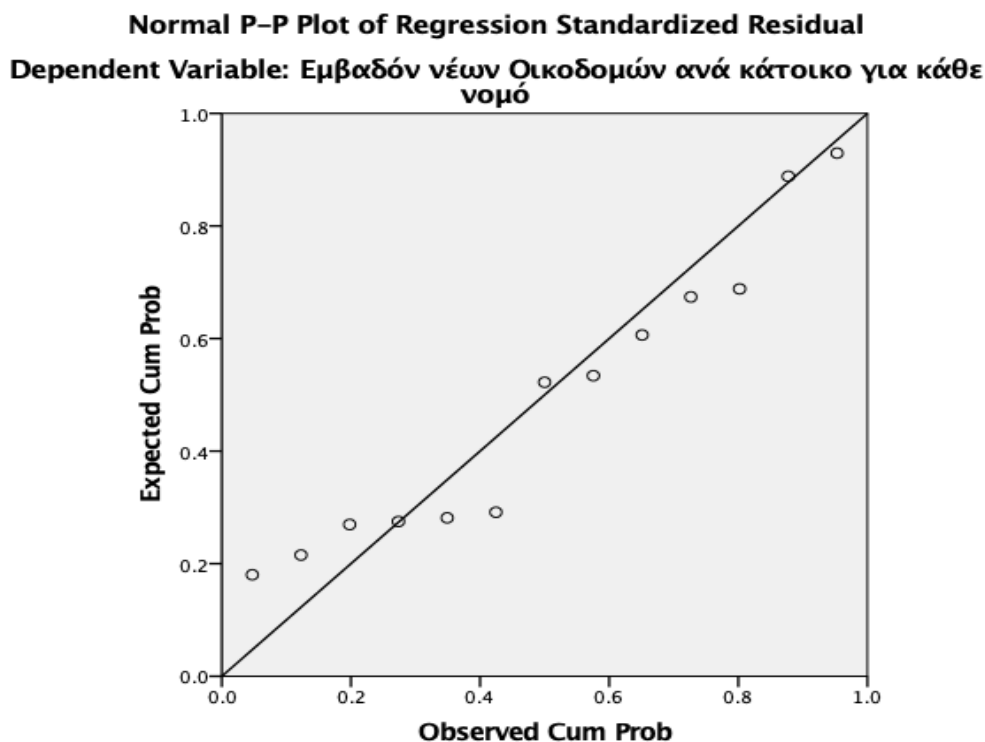
6.3.3. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΠΕΝΤΕ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΟΥ WHITE

Είναι γνωστό ότι η ετεροσκεδαστικότητα αποτελεί οικονομετρικό πρόβλημα που εμφανίζεται αρκετά συχνά στα διαστροφματικά μοντέλα. Με σκοπό την αποφυγή λανθασμένων αποτελεσμάτων είναι απαραίτητο η υλοποίηση ελέγχων. Το πρόβλημα της ετεροσκεδαστικότητας επιλύεται μέσω του ελέγχου του αλγόριθμου WHITE στο πρόγραμμα IBM SPSS Statistic 23 με σκοπό την διόρθωση των τυπικών σφαλμάτων της MET (Μέθοδος των Ελάχιστων Τετραγώνων). Όταν υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις, η διόρθωση είναι απαραίτητη έτσι ώστε η διακύμανση των καταλοίπων να είναι σταθερή: $V(\epsilon_i) = \sigma^2$.

Από το **Διάγραμμα 39** προκύπτει ότι τα σφάλματα αποκλίνουν της κανονικής κατανομής και εμφανίζουν σημαντικές αποκλίσεις. Για να λυθεί το πρόβλημα της ετεροσκεδαστικότητας που παρατηρούμε χρησιμοποιήσαμε τη διόρθωση του WHITE.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39

Έλεγχος κανονικότητας σφαλμάτων.



ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Από τον Πίνακα 17 προκύπτει ότι οι πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές μετά τη διόρθωση του WHITE ερμηνεύουν το 97,1% της μεταβλητότητας του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας ($R^2=0,971$). Τα αποτελέσματα αυτά δείχνουν ότι οι πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές μπορούν να προβλέψουν ένα πολύ μεγάλο ποσοστό της διακύμανσης του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας (υψηλή επίδραση). Επίσης, επιβεβαιώνεται ότι το υπόδειγμα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης είναι στατιστικά σημαντικό καθώς προέκυψε $F=46,585$ με $p=0,000 < \alpha=0,05$ και επομένως υπάρχει τουλάχιστον ένας συντελεστής της παλινδρόμησης που είναι διαφορετικός από το 0.

ΠΙΝΑΚΑΣ 17

Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το τρίτο μοντέλο (διόρθωση WHITE).

Συντελεστής R	Συντελεστής R Square	Διορθωμένος Συντελεστής R Square	Σφάλμα της εκτίμησης	Αλλαγή Συντελεστή R Square	Αλλαγή F	Αλλαγή ή Sig. F
0,985 ^a	0,971	0,950	2347.23	0,971	46.585	0,000

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Από τον Πίνακα 17 προκύπτει ότι:

- $b_1=95162,945$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=10,106$ και τιμή $p=0,000 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού αστικοποίησης κατά μία μονάδα αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 95162,945 μονάδες.
- $b_2=237043,073$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=1,737$ και τιμή $p=0,126 > \alpha=0,05$. Οπότε ο δείκτης ευημερίας δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_3=22569,592$ και είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t=2,616$ και τιμή $p=0,035 < \alpha=0,05$. Η τιμή αυτή δείχνει ότι η αύξηση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας στους νομούς κατά μία μονάδα

αναμένεται να επιφέρει αύξηση του εμβαδού νέων Οικοδομών κατά 22569,592 μονάδες.

- $b_5 = -16263,595$ και δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t = -1,364$ και τιμή $p = 0,215 > \alpha = 0,05$. Οπότε το ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.
- $b_6 = -20421,678$ δεν είναι στατιστικά σημαντική καθώς έχουμε τιμή $t = -0,884$ και τιμή $p = 0,406 > \alpha = 0,05$. Οπότε ο δείκτης παραγωγικού δυναμισμού δεν προβλέπει σε σημαντικό βαθμό τη μεταβολή του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 18

Αποτελέσματα για τους συντελεστές της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για το τρίτο μοντέλο (διόρθωση WHITE).

	Μη Τυποποιημένοι Συντελεστές Παλινδρόμησης		Τυποποιημένο ι Συντελεστές Παλινδρόμησης	t	Sig.
	B	Std. Σφάλμα	Beta		
(Σταθερά)	3597,046	6585,997		0,546	0,602
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	95162,945	9416,228	0,822	10,106	0,000
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	237043,07 3	136496,72 7	0,125	1,737	0,126
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	22569,592	8626,841	0,189	2,616	0,035
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	- 16263,595	11923,518	-0,102	-1,364	0,215
Δείκτης	-	23106,326	-0,066	-0,884	0,406

παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	20421,678				
--	-----------	--	--	--	--

ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι πλέον (μετά τη διόρθωση WHITE) οι δύο σημαντικές μεταβλητές παραμένουν οι $X1$ =Ποσοστό αστικοποίησης και $X3$ =Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας. Ουσιαστικά, η διόρθωση έλυσε το πρόβλημα της ετεροσκεδαστικότητας αλλά δεν επηρέασε το ποιες ανεξάρτητες μεταβλητές είναι στατιστικά σημαντικές.

6.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΕΤΡΙΚΟΥ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

Από τον Πίνακα 19 προκύπτει ότι σημαντική επίδραση στη διακύμανση του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας. Έχουν ως μεταβλητές

$X1$ = Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό και

$X3$ = Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό.

Η αύξηση του ποσοστού αστικοποίησης και η αύξηση του ποσοστού τουριστικής δραστηριότητας συνδέονται με αύξηση της διακύμανσης του εμβαδού νέων Οικοδομών στους νομούς της Ελλάδας

ΠΙΝΑΚΑΣ 19

Τελικά αποτελέσματα εφαρμογής των οικονομετρικών υποδειγμάτων.

	X1	X2	X3	X4	X5	X6
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1	Θετική Επίδραση	-	Θετική Επίδραση	-	-	-
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2 (Αφαίρεση X4)	Θετική Επίδραση	-	Θετική Επίδραση	-	-	-
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 3 (Διόρθωση WHITE)	Θετική Επίδραση	-	Θετική Επίδραση	-	-	-

ΠΗΓΗ: Ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Πιο συγκεκριμένα, παρατηρούμε ότι οι μεταβλητές x_2 , x_4 και x_5 δεν επηρεάζουν την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας για την περίοδο αναφοράς. Επίσης οι μεταβλητές x_1 που αναφέρεται στην αστικοποίηση ανά νομό, παρατηρούμε ότι και στα τρία αποτελέσματα υπάρχει θετική επίδραση με αποτέλεσμα να φαίνεται ότι στατιστικά σημαντική και επομένως να επιδρά στην διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, ομοίως και η μεταβλητή x_3 που αναφέρεται στην τουριστική δραστηριότητα ανά νομό η οποία επηρεάζει θετικά την εξαρτημένη μεταβλητή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Τα τελευταία 30 χρόνια, οι επενδύσεις σε στέγαση αποτελούν σημαντικό στοιχείο της εγχώριας ζήτησης στην Ελλάδα, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 7 τοις εκατό του ΑΕΠ. Η παραγωγή κατοικιών αναλαμβάνεται κυρίως από νοικοκυριά που στοχεύουν στην ιδιοκατοίκηση, ενώ η συμμετοχή του κράτους στις επενδύσεις στέγασης είναι ιδιαίτερα χαμηλή. Οι διακυμάνσεις των στεγαστικών επενδύσεων ακολούθησαν το γενικό κυκλικό πρότυπο της ελληνικής οικονομίας μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1970, αλλά ήταν πιο έντονες αφού επιδεινώθηκαν από τις αλλαγές στο χρηματοοικονομικό και διοικητικό περιβάλλον. Αυτό το άρθρο έχει αναπτύξει ένα δυναμικό επενδυτικό μοντέλο για να εξετάσει τη συμπεριφορά των επενδύσεων σε στέγαση.

Η εκτίμηση του μοντέλου δείχνει ότι οι παραδοσιακοί καθοριστικοί παράγοντες της ζήτησης στέγασης, όπως το εισόδημα και ο πληθυσμός, επηρεάζουν σημαντικά τις επενδυτικές αποφάσεις. Επιπλέον, η προδιαγραφή ευέλικτου επιταχυντή φαίνεται να έχει εντοπίσει καλά τη δυναμική προσαρμογή του αποθέματος κατοικιών και τις επενδυτικές ροές που προκύπτουν. Οι μεταβλητές της τραπεζικής χρηματοδότησης δεν διαπιστώθηκε ότι επηρεάζουν σημαντικά τις επενδύσεις σε στέγαση και αυτό αντανακλούσε κυρίως την ύπαρξη πιστωτικών ελέγχων που στόχευαν στη διοχέτευση χρηματοοικονομικών πόρων σε άλλες δραστηριότητες προτεραιότητας.

Η χρηματοοικονομική απελευθέρωση στα μέσα της δεκαετίας του 1980 απελευθέρωσε τις τράπεζες από κάθε περιορισμό στις δανειοδοτικές τους δραστηριότητες, αν και το επίπεδο των επιτοκίων έκανε απαγορευτικά υψηλό το κόστος δανεισμού για επενδύσεις στέγασης. Δεδομένου αυτού του δυσμενούς χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος, είναι απαραίτητο η στεγαστική πολιτική της κυβέρνησης να κατευθύνεται προς τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς της με τη θέσπιση πιο ολοκληρωμένων κριτηρίων για τις επιδοτήσεις στέγασης, με την επανεξέταση της φορολογίας των κατοικιών, με τη βελτίωση των αποταμιευτικών προγραμμάτων που συνδέονται με τη διάταξη στεγαστικών δανείων κ.λπ.

Οι έλεγχοι ενοικίων φαίνεται να αποτελούν τη βάση της αποτυχίας των σχετικών τιμών να διαδραματίσουν το ρόλο τους στη διαδικασία κατανομής των

πόρων. Η άρση αυτών των ελέγχων για ορισμένα νοικοκυριά και για περιοχές που χαρακτηρίζονται από υψηλότερα εισοδήματα θα μπορούσε να συμβάλει στην αύξηση των επενδύσεων σε στέγαση και στην προσφορά κατοικιών. Παρά τις διακυμάνσεις στις επενδύσεις σε στέγαση που παρατηρήθηκαν μετά την πρώτη ενεργειακή κρίση - και ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1980 - οι επίσημες δοκιμές σταθερότητας δεν βρήκαν κανένα σημάδι αστάθειας στις εκτιμώμενες εξισώσεις επενδύσεων σε στέγαση.

Το ελληνικό στεγαστικό κεφάλαιο δεν κατανέμεται ομοιογενώς στις διάφορες ελληνικές περιφέρειες και η αγορά ακινήτων δεν αναπτύσσεται στο ίδιο επίπεδο σε ολόκληρη τη χώρα. Πρώτα απ' όλα, οι μεγάλες πόλεις είναι κρίσιμοι κόμβοι που κυριαρχούν χωρικά στην υποθήκη για τις αγορές και τις τιμές των κατοικιών. Συγκεκριμένα σε εθνικό επίπεδο, η Αθήνα συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό του στεγαστικού κεφαλαίου ακινήτων μαζί με τους χρηματοοικονομικούς παράγοντες και τις υψηλότερες τιμές. Έτσι, θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει ότι η ενυπόθηκη αγορά είναι μια αστική αγορά. Οι πόλεις γίνονται προνομιακά εδάφη για τη συσσώρευση κεφαλαίου μέσω νεοφιλελεύθερων πολιτικών όπως η ιδιωτικοποίηση δημόσιας περιουσίας ή υπηρεσιών, η κατασκευή έργων μεγάλης κλίμακας, η εμπορευματοποίηση του στεγαστικού τομέα μέσω της αγοράς στεγαστικών δανείων. Διαφορετικοί αλλά όχι ίσοι παράγοντες συγκεντρώνονται στα αστικά κέντρα: χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, πολιτική εξουσία, προγραμματιστές, επιχειρήσεις και επιχειρηματίες γης που προσπαθούν να αποσπάσουν κέρδη από την πόλη.

Οι διαφορετικές κοινωνικές ομάδες που ζουν στις πόλεις είναι ευάλωτες στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών, στα στεγαστικά δάνεια που πρέπει να αποπληρώσουν μαζί με τις περικοπές στους μισθούς και τις δημόσιες υπηρεσίες. Σε αυτό το πλαίσιο, οι πόλεις έχουν γίνει κύριο όχημα για την παραγωγή άνισης ανάπτυξης (Golubchikov, 2013) και «μπορεί να θεωρηθούν ως μέρη σχεδιασμένα για να μεγιστοποιήσουν τα συμφέροντα μιας μικρής, ισχυρής ελίτ» (Aalbers, 2013). Θα μπορούσε κανείς να επισημάνει ότι η «αστικοποίηση» των στεγαστικών δανείων κατοικιών υπερβαίνει την κλίμακα τοπικής/πόλης και έχει ουσιαστικά επανερμηνεύσει τις ολοκληρωμένες αστικές πολιτικές εθνικής κλίμακας.

Μια άλλη ασυμμετρία δημιουργήθηκε αφού η αύξηση των τιμών των αστικών κέντρων είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών των κατοικιών στις «περιφερειακές» περιοχές, οι κοινωνικές ομάδες που ζούσαν εκεί είχαν περιορισμένη πρόσβαση σε οικονομικούς πόρους. Είναι ευρέως γνωστό ότι οι τράπεζες τείνουν να

προτιμούν ορισμένα νοικοκυριά με υψηλότερη οικονομική δυνατότητα, νοικοκυριά που σχετίζονται με ακίνητα που χωρικά αποτελούν μέρος μιας πιο ανεπτυγμένης αγοράς ακινήτων ή μέρος μιας πιο οικονομικά ανεπτυγμένης περιοχής, ώστε να μπορεί να δημιουργήσει ή να συμβάλει σε μια υπάρχουσα ροή κεφαλαίων.

Επιπλέον, αυτή η άνιση εξέλιξη των στεγαστικών αγορών και των τιμών των ακινήτων αντικατοπτρίζεται χωρικά στην κλασική διαίρεση Νότου-Borρά της Ελλάδας, που παραδοσιακά χαρακτηρίζει την ανάπτυξη της Ελλάδας και αναπαράγεται από τη λειτουργία των αγορών στεγαστικών δανείων.

Παρά τις κρατικές νομοθετικές ρυθμίσεις για την περιφερειακή ολοκλήρωση μέσω προγραμμάτων κινήτρων, είναι σημαντικό να αναλυθεί ο ρόλος των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς έχουν τα δικά τους κριτήρια προκειμένου να αξιολογήσουν τους πιθανούς δανειολήπτες/ιδιοκτήτες κατοικιών και, επομένως, σοβαρά, επηρεάζουν την ανάπτυξη των διαφόρων περιοχών της χώρας. Η χαρτογράφηση του άγνωστου αλλά κρίσιμου πεδίου των αγορών στεγαστικών δανείων και η σχέση του με τις τιμές των κατοικιών αποτελούν ένα πολύτιμο σημείο εκκίνησης για τη μελλοντική χάραξη πολιτικής για λογαριασμό της τοπικής οικονομίας, της περιφερειακής ισότητας και δικαιοσύνη.

Η αποτελεσματικότερη κατανομή των πόρων του Τέταρτου Κοινοτικού Προγράμματος Πλαισίου Στήριξης, η άνθηση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, η Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα και η ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας στα Βαλκάνια και τη Μέση Ανατολή, αποτελούν τους βασικούς άξονες για την Η μελλοντική ανάπτυξη του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα. Αναμένεται ότι περίπου 260 έργα αξίας 20 δισ. ευρώ θα υποστηριχθούν από το Δ' Κοινοτικό Πρόγραμμα Πλαίσιο Στήριξης για την περίοδο 2007-2013: σε αυτά περιλαμβάνονται η Εγνατία Οδός, η Αττική και τα συστήματα του Μετρό Θεσσαλονίκης, μεταξύ άλλων, με τουλάχιστον το 80% του συνόλου να επενδύεται σε περιφερειακό επίπεδο. Ωστόσο, οι καθυστερήσεις στη συμπλήρωση των απαραίτητων αιτήσεων χρηματοδότησης, καθώς και οι καθυστερήσεις από την κυβέρνηση στην κατανομή του διαθέσιμου προϋπολογισμού μεταξύ των διαφόρων έργων, αναμένεται να επηρεάσουν τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου.

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που ώθησε την ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα στο εγγύς παρελθόν ήταν η απορρύθμιση της αγοράς στεγαστικών δανείων. Ο έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των ελληνικών τραπεζών λιανικής έχει ήδη μειώσει τις προσαυξήσεις των επιτοκίων και έχει οδηγήσει σε

εκρηκτική αύξηση της ζήτησης για τέτοια δάνεια κατά την τελευταία δεκαετία. Αυτό είχε μια συγκεκριμένη θετική επίδραση στη ζήτηση για νέα οικιστικά ακίνητα και κατά συνέπεια στη συνολική αύξηση του ΑΕΠ. Παρά την τεράστια αύξηση του δανεισμού προς τα νοικοκυριά, το χρέος των ελληνικών νοικοκυριών ως ποσοστό του ΑΕΠ εξακολουθεί να παραμένει κάτω από τον μέσο όρο της ΕΕ. Ο ΦΠΑ που επιβλήθηκε στις νέες κατασκευές (από 1/1/2006) έχει επιβραδύνει τη ζήτηση για νέες κατοικίες. Αναμένουμε ότι η αγορά θα σταθεροποιηθεί σύντομα με την επίτευξη μιας νέας ισορροπίας (Βλάμης και Καλφαμανώλη, 2008).

Επιπλέον, οι τεράστιες επενδύσεις σε ενέργεια, εμπορικά κέντρα, εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες και σύγχρονα κτίρια γραφείων –ιδιαίτερα στην Αθήνα– αναμένεται να τονώσουν τόσο τις ιδιωτικές κατασκευές όσο και γενικότερα τις κτηματομεσιτικές δραστηριότητες στην Ελλάδα. Τελικά, οι ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες σχεδιάζουν να επωφεληθούν από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης που κατευθύνεται σε επενδυτικά προγράμματα στη Βουλγαρία και τη Ρουμανία (τα νέα κράτη μέλη της ΕΕ από 1/1/2008). Σκοπεύουν να συμμετάσχουν ενεργά στην κατασκευή νέων εμπορικών και οικιστικών έργων σε αυτές τις δύο χώρες.

Από την άλλη πλευρά, η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται τώρα αντιμέτωπη με ύφεση. Η κρίση στην αγορά δανείων subprime στις ΗΠΑ και η τεράστια αύξηση των τιμών του πετρελαίου επηρεάζουν τη ρευστότητα στις αγορές, το κόστος κεφαλαίου, την οικονομική ανάπτυξη και τις κεφαλαιαγορές γενικότερα.

Είναι πιθανό αυτό το αρνητικό οικονομικό περιβάλλον να επηρεάσει πολύ σύντομα τις χώρες της Ευρωζώνης και συνεπώς την Ελλάδα. Ως αποτέλεσμα, τα επόμενα χρόνια μπορεί να οδηγήσουν σε αγορές που απαιτούν ισχυρούς, αποτελεσματικούς και οικονομικά αποδοτικούς παίκτες που θα είναι σε θέση να επιβιώσουν κάτω από αντίξοες μακροοικονομικές συνθήκες.

Πιστεύουμε ότι η ανάλυσή μας για τον ελληνικό κατασκευαστικό τομέα θα είναι χρήσιμη για τους επαγγελματίες του κλάδου, τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής και τους δανειστές ακινήτων. Όλοι πρέπει να δώσουν σοβαρή προσοχή στις αλλαγές στο μακρο-περιβάλλον (αβεβαιότητα στη χρηματοπιστωτική αγορά), επειδή αυτές οι αλλαγές μπορεί να οδηγήσουν σε απρόβλεπτη επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων της τράπεζας (για παράδειγμα, εταιρείες επενδύσεων σε κατασκευές και εμπορικά ακίνητα). Αυτό μπορεί να προκαλέσει χρηματοοικονομική αστάθεια που μπορεί, με τη σειρά του, να προκαλέσει κρίση μη

εξυπηρετούμενων δανείων, πτώχευση τραπεζών και κατά συνέπεια γενική οικονομική κρίση.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 7,4% σε ετήσια βάση τους πρώτους 9 μήνες του 2019, τάση που αναμένεται να συνεχιστεί, αντισταθμίζοντας εν μέρει τις μεγάλες απώλειες της προηγούμενης δεκαετίας, παρά την αρνητική εγχώρια πίστωση για στεγαστικά δάνεια. Αυτή η συνεχιζόμενη αναβίωση υποστηρίζεται από τη σημαντική μετατόπιση του μείγματος φορολογίας που σχετίζεται με τα ακίνητα (δηλαδή η μείωση του φόρου ακίνητης περιουσίας κατά 22% κατά μέσο όρο και η τριετής αναστολή του ΦΠΑ στα νέα κτίρια), η οποία αναμένεται να περιορίσει τις στρεβλώσεις που επιβάλλονται στην αγορά ακινήτων, καθώς και τις ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες που συνδέονται με την Η ελληνική αγορά ακινήτων (δηλαδή η εύρωστη οικονομική ανάκαμψη, η διευρυμένη αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικίων και η αξιοσημείωτη αύξηση των καθαρών εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορές κατοικιών). Αυτή η ανάκαμψη χωρίς πίστωση που παρατηρούμε στην ακίνητη περιουσία αναμένεται να ανοίξει το δρόμο για τις ακόλουθες επιπτώσεις:

Πρώτον, η προβλεπόμενη άνοδος των τιμών των κατοικιών αυξάνει τις προοπτικές για κέρδη μετοχών για τους επενδυτές, ωθώντας τις αξίες των εξασφαλίσεων προς τα πάνω, βελτιώνοντας την ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων και ενισχύοντας τις προοπτικές κερδοφορίας. Οι αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων βελτιώνουν την κεφαλαιακή θέση των τραπεζών, διευκολύνοντας περαιτέρω τους τραπεζικούς ισολογισμούς, είτε άμεσα αυξάνοντας την αξία των δικών τους ακίνητων περιουσιακών στοιχείων ή, έμμεσα, μέσω της επίδρασής τους σε μη εξυπηρετούμενα χαρτοφυλάκια.

Δεύτερον, μια θετική συσχέτιση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της αύξησης των επενδύσεων σε κατοικίες τεκμηριώνεται σαφώς από την κλίση της γραμμής παλινδρόμησης. Το εύρημα αυτό επιβεβαιώθηκε πρόσφατα, καθώς η ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων αντανάκλα επίσης την επιστροφή των επενδύσεων σε κατοικίες σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης (17,2%) το 2018 για πρώτη φορά από το 2007, παράλληλα με τη σταδιακή άνοδο της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας από το 2017. σημειώνοντας αύξηση 19,5% και 21,7% το 2017 και το 2018, αντίστοιχα). Η ανοδική τροχιά των κατοικιών και οι επενδύσεις διατηρήθηκαν

το πρώτο εννεάμηνο του 2019, σημειώνοντας αύξηση 9,8% σε ετήσια βάση (Τ12019: 6,7%, τρίμηνο 22019: 19,4% και τρίμηνο 32019: 3,9% σε ετήσια βάση). Ένα μεγάλο μέρος αυτής της αύξησης συνδέεται με την αξιοσημείωτη αύξηση των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ) για σκοπούς ακινήτων.

Επιπλέον, κατά την περίοδο 2008-2017, ο δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (συμπεριλαμβανομένων των τιμών των εισροών για υλικά και του κόστους εργασίας) παρέμεινε σε πτωτική πορεία, φτάνοντας τις 99,1 μονάδες το 2018 από 104,5 μονάδες το 2008 και αυξήθηκε ελαφρά κατά 0,6% το 2018. Ιστορικά, κατά την περίοδο 2008-2014, ο δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών στην Ελλάδα υπερέβη τον αντίστοιχο δείκτη της ευρωζώνης, ενώ αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης καταγράφηκαν το 2012, ως αποτέλεσμα της σταδιακής μείωσης της εργασίας. δείκτης κόστους στις κατασκευές και τιμές των εισροών για υλικά, συγκλίνοντας σταδιακά προς τον δείκτη της ζώνης του ευρώ. Τα τελευταία δύο χρόνια, η άνοδος των τιμών των κατοικιών υπερέβη την αύξηση του κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών για πρώτη φορά από το 2007, ενισχύοντας τα κίνητρα για επενδύσεις σε κατοικίες. Επιπλέον, από το 2016 και μετά, ο δείκτης κόστους κατασκευής της ζώνης του ευρώ υπερβαίνει τον αντίστοιχο δείκτη στην Ελλάδα, δημιουργώντας σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα για την ελληνική αγορά ακινήτων.

Οι προσδοκίες των νοικοκυριών σχετικά με την αγορά ακινήτων παραμένουν ελπιδοφόρες. Πιο συγκεκριμένα, ο τριμηνιαίος δείκτης της πρόθεσης των νοικοκυριών για βελτιώσεις κατοικιών τους επόμενους 12 μήνες εκτινάχθηκε στα ύψη μετά το 4ο τρίμηνο του 2018. Οι ανάγκες των μελλοντικών νοικοκυριών για συντήρηση, ανακαίνιση και βελτιώσεις κατοικιών αποδίδονται επίσης στην διευρυνόμενη δραστηριότητα κοινής χρήσης κατοικιών. Επιπλέον, αν και παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, ο τριμηνιαίος δείκτης της πρόθεσης των νοικοκυριών να αγοράσουν ή να χτίσουν μια κατοικία μέσα στους επόμενους 12 μήνες έχει παρουσιάσει μια ελαφρά ανοδική τάση από το δεύτερο τρίμηνο του 2018.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α) ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Βελέντζας Κ. (1993), «Η κατοικία στην Ελλάδα. Κρίση των σχέσεων παραγωγής», Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
2. Δαβραδάκης Ε. (2006), «Οι επιπτώσεις της πρόσφατης διόρθωσης του χρηματιστηρίου στην οικονομική δραστηριότητα, EFG EUROBANK Research», 2006.
3. Μαντούβαλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1989) «Αστική Γαιοπρόσδοος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίες της μεταπολεμικής Αθήνας», Έρευνα ΓΓΕΤ και Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, ΕΜΠ.
4. Οικονόμου Δ., (1987) «Η στεγαστική πολιτική στη Μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών τ. 6418.
5. ΟΚΕ (2009), Η κατασκευαστική και οικοδομική δραστηριότητα ως συνιστώσες της οικονομικής ανάπτυξης και οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης σε αυτές, Γνώμη Πρωτοβουλίας 225 της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής της Ελλάδος, Αθήνα.
6. Πολύζος Σ., (2002), «Ανάλυση Παραγόντων Επιρροής και Εμπειρική Διερεύνηση των Εσωτερικών Τουριστικών Ροών στην Ελλάδα», Τόπος, 18-19, 87-108.
7. Πολύζος Σ. (2007), «Η χωρική κατανομή των φυσικών πόρων στην Ελλάδα», στο «Φυσικοί πόροι, Περιβάλλον και Ανάπτυξη», επιμ.. Γ. Αραμπατζής, Σ. Πολύζος, εκδόσεις Τζιόλα, σελ. 107-120.
8. Τορτοπίδης Α., (2009), «2009-2011: Πτώση Οικοδομικής Δραστηριότητας και επιπτώσεις», Έκθεση της Όμικρον ΕΠΕ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

9. Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) (2006), Κατασκευές, Κλαδική Μελέτη, Γενική Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης, Αθήνα Φεβρουάριος.
10. ΕΣΥΕ (2005) Απογραφή Οικοδομών - Κτιρίων 1998, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία.
11. ΕΣΥΕ (2005) Ετήσια στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία.
12. ΕΣΥΕ (2006) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2005, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία.
13. ΕΣΥΕ (2007) Απογραφή Οικοδομών - Κτιρίων 1ης Δεκεμβρίου 2000, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία.
14. ΕΣΥΕ (2007) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2006, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία.
15. Οικονομίες και αγορές, Τεύχος 5, σελ.4.

B) ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

16. Aalbers M., 2009, “The Globalization and Europeanization of Mortgage Markets”, International Journal of Urban and Regional Research, vol. 33(2), June, pp. 389-410.
17. Apergis N. and A. Rezitis (2003): housing prices and macroeconomic factors in Greece: prospects within the EMU, Applied Economic Letters, 10(9), 561-565.
18. Athanassiou, E. (2003), “Construction activity and manufacturing (in Greek)”, Economic Developments, KEPE Publications, No. 4 September.
19. Barron, K., Kung, E. and D. Proserpio (2017): The sharing economy and housing affordability: evidence form Airbnb, Working Paper.

20. Belke, A. and J. Keil (2018): Fundamental determinants of real estate prices: a panel study of German regions, *International Advances in Economic Research*, 24(1), 25-45.
21. Bernanke, B., M. Gertler and S. Gilchrist (1999), The financial accelerator in a quantitative business cycle framework, in J.B. Taylor and M. Woodford (eds.), “Handbook of Macroeconomics vol. 1”, North-Holland, Amsterdam.
22. Boyer R., 2000, “Is a finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis”, *Economy and Society*, 29(1), pp. 111-145.
23. Brissimis, S.N., Vlassopoulos, T (2009), The interaction between mortgage financing and housing prices in Greece, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39, 146–164.
24. Burgel G., 1978, *The development of a Mediterranean capital*, Athens, Exandas.
25. Charalambis, D., L. Maratou – Alipranti and A. Hadjiyanni (2004): *Recent Social Trends in Greece, 1960-2000*, McGill University Press.
26. Aalbers M., 2011, *Space, Exclusion and Mortgage Markets*, Wiley–Blackwell.
27. Christofakis M (2007) *Transport and regional development: the policy for transport infrastructures*. Dionikos, Athens.
28. Chung E (2003) Classification of traffic pattern. 10th world congress on intelligent transport systems, paper No 3233. November 16–20, Madrid.
29. Commission E (2000) *Status of the Pan-European transport corridors and transport areas*. Directorate General for Transport-TINA Office, Vienna.
30. ECB (2003): *Structural Factor in the EU Housing Markets*, European Central Bank, Frankfurt am Main.

31. ECB Economic Bulletin, Issue 6, (2015).
32. ECB Monthly Bulletin (November 2011).
33. Einav, L., Farronato, C. and J. Levin (2016): Peer-to-peer markets, Annual Review of Economics, 8, 615-635.
34. Emmanuel D., 2002, “Social segregation, polarisation and inequalities in the geography of Athens: the role of the housing market and urban development mechanisms (1980-2000)”, Geographies, 3, pp. 46-70 (in Greek).
35. Emmanuel D., 2004, “Socio-economic inequalities and housing in Athens: Impacts of the Monetary Revolution of the 1990s”, The Greek Review of Social Research, 113, pp. 121-143.
36. Engelen E., 2003, “The logic of funding European pension restructuring and the dangers of financialisation”, Environment and Planning A, 35(8), pp. 1357-1372.
37. Aalbers M., 2013, The Real Estate and Financial Complex, University of Leuven.
38. Ferrari P, Treglia P, Cascetta E, Nuzzolo A, Olivotto P (1982) A new method for measuring the quality of circulation on motorways. Transp Res B 16(5):399–418.
39. Gervais, M. (2002): Housing taxation and capital accumulation, Journal of Monetary Economics, 49 (7), 1461-1489.
40. Girouard, N., Kennedy, M., van de Noord, P. and C. Andre (2006): Recent house price developments: the role of fundamentals, OECD Economics Department Working Papers, No. 475, OECD Publishing.
41. Glaeser LE, Kohlhase EJ (2004) Cities, regions and the decline of transport costs. Pap Reg Sci 83(1):197–228.

42. Abraci S., 2008, “(Re)Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation”, στο Housing Studies, vol. 23, n° 4, pp. 589-613.
43. Adams, Z. and R. Fuss (2010): Macroeconomic determinants of international housing markets, Journal of Housing Economics, 19 (1), 38-50.
44. Aladangady, A. (2017): Housing wealth and consumption: evidence from geographically linked microdata, American Economic Review, 107(11), 3415-3446.
45. André, C. (2010): A Bird's Eye View of OECD Housing Markets, OECD Economics Department Working Papers, No. 746, OECD Publishing.
46. Andrews, D., Sanchez, A.C. and A. Johanson (2011): Housing markets and structural policies in OECD countries, OECD Economics Department Working Papers, No 836.
47. Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T., Padovani L., 2004, Housing and welfare in Southern Europe ,Oxford, Blackwell.
48. Burgel, G. (1975): Athènes, étude de la croissance d’une capitale méditerranéenne (Thèse), Champion, Paris, 1975, 820 p., 163 cartes.
49. European Commission (2012), Quarterly Report on the Euro Area, 11(4), December 2012.
50. Golubchikov O., 2013, “The urbanisation of transition and the geo-politics of real estate”, seminar Real Estate and Financial Complex, University of Leuve.
51. Hall P (1993) Forces shaping urban Europe. Urban Stud 30(6):883–898.

52. Himmelberg, C., Mayer, C., and T. Sinai (2005): Assessing high house prices: bubbles, fundamentals and misperceptions, *Journal of Economic Perspectives*, 19 (4): 67-92.
53. Hlavacek, M. and L. Komarek (2011): Regional analysis of housing price bubbles and their determinants in the Czech Republic, *Czech Journal of Economics and Finance*, 61(1).
54. Hott, C. and P. Monnin (2008): Fundamental Real Estate Prices: An Empirical Estimation with International Data, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 36(4), 427-450.
55. Junli C, Yan L, Guangyu L, Yian L (2009) Period selection of traffic impact analysis based on cluster analysis. *J Transp Syst Eng Inf Technol* 9(6):63–67.
56. Kapopoulos, P., Argyropoulos, E. and K.M. Zekente, (2017): Financial distress, moral hazard aspects and NPL formation under a long-lasting recession: Empirical evidence from the Greek crisis, Palgrave Macmillan, *Studies in Banking and Financial Institutions*.
57. Karagiannis, St. and Tsouma, K. (2005), “Residential investment, prices and cost of dwellings (in Greek)”, *Economic Perspectives*, No. 7, KEPE Publications, Athens, pp. 14-15.
58. Katrakilidis C. and E. Trachanas (2012): What drives housing price dynamics in Greece: New evidence from asymmetric ARDL cointegration, *Economic Modelling*, 29(4), 1064-1069.
59. Lambrinidis, M., Psycharis, Y. and Rovolis, A. (2005), “Regional allocation of public infrastructure investment: the case of Greece”, *Regional Studies*, Vol. 39, pp. 1231-44.
60. Lazaretou, S. (2016): The Greek brain drain: the new pattern of Greek emigration during the recent crisis, *Economic Bulletin*, Bank of Greece, 43, 31-53.

61. Leung, C. (2004): Macroeconomics and housing: a review of the literature, *Journal of Housing Economics*, 13(4), 249-267.
62. Malliaroropoulos, D. (2006), “The Price of the Greek Real Estate Assets Reflect acroeconomic Fundamentals (report in Greek)”, *Economy and the Markets*, Vol. 6, July, Eurobank Research.
63. Mankiw, NG and DN Weil (1989): The baby boom, the baby bust and the housing market, *Regional Science and Urban Economics* 19 (2): 235-58.
64. Mergos G, Papadaskalopoulos A, Christofakis M, Arseniadou E, Kalliri A (2004) Economic characteristics and development strategy of the Greek islands. Athens Academy-Bureau of Economic Research, Athens.
65. Merikas, A. G., Merika, A., Triantafyllou, A. and D. Gounopoulos (2010): Explaining house price changes in Greece, *Applied Financial Economics*, 22 (4).
66. MHI (2018), “2017 Manufactured Housing Fact – Industry Overviews”, Manufactured Housing Institute.
67. Moukas B (2011) Shipping and handling systems, supplies and products: the case of the port of Piraeus. M. Sc. Thesis. Panteion University, Athens.
68. National Bank of Greece (2006), “Greece: Economic Market Analysis”, *Quarterly Economic Bulletin*, September-November.
69. Pallis A, de Langen P (2010) Seaports and the structural implications of the economic crisis. *Res Transp Econ* 27(1):10–18.
70. Panagiotidis, T. and P. Printzis (2016): On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach, *International Economics and Economic Policy*, 13(3), 387-409.

71. Papadaskalopoulos A (2008) Patterns and policies of regional development, 2nd edn. Dionikos, Athens.
72. Papadaskalopoulos A, Karaganis A, Christofakis M (2005) The spatial impact of EU Pan-European Transport Axes: city clusters formation in the Balkan area and developmental perspectives. *Transp Policy* 12(6):488–499.
73. Pardali A, Michalopoulos V (2008) Determining the position of container handling ports, using the benchmarking analysis: the case of the Port of Piraeus. *Marit Policy Manag* 35(3):271–284.
74. Philipponnet, N. and A. Turrini (2017): Assessing House Price Developments in the EU, European Economy Discussion Paper, 48.
75. Rakha H, van Aerde M (1995) Statistical analysis of day-to-day variations in real-time traffic flow data. *Transp Res Rec* 1510:26–34.
76. Schnure C. (2005): Boom-Bust cycles in housing: the changing role of financial structure, IMF Working Paper.
77. Sheppard, S. and A. Udell (2016): Do Airbnb properties affect house prices? Working Paper Williams College Department of Economics.
78. Simigiannis G. and Hondroyannis G. (2009), House prices: the recent Greek experience, real estate property market, Developments and Prospects, Bank of Greece, 8-114 (in Greek).
79. Tongzon M (1995) Systematizing international benchmarking for ports. *Marit Policy Manag* 22(2):155–170.
80. Tsatsaronis, K. and H. Zhu (2004): What drives housing price dynamics: Cross-country evidence, BIS Quarterly Review, March 2004.

81. Van den Noord, P. (2003): Tax incentives and house price volatility in the Euro Area, *Economie Internationale*, CEPII research center 101: 29-45.
82. Vlamis, P. and Kalfamanoli, K. (2008), “The Greek real estate market for the interested foreign investors: prospects and problems (in Greek)”, *Agora Without Frontiers*, Vol. 13 No. 3, pp. 194-211.
83. Voudiklaris, T. (2008), “Prospects for the Greek construction activity (in Greek)”, *Kerdos*, May, pp. 29-34.
84. Weijermars W, van Berkum E (2005) Analyzing highway flow patterns using cluster analysis. 8th International IEEE Conference on Intelligent Transportation Systems. September 13–16, Vienna.
85. IOBE (2018): Real estate Property Tax and the Future of Construction Sector in Greece (in Greek).
86. KEPE (2018): Economic Developments, vol. 37, 56-61 (in Greek).
87. Κολυβα -Μαχαιρα, Φ., & Μπορα-Σεντα, Ε. (1998). Στατιστική, Θεωρία και Εφαρμογές, Εκδόσεις ΖΗΤΗ, Θεσσαλονίκη
88. Ρούσος, Π., & Τσαούσης, Ι. (2003). Στατιστικής εφαρμοσμένη στις κοινωνικές επιστήμες. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα
89. L. Ball and N.G. Mankiw (1995), “Relative-Price Changes as Aggregate Supply Shocks,” *Quarterly Journal of Economics* 110(1), 161-193; R. Reis and M.W. Watson (2010), “Relative Goods' Prices, Pure Inflation, and the Phillips Correlation,” *American Economic Journal: Macroeconomics* 2(3), 128-157.
90. Baumol, W.J. (2013), *The Cost Disease*, Yale University Press. While productivity in many services sectors has been improved by the information and communications technology (ICT) revolution and digitalisation, the scope for labour substitution in contact-intensive services is intrinsically more limited.

91. Balassa, B. (1964), “The Purchasing Power Parity Doctrine: A Reappraisal”, *Journal of Political Economy*, Vol. 72, No. 6, 584-596 and Samuelson, P.A. (1964), “Theoretical Notes on Trade Problems”, *Review of Economics and Statistics*, Vol. 46, No.2, pp. 145-154.
92. Banbura, M. and E. Bobeica (2020): PCCI – a data-rich measure of underlying inflation in the euro area, ECB Statistical Paper Series, No 38 / October 2020.
93. Adrjan, P. and Lydon, R. (2022), “Wage Growth in Europe: Evidence From Job Ads”, *Economic Letters*, Vol. 2022, No. 7, Central Bank of Ireland, November.
94. Górnicka, L. and A. Meyler (2022): Does the tail wag the dog? A closer look at recent movements in the distributions of inflation expectations, ECB Economic Bulletin, Issue 6/2022.
95. Chahad, M., Hofmann-Drahonsky, A.-C., Meunier, B., Page, A. and Tirpák, M. (2022), “What explains recent errors in the inflation projections of Eurosystem and ECB staff?”, *ECB Economic Bulletin*, Issue 3/2022.
96. GOrnicka, L., J. Meyer, and A. Meyler (2022): A closer look at consumers' inflation expectations - evidence from the ECB's Consumer Expectations Survey, ECB Economic Bulletin, Issue 7/2022.
97. George Donatos, (1995). A Quantitative Analysis of Investment in New Housing in Greece. *Urban Studies*. Vol. 32, No. 9 (November 1995), pp. 1475-1487 (13 pages). Published By: Sage Publications, Inc.
98. Kerry A. Emanuel, (1987). The dependence of hurricane intensity on climate. *Nature* volume 326, pages483–485 (1987).
99. Avgi Vassi et al., (2022). The Greek Urban Policy Reform through the Local Urban Plans (LUPs) and the Special Urban Plans (SUPs), Funded by Recovery and Resilience Facility (RRF). *Land* 2022, 11(8), 1231; <https://doi.org/10.3390/land11081231>

100. Σεραφειμ πολύζος, (2015). Αστική ανάπτυξη, Εκδόσεις Κριτική ΑΕ.

Γ) ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

101. Amerini J (2010) General economic crisis hits European port activity. 11/2010-Statistics in focus, Eurostat, [online]: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-10-011/EN/KS-SF-10-011-EN.PDF. Accessed 5 September 2012, (Ανάκτηση 05/11/2022)
102. Characteristics of dwellings-households / 2011 (Hellenic Statistical Authority), [online]: <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/SAM05/->, (Ανάκτηση 05/11/2022)
103. Economic forecast for Greece (European Commission), [online]: https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/greece/economic-forecast-greece_en, (Ανάκτηση 05/11/2022)
104. Greece 2020 Golden Visa Figures Retroactively Adjusted Upward by 133% (Investment Migration Insider Daily), [online]: <https://www.imidaily.com/editors-picks/greece-2020-golden-visa-figures-retroactively-adjusted-upward-by-133/>, (Ανάκτηση 05/11/2022)
105. Greece country profile (BBC News), [online]: <https://www.bbc.com/news/world-europe-17372520>, (Ανάκτηση 05/11/2022)
106. Greece Freezes VAT on New Building Permits to Boost Housing Market (Greek Reporter), [online]: <https://greekreporter.com/2019/10/24/greece-freezes-vat-on-building-permits-to-boost-housing-market/>, (Ανάκτηση 08/11/2022)
107. Greece Home Ownership Rate (Trading Economics), [online]: <https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership->

[rate#:~:text=Home%20Ownership%20Rate%20in%20Greece%20is%20expected%20to%20reach%2072.40,according%20to%20our%20econometric%20models,](#) (Ανάκτηση 10/11/2022)

108. Greece is gaining ground on the investment map. How can we maintain this momentum? (Ernst & Young), [online]: https://www.ey.com/en_gr/attractiveness/21/greece-is-gaining-ground-on-the-investment-map, (Ανάκτηση 10/11/2022)

109. Greek elections: landslide victory for centre-right New Democracy party (The Guardian), [online]: <https://www.theguardian.com/world/2019/jul/07/greeks-choose-between-beach-and-ballot-in-first-post-debt-bailout-poll>, (Ανάκτηση 10/11/2022)

110. Greek PM announces tax relief to boost employment, ups defence spending (Reuters), [online]: <https://www.reuters.com/article/us-greece-economy-pm-idUSKBN2630X0>, (Ανάκτηση 12/11/2022)

111. INSIGHT: Greece—On the Road to Recovery? (Bloomberg Tax), [online]: <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-international/insight-greece-on-the-road-to-recovery>, (Ανάκτηση 18/11/2022)

112. International Transport Forum (2010) Recovery in global freight transport week and uncertain. ITF Quarterly Transport Briefing, OECD, [online]: http://www.internationaltransportforum.org/statistics/shortterm/BriefingQ2_2010.pdf. Accessed 10 September 2012, (Ανάκτηση 01/12/2022)

113. Labour force (Monthly data) / September 2021 (Hellenic Statistical Authority), [online]: <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/SJO02/->, (Ανάκτηση 01/12/2022)

114. Niavis S, Tsekeris T (2012) Ranking and causes of inefficiency of container seaports in South-Eastern Europe. Eur Transp Res Rev, [online]: [10.1007/s12544-012-0080-y](https://doi.org/10.1007/s12544-012-0080-y), (Ανάκτηση 03/12/2022)

115. OECD (2019), "HM1.1 Housing stock and construction", Affordable Housing Database, <http://oe.cd/ahd>, (Ανάκτηση 03/12/2022)

116. OECD (2020), "Prices: Residential property price indices – headline indicators (Edition 2019)", Main Economic Indicators (database), [online]: <https://doi.org/10.1787/516098b8-en>, (Ανάκτηση 03/12/2022)

117. Patatouka, E. (2015): Access to owner-occupied housing through mortgage lending, 1990-2013: Loan holders' housing mobility towards the suburbs and exclusion from mortgages in the city centre, Athens Social Atlas, [online]: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/mortgage-lending/>, (Ανάκτηση 03/12/2022)

118. Patra Port Authority SA (2011) Elements of freight and passenger traffic port, [online]: <http://www.patrasport.gr/>, (Ανάκτηση 04/12/2022)

119. Piraeus Port Authority SA (2011) Elements of freight and passenger traffic port, [online]: <http://www.olp.gr>, (Ανάκτηση 04/12/2022)

120. Rental returns are moderate to good in Greece (Global Property Guide), [online]: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Rental-Yields>, (Ανάκτηση 04/12/2022)

121. Rents up by 15.3%, house prices by 30.9% since 2010 (Eurostat), [online]: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20210708-2>, (Ανάκτηση 05/12/2022)

122. Residential and commercial property price indices and other short-term indices (Bank of Greece), [online]: <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/real-estate-market/residential-and-commercial-property-price-indices-and-other-short-term-indices>, (Ανάκτηση 05/12/2022)

123. Thessaloniki Port Authority SA (2011) Elements of freight and passenger traffic port, [online] <http://www.thpa.gr/>, (Ανάκτηση 06/12/2022)

124. UNECE (2000), Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America, Annex II, Definitions and General Terms, page 82. United Nations, Geneva, [online]. http://www.unece.org/hlm/prgm/hsstat/Bulletin_00.html, (Ανάκτηση 07/12/2022)
125. Ελληνική οικονομία: Η συμβολή των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας στην ανάκαμψη, (2022), [online]. <https://www.reporter.gr/Eidhseis/Oikonomia/526655-Ellhnikh-oikonomia-H-symbolh-twn-kladwn-oikonomikhs-drasthriothtas-sthn-anakampsh>, (Ανάκτηση 07/12/2022)
126. Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης, [online]: https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR.pdf, (Ανάκτηση 07/12/2022)
127. Olive, D.J. (2017). Multiple Linear Regression. In: Linear Regression. Springer, Cham, [online]. https://doi.org/10.1007/978-3-319-55252-1_2, (Ανάκτηση 08/12/2022)
128. Uyanik, G. K., & Güler, N. (2013). A Study on Multiple Linear Regression Analysis. Procedia - Social and Behavioral Sciences, 106, 234–240, [online]. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.12.027>, (Ανάκτηση 08/12/2022)
129. Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), (2006), [online]: <http://sdit.gov.gr/%CF%80%CE%BB%CE%B7%CF%81%CE%BF%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B7/%CE%B5%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B5%CE%AF%CE%B1/%CE%B3%CE%B5%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AC>, (Ανάκτηση 08/12/2022)
130. ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ: ΕΡΕΥΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΡΧΗ, (2022), [online]: <https://www.statistics.gr/documents/20181/2b4894c2-0981-290b-531c-cc8ef268457a>, (Ανάκτηση 11/12/2022)

131. LALAIN C. DELMENDO. Greek housing market strengthening significantly, (2022), [online]: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Price-History>, (Ανάκτηση 11/12/2022)

132. ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ, (2022). Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων: γ' τρίμηνο 2022., [online]: <https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typoy/anazhtshsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=98e4bd56-50e4-4053-9c02-37c467b1cd15> (Ανάκτηση 11/12/2022)

133. Capital.gr, (2014). Ποιες εταιρείες κάνουν deals στα εμπορικά ακίνητα, [online]: <https://www.capital.gr/oikonomia/1968745/poies-etaireies-kanoun-deals-sta-emporika-akinita> (Ανάκτηση 11/12/2022)

134. ΕΛ.ΣΤΑΤ, (2022). ΕΡΕΥΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ : Μάρτιος 2022, [online]: <https://www.statistics.gr/documents/20181/84104c8d-26c8-d504-c5a1-c90cf45a1562> (Ανάκτηση 15/12/2022)

135. ΕΛ.ΣΤΑΤ, (2021). ΕΡΕΥΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ : Ιούλιος 2021, [online]: <https://www.statistics.gr/documents/20181/0d02b21c-dc59-565e-e086-dd49b1f986bf> (Ανάκτηση 20/12/2022)

136. Μαρία Σπυλωτοπούλου, (2015). Η Ελλάδα μετά το Β Παγκόσμιο Πόλεμο. Εμφύλιος και Ανασυγκρότηση, [online]: <http://repository.academyofathens.gr/keine/index.php/gr/content/74> (Ανάκτηση 20/01/2023)

137. Capital.gr, (2022). Οι προοπτικές στα ακίνητα και οι τάσεις σε τιμές και ενοίκια, [online]: <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3605540/oi-prooptikes-sta-akinita-kai-oi-taseis-se-times-kai-enoikia> (22/01/2023)

138. ΕΛ.ΣΤΑΤ, (2020-2021). ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΟΙ ΕΘΝΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ, ο Τρίμηνο 2021/4ο Τρίμηνο 2020: +7,7%, (Προσωρινά στοιχεία, εποχικά διορθωμένα σε όρους όγκου), ΕΤΗΣΙΟΙ ΕΘΝΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ, Έτος 2021: +8,3%, (1η εκτίμηση, μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία, σε όρους όγκου), [online]:

<https://www.statistics.gr/documents/20181/74679b3e-d556-29c2-13af-f43fe17b2e03>

(22/01/2023)

139. Business daily, (2023). Τα συμπεράσματα της Eurobank από τις τελευταίες δημοσιεύσεις οικονομικών δεικτών. Η πτώση τιμών ενέργειας ρίχνει τον πληθωρισμό, ενώ η οικονομική δραστηριότητα υποχωρεί, όπως φαίνεται από τους δείκτες οικονομικής συγκυρίας και κλίματος, [online]: https://www.businessdaily.gr/oikonomia/78160_se-trohia-ptosis-o-plithorismos-alla-frenarei-kai-i-oikonomiki-anaptyxi, (22/01/2023)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ: Εμβαδόν νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό για τα 30 τελευταία χρόνια. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

Ανάλυση διακύμανσης κατά ένα παράγοντα				
Ομάδες	Άθροισμα	Μέσος όρος	Διακύμανση(σ2)	Τυπική Απόκλιση s
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	43567,61	1789,867	5612222	1959,026
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	20403,28	1678,071	1807811	1575,652
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	27040,13	1423,229	1564936	1301,542
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	18021,79	1567,766	2740846	1894,127
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	20697,85	1790,436	1340314	1759,809
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	14954,36	1367,353	1678546	1395,587
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	27825,66	1524,87	2078804	1794,652
ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	57209,08	3719,838	53903705	6873,979
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	21068,93	1926,052	4768867	1121,847
ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	35227,78	2612,654	7453728	1807,53
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	11818,95	1212,164	1426500	1875,516
ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	56365,37	3686,965	10494699	3869,552
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	33579,81	2421,1	27460351	4334,824
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	29574,62	2198,59	12633852	3952,405
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	19024,52	1612,473	2089412	1857,672
ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	19679,74	1648,874	2003158	1832,962
ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	14863,1	1381,283	1704940	1280,196
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	17438,4	1524,356	2035085	1950,414
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	32786,89	2377,049	8383408	2085,708
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	18377,9	1576,55	1355041	1854,614
ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	16891,43	1493,968	1437444	1263,9
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	47217,18	3178,732	16263496	3142,885
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	32961,89	2386,772	4400109	1302,197
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	36603,84	2589,102	7650811	1889,777
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	52143,02	3452,39	4234427	1060,201

ΔΗΜΗΤΡΑ ΚΑΛΟΠΗΤΑ
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	25714,58	1984,143	1237333	1512,393
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗ- ΝΙΑΣ	65546,62	4197,034	10961178	2265,146
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	73986,43	4665,913	5679411	2471,722
ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	13946,91	1330,384	1348491	1135,117
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΙΑΣ	22246,49	1791,472	2652596	1628,679
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ	11586,48	1199,249	650345,5	806,44
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	36542,71	2585,706	6865937	2620,293
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	40151,38	2230,632	4455277	2110,753
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	56197,32	3677,629	1,07E+08	10346,8
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	16207,16	1455,954	1851486	1360,693
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	32978,65	2387,703	9777732	2126,936
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	36767,85	2598,214	4895609	2212,602
ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	22385,87	1799,215	2799533	1673,181
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	46583,46	3143,526	11600162	3405,901
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	24963,09	1942,394	2157259	1468,761
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	24334,61	1907,479	2157171	1468,731
ΑΤΤΙΚΗ	12622,41	1256,8	1514897	1230,812
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	14422,27	1356,793	1610485	1269,049
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	21298,94	1738,83	3295993	1815,487
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	37236,52	2624,251	6932728	2816,51
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	24835,63	1935,313	1821813	1698,826
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	60368,93	3909,385	5970925	2340,251
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	22124,77	1784,71	1421534	1766,128
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	44150,48	3008,36	7768884	2862,23
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	44105,97	3005,887	3425912	2753,785
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	37359,95	1671,108	4756763	1999,326

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Συσχετισμοί μεταξύ των μεταβλητών: Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό, Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό, Δείκτης ευημερίας ανά νομό, Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου, Ποσοστό δημόσιων επενδύσεων ανά κάτοικο, Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

	Res_sq	Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	Δείκτης ευημερίας ανά νομό	Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό
Res_sq	1.000	0.947	0.453	0.328	-0.370	-0.545
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	0.947	1.000	0.396	0.104	-0.225	-0.495
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	0.453	0.396	1.000	-0.009	0.088	-0.210
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	0.328	0.104	-0.009	1.000	-0.438	-0.154
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	-0.370	-0.225	0.088	-0.438	1.000	0.163
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	-0.545	-0.495	-0.210	-0.154	0.163	1.000

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Συσχέτισης μεταξύ των μεταβλητών που έχουμε ορίσει τα τελευταία 30 χρόνια (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

	Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	Δείκτης ευημερίας ανά νομό	Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	1.000	0.101	0.027	-0.017	0.433
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	0.101	1.000	-0.031	0.422	0.052
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	0.027	-0.031	1.000	-0.194	-0.374
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	-0.017	0.422	-0.194	1.000	0.228
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	0.433	0.052	-0.374	.228	1.000
Δείκτης παραγωγικού δυναμισμού ανά νομό	533902312.967	20121305.253	86140792.165	- 4689189.885	94270792.393
Ποσοστό τουριστικής δραστηριότητας ανά νομό	20121305.253	74422389.879	- 36198900.354	43416839.937	4199078.549
Δείκτης ευημερίας ανά νομό	86140792.165	- 36198900.354	18631356473.393	- 315209056.830	- 480582436.718
Ποσοστό επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	-4689189.885	43416839.937	- 315209056.830	142170285.127	25564568.938
Ποσοστό αστικοποίησης ανά νομό	94270792.393	4199078.549	- 480582436.718	25564568.938	88665344.533

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Ανάλυση Διακύμανσης του εμβადού μεταξύ των μεταβλητών. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗΣ			
Προέλευση διακύμανσης	SS	βαθμοί ελευθερίας	MS

Μεταξύ ομάδων	654798839,2	62	11228106,9
Μέσα στις ομάδες	8039705302	1208	6785751,4
Σύνολο	787504141	1241	

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗΣ			
Προέλευση διακύμανσης	F	τιμή-P	κριτήριο F
Μεταξύ ομάδων	1,584098848	0,002845635	1,320169428

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Τυπική απόκλιση διακύμανσης του εμβαδού νέων Οικοδομών ανά κάτοικο για κάθε νομό για τα τελευταία 30 χρόνια. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟ- ΚΛΙΣΗ S	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟ- ΚΛΙΣΗ S
N. EVRYTANIAS	10876,8	N. KYKLADON	2530,25
N. KILKIS	6993,98	N. VIOTIAS	2510,29
N. GREVENON	4334,82	N. LEFKADAS	2362,72
N. THESPROTIAS	3142,89	N. PELLAS	2203,85
N. KASTORIAS	2692,4	N. CHANION	2995,33
N. KORINTHOU	2405,9	N. IOANNINON	1902,2
N. KEFALLONIAS	2265,15	N. ARGOLIDAS	2312,6
N. CHALKIDIKIS	2239,55	N. EVVIAS	1960,75
N. FOKIDAS	2126,94	N. RETHYMNOU	2643,79
N. MAGNISIAS	2095,71	N. ZAKYNTHOU	1960,2
N. LASITHIOU	2961,23	N. DRAMAS	1754,13
N. PIERIAS	1907,53	N. SAMOU	1575,49
N. PREVEZAS	2949,78	N. KOZANIS	1947,67
N. CHIOU	1716,51	N. THESSALONIKIS	1834,65
N. EVROU	1959,03	N. FLORINAS	1412,96

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟ- ΚΛΙΣΗ S	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟ- ΚΛΙΣΗ S
N. DODEKANISON	1568,83	N. LARISAS	1320,41
N. XANTHIS	1564,65	N. KARDITSAS	1270,2
N. ARKADIAS	1562,18	N. FTHIOTIDAS	1250,69
N. ACHAIAS	1517,68	N. IMATHIAS	1184,59
N. RODOPIS	1501,54	N. LESVOU	1158,05
N. IRAKLIΟΥ	1445,13	N. ARTAS	1152,9
N. TRIKALON	1423,61	N. SERRON	1124,52
N. KAVALAS	1418,81	N. ATHINON	1120,81
N. KERKYRAS	1512,39	N. ETOLOAKARNANIAS	1124,12
N. LAKONIAS	1357,76	N. ILIAS	705,44
N. MESSINIAS	1357,73		

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Μέσος όρος τιμών της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για
 τους νομούς της Ελλάδας. (Πηγή: Ίδια επεξεργασία).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙ- ΜΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗ- ΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΝΟΜΟΥ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙ- ΜΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗ- ΡΙΟΤΗΤΑΣ
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	3665,9	ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	1806,5
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	3197	ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	1753,9
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	2909,4	ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	1688,2
ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	2733,8	ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	1681,5
ΝΟΜΟΣ	2687	ΝΟΜΟΣ	1673,7

ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ		ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2677,6	ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	1738,8
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	2452,4	ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	1726,1
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	2178,7	ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	1705,4
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	3143,5	ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	1689,1
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2008,4	ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	1648,9
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	2005,9	ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	1612,5
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1631,1	ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	1576,6
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	1624,3	ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	1556,8
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	1598,2	ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1545,9
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	1589,1	ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	1524,4
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1585,7	ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	1502,2
ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	1512,7	ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	1494
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	1421,1	ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	1456
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	1387,7	ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	1386,4
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1386,8	ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	1271,3
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	1377	ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	1245,8
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	1230,6	ΝΟΜΟΣ	1220,4

		ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	1198,6	ΑΤΤΙΚΗ	1145,8
ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	1876,1	ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	1211,2
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	1789,4	ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ	1188,2
ΝΟΜΟΣ ΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	1765,3		

ΠΗΓΗ: Δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Δεδομένα με λογαρίθμηση που εισήχθησαν στο στατιστικό πρόγραμμα
SPSS. (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

	ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΑΡΑ- ΓΩΓΙΚΟΣ ΔΥΝΑΜΙΣΜΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΥΗΜΕΡΙΑΣ
ΑΤΤΙΚΙΣ	1,249892803	3,554823812	3,605170175
N. LESVOU	2,403471413	3,214790715	2,82798901
N. SAMOU	3,548431985	2,982295058	2,693369359
N. CHIOU	2,018671313	3,136126096	3,402931595
N. DODEKANISON	4,879060745	3,099995234	2,878466222
N. KYKLADON	3,401405175	3,3797741	3,523526197
N. IRAKLIΟΥ	3,900312478	3,414251782	3,559340083
N. LASITHIOU	4,159325741	3,605170186	3,927305629
N. RETHYMNOU	4,304213411	3,173771696	3,456316681
N. CHANION	3,88553746	3,483228515	3,999850716
N. EVROU	1,659160904	2,960622675	3,463546007
N. XANTHIS	0,97176036	3,066287964	3,224062352
N. RODOPIΣ	1,17540177	2,335720882	2,773213527
N. DRAMAS	0,488999676	2,383372797	3,385406696
N. KAVALAS	2,522407967	2,911022505	3,815071479
N. IMATHIAS	0,435904125	2,536310855	3,445214267
N. THESSALONIKIS	1,28872846	3,332311042	4,18281321
N. KILKIS	-0,329596653	2,949126093	3,18345588

N. PELLAS	0,401401825	3,062681882	2,766319109
N. PIERIAS	2,772998129	2,965942847	3,358289881
N. SERRON	0,586075012	2,849721979	3,147594623
N. CHALKIDIKIS	4,398087041	3,423288532	4,101816577
N. GREVENON	0,828006611	3,145671189	3,615770982
N. KOZANIS	1,643977149	3,982854186	3,706964922
N. KASTORIAS	0,426229333	3,826247228	3,745968421
N. FLORINAS	0,946557766	3,788272198	3,25347047
N. ARTAS	0,663949503	3,778263015	2,751748056
N. PREVEZAS	2,383641528	3,923358515	3,437207819
N. THESPROTIAS	1,790168515	3,777805663	3,571502586
N. IOANNINON	1,643070611	4,104624872	3,668676747
N. KARDITSAS	0,827373372	4,121148765	2,765060456
N. TRIKALON	1,643659879	4,133885737	2,774461967
N. LARISAS	0,467474305	4,143928062	2,494384096
N. MAGNISIAS	2,540475442	4,269977131	3,35105183
N. ZAKYNTHOU	4,77467955	4,004237489	3,897518319
N. KERKYRAS	4,349625396	3,897112393	3,935348831
N. KEFALLONIAS	3,556938439	4,041471073	4,404277244
N. LEFKADAS	3,254965107	4,301629698	4,209754414
N. ETOLOAKARNANIAS	1,073532783	3,816392774	2,977568303
N. ACHAIAS	1,50866071	3,989354348	3,706473763
N. ILIAS	2,186469246	3,784644076	3,210440346
N. VIOTIAS	0,445871785	3,525260803	3,810875823
N. EVVIAS	2,104948912	3,164026085	3,823847315
N. EVRYTANIAS	2,213441933	3,327966358	1,661657162
N. FTHIOTIDAS	1,137254218	3,39826901	2,550766152
N. FOKIDAS	2,431134439	2,771610852	2,069447311
N. ARGOLIDAS	2,735254623	3,270256734	2,781230715
N. ARKADIAS	1,190447696	3,06731589	2,878259375
N. KORINTHOU	2,356040592	2,47585845	2,871825816

N. LAKONIAS	1,885916066	3,364880476	2,659708077
N. MESSINIAS	1,046462109	3,179451349	2,341801172

	ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΕΠ ΑΓΕ- ΝΗΣ/ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΕΠ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ/ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΕΠ
ΑΤΤΙΚΙΣ	-5,358042899	-3,22342754
N. LESVOU	-7,036504967	-7,282198317
N. SAMOU	-8,393591858	-8,039870898
N. CHIOU	-7,763954943	-7,364939346
N. DODEKANISON	-6,926809721	-5,959383153
N. KYKLADON	-6,965389586	-6,193289091
N. IRAKLIΟΥ	-5,698566518	-5,810064322
N. LASITHIOU	-6,614209167	-6,771093683
N. RETHYMNOU	-7,071236431	-6,894687098
N. CHANION	-6,467821136	-6,430434836
N. EVROU	-6,486129984	-7,143587298
N. XANTHIS	-6,885254777	-6,875401027
N. RODOPIS	-6,715451392	-7,495711928
N. DRAMAS	-6,67112317	-7,7887174
N. KAVALAS	-8,57173450	-8,75699942
N. IMATHIAS	-7,609967586	-6,778834822
N. THESSALONIKIS	-7,713803173	-4,835088985
N. KILKIS	-8,765999021	-8,858488243
N. PELLAS	-6,572547711	-7,887397519
N. PIERIAS	-8,507888903	-8,859988824
N. SERRON	-7,935031533	-8,194123028
N. CHALKIDIKIS	-8,7952809	-8,666187148
N. GREVENON	-9,00805699	-9,368456224
N. KOZANIS	-7,865014533	-7,703292213
N. KASTORIAS	-9,309786341	-9,784052715
N. FLORINAS	-7,064301656	-7,578514663

N. ARTAS	-7,861289098	-7,208881725
N. PREVEZAS	-6,967299919	-7,374498014
N. THESPROTIAS	-9,350061615	-9,654454437
N. IOANNINON	-7,778412893	-7,302629982
N. KARDITSAS	-6,556162197	-7,094366225
N. TRIKALON	-6,761296551	-6,881238838
N. LARISAS	-5,055652833	-6,269084907
N. MAGNISIAS	-6,454350736	-6,503453207
N. ZAKYNTHOU	-9,817097145	-7,467567354
N. KERKYRAS	-9,831020195	-7,10982449
N. KEFALLONIAS	-8,476526552	-9,350303049
N. LEFKADAS	-10,47458775	-5,698872288
N. ETOLOAKARNANIAS	-7,972043427	-9,154721992
N. ACHAIAS	-7,904761717	-6,666534157
N. ILIAS	-7,581339433	-6,664554836
N. VIOTIAS	-5,91933778	-6,12289767
N. EVVIAS	-6,244082438	-6,284398298
N. EVRYTANIAS	-10,26362337	-10,27788384
N. FTHIOTIDAS	-5,947522316	-6,955511742
N. FOKIDAS	-9,809309999	-9,424466137
N. ARGOLIDAS	-6,13355674	-6,752824432
N. ARKADIAS	-6,79311196	-7,205533892
N. KORINTHOU	-6,63009961	-6,474989842
N. LAKONIAS	-6,437959688	-7,160013913
N. MESSINIAS	-6,241957441	-6,636430985