



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ,
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΟΙ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΜΑΣΤΟΡΟΔΗΜΟΥ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ: ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ,
ΝΤΥΚΕΝ ΜΑΡΙ-ΝΟΕΛ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Διπλωματική Εργασία

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

Housing Crisis: The case of Athens

Φοιτήτρια: Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Επιβλέποντες καθηγητές: Τριανταφυλλόπουλος Νικόλαος, Ντυκέν Μαρί-Νοέλ

Βόλος, 2018

Δήλωση

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: 26-09-2018

Ονοματεπώνυμο: Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Υπογραφή:

Περίληψη

Κατά την περίοδο προ της κρίσης του 2010 οι τιμές των ακινήτων αυξανόταν συνεχώς. Η διαθεσιμότητα των πιστώσεων κατά την ίδια περίοδο, κατέστησε δυνατή την αγορά κατοικίας σε υψηλές τιμές. Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, οι αξίες των κατοικιών, και τα εισοδήματα των ατόμων, μειώθηκαν έντονα. Τα νοικοκυριά έπρεπε πλέον να αντιμετωπίσουν την αδυναμία ικανοποίησης των δανειακών τους υποχρεώσεων, και ταυτόχρονα, την αδυναμία πρόσβασης σε νέες πιστώσεις.

Οι χωρικές επιπτώσεις των παραπάνω φαινομένων εξετάστηκαν στην περίπτωση του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας κατά την περίοδο 2008-2013. Διαπιστώθηκε ότι οδηγούν προοδευτικά σε εντονότερο κοινωνικοοικονομικό διαχωρισμό, ενώ επίσης, ενώ οι χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικά πληθυσμιακές ομάδες, ενδέχεται να οδηγηθούν σε μια διαβίου εξάρτηση από το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Λέξεις κλειδιά: αγορά κατοικίας, χρηματοπιστωτική κρίση, κοινωνικοοικονομικός διαχωρισμός, δανειακά βάρη νοικοκυριών

Abstract

During the pre-crisis period real estate prices have risen steadily. The availability of credit during the same period, made it possible to buy housing at high prices. Following the outbreak of the financial crisis, housing values, and people's incomes, fell sharply. Households had to face the default of payment of their borrowing obligations and the lack of access to new credit at the same time.

The spatial impacts of the above phenomena were examined for the case of the metropolitan area of Athens during the period 2008-2013. They have been found to progressively lead to more pronounced socio-economic segregation, while low- and middle-income groups may be led to life-long dependence on the financial system.

Key words: housing market, financial crisis, socio-economic segregation, households' property debt burden

Πίνακας Περιεχομένων

Περίληψη.....	ii
Abstract.....	ii
Πίνακας Περιεχομένων	iii
Κατάλογος Διαγραμμάτων	v
Κατάλογος Σχημάτων.....	viii
Κατάλογος Χαρτών	ix
Κατάλογος Αρκτικόλεξων και Συντομογραφιών	xii
ΠΡΟΛΟΓΟΣ-ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	xiii
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΘΕΜΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	1
ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	2
ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ.....	6
1.1. ΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.....	6
1.2. ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ	7
1.3. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	8
ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	11
2.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	11
2.1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11
2.1.2. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
2.1.3. ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	13

2.1.4. ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	14
2.1.5. ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ	15
2.2. Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	18
2.2.1. ΠΛΟΥΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	18
2.2.2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	19
2.2.3. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ.....	21
2.2.4. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΙΕΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ	30
ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	39
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο : ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ.....	55
4.1. ΔΗΛΩΘΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	55
4.2. ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΙΑ ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	60
4.3. ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	64
4.4. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	75
4.5. ΒΑΡΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ.....	78
4.6. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	85
4.6.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....	102
ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	109
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	112
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	118

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Μεριδίο ακινήτων στη συνολική περιουσία των ελληνικών νοικοκυριών	20
Διάγραμμα 2: Εξέλιξη του ποσοστού ιδιοκατοίκησης για την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (2010-2016).....	21
Διάγραμμα 3: Εξέλιξη του ποσοστού των ενοικιαστών για την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (2010-2016).....	21
Διάγραμμα 4: Ανάλυση και εξέλιξη της χρηματοδότησης κατοίκων εσωτερικού πλην NXI από τα εγχώρια NXI (2001-2018).....	23
Διάγραμμα 5: Ανάλυση και εξέλιξη της χρηματοδότησης σε ιδιώτες και ιδιωτικά μη κερδοσκοπικά ιδρύματα από εγχώρια NXI (2001-2018)	25
Διάγραμμα 6: Εξέλιξη υπολοίπων και ποσοστού μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων σε επίπεδο Ελλάδας (2003-2017)	26
Διάγραμμα 7: Εξέλιξη υπολοίπων στεγαστικών δανείων και δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2017).....	28
Διάγραμμα 8: Εξέλιξη των επιτοκίων των νέων και υφιστάμενων υπολοίπων στεγαστικών δανείων (2005-2014).....	28
Διάγραμμα 9: Εξέλιξη τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας και ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2017).....	30
Διάγραμμα 10: εξέλιξη των τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας σε επίπεδο Ελλάδας και Αττικής (2003-2013).....	31
Διάγραμμα 11: Εξέλιξη του ακαθάριστου κατά κεφαλήν διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών σε μονάδες αγοραστικής δύναμης (ΜΑΔ-PPS) (2000-2016)	33
Διάγραμμα 12: Εξέλιξη του εισοδηματικού μεριδίου του 40% του πληθυσμού με τα χαμηλότερα εισοδήματα (2010-16)	33
Διάγραμμα 13: Εξέλιξη του ποσοστού απασχόλησης (2001-2017)	35
Διάγραμμα 14: Εξέλιξη μακροχρόνιας ανεργίας (2005-17).....	36

Διάγραμμα 15: Εξέλιξη του ποσοστού των νέων που δεν εργάζονται ούτε σπουδάζουν (2002-17).....	36
Διάγραμμα 16: Κατανομή πλήθους φορολογικών δηλώσεων και φόρων με βάση την κλίμακα φορολόγησης του 2015.....	37
Διάγραμμα 17:Εξέλιξη των φορολογικών εισπράξεων από ακίνητη περιουσία (2006-2014)	39
Διάγραμμα 18: Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που δαπανούν περισσότερο από το 40% του εισοδήματός τους για έξοδα κατοικίας (2010-16)	39
Διάγραμμα 19: Εξέλιξη του ποσοστού απόρων (2010-16).....	41
Διάγραμμα 20:Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που διατρέχουν τον κίνδυνο της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού (2010-16).....	41
Διάγραμμα 21: Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που διατρέχουν τον κίνδυνο της φτώχειας μετά τη χορήγηση κοινωνικών παροχών (2010-16)	42
Διάγραμμα 22: Εξέλιξη του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος και της Μεταβολής του σε επίπεδο Αττικής (2003-13).....	59
Διάγραμμα 23: Εξέλιξη του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος και της Μεταβολής του σε επίπεδο Αττικής (2003-13).....	62
Διάγραμμα 24: Εξέλιξη του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος και της Μεταβολής του σε επίπεδο Ελλάδας (2002-13).....	63
Διάγραμμα 25:Εξέλιξη του Ενδεικτικού Μέσου Ενοικίου Κύριας Κατοικίας και της Μεταβολής του σε επίπεδο Αττικής (2003-2013)	67
Διάγραμμα 26: Εξέλιξη του Ενδεικτικού Μέσου Ενοικίου Κύριας Κατοικίας και της Μεταβολής του σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2013)	67
Διάγραμμα 27: Εξέλιξη του Αριθμού Μεταβιβασθέντων Ιδιοκτησιών λόγω Αγοραπωλησίας και του Αριθμού Εκτιμήσεων σε επίπεδο Αττικής (2008-2013)..	75
Διάγραμμα 28: Εξέλιξη του Αριθμού Μεταβιβασθέντων Ιδιοκτησιών λόγω Αγοραπωλησίας σε επίπεδο Ελλάδας και Αττικής (2008-2013).....	76
Διάγραμμα 29: Εξέλιξη του Αριθμού Φορολογικών Δηλώσεων ανά Ευρύτερη Επαγγελματική Κατηγορία Βασικής Πηγής Εισοδήματος (2008-13).....	102

Διάγραμμα 30: Εξέλιξη του Μέσου Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος ανά
Ευρύτερη Επαγγελματική Κατηγορία Βασικής Πηγής Εισοδήματος (2008-13) ..103

Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 1: Σχέσεις μεταξύ ακινήτων και πιστώσεων	17
Σχήμα 2: Σχέση μεταξύ της πιστοδότησης της στέγης και του βάρους των νοικοκυριών	113

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1.α., 1.β.: Περιοχές ανάπτυξης Β' Κατοικίας.....	50
Χάρτης 2.:Επιλογή Περιοχής προς Ανάλυση	51
Χάρτης 3.α., 3.β., 3.γ.: Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13.....	56
Χάρτης 4.α., 4.β.: Μεταβολή του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13	57
Χάρτης 5.α., 5.β., 5.γ.: Ενδεικτικό Μέσο Δηλωθέν Ενοίκιο Κύριας Κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13.....	61
Χάρτης 6.α., 6.β.: Μεταβολή του Ενδεικτικού Μέσου Δηλωθέντος Ενοικίου Κύριας Κατοικίας ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13	62
Χάρτης 7.α., 7.β., 7.γ.: Ενδεικτικό Μέσο Δηλωθέν Τοκοχρεολύσιο για την αγορά α' κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13.....	66
Χάρτης 8.α., 8.β.: Μεταβολή του Ενδεικτικού Μέσου Δηλωθέντος Τοκοχρεολυσίου για την αγορά α' κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	67
Χάρτης 9.α., 9.β., 9.γ.: Αριθμός Εκτιμήσεων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	69
Χάρτης 10.α., 10.β., 10.γ.: Μεταβολή του Αριθμού Εκτιμήσεων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13.....	70
Χάρτης 11.α., 11.β., 11.γ.: Αναλογία του Αριθμού Εκτιμήσεων προς τον Αριθμό Φορολογικών Δηλώσεων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13...	73
Χάρτης 12.α., 12.β., 12.γ.: Μέση Αξία Ακινήτων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	76
Χάρτης 13.α., 13.β.: Μεταβολή της Μέσης Αξίας των Ακινήτων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13.....	76

Χάρτης 14.α., 14.β., 14.γ.: Αναλογία των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς το Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	80
Χάρτης 15.α., 15.β.: Μεταβολή της Αναλογίας των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς το Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13.....	81
Χάρτης 16.α., 16.β., 16.γ.: Αναλογία των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς τη Μέση Αξία των Ακινήτων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13.....	83
Χάρτης 17.α., 17.β.: Μεταβολή της Αναλογίας των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς τη Μέση Αξία των Ακινήτων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13	84
Χάρτης 18.α., 18.β., 18.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Εισοδηματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	86
Χάρτης 19.α., 19.β., 19.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Εμπόρων-Βιομηχάνων-Βιοτεχνών-Επιτηδευματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	88
Χάρτης 20.α., 20.β., 20.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Γεωργών-Κτηνοτρόφων-Αλιέων-Εκμεταλλευτών Δασών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	90
Χάρτης 21.α., 21.β., 21.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Μισθωτών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	92
Χάρτης 22.α., 22.β., 22.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Ελεύθερων Επαγγελματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13.....	94
Χάρτης 23.α., 23.β., 23.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Συνταξιούχων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13	96
Χάρτης 24.α., 24.β., 24.γ.: Κατανομή των Ατόμων για κάθε Επίπεδο Εκπαίδευσης ανά Μονάδα Χωρικής Ανάλυσης Πόλεων (ΜΟΧΑΠ) για το έτος 2011	101
Χάρτης 25: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.	103
Χάρτης 26: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 51 και 70 τ.μ.	104
Χάρτης 27: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 71 και 90 τ.μ.	105

Χάρτης 28: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 91 και 120 τ.μ.	106
Χάρτης 29: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 121 και 150 τ.μ.	108
Χάρτης 30: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεγαλύτερη των 151 τ.μ.	109

Κατάλογος Αρκτικόλεξων και Συντομογραφιών

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

αρ.: αριθμός

βλ.: βλέπε

ΓΓΠΣ: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

ΕΛΤΑ: Ελληνικά Ταχυδρομεία

ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

ΗΠΑ: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

κ.α.: και άλλα

κ.λπ.: και τα λοιπά

κ.ο.κ.: και ούτω καθεξής

ΜΑΔ: Μονάδες Αγοραστικής Δύναμης

ΝΧΙ: Νομισματικά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα

ΟΗΕ: Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών

ΟΟΣΑ: Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης

π.χ.: παραδείγματος χάρη

ΤΚ: Ταχυδρομικός Κωδικός

τ.μ.: τετραγωνικό μέτρο

ΤτΕ: Τράπεζα της Ελλάδας

SIEPS: Swedish Institute for European Policy Studies

EMF / ECBC: European Mortgage Federation / European Covered Bond Council

ΠΡΟΛΟΓΟΣ-ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τους επιβλέποντες καθηγητές μου, κ. Τριανταφυλλόπουλο Νικόλαο και κ. Ντυκέν Μαρί-Νοέλ, για τις χρήσιμες συμβουλές, την καθοδήγηση και τη στήριξη που μου παρείχαν τόσο κατά τη διάρκεια εκπόνησης της εργασίας μου, όσο και καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω ιδιαίτερα την οικογένεια μου για την εμπιστοσύνη που δείχνει και την αμέριστη συναισθηματική και πρακτική υποστήριξη που μου παρείχε όλα αυτά τα χρόνια.

Τέλος, στο σημείο αυτό θα ήθελα να αναφέρω ότι η δημοσίευση αυτή αξιοποιεί τα στοιχεία του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών, χωρίς τα οποία θα ήταν αδύνατη η διεκπεραίωση της εργασίας.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΘΕΜΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η ανάλυση των χωρικών και κοινωνικών επιπτώσεων της συρρίκνωσης της αγοράς κατοικίας ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης στην μητροπολιτική Αθήνα. Ειδικότερα, κύριοι σκοποί της έρευνας αποτελούν:

- Η εκτίμηση του οικονομικού βάρους των νοικοκυριών, λόγω δανειακών υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν για την απόκτηση κατοικίας. Η κατοικία αποτελεί ένα από τα βασικότερα αγαθά για τον άνθρωπο. Για την απόκτησή της τα νοικοκυριά καταφεύγουν πολύ συχνά στον τραπεζικό δανεισμό. Κατά την περίοδο προ κρίσεως, οι τιμές των ακινήτων είχαν αναρριχηθεί σε υψηλά επίπεδα, δυσανάλογα πολλές φορές με την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών. Εντούτοις, η συνεχής αύξηση των τιμών των κατοικιών, οδήγησε πολλά νοικοκυριά στο να αποφασίσουν να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία, φοβούμενα ότι στο μέλλον αυτό θα ήταν ακόμη δυσκολότερο για αυτά (Τριανταφυλλόπουλος & Κανδύλα, Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007, 2010). Η υψηλή ρευστότητα χρήματος, και άρα η διαθεσιμότητα πιστώσεων από τις εμπορικές τράπεζες, κατέστησαν δυνατή την αγορά κατοικίας, σε υψηλές τιμές.

Στη συνέχεια, μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, τόσο οι αξίες των κατοικιών που αποκτήθηκαν, όσο και τα εισοδήματα, υπέστησαν δραστική μείωση, που έφθανε και το 50%. Έτσι, πολλά νοικοκυριά βρέθηκαν στη δυσμενή θέση να είναι υπερχρεωμένα ώστε να εξυπηρετούν τις υψηλές δανειακές τους ανάγκες, αν και το εισόδημά τους έχει μειωθεί δραματικά. Το δε ακίνητό τους, δεν ήταν δυνατόν να εκποιηθεί στην αγορά σε μια αποδεκτή τιμή που θα τους επέτρεπε την απόσβεση των δανειακών τους υποχρεώσεων. Έτσι, τα νοικοκυριά αυτά βρίσκονται σήμερα εγκλωβισμένα, με τις προσδοκίες για αύξηση του εισοδήματός τους να είναι μάλλον μικρές, ή τουλάχιστον αβέβαιες. Κατά συνέπεια, εάν το εισόδημά τους δεν αυξηθεί, είτε θα πρέπει να διαθέτουν ένα πολύ μεγάλο μέρος αυτού για την εξυπηρέτηση του δανείου τους, με ανάλογη ταπείνωση του βιοτικού τους επιπέδου, είτε θα χάσουν

την κατοικία τους. Στη δεύτερη περίπτωση, είναι πιθανό να συνεχίσουν να καταβάλουν στη δανειοδότη τράπεζα τοκοχρεολύσια που θα αντιστοιχούν στο ύψος της οφειλής τους που δεν έχει αποπληρωθεί, εφόσον η αγοραία αξία του ακινήτου τους έχει απομειωθεί σημαντικά.

Μήπως έχουμε περάσει σε μια εποχή όπου, τουλάχιστον κάποια τμήματα του πληθυσμού έχουν γίνει δέσμια του χρηματοπιστωτικού συστήματος και των μηχανισμών του; Δηλαδή, προσπαθώντας αυτός ο πληθυσμός να ικανοποιήσει τη βασική του ανάγκη για κατοικία, ουσιαστικά έχει καταστεί δια βίου δέσμιος της ικανοποίησης αυτής της ανάγκης του από το χρηματοπιστωτικό σύστημα; Μπορούμε λοιπόν να μιλήσουμε για μια «financialization» της κατοικίας (Aalbers, 2017);

- Η διερεύνηση μιας ενδυνάμωσης της οικονομικής και κοινωνικής διαίρεσης του χώρου (Lipietz, 1974). Ειδικότερα, διερευνάται κατά πόσο η κατάσταση που έχει δημιουργηθεί με την επιπλέον επιβάρυνση των περισσότερο οικονομικά αδύναμων νοικοκυριών, οδηγεί στην ενδυνάμωση των χαρακτηριστικών που αποδίδεται η κοινωνική και οικονομική διαίρεση του χώρου. Οι πληθυσμοί που κατοικούν σε λιγότερο ευνοημένες περιοχές βρίσκονται σε δυσμενέστερη θέση σε σχέση με εκείνους που κατοικούν σε ποιοτικότερες αστικές περιοχές; Εάν αυτό ισχύει, το φαινόμενο της κοινωνικής και οικονομικής διαίρεσης της πόλης αναμένεται να ενταθεί, με ανάλογες επιπτώσεις στο χώρο; Δηλαδή, μήπως μετά από μια περίοδο μεγέθυνσης των εισοδημάτων που ακολούθησε η οικονομική καθίζηση, διαμορφώνεται μια νέα αστική γεωγραφία στη μητροπολιτική Αθήνα, η οποία μπορεί να οφείλεται –μεταξύ άλλων– και στην άνοδο και πτώση της αγοράς κατοικίας κατά τα τελευταία είκοσι περίπου χρόνια;

Κύριος στόχος της έρευνας αποτελεί ο εντοπισμός των κρίσιμων ερωτημάτων που σχετίζονται με την κοινωνικοοικονομική κατάσταση που επικρατεί στην Αττική. Πιο συγκεκριμένα η εργασία στοχεύει στην αναγνώριση των προβλημάτων, τα οποία χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης και ανάλυσης.

ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Οι δομικές μεταβολές στην αγορά κατοικίας επιφέρουν σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές επιπτώσεις. Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων, των

ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα (Μητράκος, 2009). Το γεγονός αυτό έγινε αντιληπτό τα τελευταία χρόνια και για το λόγο αυτό οι μελέτες που σχετίζονται με την κατοικία (και ιδίως η σύνδεσή της με την οικονομία) συνεχώς αυξάνονται.

Σε παγκόσμιο επίπεδο ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ) το 2013 στην έκθεσή του προς την Παγκόσμια Τράπεζα τονίζει τη σημασία της στέγασης, ως ένα από τα στοιχεία του δικαιώματος επαρκούς βιοτικού επιπέδου, και προτείνει ορισμένες αλλαγές στην πολιτική της τράπεζας που εστιάζουν κυρίως στις εξώσεις, την άνοδο του βιοτικού επιπέδου και τις εγγυήσεις για δάνεια (Rolnik, 2013). Μερικά χρόνια αργότερα, το 2017, επισημαίνει τον κίνδυνο της χρηματιστικοποίησης και της ανόδου των τιμών των κατοικιών, αλλά και της αδυναμίας των κατώτερων οικονομικά στρωμάτων να ανταπεξέλθουν στη νέα πραγματικότητα (United Nations, 2017).

Σε χαμηλότερο επίπεδο ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) το 2011 συγκρίνει μια σειρά πολιτικών στέγασης όπως η φορολογία κατοικιών, η χρήση γης και οι κανονισμοί μίσθωσης και οι πολιτικές κοινωνικής στέγασης για τις χώρες του ΟΟΣΑ που βασίζονται σε νέα στοιχεία. Με βάση μια σειρά οικονομετρικών αναλύσεων, διερευνά επίσης κατά πόσον αυτές οι πολιτικές που σχετίζονται με τη στέγαση επιτυγχάνουν τους στόχους τους με αποτελεσματικό και δίκαιο τρόπο και αν υπάρχουν παρενέργειες σε άλλες πτυχές των αγορών κατοικιών ή στην ευρύτερη οικονομία (Andrews, Sánchez, & Johansson, 2011). Το 2015 μελετά τις εξελίξεις σε ότι αφορά τα χρέη των νοικοκυριών τις τελευταίες δεκαετίες σε ένα μεγάλο δείγμα χωρών του ΟΟΣΑ, επισημαίνοντας τόσο τις κοινές τάσεις όσο και τις ιδιαιτερότητες των χωρών (André, 2015).

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο το Σουηδικό Ινστιτούτο για Μελέτες Ευρωπαϊκών Πολιτικών (Swedish Institute for European Policy Studies/SIEPS) εξετάζοντας τον τρόπο που η Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), οι εθνικές κυβερνήσεις και οι αγορές αντιμετώπισαν την κρίση και τη επακόλουθη ύφεση, μελέτησε την αγορά κατοικιών και δανείων μεταξύ διάφορων χωρών (Whitehead, Scanlon, & Lunde, 2014).

Οι κλασσικές οικονομικές αναλύσεις δε λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου. Η συνδυασμένη διερεύνηση των οικονομικών και χωρικών διαφοροποιήσεων της αγοράς κατοικίας είναι δυνατόν να καταδείξει τη στενή τους

αλληλεπίδραση, τη σχέση τους με την ανάπτυξη και τη διασύνδεση με μη προφανείς κοινωνικές προεκτάσεις, δεδομένου ότι η κατοικία αποτελεί βασικό αγαθό.

Η πρώτη και μοναδική προσέγγιση σύνδεσης των τιμών κατοικιών με το χώρο σε επίπεδο πόλης έγινε το 1987 από τους Munro και MacLennan (1987). Συγκεκριμένα μελετήθηκαν οι ενδο-αστικές αλλαγές στις τιμές των ακινήτων στη Γλασκόβη κατά την περίοδο 1972-83. Εξετάστηκαν οι αλλαγές σε μικρές περιοχές της πόλης και συσχετίστηκαν οι μεγάλες διακυμάνσεις των τιμών με τα χαρακτηριστικά των κατοικιών και των γειτονιών τους, καθώς και με την τοπική πολιτική βελτιώσεων.

Η πιο σύγχρονη προσέγγιση εντάσσει και τη μεταβλητή του χρόνου, διερευνώντας τον τρόπο που συσχετίζεται η κατοικία με την οικονομία στο χώρο και το χρόνο. Ωστόσο, και σε αυτή την περίπτωση η μελέτη είναι σε επίπεδο χωρών και όχι χαμηλότερο (Fernandez, 2017).

Η προσέγγιση της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα είναι κατ' εξοχήν α-χωρική, με εξαίρεση την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, για την οποία έχουν πραγματοποιηθεί κάποιες μελέτες κυρίως κοινωνιολογικές (Πατατούκα, 2015, Εμμανουήλ, 2006, Μαλούτας, 2009, κ.λπ.). Στις αναλύσεις που έχουν πραγματοποιηθεί έως τώρα, η αγορά κατοικίας αντιμετωπίζεται ως ένα ενιαίο σύστημα, που λειτουργεί με τα ίδια χαρακτηριστικά σε ολόκληρη τη χώρα, και υπονοώντας ότι επιφέρει παντού τις ίδιες ή παρόμοιες επιπτώσεις (θετικές ή αρνητικές). Ποτέ επίσης δεν έχουν διερευνηθεί και προσδιορισθεί οι επιμέρους παράγοντες που αφορούν τα ιδιαίτερα τοπικά και περιφερειακά κοινωνικοοικονομικά δεδομένα (δημογραφικά, παραγωγική δομή, κ.λπ.) που επηρεάζουν τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας, παρόλο που αυτή ενδέχεται να αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα τοπικής ανάπτυξης ή να προκαλεί αναπτυξιακές υστερήσεις μεταξύ των διαφόρων περιοχών. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην πλειονότητά τους, οι έως τώρα προσεγγίσεις του τομέα της κατοικίας στην Ελλάδα δεν έχουν λάβει υπόψη τους τις δραστικές μεταβολές και νέους μηχανισμούς λειτουργίας του παγκοσμιοποιημένου πλέον χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Η συμβολή της παρούσας εργασίας είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς εξετάζεται η οικονομική και κοινωνική διάσταση της αγοράς κατοικίας σε σχέση με τον χώρο και το χρόνο.

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Το πρώτο μέρος της εργασίας περιλαμβάνει το κομμάτι της Εισαγωγής, όπου αρχικά αναλύεται το θέμα και οι κύριοι σκοποί της έρευνας. Στη συνέχεια περιγράφεται ο λόγος για τον οποίο η εργασία είναι σημαντική και γίνεται μία σύντομη βιβλιογραφική επισκόπηση τόσο για την Ελλάδα όσο και για τον υπόλοιπο κόσμο. Έπειτα περιγράφεται η δομή της εργασίας.

Το επόμενο μέρος αφορά στα Κεφάλαια 1 και 2, όπου γίνεται αναφορά στις έννοιες του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της αγοράς ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού συστήματος στη γενικότερη ανάπτυξη της οικονομίας, αλλά και στην αγορά ακινήτων και παρουσιάζεται η κρίση των τελευταίων ετών. Η ανάλυση της αγοράς ακινήτων χωρίζεται στα γενικά χαρακτηριστικά αυτής και στα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Τα γενικά χαρακτηριστικά αφορούν τη διάκριση της αγοράς, την αξία και υπεραξία των ακινήτων, την αβεβαιότητα των εκτιμήσεων και τη σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των πιστώσεων. Τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς σχετίζονται με τον πλούτο, το επίπεδο ιδιοκατοίκησης, τις πηγές χρηματοδότησης και τη χρηματοοικονομική πίεση που υφίστανται τα ελληνικά νοικοκυριά.

Στο τρίτο Κεφάλαιο περιγράφεται η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τη διεξαγωγή της έρευνας. Αρχικά, αναφέρονται οι κύριες πηγές στοιχείων και κρίνεται η αξιοπιστία των διαθέσιμων δεδομένων. Ακολούθως περιγράφονται με ιδιαίτερα αναλυτικό τρόπο τα βήματα που ακολουθήθηκαν για την επεξεργασία και την ομογενοποίηση των δεδομένων.

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται η έρευνα, που περιλαμβάνει την ανάλυση των εκτιμήσεων κατοικιών και των φορολογικών δηλώσεων για την περιοχή της Αττικής, και τα αποτελέσματα αυτής. Το πέμπτο Κεφάλαιο συγκεντρώνει τα κυριότερα συμπεράσματα των προηγούμενων κεφαλαίων και θέτει ορισμένα ερωτήματα και προβληματισμούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται συνοπτικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα και ο ρόλος του στη διαδικασία της ανάπτυξης, αλλά και στην αγορά κατοικίας. Επιπλέον, γίνεται αναφορά στην παγκόσμια και την επακόλουθη ελληνική χρηματοοικονομική κρίση.

1.1. ΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Στην οικονομική δραστηριότητα συμμετέχουν τόσο ο δημόσιος (κράτος, δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί) όσο και ο ιδιωτικός (νοικοκυριά και επιχειρήσεις) τομέας. Οι οικονομικές μονάδες (δημόσιες και ιδιωτικές) στον προϋπολογισμό τους εμφανίζουν θετικό υπόλοιπο (πλεόνασμα), αρνητικό υπόλοιπο (έλλειμμα) ή μηδενικό υπόλοιπο (ισοσκελισμένες ροές). Οι ελλειμματικές μονάδες αναζητούν τα κεφάλαια για την κάλυψη των αναγκών τους, ενώ οι πλεονασματικές έχουν συμφέρον να δανείζουν το πλεόνασμά τους, έναντι κάποιας αμοιβής ή απόδοσης. Ωστόσο, αυτή η μεταφορά κεφαλαίων μεταξύ των μονάδων είναι ιδιαίτερα δύσκολη, λόγω ποικίλων προβλημάτων όπως:

- Η αδυναμία κάθε πλεονασματικής οικονομικής μονάδας να ερευνήσει την αγορά ώστε να εντοπίσει τις οικονομικές μονάδες που έχουν ανάγκη κεφαλαίων και το αντίστροφο,
- Το ύψος του προσφερόμενου και του απαιτούμενου κεφαλαίου, αλλά και η διάρκεια της συναλλαγής που συχνά δε συμπίπτουν,
- Η έλλειψη εμπιστοσύνης μεταξύ των οικονομικών μονάδων για την τήρηση των συμφωνηθέντων όρων (Αγγελόπουλος, 2013).

Σε αυτό το σημείο παρεμβαίνει το χρηματοπιστωτικό σύστημα, μειώνοντας τον κίνδυνο και το κόστος συναλλαγών, και με αυτό τον τρόπο κινητοποιεί τις αποταμιεύσεις και διευκολύνει τη ροή κεφαλαίων προς τις διάφορες επενδυτικές ευκαιρίες. Η διαδικασία συσσώρευσης του κεφαλαίου δημιουργεί οικονομίες κλίμακας, η αξιοποίηση των οποίων ενθαρρύνει την αναπτυξιακή διαδικασία. Ακόμη, η βελτιστοποίηση της κατανομής των πόρων μπορεί δυνητικά να συμβάλει στην οικονομική ανάπτυξη (Παπαδάμου & Συριόπουλος, 2015).

1.2. ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Η κατοικία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα συνδέονται ολοένα και στενότερα. Πάντοτε υπήρχε μια στενή σχέση μεταξύ τους, καθώς η ανάπτυξη του τομέα των ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τα δάνεια των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Η ακριβής και διαφανής εκτίμηση των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων κατά τη δανειοδότηση είναι απαραίτητη, καθώς προωθεί την εμπιστοσύνη στο σύστημα εγγυήσεων, και γι' αυτό αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα δομικά στοιχεία του τραπεζικού συστήματος. Ο δανειστής απαιτεί βεβαιότητα ότι το περιουσιακό στοιχείο που λαμβάνεται ως εγγύηση για στεγαστικό δάνειο είναι επαρκούς αξίας για την κάλυψη του οφειλόμενου χρέους σε περίπτωση αθέτησης του δανείου. Αυτή η εμπιστοσύνη στην αξία των ακινήτων είναι ένα από τα στοιχεία που καθιστούν το ενυπόθηκο χρέος χαμηλού ρίσκου, φθινό τρόπο παροχής χρηματοδότησης κατοικιών και που με τη σειρά του καθιστά την ιδιοκατοίκηση πραγματικότητα για πολλούς ανθρώπους (European Mortgage Federation / European Covered Bond Council (EMF / ECBC), 2017).

Ωστόσο η νέα εξέλιξη είναι ότι η κατοικία έχει καταστεί χρηματοοικονομικό προϊόν, όπως και τα επαγγελματικά ακίνητα ήδη εδώ και πολλά χρόνια, και συχνά αντιμετωπίζεται ως εμπόρευμα, μέσο συσσώρευσης πλούτου αλλά και ως εμπράγματη εγγύηση για τη δημιουργία ρευστότητας για την παροχή δανείων, μέσω σύνθετων μηχανισμών, όπως αυτοί των τιτλοποιήσεων. Μέσω της τιτλοποίησης, η ακίνητη περιουσία μετατρέπεται σε άυλο χρηματοοικονομικό επενδυτικό προϊόν -που δεν συνδέεται άμεσα με το χώρο- και διακινείται στην παγκοσμιοποιημένη αγορά, η λειτουργία της οποίας δεν επηρεάζεται από τοπικούς παράγοντες. Είναι προφανές ότι η πορεία της αγοράς έχει αντίκτυπο στο χώρο (εφόσον συνδέεται με τα ακίνητα) και επιπτώσεις στις τοπικές οικονομίες και κοινωνίες (Triantafyllopoulos, 2009).

Η παραπάνω εξέλιξη στον τομέα των κατοικιών χαρακτηρίζεται ως 'χρηματιστικοποίηση' της κατοικίας (financialization of housing¹) και ποικίλει ανάλογα με την περιοχή, καθώς τα συστήματα κατοικιών διαφέρουν στο χώρο

¹ Ο όρος λαμβάνει ποικίλες έννοιες. Στην παρούσα εργασία αναφέρεται στην μετατροπή εισοδηματικών ροών από ακίνητη περιουσία σε νέα επενδυτικά προϊόντα προσβάσιμα σε διάσπαρτους στο χώρο επενδυτές (Weber, 2010).

(Aalbers, 2017). Ο ΟΗΕ αναφέρει πως οι επενδύσεις κεφαλαίου σε κατοικία σταδιακά αποσυνδέουν την στέγαση από την κοινωνική της λειτουργία (παροχή ενός μέρους για να ζήσει κάποιος με ασφάλεια και αξιοπρέπεια) και, ως εκ τούτου, υπονομεύουν την έννοια της κατοικίας ως ανθρώπινο δικαίωμα.

Η ‘χρηματοπιστωτικοποίηση’ (financialization) συνδέεται με την αύξηση των πιστώσεων και του χρέους που έχουν αναλάβει τα νοικοκυριά καθιστώντας τα ευάλωτα σε πρακτικές ‘επιθετικού δανεισμού’ (predatory lending²) και στη μεταβλητότητα της αγοράς (United Nations, 2017). Τα δάνεια υψηλού κινδύνου και ο επιθετικός δανεισμός δεν αποτελούν μόνο επιβάρυνση των καταναλωτών, αλλά δυσχεραίνουν και την ανάπτυξη των κοινοτήτων. Οι συγκεντρωμένες κατασχέσεις υποβαθμίζουν γειτονιές και πόλεις και ενισχύουν το πρόβλημα της απώλειας των σπιτιών των οικογενειών. Στα τέλη της δεκαετίας του 1990, στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής (ΗΠΑ), άρχισε να γίνεται αισθητή η δυσανάλογη συγκέντρωση δανείων υψηλού κινδύνου στις αστικές και μειονοτικές συνοικίες, ιδίως με τη μορφή κατασχέσεων και εγκαταλελειμμένων κατοικιών (Immergluck, 2011).

1.3. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η χρηματοπιστωτική κρίση των ΗΠΑ κατά το έτος 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), επεκτάθηκε αμέσως και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις, αποκαλύπτοντας έτσι τις αδυναμίες και τις ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα. Μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, η κρίση μεταφέρθηκε στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία και μετατράπηκε σε παγκόσμια ύφεση (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012).

Μετά την έναρξη της παγκόσμιας ύφεσης, η επερχόμενη εγχώρια ύφεση στην Ελλάδα ήταν τότε σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν βαθιές και χρόνιες, και εστιάζονταν κυρίως στην έλλειψη ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας και στην οργανωτική ανεπάρκεια του

² Ο όρος αυτός αναφέρεται σε δανειακά μέσα που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα υψηλά επιτόκια, υψηλές αμοιβές και υψηλές ποινές σε περίπτωση μη αποπληρωμή τους (Dymski, 2012). Απευθύνονται στα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά κλιμάκια και τα καταδικάζουν σε χρέη εφόρου ζωής (Zwan, 2014).

ελληνικού κράτους. Η συμμετοχή της χώρας στη ζώνη του ευρώ με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα. Η ελληνική ύφεση και κρίση δεν προκλήθηκε από την αγορά ακινήτων ούτε το χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε με τη διεθνή κρίση. Η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σήμερα ένα φαινομενικό αδιέξοδο, που οφείλεται στις χρόνιες μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012).

Παρά το γεγονός ότι η κρίση δεν προκλήθηκε λόγω των ακινήτων, οι επιπτώσεις της κρίσης στα εισοδήματα των νοικοκυριών έχουν επίδραση στην αγορά κατοικίας. Κατά τη διάρκεια του έτους 2010 το 18,1% του συνολικού πληθυσμού της χώρας δαπάνησε περισσότερο από 40% του εισοδήματος του για έξοδα σχετικά με την κατοικία (στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο, επισκευές, συντήρηση, ρεύμα κ.λπ.). Όπως αναμένεται το μεγαλύτερο μέρος αυτού του πληθυσμού κατατάσσεται σε νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα. Δυσανάλογη είναι επίσης η κατανομή των ατόμων που ενοικιάζουν κατοικία έναντι αυτών που έχουν λάβει στεγαστικό δάνειο (αναλογία $\approx 5/1$). Το 32,4% του συνολικού πληθυσμού δηλώνει ότι επιβαρύνεται σε μεγάλο βαθμό από τις συνολικές δαπάνες στέγασης. Τα παραπάνω αποτελούν ένδειξη ότι τα ελληνικά νοικοκυριά δεν έχουν περιθώρια περαιτέρω δαπάνης για στέγαση (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012).

Σε περιόδους κρίσης πέρα από τη μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών, μειώνονται και οι αξίες των ακινήτων, επιβαρύνοντας έτσι περαιτέρω τις εισοδηματικές αντοχές των νοικοκυριών. Η πτώση μάλιστα των τιμών των ακινήτων έχει μεγαλύτερες επιδράσεις από μια αντίστοιχη άνοδο στην οικονομική δραστηριότητα και έτσι, ενώ κατά τη φάση ανόδου των τιμών των κατοικιών έως το 2007, τα νοικοκυριά αύξησαν την οικονομική τους επιβάρυνση για στέγαση και κατανάλωση, κατά την τρέχουσα περίοδο χαμηλών αξιών, αυτά πρέπει να αντιμετωπίσουν ταυτόχρονα την πτώση του εισοδήματός τους, την αδυναμία ικανοποίησης των δανειακών τους υποχρεώσεων και την αδυναμία πρόσβασης σε νέες πιστώσεις.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

- Το χρηματοπιστωτικό σύστημα ενθαρρύνει την αναπτυξιακή διαδικασία και συνδέεται στενά με την αγορά κατοικίας.
- Η κατοικία έχει καταστεί χρηματοοικονομικό προϊόν και σταδιακά χάνει την κοινωνική της λειτουργία.
- Η πορεία της αγοράς κατοικίας έχει αντίκτυπο στο χώρο και επιπτώσεις στις τοπικές οικονομίες και κοινωνίες.
- Τα δάνεια υψηλού κινδύνου και ο επιθετικός δανεισμός δυσχεραίνουν την ανάπτυξη των κοινοτήτων και εντοπίζονται στο χώρο ως συγκεντρωμένες κατασχέσεις υποβαθμίζοντας έτσι γειτονιές και πόλεις.
- Κατά την τρέχουσα περίοδο χαμηλών αξιών, τα νοικοκυριά πρέπει να αντιμετωπίσουν ταυτόχρονα την πτώση του εισοδήματός τους, την αδυναμία ικανοποίησης των δανειακών τους υποχρεώσεων και την αδυναμία πρόσβασης σε νέες πιστώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί αρχικά παρουσιάζονται κάποιες βασικές έννοιες για την αγορά ακινήτων και συνέχεια αναλύεται το γενικό πλαίσιο της αγοράς στη χώρα μας.

2.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

2.1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως αγορά νοούμε τους μηχανισμούς εκείνους που σκοπεύουν στο να φέρουν σε επαφή τους πωλητές με τους αγοραστές, προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία μεταβίβαση των ιδιοκτησιών. Υπάρχουν διάφοροι ορισμοί για την αγορά ακινήτων (real estate). Ένας εκ των επικρατέστερων, ορίζει την αγορά ακινήτων σε μία χώρα ως το σύνολο του αποθέματος των κτιρίων, των οικοπέδων στα οποία τα κτίρια αυτά έχουν κτιστεί, καθώς και όλη την οικοδομήσιμη γη. Η κατασκευή νέων κτιρίων αποτελεί 'προσθήκη' στο απόθεμα μιας χώρας και η χρηματική αξία των κτιρίων αυτών αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες κατηγορίες της επενδυτικής δραστηριότητας σε μια χώρα.

Η αγορά ακινήτων διακρίνεται με βάση:

- το είδος των ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο πράξεων (π.χ. αγορά κατοικίας - αγορά γραφείων),
- το χώρο (π.χ. αγορά γραφείων στη λεωφόρο Κηφισίας - αγορά γραφείων στη λεωφόρο Συγγρού),
- το δικαίωμα χρήσεως των ακινήτων (παραχώρηση έναντι καταβολής κάποιου αντίτιμου: για ορισμένο χρονικό διάστημα [ενοικίαση] – για πάντα [αγοραπωλησία]),
- τη φυσική υπόσταση των ακινήτων (οικόπεδα – κτίρια),
- τα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων (π.χ. αγορά μετοχών σε εταιρείες επενδύσεων ακινήτων³) (Τριανταφυλλόπουλος Ν. , Σημειώσεις του μαθήματος διαχείριση ακινήτων, 2014).

³ Η αγορά αυτή έχει αναπτυχθεί ελάχιστα στην Ελλάδα.

2.1.2. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με το όρο αξία ακινήτου νοείται η αξία του οικοπέδου, του εδάφους και των βελτιώσεων αυτού με τη μορφή κτισμάτων (Κεραμάρης & Παπαναστασίου, 2015). Η έννοια της αξίας των ακινήτων λαμβάνει διαφορετικό περιεχόμενο ανάλογα με το επίθετο που την προσδιορίζει κάθε φορά. Κάποιες από τις έννοιες που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αξίας είναι: αντικειμενική, πραγματική, αγοραία κ.λπ. (Ζεντέλης, 2001), παρόλα αυτά η αγοραία αξία (market value) αποτελεί την πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου (Γρίβα, 1997). Σύμφωνα με το Ζέντελη (2001) ‘η αγοραία αξία είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι’ αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς’.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από ποικίλους παράγοντες, εφόσον το κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και επιδρούν διαφορετικοί συντελεστές στη διαμόρφωση της αξίας του. Οι κυριότεροι παράγοντες μπορούν να ομαδοποιηθούν ως εξής:

- Σε επίπεδο χώρας: είναι κυρίως οικονομικοί (οικονομική κατάσταση της χώρας και επίπεδο ανάπτυξης, ποσοστό ανεργίας κ.α.), πολιτικοί (πολιτική γης, πολιτική επενδύσεων στα ακίνητα κ.α.) και κοινωνικοί (κοινωνική διαστρωμάτωση, οικογενειακοί κατάσταση κ.α.),
- Σε επίπεδο πόλης: πολεοδομικός σχεδιασμός, δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών κ.α.,
- Σε επίπεδο περιοχής πόλης: πολεοδομικά χαρακτηριστικά (συντελεστής δόμησης, ύψος κτιρίων κ.λπ.), το περιβάλλον και γενικά η θέση της περιοχής ως προς τη γενική διάταξη της πόλης,
- Σε επίπεδο ακινήτου: τα φυσικά του χαρακτηριστικά, η ποιότητα και η αισθητική των γειτονικών κατασκευών κ.α.

Πέραν των παραπάνω η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από ακόμη τέσσερις παράγοντες, οι οποίοι πρέπει να ενυπάρχουν ώστε να υπάρχει αξία και να δημιουργείται ικανότητα προσόδου. Οι παράγοντες αυτοί είναι:

- Χρησιμότητα,
- Σπανιότητα,
- Επιθυμία για κάλυψη αναγκών,
- Αγοραστική δύναμη (Ζεντέλης, 2001).

2.1.3. ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η υπεραξία σχετίζεται με τη διαχρονική αύξηση της αξίας σε σταθερές τιμές και λειτουργεί ως επιταχυντής επενδύσεων, αφού υπάρχει το κίνητρο για μελλοντικά κέρδη. Η προσπάθεια δημιουργίας της αποτελεί βασικό κίνητρο κατά τη διαδικασία της ανάπτυξης. Οι λόγοι που επιδρούν στη δημιουργία υπεραξίας σχετίζονται με το ευρύτερο οικονομικό και πολιτικό πλαίσιο μιας χώρας και είναι οι κάτωθι:

- Η αυξανόμενη χρονικά στενότητα της γης (ανελαστικότητα της προσφοράς γης),
- Η εντατικοποίηση της αστικοποίησης: ενίσχυσε τη στενότητα της γης,
- Τα ‘προγράμματα ανάπτυξης’ του Δημοσίου (έργα υποδομής, ένταξη νέων περιοχών στα σχέδια πόλεων),
- Οι ειδικές εξυπηρετήσεις που μπορεί να παρέχει ένα ακίνητο σε ορισμένους αγοραστές (π.χ. προσφορά υψηλής τιμής για αγορά γραφείου από δικηγόρο κοντά στο δικαστήριο),
- Η άνοδος του κατά κεφαλήν εισοδήματος: δημιουργεί τη δυνατότητα για κάλυψη αυξημένων αναγκών και επιτρέπει τη διοχέτευση των αποταμιεύσεων σε διάφορα περιουσιακά στοιχεία. Έτσι, αυξάνεται η ζήτηση των ακινήτων και επομένως και η τιμή τους,
- Πολιτικοί παράγοντες (πολιτική γης, πολιτική ανάπτυξης),
- Το επενδυτικό αδιέξοδο των μικροαποταμιευτών: η κατοχή ακίνητης περιουσίας προσφέρει ασφάλεια, ανεξαρτησία, ευμάρεια, εισόδημα και προσδοκία μελλοντικής αύξησης της αξίας του και σε συνδυασμό με την έλλειψη εναλλακτικών δυνατοτήτων ασφαλούς επένδυσης οδηγούν σε αύξηση της ζήτησης για ακίνητα.

- Η μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου ή η μεταβολή της χρήσης των ακινήτων μιας περιοχής (π.χ. μεταβολή ενός διαμερίσματος κατοικίας σε κατάστημα ή μεταβολή μιας περιοχής χωρίς μεγάλη αξία σε τουριστική περιοχή),
- Η μεταβλητότητα των υπαρχόντων νόμων (π.χ. τροποποίηση ή κατάργηση υφιστάμενου νόμου),
- Η σχέση ζήτησης – προσφοράς: εμπεριέχεται, επηρεάζει και επηρεάζεται από όλους τους παραπάνω παράγοντες (π.χ. με σταθερή ζήτηση, η σπανιότητα της προσφοράς αυξάνει την αξία των ακινήτων) (Γρίβα, 1997).

2.1.4. ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Οι ατέλειες της αγοράς σε συνδυασμό με τις διαφορετικές επιδιώξεις και κίνητρα των αγοραστών οδηγούν σε διακυμάνσεις των τιμών. Η «τέλεια» αγορά συγκεντρώνει τα εξής χαρακτηριστικά:

- Επαρκή αριθμό πωλητών και αγοραστών, κανένας από τους οποίους δεν βρίσκεται σε δυσανάλογα πλεονεκτική θέση σε σχέση με τους άλλους, έτσι ώστε να δημιουργούνται συνθήκες ολιγοπωλίου ή μονοπωλίου,
- Τα αγαθά που ανταλλάσσονται στην αγορά είναι ομοιογενή και κάθε ένα από αυτά μπορεί να αντικαταστήσει κάποιο άλλο παρόμοιο,
- Διαφάνεια των τιμών και γνώση των χαρακτηριστικών των αγαθών που μεταβιβάζονται,
- Ελαστικότητα προσφοράς και ζήτησης.

Ωστόσο, η αγορά ακινήτων είναι «ατελής» για τους εξής λόγους:

- Ετερογένεια ακινήτων,
- Κυριαρχία των αποθεμάτων στην αγορά,
- Αδιαφάνεια της αγοράς,
- Μεγάλη διάρκεια ζωής των ακινήτων,
- Μηδενικό κόστος παραγωγής της γης και μικρό κόστος συντήρησης κτιρίων,
- Αργός ρυθμός εξέλιξης της αγοράς,
- Κερδοσκοπική φύση της αγοράς (Τριανταφυλλόπουλος Ν. , Σημειώσεις του μαθήματος διαχείριση ακινήτων, 2014).

Η ανάλυση μιας ατελούς αγοράς βασίζεται στη συνάφεια των διαθέσιμων στοιχείων και ως εκ τούτου το στοιχείο της αβεβαιότητας είναι ενδογενές σε όλες τις εκτιμήσεις. Η αβεβαιότητα μιας εκτίμησης σχετίζεται με την πιθανότητα η εκτιμώμενη τιμή να διαφέρει από την πραγματική τιμή συναλλαγής και επηρεάζεται από:

- Την ικανότητα του εκτιμητή,
- Το πεδίο εφαρμογής της εκτίμησης,
- Την αβεβαιότητα της αγοράς (ρευστότητα και δραστηριότητα αγοράς),
- Το μοντέλο αβεβαιότητας,
- Την αβεβαιότητα των δεδομένων (αβεβαιότητα και ασυμμετρία πληροφοριών).

Σε περιόδους αναταραχής η έλλειψη εμπιστοσύνης οδηγεί σε αστάθεια των τιμών. Η έλλειψη δραστηριότητας στην αγορά, η έλλειψη ρευστότητας ή ο συνδυασμός και των δύο, οδηγούν στη μείωση του αριθμού των διαθέσιμων δεδομένων για την παροχή εμπειρικής υποστήριξης των εκτιμήσεων. Αυτό έχει ως επακόλουθο την εξαγωγή συμπερασμάτων από στοιχεία συναλλαγών που αφορούν παρόμοια και όχι ταυτόσημα περιουσιακά στοιχεία ή από ιστορικά στοιχεία συναλλαγών που αφορούν ταυτόσημα περιουσιακά στοιχεία. Λόγω των παραπάνω αυξάνεται ο βαθμός 'κρίσης' που απαιτείται από τον εκτιμητή με απότοκο την αύξηση του επιπέδου αβεβαιότητας (Ganos, 2011).

2.1.5. ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ

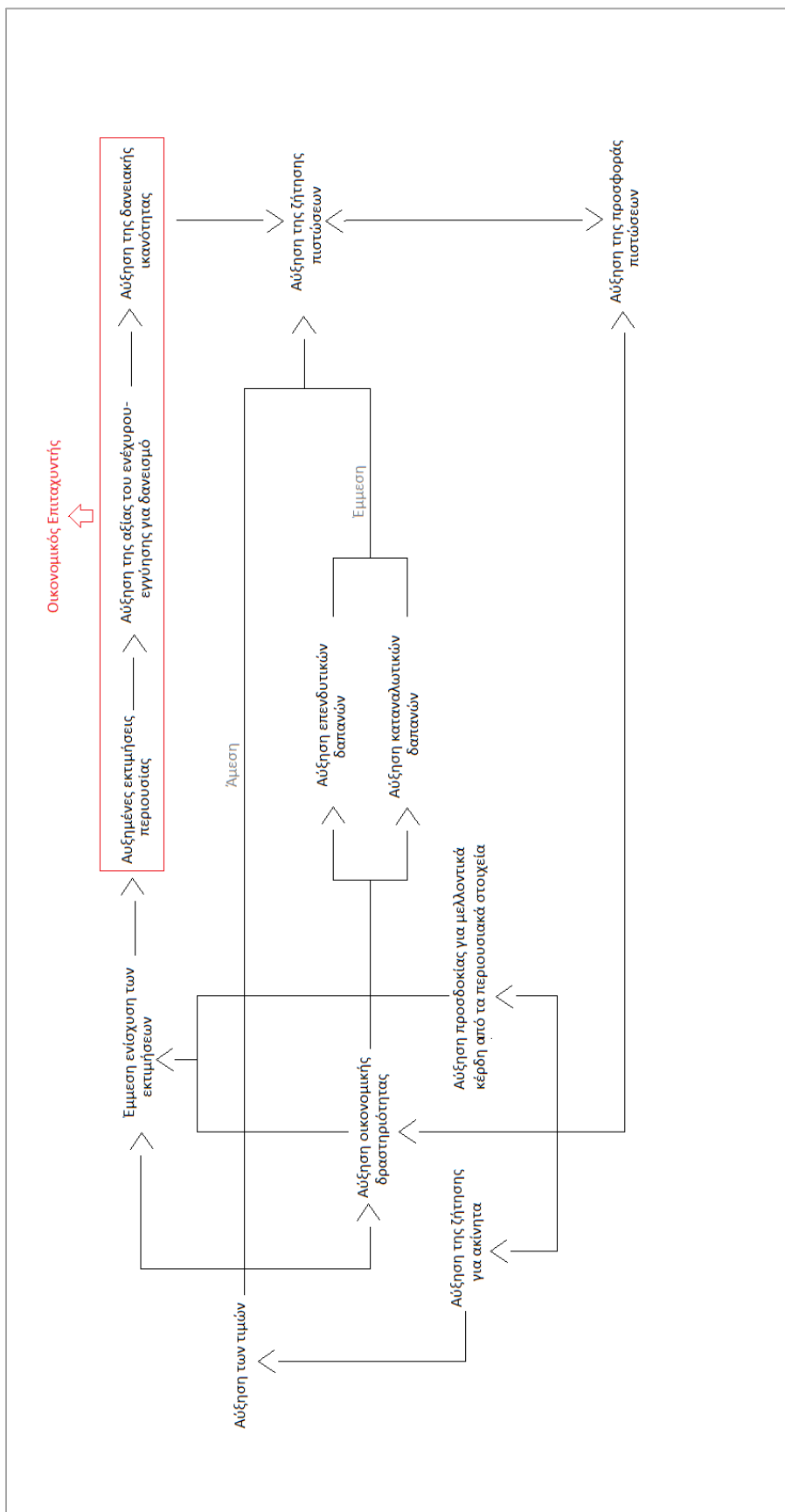
Όπως προαναφέρθηκε η κατοικία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα συνδέονται ολοένα και περισσότερο μεταξύ τους. Στο υποκεφάλαιο αυτό θα αναλυθούν οι σχέσεις μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των πιστώσεων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Η αύξηση στις τιμές των ακινήτων πιθανό να οδηγήσει στην άμεση αύξηση της ζήτησης πιστώσεων, καθώς το απαραίτητο χρηματικό ποσό για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας αυξάνεται. Επιπλέον, η αύξηση των τιμών θα ενθαρρύνει την οικονομική δραστηριότητα και κατά συνέπεια θα αυξήσει τις επενδυτικές και καταναλωτικές δαπάνες, οι οποίες με τη σειρά τους θα αυξήσουν έμμεσα τη ζήτηση για πιστώσεις (Brissimis & Vlassopoulos, 2008).

Πέρα από τη ζήτηση οι διακυμάνσεις των τιμών επιδρούν και στη κεφαλαιακή θέση των τραπεζών είτε άμεσα μέσω της αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της

τράπεζας, είτε έμμεσα μέσω των επιπτώσεων που έχουν στα ενυπόθηκα δάνεια, αφού επηρεάζουν τις εκτιμήσεις για την ακίνητη περιουσία. Οι αυξημένες εκτιμήσεις των περιουσιακών στοιχείων αυξάνουν την αξία των εξασφαλίσεων των δανειοληπτών και, ως εκ τούτου, τη δανειοληπτική τους ικανότητα - ο μηχανισμός αυτός αναγνωρίζεται στη βιβλιογραφία ως «οικονομικός επιταχυντής». Εφόσον, αυξάνεται η δανειακή ικανότητα των ατόμων αυξάνεται και η ζήτηση για νέες πιστώσεις και κατά συνέπεια και η προσφορά πιστώσεων (Brissimis & Vlassopoulos, 2008).

Η αυξημένη διαθεσιμότητα πιστώσεων θα αυξήσει τη ζήτηση για ακίνητα και δεδομένου ότι η προσφορά ακίνητης περιουσίας βραχυπρόθεσμα είναι σχετικά σταθερή, αυτό θα οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ακινήτων. Επιπλέον, ενθαρρύνει τις επενδύσεις και τις καταναλωτικές δαπάνες, δημιουργώντας ευνοϊκές προσδοκίες για μελλοντικά κέρδη από περιουσιακά στοιχεία, ενισχύοντας έτσι τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Οι παραπάνω σχέσεις παρουσιάζονται στο Σχήμα 1.

Σχήμα 1: Σχέσεις μεταξύ ακινήτων και πιστώσεων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η αλληλεπίδραση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και των πιστώσεων λαμβάνεται υπόψη κατά τη χάραξη της πολιτικής των κεντρικών τραπεζών. Ο μηχανισμός του οικονομικού επιταχυντή -ο οποίος αποτελεί μέρος αυτής της αλληλεπίδρασης- αποτελεί κεντρικό στοιχείο του μηχανισμού μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων, και κυρίως στις τιμές των κατοικιών, αποτελούν πρόκληση για τους φορείς χάραξης νομισματικής πολιτικής, οι οποίοι καλούνται να αξιολογήσουν την κατάσταση και να επιλέξουν την καταλληλότερη λύση. Τέλος, αυτή η αλληλεπίδραση μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική σταθερότητα, καθώς οι εξελίξεις στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν την κεφαλαιοποίηση του τραπεζικού συστήματος. Επιπλέον, η ταχεία πιστωτική επέκταση, η οποία μπορεί να προκληθεί από την άνοδο των τιμών των ακινήτων, είναι ένας από τους πιο συνεπείς και ισχυρούς δείκτες που οδηγούν σε μελλοντικές χρηματοπιστωτικές κρίσεις (Brissimis & Vlassopoulos, 2008).

Η αλληλεπίδραση των στεγαστικών δανείων και των τιμών κατοικιών στην Ελλάδα αναλύθηκε από τους Μπρισσίμη και Βλασσόπουλο (2008). Τα αποτελέσματα που προέκυψαν δείχνουν ότι μακροπρόθεσμα οι τιμές κατοικιών είναι ελάχιστα εξωγενείς, επομένως δεν αντιδρούν σε ανισορροπίες της αγοράς στεγαστικών δανείων. Αυτό υποδηλώνει ότι μακροπρόθεσμα δεν επιβεβαιώνεται σχέση αιτιότητας μεταξύ των στεγαστικών δανείων και των τιμών κατοικιών. Η βραχυχρόνια ανάλυση, ωστόσο, παρέχει σαφείς ενδείξεις μιας ταυτόχρονης αμφίδρομης εξάρτησης μεταξύ στεγαστικών δανείων και τιμών κατοικιών.

2.2. Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.2.1. ΠΛΟΥΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Ο καθαρός πλούτος των νοικοκυριών περιλαμβάνει το σύνολο των αξιών των περιουσιακών τους στοιχείων, είτε πρόκειται για καταθέσεις, μετοχές και αμοιβαία κεφάλαια είτε για ακίνητα και ιδιωτικές επιχειρήσεις, έπειτα από την αφαίρεση των οφειλόμενων από τα νοικοκυριά ποσών για την εξόφληση των δανείων τους (καταναλωτικά, στεγαστικά κ.α.) (Χαλιάσος, 2012). Τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των περισσότερων νοικοκυριών, καθώς είναι επενδύσεις που εμπεριέχουν χαμηλό επενδυτικό ρίσκο, επιτρέπουν τη μεταβίβαση του

πλούτου στις επόμενες γενιές και αποτελούν έναν εναλλακτικό τρόπο αποταμίευσης για την εξασφάλιση των γηρατειών, αφού όταν τα μέλη του νοικοκυριού συνταξιοδοτηθούν (και κατά πάσα πιθανότητα θα μειωθεί το εισόδημά τους), δε θα επιβαρύνονται από το ενοίκιο (Μαρσέλλου & Μπασιάκος, 2013). Κατά τη διάρκεια του τετάρτου (4^{ου}) τριμήνου του έτους 2008 η αξία των κατοικιών αντιστοιχούσε στο 82% των περιουσιακών στοιχείων των ελληνικών νοικοκυριών και επιχειρήσεων (βλ. Διάγραμμα 1) (Χαρδούβελης, 2009).

Διάγραμμα 1: Μερίδιο ακινήτων στη συνολική περιουσία των ελληνικών νοικοκυριών



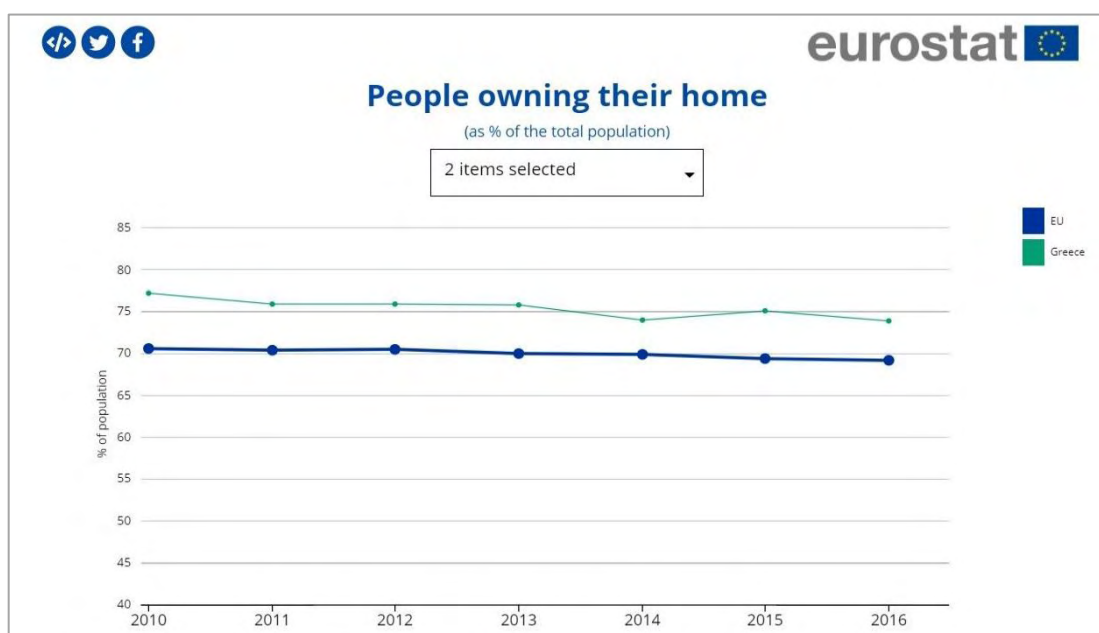
Πηγή: Χαρδούβελης, 2009

2.2.2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Τα ακίνητα στην Ελλάδα ανέκαθεν θεωρούνταν μια ασφαλής επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις πολιτικοοικονομικές κρίσεις (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Στο τέλος της δεκαετίας του 1950 το 60% της μεσαίας αστικής τάξης διέμενε σε ιδιόκτητη κατοικία. Το 1974, μετά την επιβολή της χούντας, το ποσοστό αυτό μειώθηκε σε 58% και διατηρήθηκε σε αυτά τα επίπεδα μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1980. Το 1988 στην περιοχή της Αθήνας η ιδιοκατοίκηση

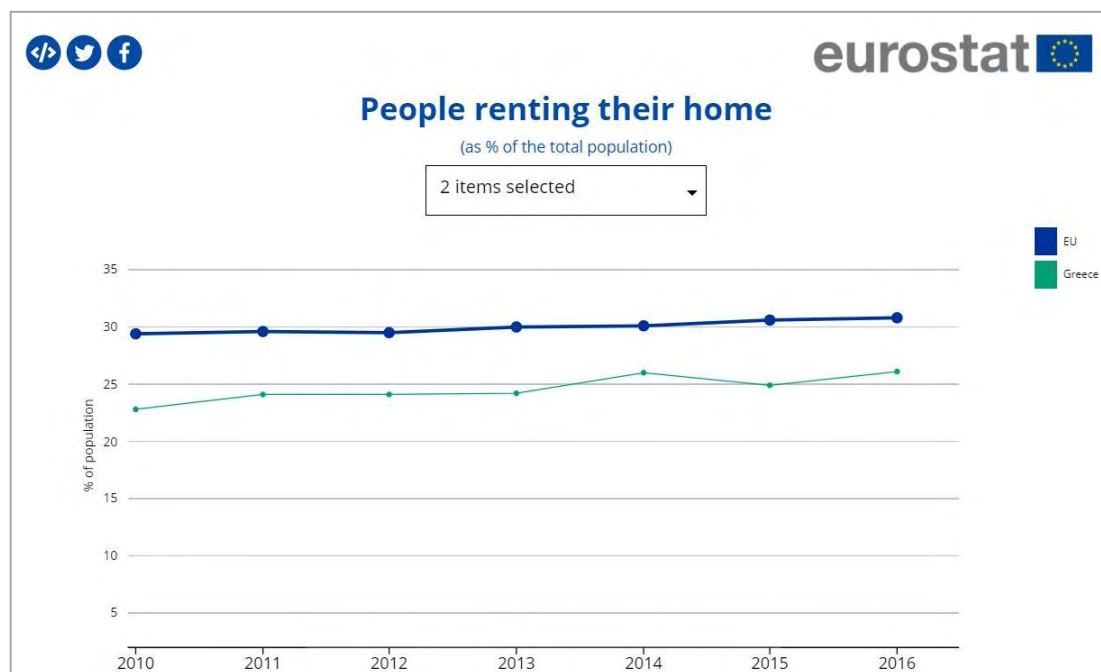
αγγίζει το 52% και στη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 σταδιακά αυξάνει (Emmanuel, 2014). Μετά το 2000 και έπειτα από την επέκταση της στεγαστικής πίστης το ποσοστό αυτό αυξήθηκε σε 63% (2013) για την Αττική (Emmanuel, 2014) και 77,2% (2010) για όλη την Ελλάδα (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Από το 2010 και μετά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε ελαφρώς σε επίπεδο χώρας, ωστόσο παρέμεινε υψηλότερο από το μέσο ποσοστό της ευρωπαϊκής ένωσης (βλ. Διάγραμμα 2). Όπως αναμένεται το ποσοστό ενοικιαστών αυξήθηκε κατά την πενταετία 2010-16, χωρίς όμως να ξεπεράσει το ευρωπαϊκό μέσο ποσοστό (βλ. Διάγραμμα 3) (eurostat, 2018).

Διάγραμμα 2: Εξέλιξη του ποσοστού ιδιοκατοίκησης για την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (2010-2016)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία, 2018

Διάγραμμα 3: Εξέλιξη του ποσοστού των ενοικιαστών για την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (2010-2016)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία, 2018

2.2.3. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Ένας από τους πιο σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων είναι η επαρκής χρηματοδότησή της από το χρηματοπιστωτικό σύστημα, ο ρόλος του οποίου είναι η διοχέτευση, με ασφάλεια και χαμηλό κόστος, των διαθέσιμων αποταμιευτικών πόρων προς την αγορά (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι πρόσφατες εξελίξεις ως προς τη χρηματοδότηση της ελληνικής κτηματαγοράς. Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται βασίζονται στις μηνιαίες λογιστικές καταστάσεις που, με βάση το υφιστάμενο πλαίσιο, υποβάλλουν όλα τα Νομισματικά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα (NXI) στην Τράπεζα της Ελλάδας (ΤτΕ).

Στο Διάγραμμα 4 παρουσιάζονται για την περίοδο 2001-Ιούλιος 2018 τα στοιχεία της χρηματοδότησης των κατοίκων εσωτερικού από τα εγχώρια NXI (εκτός της ΤτΕ)⁴. Η συνολική χρηματοδότηση αναλύεται σε δάνεια προς τη γενική κυβέρνηση (κεντρική κυβέρνηση, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης και οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

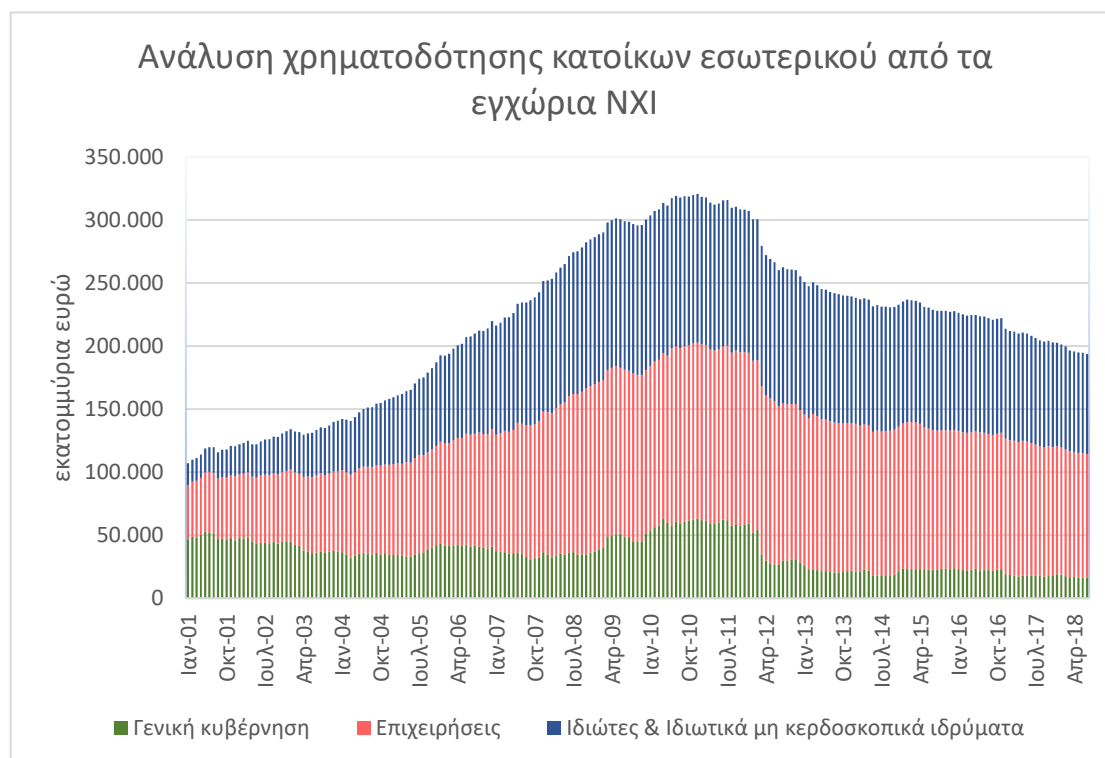
⁴ Περιλαμβάνονται και τα τιτλοποιημένα δάνεια και εταιρικά ομόλογα που έχουν αφαιρεθεί από τη Λογιστική Κατάσταση.

και πρόνοιας) και προς τον ιδιωτικό τομέα, στον οποίο συμπεριλαμβάνονται οι επιχειρήσεις⁵ (ασφαλιστικές, μη χρηματοπιστωτικές κ.λπ.) και οι ιδιώτες και τα ιδιωτικά μη κερδοσκοπικά ιδρύματα. Από τα στοιχεία που δημοσιεύει η ΓτΕ προκύπτει ότι τον Ιούλιο του 2018 το σύνολο των χορηγήσεων από τα ΝΧΙ της χώρας έφθασε τα 193,6 δισ. ευρώ. Από αυτά, το 91,5% αφορούν δάνεια προς τον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας και ειδικότερα 50,6% προς τις επιχειρήσεις (εκ των οποίων 6,3% αφορά τους ελεύθερους επαγγελματίες ή αγρότες) και 40,9% προς τα νοικοκυριά.

Από τη διαχρονική ανάλυση των στοιχείων του Διαγράμματος 3 προκύπτει ότι η συνολική χρηματοδότηση της ελληνικής οικονομίας από το εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα, από 120,5 δισ. στο τέλος του 2001, έφθασε τα 193,6 δισ. στα μέσα του 2018. Από το 2001 και έπειτα η πορεία των χρηματοδοτήσεων είναι συνεχώς αυξητική (με ελάχιστες αυξομειώσεις ανάμεσα στις μηνιαίες καταγραφές) μέχρι και το Δεκέμβριο του 2010, όπου παρατηρείται και η μέγιστη τιμή χρηματοδότησης με το ποσό να ανέρχεται σε 320,5 δισ. ευρώ. Από τον Ιανουάριο του 2011 και έπειτα η πορεία των χρηματοδοτήσεων ακολουθεί πτωτική τάση (με μικρές αυξομειώσεις) μέχρι και το τέλος της μελετώμενης περιόδου (Ιούλιος 2018), όπου καταγράφεται η χαμηλότερη τιμή χρηματοδότησης της τελευταίας δωδεκαετίας.

⁵ Από τον Ιούνιο του 2010 τα δάνεια προς τους ελεύθερους επαγγελματίες, τους αγρότες και τις ατομικές επιχειρήσεις δεν καταγράφονται στα δάνεια προς τις επιχειρήσεις, αλλά ως ξεχωριστή υποκατηγορία δανείων. Ωστόσο, δεδομένου ότι δεν αποτελούν βασικό αντικείμενο της παρούσας μελέτης, καταγράφηκαν ως μία κατηγορία με τα δάνεια προς τις επιχειρήσεις για όλο το χρονικό διάστημα ανάλυσης.

Διάγραμμα 4: Ανάλυση και εξέλιξη της χρηματοδότησης κατοίκων εσωτερικού πλην NXI από τα εγχώρια NXI (2001-2018)

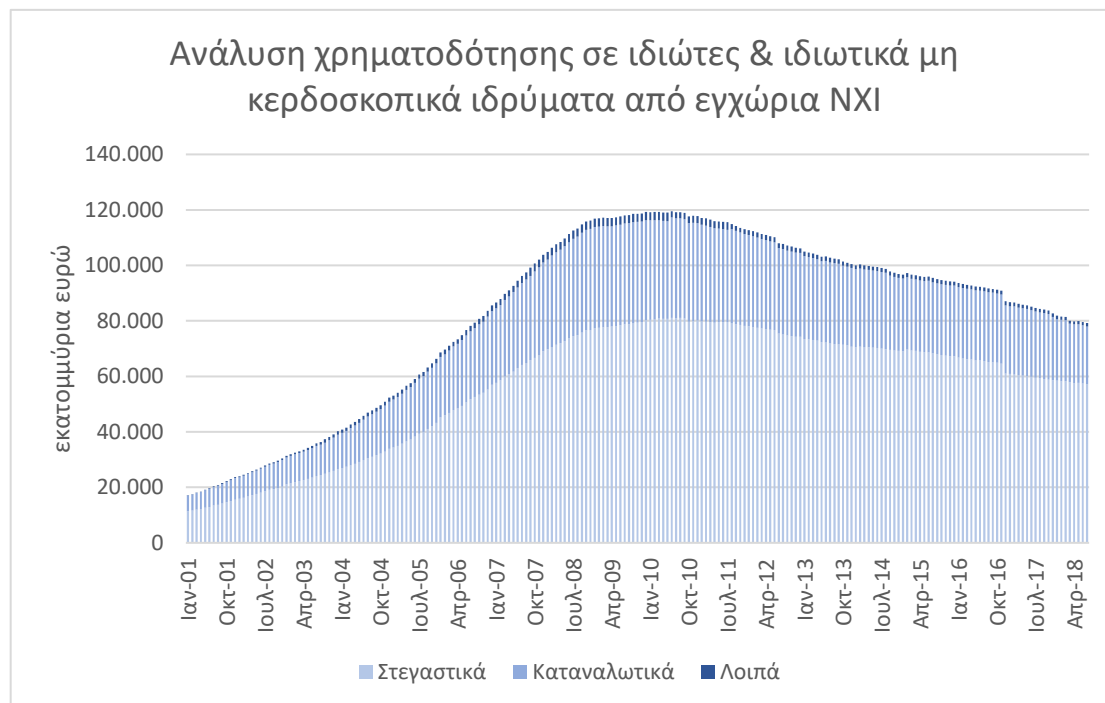


Πηγή δεδομένων: Τράπεζα της Ελλάδας

Στο Διάγραμμα 5 παρουσιάζονται για την περίοδο 2001-Ιούλιος 2018 τα στοιχεία της χρηματοδότησης σε ιδιώτες και ιδιωτικά μη κερδοσκοπικά ιδρύματα από τα εγχώρια NXI, τα οποία αναλύονται σε στεγαστικά, καταναλωτικά και λοιπά δάνεια. Η τάση που ακολουθεί η ιδιωτική χρηματοδότηση είναι παρόμοια με αυτή της συνολικής χρηματοδότησης, δηλαδή αρχικά αυξητική και έπειτα πτωτική. Πιο συγκεκριμένα, από τον Ιανουάριο του 2001 έως και τον Φεβρουάριο του 2009 συνεχώς αυξάνει (χωρίς καθόλου αυξομειώσεις), έπειτα ακολουθεί μία περίοδος που παραμένει σχετικά αμετάβλητη (μέχρι τον Αύγουστο του 2010) και αμέσως μετά ακολουθεί η πτωτική τάση, η ένταση της οποίας είναι κατά πολύ πιο ήπια από αυτή της αρχικής αύξησης. Το μέγιστο ποσό ιδιωτικής χρηματοδότησης είναι 119,6 δισ. ευρώ τον Ιούνιο του 2010. Εάν εξετάσουμε χωριστά τα στεγαστικά δάνεια παρατηρούμε ότι και αυτά αρχικά αυξάνονται (μέχρι το Μάρτιο του 2010), έπειτα παραμένουν σχετικά σταθερά (μέχρι τον Ιούλιο του 2011) και τέλος ακολουθεί μία περίοδος ήπιας πτωτικής τάσης μέχρι το τέλος της περιόδου. Από τα παραπάνω θα μπορούσαμε να συμπεράνουμε ότι η ιδιωτική χρηματοδότηση και τα στεγαστικά δάνεια ακολουθούν σχετικά όμοια πορεία με τη

διαφορά ότι στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων τόσο η αυξητική, όσο και η πτωτική πορεία είναι πιο ήπιες.

Διάγραμμα 5: Ανάλυση και εξέλιξη της χρηματοδότησης σε ιδιώτες και ιδιωτικά μη κερδοσκοπικά ιδρύματα από εγχώρια NXI (2001-2018)



Πηγή δεδομένων: Τράπεζα της Ελλάδας

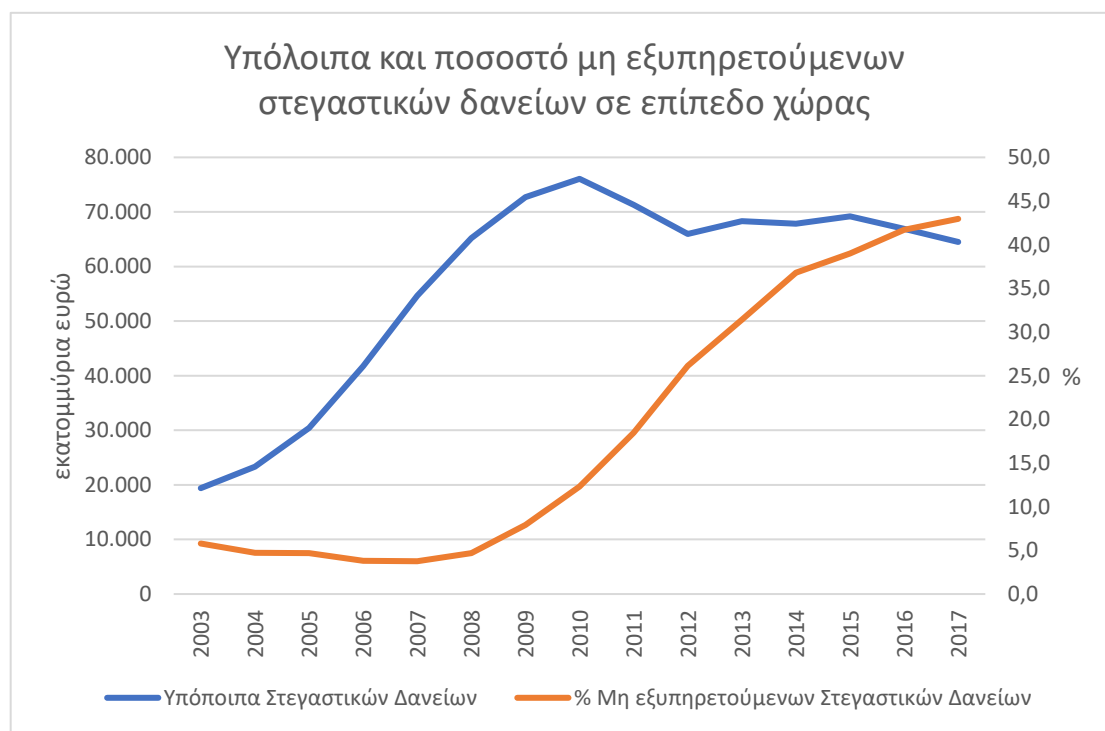
Στη συνέχεια θα αναλυθεί περαιτέρω η εξέλιξη του στεγαστικού δανεισμού στην Ελλάδα και την Αττική. Στο Διάγραμμα 6 παρουσιάζεται η εξέλιξη των στεγαστικών δανείων και καθυστερήσεων σε επίπεδο χώρας. Τα στοιχεία⁶ είναι σε ατομική βάση, αφορούν σε εντός ισολογισμού δάνεια (προ προβλέψεων) των ελληνικών εμπορικών και συνεταιριστικών τραπεζών που λειτουργούσαν την εκάστοτε περίοδο και το χρονικό εύρος διαθεσιμότητας τους περιλαμβάνει τα έτη 2003 έως 2017⁷. Όπως

⁶ Για την περίοδο 2014 και εφεξής χρησιμοποιούνται τα υποβαλλόμενα στοιχεία από τα Π.Ι. σύμφωνα με την ΠΕΕ 42/2014 όπως ισχύει και ακολουθούνται οι ορισμοί της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΒΑ). Για την περίοδο 2002 - 9Μ 2014 χρησιμοποιήθηκαν τα υποβαλλόμενα στοιχεία από τα Π.Ι. σύμφωνα με την ΠΔΤΕ 2442/1999 και έχει γίνει η εξής παραδοχή: Τα δάνεια σε καθυστέρηση περιλαμβάνουν και τις απαιτήσεις από ρυθμισθείσες οφειλές για τις οποίες δεν έχει συμπληρωθεί δωδεκάμηνο από την έναρξη εξυπηρέτησης (ως δάνεια αβέβαιης είσπραξης).

⁷ Τα δάνεια είναι διαθέσιμα ανά τρίμηνο, ωστόσο ομαδοποιήθηκαν ανά έτος έτσι ώστε να είναι ευκολότερα συγκρίσιμα με τα δεδομένα για την περιοχή της Αττικής (περιοχή μελέτης), τα οποία αφορούν μονοετίες.

προαναφέρθηκε τα στεγαστικά δάνεια αυξάνουν έως το 2010 και έπειτα φθίνουν. Με βάση το Διάγραμμα 6 η πτωτική τάση κατά τη διάρκεια της περιόδου 2010-12 είναι ιδιαίτερα έντονη, ενώ από το 2012 και έπειτα τα δάνεια σχεδόν σταθεροποιούνται. Αντίθετα το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων είναι σχετικά σταθερό στην αρχή της εξεταζόμενης περιόδου (2003-08) και από το 2008 και έπειτα αυξάνει με ραγδαίο ρυθμό. Μάλιστα, το 2010 ξεπερνά το 10% (12,3%) με αποκορύφωμα το 2017, όπου αγγίζει το 43% επί του συνόλου των στεγαστικών δανείων (το Μάρτιο του 2018 αυξάνει σε 43,9%). Η περίοδος έντονης αύξησης του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων δανείων ταυτίζεται χρονικά με την έναρξη της μείωσης των υπολοίπων στεγαστικών δανείων (2010). Η εξέλιξη αυτή οπωσδήποτε συνδέεται με την χρηματοοικονομική κρίση που υφίσταται η χώρα τα τελευταία οκτώ (8) χρόνια.

Διάγραμμα 6: Εξέλιξη υπολοίπων και ποσοστού μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων σε επίπεδο Ελλάδας (2003-2017)



Πηγή δεδομένων: Τράπεζα της Ελλάδας

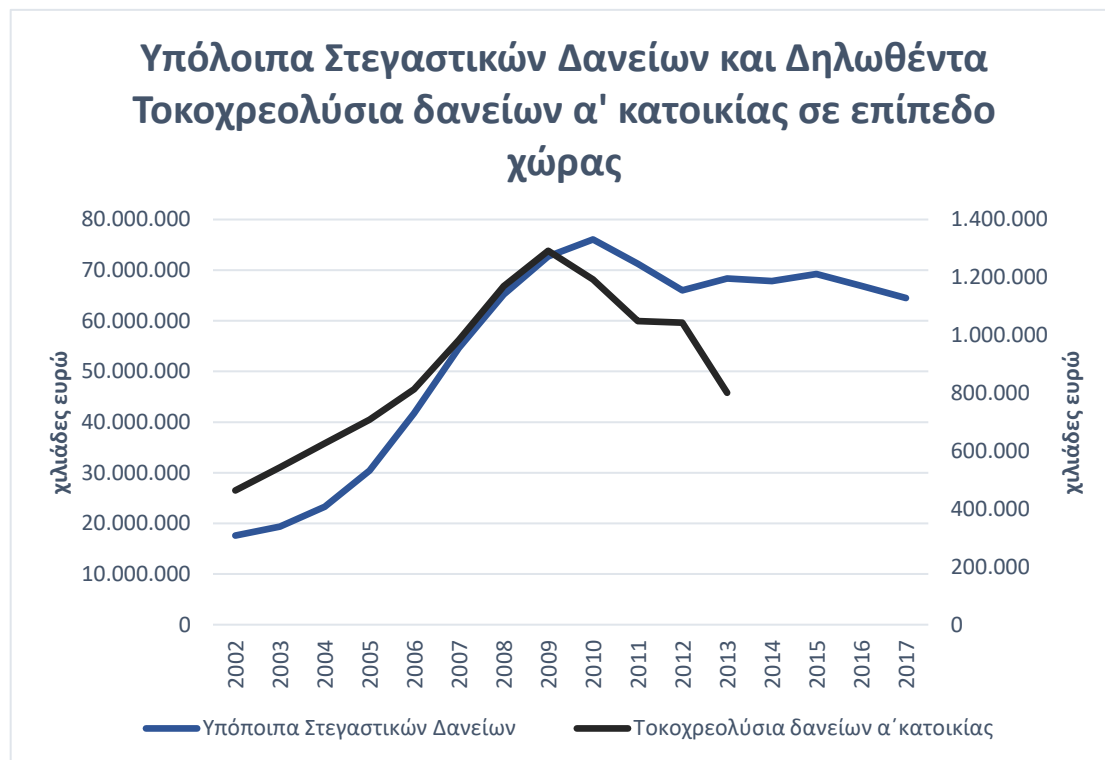
Στο επόμενο Διάγραμμα (7) συγκρίνεται η εξέλιξη των υπολοίπων στεγαστικών δανείων με αυτή των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων από δάνεια για την αγορά α' κατοικίας. Τα στοιχεία για τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια προέρχονται από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) του Υπουργείου Οικονομικών και είναι διαθέσιμα έως το 2013. Αυτό που παρατηρείται είναι ότι αρχικά αυξάνονται και

έπειτα μειώνονται, όπως και τα στεγαστικά δάνεια. Ωστόσο υπάρχουν οι παρακάτω διαφορές ανά διάφορες χρονικές περιόδους:

- 2002-06: Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια αυξάνονται με μικρότερη ένταση σε σύγκριση με τα υπόλοιπα στεγαστικών δανείων. Αυτό πιθανό να οφείλεται σε πτωτική τάση των επιτοκίων κατά την ίδια περίοδο. Στο Διάγραμμα 8 φαίνονται τα επιτόκια στεγαστικού δανεισμού των τελευταίων ετών, όμως δεν περιλαμβάνεται σε αυτά η συγκεκριμένη χρονική περίοδος. Παρόλα αυτά δεδομένου ότι η χώρα εντάχθηκε στη ζώνη του ευρώ το 2001 είναι πολύ πιθανό η παραπάνω υπόθεση να ισχύει.
- 2006-09: Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια και τα δάνεια αυξάνονται με παρόμοιο ρυθμό. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να οφείλεται σε σταθεροποίηση των επιτοκίων. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου τα επιτόκια των υφιστάμενων υπολοίπων στεγαστικών δανείων είναι σχετικά σταθερά, ενώ αυτά των νέων δανείων παρουσιάζουν μικρές διακυμάνσεις.
- 2009-10: Ξεκινά η πτωτική τάση των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων, ενώ τα δάνεια εξακολουθούν να αυξάνουν. Πιθανόν να οφείλεται στη μείωση των επιτοκίων δανεισμού (τα χαμηλότερα καταγεγραμμένα από το 2005).
- 2010-11: Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια και τα δάνεια μειώνονται με παρόμοιο ρυθμό. Το γεγονός αυτό μπορεί να οφείλεται σε σταθεροποίηση των επιτοκίων των υφιστάμενων υπολοίπων στεγαστικών δανείων. Τα επιτόκια των νέων δανείων αυξάνονται αυτή την περίοδο (ίσως λόγω της κρίσης ή της έντονης αύξησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων).
- 2011-12: Σχετική σταθεροποίηση των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων με ταυτόχρονη μείωση των δανείων, που ίσως να σχετίζεται με την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού, ιδιαίτερα για νέα δάνεια.
- 2012-13: Παρατηρείται εντονότερη μείωση των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων και ελαφρά αύξηση των υπολοίπων στεγαστικών δανείων. Πιθανότατα η μείωση των τοκοχρεολυσίων να οφείλεται στις πρώτες εκδηλώσεις αδυναμίας καταβολής τους. Παράλληλα, η ελαφρά αύξηση του όγκου των υπολοίπων στεγαστικών δανείων, οφείλεται στην αθέτηση της υποχρέωσης καταβολής των τοκοχρεολυσίων, που προαναφέρθηκε. Τέλος θα πρέπει να ληφθεί υπόψη, η μείωση των ονομαστικών

επιτοκίων (τα χαμηλότερα καταγεγραμμένα από το 2005) που ενισχύει την τάση μείωσης του ύψους των τοκοχρεολυσίων .

Διάγραμμα 7: Εξέλιξη υπολοίπων στεγαστικών δανείων και δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2017)



Πηγή δεδομένων: Τράπεζα της Ελλάδας, Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Διάγραμμα 8: Εξέλιξη των επιτοκίων των νέων και υφιστάμενων υπολοίπων στεγαστικών δανείων (2005-2014)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας

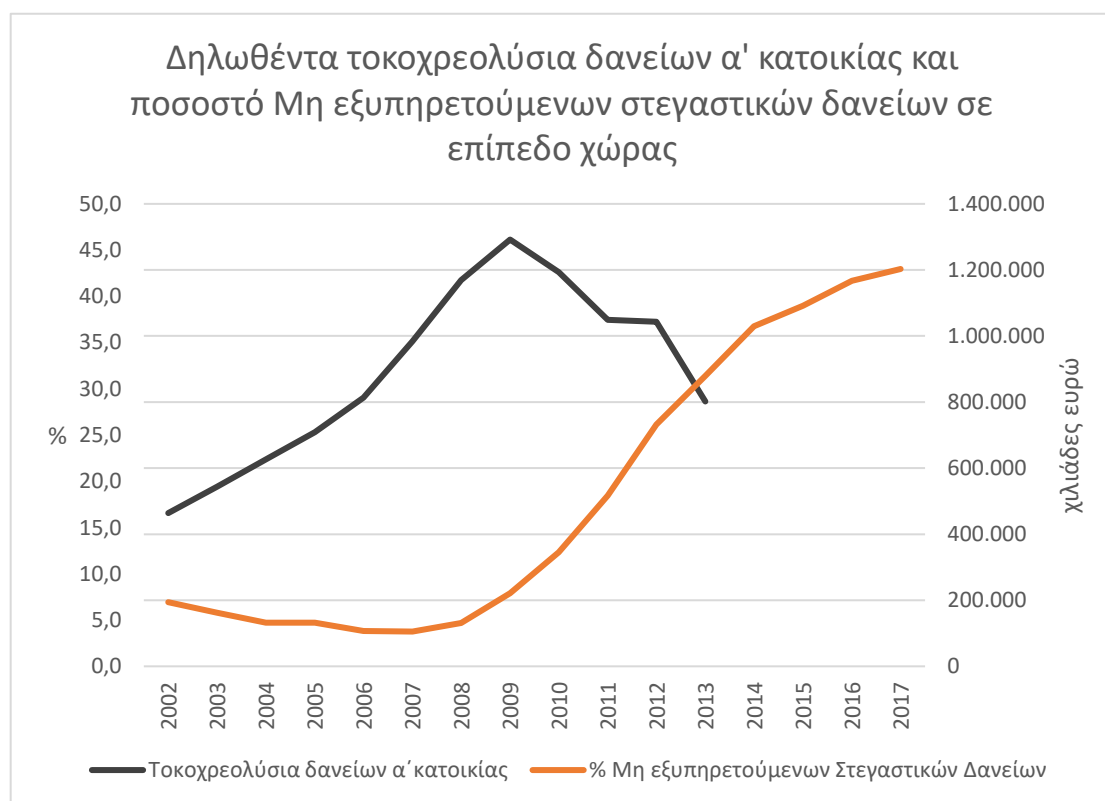
Στο Διάγραμμα 9 απεικονίζονται δεδομένα της ΤτΕ και της ΓΠΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών, που αφορούν τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια δανείων α' κατοικίας και το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων αντίστοιχα. Η σχέση που παρατηρείται ανάμεσα στις δύο αυτές μεταβλητές είναι αρνητική, καθώς όταν αυξάνεται η μία, η άλλη τείνει να μειώνεται. Εάν εξετάσουμε τη μελετώμενη περίοδο σε υποπεριόδους, οι οποίες καθορίζονται έχοντας λάβει υπόψη τις μεταβολές των μελετώμενων δεδομένων, προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις για κάθε υποπερίοδο:

- 2002-08: Την περίοδο αυτή τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια φθίνουν, επομένως η αγορά λειτουργεί «σωστά» (εφόσον οι πολίτες δε δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τα δάνειά τους). Ταυτόχρονα παρατηρείται και σχετική σταθεροποίηση των επιτοκίων, σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με το παρελθόν. Έτσι ενισχύεται η περαιτέρω παροχή δανείων με αποτέλεσμα την αύξηση των τοκοχρεολυσίων.
- 2008-09: Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αρχίζουν να έχουν αυξητική πορεία και να επηρεάζουν ελαφρώς τα επιτόκια δανεισμού⁸, καθώς τα επιτόκια νέων δανείων αυξάνονται. Όταν αυξάνονται τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, αυξάνεται και ο αριθμός των ατόμων/νοικοκυριών που δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τα δάνειά τους, γεγονός που υποδηλώνει προβλήματα στην οικονομία, όπως άλλωστε υποδηλώνει και η έναρξη της περιόδου αρνητικής μεταβολής του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) και της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών (Διάγραμμα 11). Αυτό σημαίνει ότι σταδιακά αυξάνεται και το ρίσκο των δανειοδοτήσεων. Ωστόσο, δεν φαίνεται ακόμη η επίδρασή τους στον όγκο των χορηγούμενων δανείων και στα τοκοχρεολύσια.
- 2009-13: Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια εξακολουθούν να αυξάνονται, δεδομένου ότι έχουμε την πλήρη εκδήλωση της οικονομικής κρίσης στη χώρα. Παράλληλα, σε ευρωπαϊκό επίπεδο ακολουθείται εντεινόμενη πολιτική χαμηλών επιτοκίων, που επιδρά και στα επιτόκια δανεισμού των ελληνικών νοικοκυριών.
- 2013-17: Για τη συγκεκριμένη περίοδο δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα για τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια α' κατοικίας. Μια πιθανή εξέλιξη αυτών θα ήταν η

⁸ Τα επιτόκια δανεισμού επηρεάζονται από μια πληθώρα παραγόντων (π.χ. επιτόκια δανεισμού των τραπεζών), οι οποίοι, ωστόσο, δεν εξετάζονται στην παρούσα εργασία.

πραιτέρω μείωσή τους, δεδομένου ότι αυξάνονται τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω παρατηρείται μια αρνητική σχέση μεταξύ αυτών των δύο και αν λάβουμε ταυτόχρονα υπόψη την πορεία τους κατά την υποπερίοδο 2008-09, θα λέγαμε ότι τα τοκοχρεολύσια επηρεάζονται από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και όχι το αντίθετο, καθώς η περίοδος 2008-09 δηλώνει ένα χρονικό κενό από την αλλαγή τάσης της μίας μεταβλητής μέχρι την αλλαγή τάσης της άλλης.

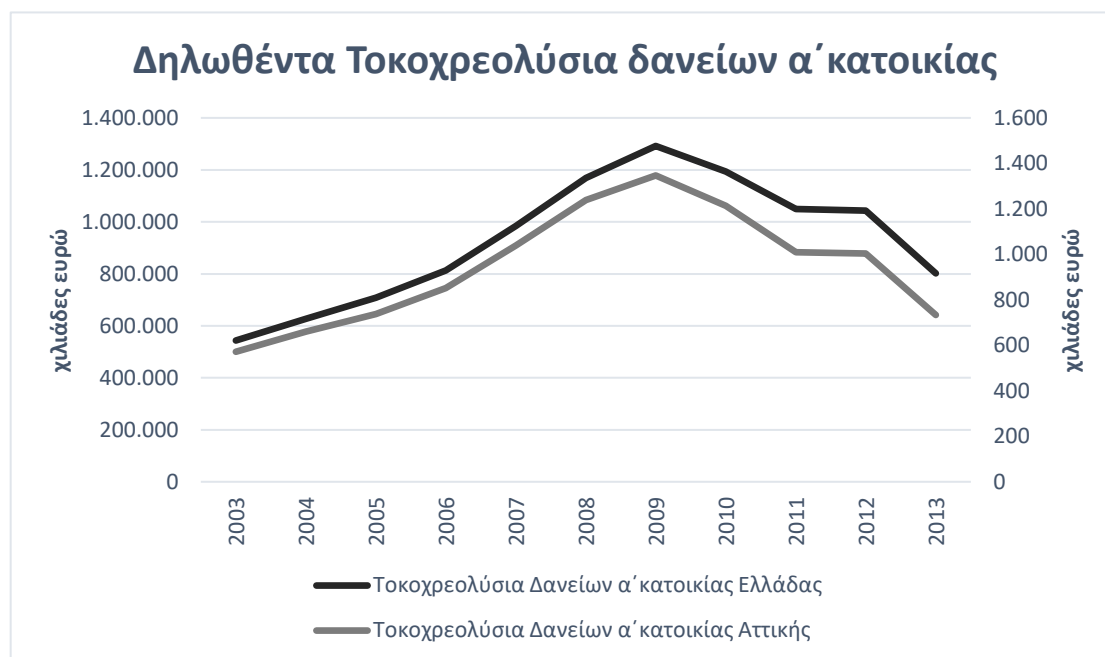
Διάγραμμα 9: Εξέλιξη δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας και ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2017)



Πηγή δεδομένων: Τράπεζα της Ελλάδας, Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Στο Διάγραμμα 10 παρατηρούμε πως τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια δανείων α' κατοικίας της Αττικής ακολουθούν ακριβώς την ίδια πορεία με αυτά ολόκληρης της Ελλάδας. Έτσι, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι οι τάσεις στη χρηματοδότηση των κατοίκων, στα υπόλοιπα και στο ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, στα τοκοχρεολύσια δανείων α' κατοικίας και στα επιτόκια δανεισμού της Αττικής και της Ελλάδας ταυτίζονται. Επομένως, οι σχέσεις και οι υποθέσεις που περιγράφηκαν παραπάνω ισχύουν και για την Αττική.

Διάγραμμα 10: Εξέλιξη των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων δανείων α' κατοικίας σε επίπεδο Ελλάδας και Αττικής (2003-2013)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

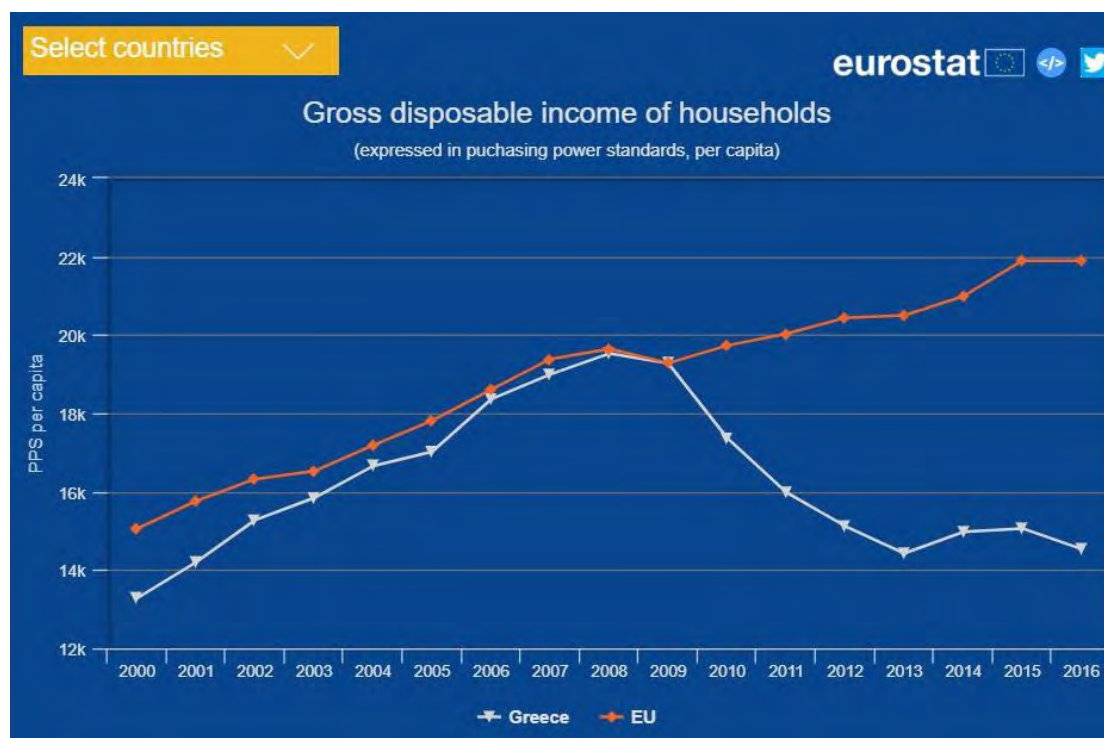
2.2.4. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΙΕΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Πριν από το ξέσπασμα της κρίσης η πλειονότητα των ελληνικών νοικοκυριών μπορούσε να ανταπεξέλθει στις οικονομικές του υποχρεώσεις και να διαχειριστεί το εισόδημά του με ικανοποιητικό τρόπο (Μαρσέλλου & Μπασιάκος, 2013). Με την εκδήλωση της κρίσης, οι οικονομικές δυσκολίες των νοικοκυριών αυξάνονται προοδευτικά, με σαφείς επιπτώσεις στο εισόδημά τους, αλλά και στην αίσθηση του βάρους των ειλημμένων δανειακών υποχρεώσεών τους.

Παρακάτω αναλύονται τα εισοδήματα, η απασχόληση και οι πιέσεις που δέχονται τα ελληνικά νοικοκυριά.

Αρχικά, θα εξεταστεί το ακαθάριστο κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, εκφρασμένο σε μονάδες αγοραστικής δύναμης (ΜΑΔ), κατά το διάστημα 2000-16. Παρατηρώντας το Διάγραμμα 11 διαπιστώνουμε ότι το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών παρουσιάζει αυξητική τάση μέχρι και το 2008 και φαίνεται ότι τείνει να συγκλίνει με τον ευρωπαϊκό μέσο. Το επόμενο διάστημα το εισόδημα των ευρωπαϊκών νοικοκυριών αποκτά και πάλι αυξητική τάση, ενώ των ελληνικών μειώνονται με ραγδαίους ρυθμούς.

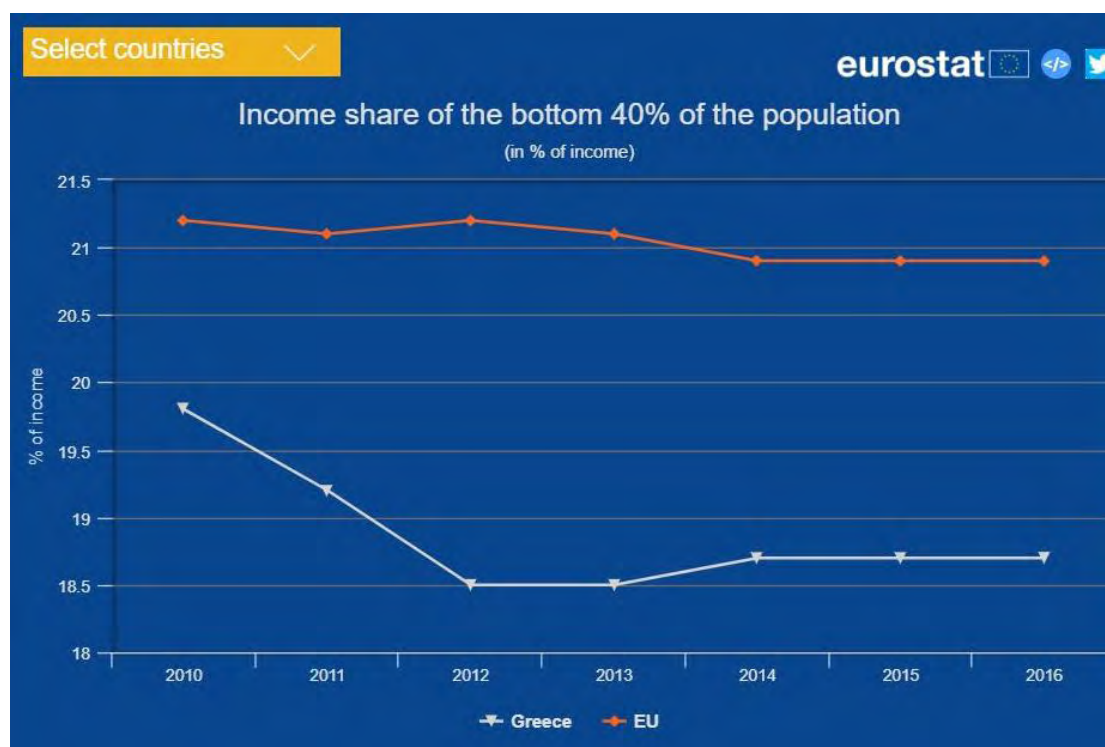
Διάγραμμα 11: Εξέλιξη του ακαθάριστου κατά κεφαλήν διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών σε μονάδες αγοραστικής δύναμης (ΜΑΔ-PPS) (2000-2016)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Το Διάγραμμα 12 αφορά την περίοδο μείωσης των εισοδημάτων (μετά το 2010) και παρουσιάζει το εισοδηματικό μερίδιο που καταλαμβάνει το 40% του πληθυσμού με τα χαμηλότερα εισοδήματα. Το 2010 40% του πληθυσμού λάμβανε περίπου το 19,8% των συνολικών εισοδημάτων, το 2012 μειώθηκε σε 18,5% και παρέμεινε σε αυτό το επίπεδο μέχρι το 2016. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την εντατικοποίηση των υφιστάμενων εισοδηματικών ανισοτήτων μεταξύ των Ελλήνων. Όσον αφορά την ΕΕ, η πορεία της παραμένει σταθερή και υψηλότερη από αυτή της Ελλάδας.

Διάγραμμα 12: Εξέλιξη του εισοδηματικού μεριδίου του 40% του πληθυσμού με τα χαμηλότερα εισοδήματα (2010-16)

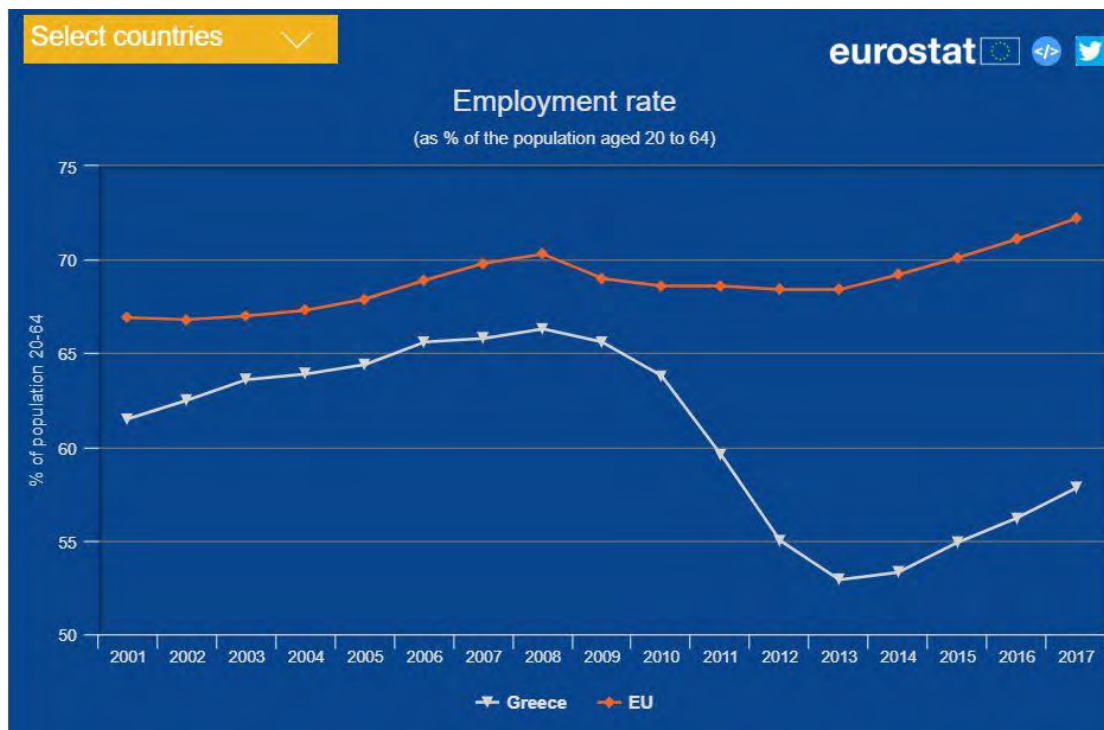


Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Το φαινόμενο της μείωσης των εισοδημάτων συνδέεται άμεσα με το ποσοστό του πληθυσμού που εργάζεται. Το γεγονός αυτό αποδεικνύεται από το Διάγραμμα 13, όπου φαίνεται η εξέλιξη του ποσοστού των απασχολούμενων, που ακολουθεί την ίδια πορεία με το εισόδημα. Πιο συγκεκριμένα αυξάνει μέχρι το 2008, έπειτα φθίνει και μετά το 2013 αυξάνει και πάλι. Προφανές είναι ότι η πορεία των ανέργων, ακόμη και των μακροχρόνια ανέργων (βλ. Διάγραμμα 14) ή και των ανέργων ηλικίας έως είκοσι εννέα (29) ετών (βλ. Διάγραμμα 15), είναι ακριβώς αντίθετη με αυτή των απασχολούμενων. Δυστυχώς η αύξηση των απασχολούμενων της τελευταίας περιόδου είναι πλασματική, καθώς δεν οφείλεται σε πραγματική μείωση των ανέργων, αλλά σε μείωση του συνολικού πληθυσμού και κυρίως του νεανικού πληθυσμού. Λόγω των συνθηκών που επικρατούν στην Ελλάδα πολλοί νέοι (κυρίως απόφοιτοι ανώτατης και ανώτερης εκπαίδευσης), επέλεξαν να μεταναστεύσουν και να αναζητήσουν εργασία σε κάποια άλλη χώρα. Το φαινόμενο αυτό ονομάζεται brain drain και τα τελευταία χρόνια εντείνεται συνεχώς. Σύμφωνα με το Λαμπριανίδη στους Theodoropoulos et al (2014) το 2011 το 9-11% των αποφοίτων ζούσε ήδη στο εξωτερικό. Όσο ο αριθμός των ατόμων που μετανάστευαν αυξανόταν, τόσο φαινόταν το ποσοστό ανέργων της

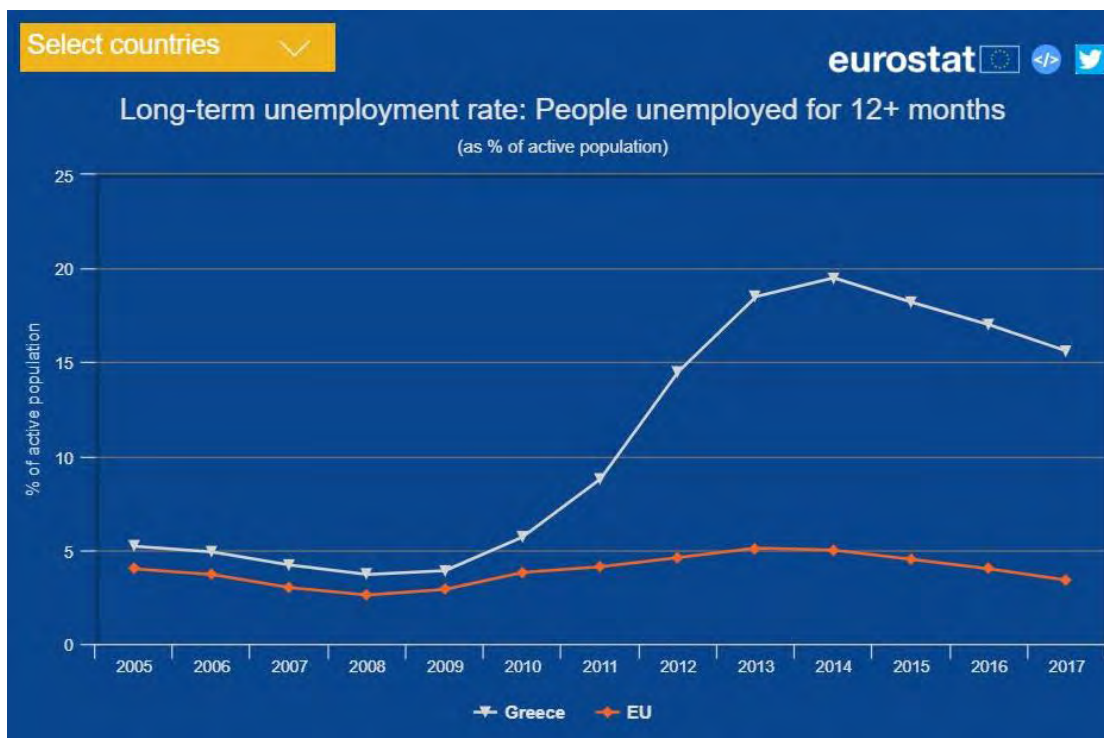
Ελλάδα να μειώνεται με το ποσοστό των μακροχρόνια άνεργων κατά το 2017 να υπολογίζεται σε 15,6%.

Διάγραμμα 13: Εξέλιξη του ποσοστού απασχόλησης (2001-2017)



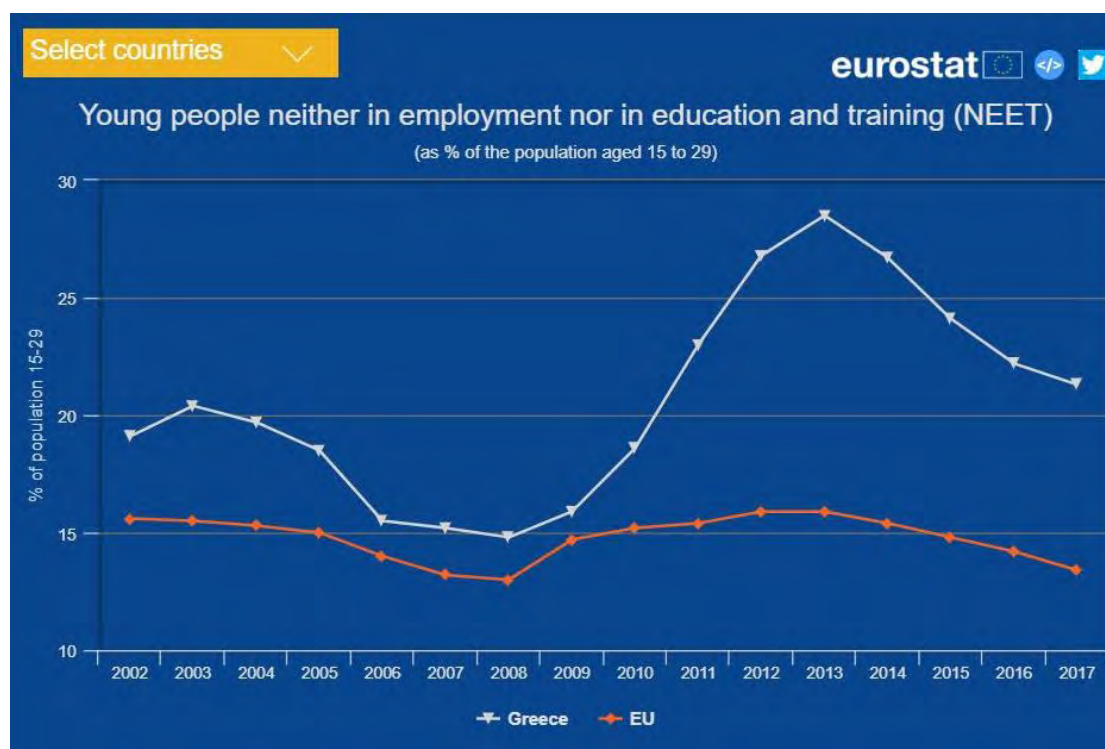
Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Διάγραμμα 14: Εξέλιξη μακροχρόνιας ανεργίας (2005-17)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Διάγραμμα 15: Εξέλιξη του ποσοστού των νέων που δεν εργάζονται ούτε σπουδάζουν (2002-17)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

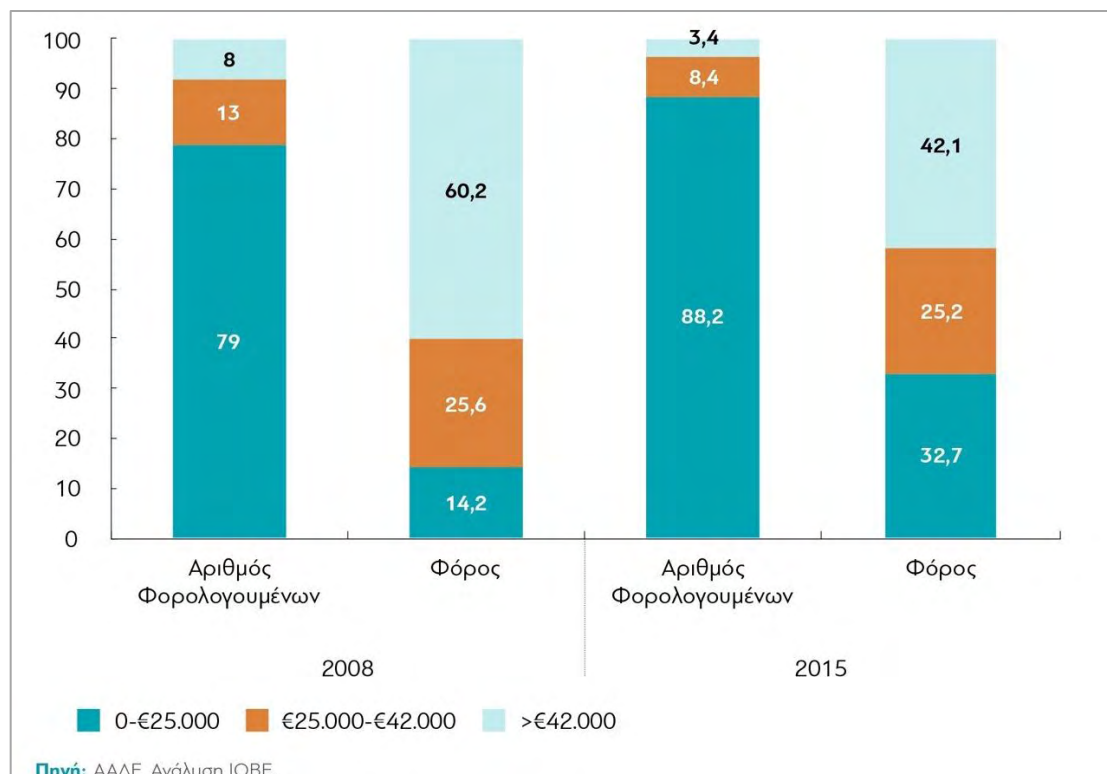
Τα φτωχά νοικοκυριά, έπειτα από την έναρξη της οικονομικής κρίσης, πέρα από τη μείωση των εισοδημάτων τους, επιβαρύνθηκαν επιπλέον και με αύξηση των φόρων που κλήθηκαν να πληρώσουν. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 16 οι χαμηλότεροι εισοδηματικά φορολογούμενοι το 2008 αποτελούν το 79% του συνόλου και πληρώνουν μόλις το 14,2% των φόρων, ενώ το 2015 αυξάνονται στο 88,2% (αύξηση 12%) και οι φόροι στο 32,7% (αύξηση 230%). Τα μεσαία εισοδηματικά στρώματα κατά το 2008 αποτελούν το 13% των φορολογούμενων και πληρώνουν 25,6% των φόρων, ενώ το 2015 μειώνονται σε 8,4% (μείωση 35%) και οι φόροι που πληρώνουν σε 25,2% (μείωση 2%). Τέλος, οι πλουσιότεροι φορολογούμενοι το 2008 ανέρχονται σε 8% του συνόλου και πληρώνουν το 60,2% των φόρων, ενώ το 2015 μειώνονται σε 3,4% (μείωση 58%) του συνόλου και οι φόροι που πληρώνουν μειώνονται σε 42,1% (μείωση 30%).

Με βάση τα παραπάνω προκύπτουν ορισμένα συμπεράσματα:

- Αρχικά, οι φορολογούμενοι «φτωχοποιούνται», καθώς μειώθηκε το ποσοστό των ατόμων με εισόδημα υψηλότερο των 25.000 ευρώ (μεσαία και υψηλά εισοδήματα) και αυξήθηκε το ποσοστό των ατόμων με χαμηλό εισόδημα.

- Από την αναδιάρθρωση της φορολογίας οι πλουσιότεροι ευνοούνται, οι μεσαίοι πλήττονται, ενώ οι φτωχότεροι φορολογούμενοι πλήττονται σε μεγάλο βαθμό. Το γεγονός αυτό ενισχύει περαιτέρω τις ανισότητες μεταξύ των διάφορων εισοδηματικών ομάδων.

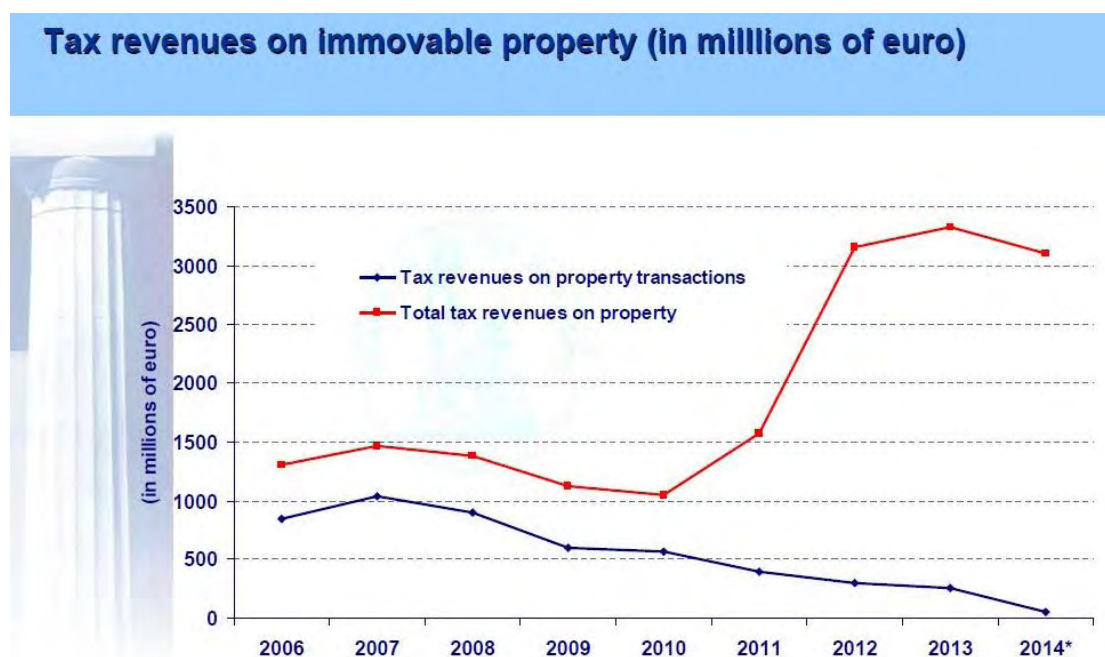
Διάγραμμα 16: Κατανομή πλήθους φορολογικών δηλώσεων και φόρων με βάση την κλίμακα φορολόγησης του 2015



Πηγή: Ernst & Young/ ΔιαΝΕΟσις, 2016

Άλλη μία από τις επιπτώσεις της κρίσης είναι αυτή που παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 17 και σχετίζεται με τους φόρους της ακίνητης περιουσίας. Αυτό που παρατηρείται είναι ότι μέχρι το 2010 οι φορολογικές εισπράξεις λόγω μεταβιβάσεων και οι συνολικές φορολογικές εισπράξεις ακολουθούν την ίδια πορεία, ενώ από το 2010 και μετά οι εισπράξεις λόγω μεταβιβάσεων μειώνονται, ενώ οι συνολικές αυξάνονται ραγδαία. Η αύξηση αυτή οφείλεται Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων [ΕΝΦΙΑ] που επιβλήθηκε στο τέλος του 2011. Η ρίζα αυτού του φαινομένου πιθανότατα είναι η μειωμένη κινητικότητα της αγοράς ακινήτων μετά την κρίση. Η επιβολή της φορολογίας με αυτό τον τρόπο επέτρεπε τα εξής: α) αύξηση των εσόδων του κράτους από τα ακίνητα και β) παροχή ενός οικονομικού κινήτρου στους νέους αγοραστές (μείωση των φόρων μεταβίβασης), αν και αυτό μάλλον εξουδετερώνεται λόγω της επιβολής του ΕΝΦΙΑ.

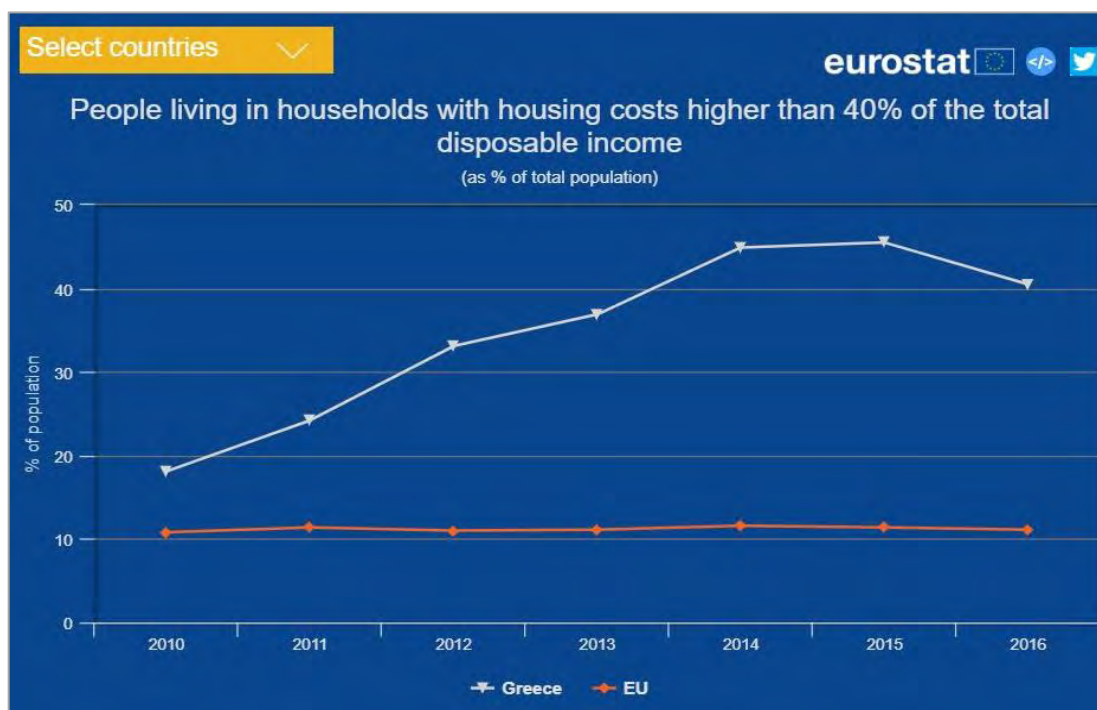
Διάγραμμα 17: Εξέλιξη των φορολογικών εισπράξεων από ακίνητη περιουσία (2006-2014)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας (*οι τιμές του έτους 2014 αποτελούν πρόβλεψη)

Έπειτα από τη συνεχή μείωση των εισοδημάτων μετά το 2010, ένα πρόβλημα που εμφανίστηκε είναι η ικανότητα να νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις οικονομικές τους υποχρεώσεις. Η μεγαλύτερη επιβάρυνση που υφίσταται συνήθως ένα νοικοκυριό είναι η δαπάνη για κατοικία και περιλαμβάνει τα έξοδα που συνδέονται με την αγορά ή την ενοικίαση, τη συντήρηση και τη διαβίωση στο σπίτι (European Commission, Eurostat, 2017) και για ορισμένα νοικοκυριά είναι τόσο μεγάλη που πολλές φορές ξεπερνά το 40% του εισοδήματος του νοικοκυριού. Στο Διάγραμμα 18 μπορούμε να δούμε το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν ένα μεγάλο μέρος του εισοδήματός τους στην κατοικία. Από το 2010 έως και το 2015 το ποσοστό αυξάνεται συνεχώς, ενώ το 2016 φαίνεται να μειώνεται.

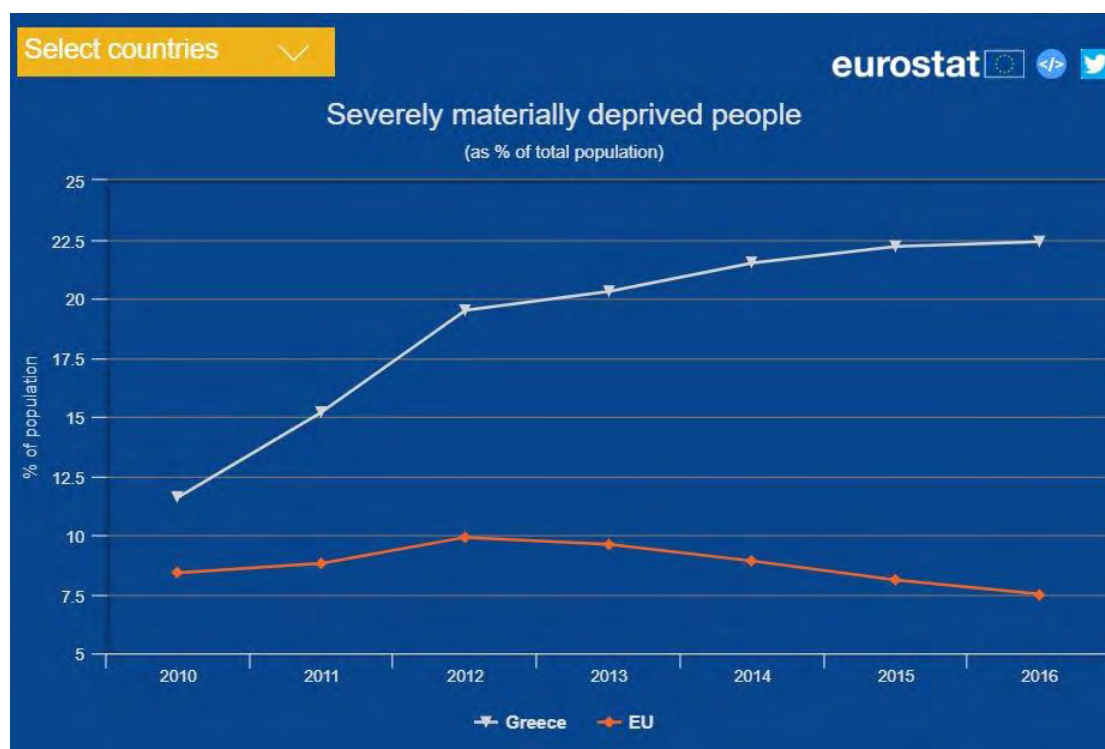
Διάγραμμα 18: Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που δαπανούν περισσότερο από το 40% του εισοδήματός τους για έξοδα κατοικίας (2010-16)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

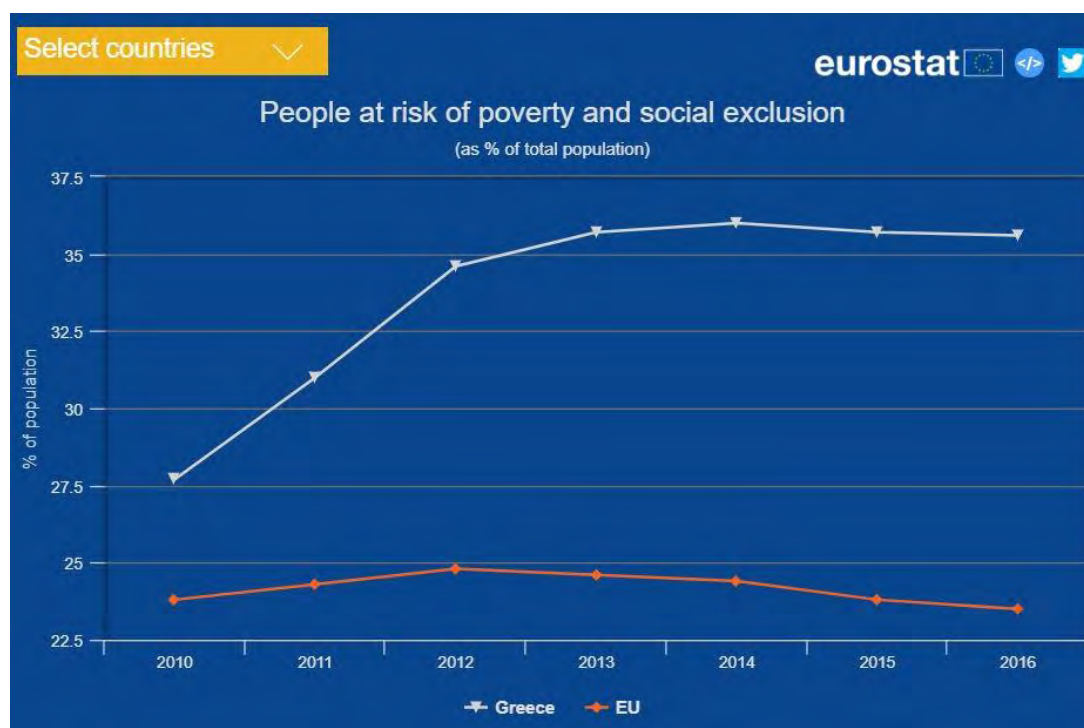
Από την έναρξη της κρίσης και έπειτα αυξήθηκε το ποσοστό των απόρων. Συγκεκριμένα, από το 2010 έως το 2016 αυξήθηκε πάνω από δέκα ποσοστιαίες μονάδες (βλ. Διάγραμμα 19). Ακόμη, αυξήθηκε το ποσοστό των ατόμων που διατρέχουν τον κίνδυνο της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού. Από το 2010 έως το 2013 το ποσοστό των ατόμων αυτών αυξανόταν συνεχώς, ενώ από το 2013 και έπειτα σταθεροποιήθηκε (βλ. Διάγραμμα 20). Έπειτα από τη χορήγηση ορισμένων κοινωνικών παροχών από το κράτος, τα άτομα που διέτρεχαν κίνδυνο μειώθηκαν αισθητά και μάλιστα από το 2013 έως το 2016 η πορεία που ακολούθησαν τα ποσοστά ήταν πτωτική (βλ. Διάγραμμα 21). Η αύξηση των ατόμων αυτών πιθανότητα σχετίζεται με τη αύξηση του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων δανείων. Επιπλέον, τα παραπάνω εντείνουν την επιβάρυνση των νοικοκυριών, αφού ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός είναι αυτός που ουσιαστικά στηρίζει αυτά τα άτομα, είτε άμεσα (π.χ. μεταξύ συγγενικών προσώπων) είτε έμμεσα (μέσω της φορολογίας). Τέλος, η κατάσταση αυτή επιβραδύνει τη γενικότερη ανάπτυξη της οικονομίας, αφού τα άτομα αυτά καταναλώνουν πόρους (ιδιωτικούς και δημόσιους) που θα μπορούσαν να επενδυθούν και να κινητοποιήσουν έτσι την οικονομική δραστηριότητα.

Διάγραμμα 19: Εξέλιξη του ποσοστού απόρων (2010-16)



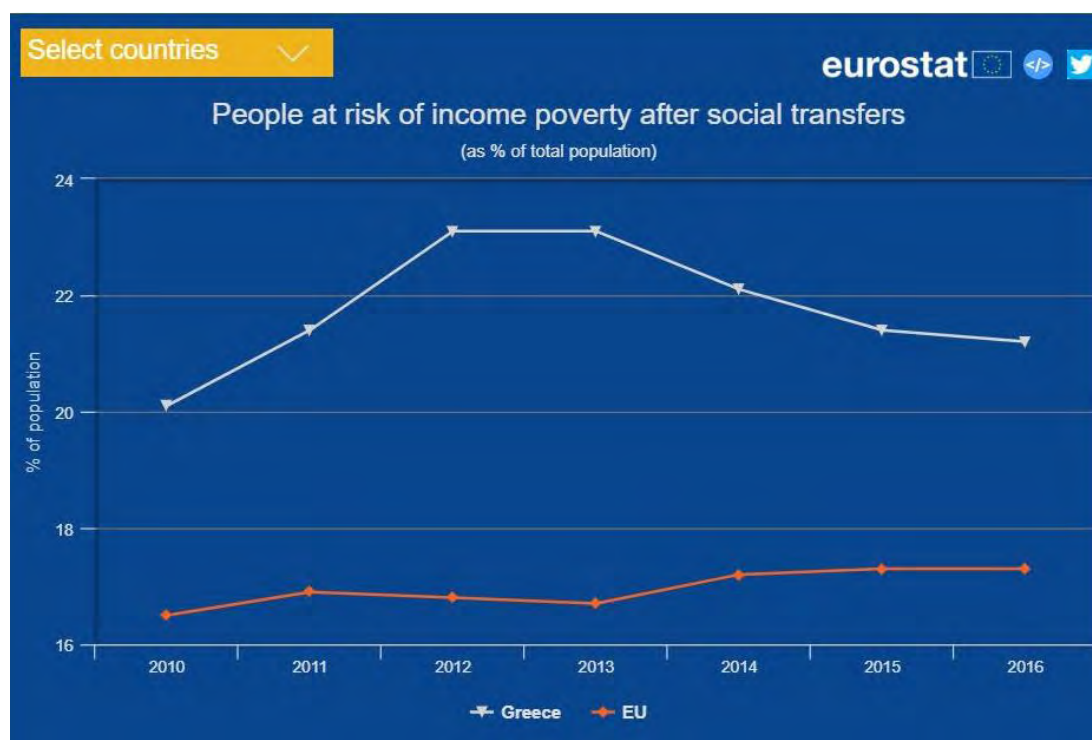
Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Διάγραμμα 20: Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που διατρέχουν τον κίνδυνο της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού (2010-16)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Διάγραμμα 21: Εξέλιξη του ποσοστού των ατόμων που διατρέχουν τον κίνδυνο της φτώχειας μετά τη χορήγηση κοινωνικών παροχών (2010-16)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία

Με το ξέσπασμα της κρίσης, αναδείχθηκαν σημαντικότερα κοινωνικοοικονομικά προβλήματα που θέτουν σε δοκιμασία τις αντοχές της ελληνικής κοινωνίας. Η μείωση του εισοδήματος αποτελεί, ακόμα και σε περιόδους οικονομικής ομαλότητας, τον πιο σημαντικό παράγοντα για την εμφάνιση καθυστερήσεων και αδυναμίας αποπληρωμής των χρεών, ενώ η απόλυση οδηγεί σε αποστράγγιση των υπάρχουσων αποταμιεύσεων, εκποίηση σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και σταδιακή φτωχοποίησή τους (Μαρσέλλου & Μπασιάκος, 2013).

ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

- Η αξία και η υπεραξία των ακινήτων επηρεάζονται από μια πληθώρα παραγόντων.
- Οι τιμές των ακινήτων και οι πιστώσεις συνδέονται ποικιλοτρόπως και αλληλοεπηρεάζονται.
- Τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των ελληνικών νοικοκυριών.
- Η πλειοψηφία των ελληνικών νοικοκυριών διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία.

- Οι δανειοδοτήσεις (συμπεριλαμβανομένων των στεγαστικών δανείων) έως το 2010 παρουσιάζουν αυξητική τάση και έπειτα ελαφρώς πτωτική.
- Το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων αυξάνεται συνεχώς από το 2010 και έπειτα.
- Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια αυξάνονται μέχρι το 2009 και στη συνέχεια φθίνουν. Ιδιαίτερα την περίοδο 2012-13 παρατηρείται έντονη μείωσή τους που πιθανότατα οφείλεται στις πρώτες εκδηλώσεις αδυναμίας καταβολής τους. Ο ισχυρισμός αυτός ενισχύεται λόγω της παράλληλης ήπιας αύξησης των υπολοίπων στεγαστικών δανείων.
- Το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων φθίνει έως το 2008 που σημαίνει ότι οι πολίτες δε δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τα δάνειά τους και άρα η αγορά λειτουργεί «σωστά». Από το 2008 και μετά παρατηρούνται προβλήματα στη λειτουργία της αγοράς, όπως υποδηλώνει και η έναρξη της περιόδου αρνητικής μεταβολής του ΑΕΠ.
- Παρατηρείται αρνητική σχέση μεταξύ των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων και του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων και στη σχέση αυτή τα τοκοχρεολύσια είναι αυτά που επηρεάζονται από το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων, δεδομένου ότι η μεταβολή της θετικής τάσης σε αρνητική του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων παρατηρείται ένα χρόνο νωρίτερα από τη μεταβολή των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων. Μετά το 2013, δεν διατίθενται στοιχεία για την εξέλιξη των τοκοχρεολυσίων, ωστόσο πιθανότατα συνεχίζουν να αυξάνονται, αφού συνεχίζει να αυξάνεται το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων.
- Τα εισοδήματα ακολουθούν αυξητική τάση έως το 2009 και στη συνέχεια πτωτική.
- Το 40% του πληθυσμού με τα χαμηλότερα εισοδήματα καταλαμβάνει μικρό μερίδιο του συνολικού εισοδήματος. Άρα υπάρχουν εισοδηματικές ανισότητες, οι οποίες αυξάνονται συνεχώς και είναι ιδιαίτερα έντονες από το 2012 και έπειτα.
- Το ποσοστό ανεργίας εντείνεται μετά το 2009.
- Τα τελευταία χρόνια αυξήθηκε το μερίδιο των φόρων που καλούνται να πληρώσουν τα φτωχότερα νοικοκυριά, ενισχύοντας έτσι περαιτέρω τις ανισότητες μεταξύ των εισοδηματικών ομάδων.

- Από το 2010 και έπειτα αυξήθηκαν οι φόροι στην ακίνητη περιουσία, λόγω της επιβολής του ΕΝΦΙΑ, ενώ μειώθηκαν οι συνολικοί φόροι μεταβίβασης ακινήτων, λόγω της δραστηκής μείωσης των ποσοστών φορολόγησης και των αγοραπωλησιών.
- Από το 2010 και έπειτα το ποσοστό των ατόμων που δαπανούν τουλάχιστον το 40% του εισοδήματός τους για κατοικία, το ποσοστό των απόρων και το ποσοστό των ατόμων σε κίνδυνο φτώχειας αυξάνονται συνεχώς. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την αυξανόμενη πίεση των νοικοκυριών.
- Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια Αττικής και Ελλάδας ακολουθούν την ίδια πορεία, άρα οι σχέσεις και οι υποθέσεις που διατυπώθηκαν για ολόκληρη την Ελλάδα ισχύουν και για την Αττική.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία τα οποία καθορίζουν και την αξιοπιστία μιας έρευνας, είναι η αξιοπιστία, τόσο των ποσοτικών, αλλά και των ποιοτικών στοιχείων που χρησιμοποιούνται.

Πηγές στοιχείων – αξιοπιστία δεδομένων

Τα βασικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και οι πηγές τους είναι:

Α) Στοιχεία μεταβιβάσεων ακινήτων (διαμερισμάτων). Τα στοιχεία αυτά δεν είναι διαθέσιμα σε επίπεδο Ταχυδρομικού Κωδικού (TK). Για το λόγο αυτό χρησιμοποιούνται πρωτογενή στοιχεία που παρασχέθηκαν από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ. Η σχετική βάση δεδομένων τηρείται από το 2008. Μετά την Πράξη του Διοικητή της με αρ. 2610/31.10.2008, όλες οι εμπορικές τράπεζες είναι υποχρεωμένες να παράσχουν μια σειρά στοιχείων –τα οποία αναφέρονται στην Πράξη– για όλα τα ακίνητα των οποίων η αξία εκτιμάται από τις υπηρεσίες τους, και στο προαναφερόμενο Τμήμα της ΤτΕ τηρείται η βάση δεδομένων. Παρασχέθηκε δείγμα περίπου 75.000 εκτιμήσεων κατοικιών που πραγματοποιήθηκαν στην Περιφέρεια Αττικής κατά την περίοδο 2008-2017, που αφορά το 60% του συνόλου των εκτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν. Ορισμένες από αυτές τις εκτιμήσεις δε λήφθηκαν υπόψη στην ανάλυση για λόγους που περιγράφονται παρακάτω. Έπειτα από την αφαίρεση τους ο αριθμός εκτιμήσεων που παρέμεινε δεν ξεπερνά τις 42.000.

Για τις ανάγκες της εργασίας θεωρούμε ότι ο αριθμός των εκτιμήσεων αντιπροσωπεύει σε μεγάλο βαθμό τον αριθμό των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων (διαμερισμάτων). Σύμφωνα με πληροφορίες και εκτιμήσεις της ΤτΕ, το ποσοστό των εκτιμηθέντων ακινήτων που μεταβιβάστηκαν είναι υψηλό, ιδιαίτερα κατά την προ κρίσης περίοδο. Στη συνέχεια σημειώθηκε αύξηση του αριθμού των επανεκτιμήσεων ακινήτων για διάφορους λόγους, όπως η ρύθμιση δανείων. Εντούτοις, οι επανεκτιμήσεις αυτές αφορούσαν κατά την περίοδο μελέτης, κυρίως επαγγελματικά ακίνητα και εταιρικά χαρτοφυλάκια ακινήτων (στα οποία έχουν συνήθως αμελητέα παρουσία τα οικιστικά ακίνητα). Έτσι, για το λόγο αυτό θεωρούμε ότι τα διαθέσιμα δεδομένα, είναι αντιπροσωπευτικά της κατάστασης της αγοράς κατοικίας στην Αττική.

Τα υπόλοιπα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για κάθε ακίνητο αξιολογούνται στη συνέχεια, ως προς την αξιοπιστία τους.

Τα ακίνητα, και στη συγκεκριμένη περίπτωση τα διαμερίσματα, έχουν ως κύριο χαρακτηριστικό τους τη μοναδικότητα. Ως εκ τούτου, χαρακτηριστικό των στοιχείων που παρασχέθηκαν είναι η υψηλή ετερογένεια. Η αξία των ακινήτων καθορίζεται τόσο από τη θέση και την κατάσταση του ευρύτερου περιβάλλοντος εντός του οποίου χωροθετούνται, όσο και από τα ιδιοχαρακτηριστικά τους: ποιότητα κατασκευής, όροφος, εμβαδόν, κ.λπ. (Harvey, 1996) (Eurostat, 2013). Για τους παραπάνω λόγους, τα στοιχεία που παρασχέθηκαν ελέγχθηκαν προσεκτικά. Δεδομένα τα οποία κρίθηκαν ότι θα εισήγαγαν σφάλματα στην περαιτέρω επεξεργασία τους και στα αποτελέσματα της έρευνας, δε λήφθηκαν υπόψη.

Ειδικότερα, σε ότι αφορά την αξιοπιστία εκείνων των δεδομένων που παρασχέθηκαν και χρησιμοποιήθηκαν, σημειώνονται τα εξής:

1. Ταχυδρομικός Κωδικός (TK) και περιοχή στην οποία χωροθετείται το ακίνητο της εκτίμησης. Παρατηρήθηκαν λάθος ή ανύπαρκτοι TK, ή μη ακριβείς καταχωρήσεις των περιοχών των ακινήτων. Τα σφάλματα στους TK οφείλονται σε αλλαγές και καταργήσεις TK που έγιναν από τα Ελληνικά Ταχυδρομεία (ΕΛΤΑ). Ως «πραγματικοί κωδικοί» θεωρήθηκαν εκείνοι των φορολογικών δηλώσεων (βλ. παρακάτω).
2. Έτος έκδοσης ή τελευταίας αναθεώρησης της άδειας και ολοκλήρωσης της κατασκευής. Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν από τους τίτλους κτήσης του ακινήτου που παρέχονται για την εκτίμηση του ακινήτου. Η παλαιότητα ενός κτηρίου αποτελεί ένα βασικό χαρακτηριστικό του, καθώς επίσης και η πιθανή ανακαίνισή του, αν και δεν καταγράφεται η έκταση της ανακαίνισης, που σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί αν είναι ασήμαντη. Τα σχετικά στοιχεία που παρασχέθηκαν ήταν εξαιρετικά ελλιπή, και για το λόγο αυτό δε λήφθηκαν υπόψη.
3. Ο όροφος του ακινήτου. Τα στοιχεία θεωρήθηκαν αξιόπιστα και λήφθηκαν υπόψη.
4. Το εμβαδόν των χώρων κύριας χρήσης. Τα στοιχεία θεωρήθηκαν αξιόπιστα και λήφθηκαν υπόψη.
5. Το εμβαδόν των παρακολουθημάτων του (αποθήκη, χώρος στάθμευσης), δεν λήφθηκαν υπόψη.
6. Η αντικειμενική τιμή των ακινήτων. Τα στοιχεία που παρασχέθηκαν ήταν εξαιρετικά ελλιπή. Σημειώνεται πάντως ότι οι αντικειμενικές αξίες αποτελούν διοικητικές αξίες, που προσδιορίζονται για την επιβολή φόρων και τελών, και δεν

ανταποκρίνονται σχεδόν ποτέ στην πραγματική αξία των ακινήτων. Επιπλέον, οι αντικειμενικές αξίες παρέμειναν σταθερές από το 2007, όταν έγινε και η τελευταία αναπροσαρμογή τους (η πρόσφατη αναπροσαρμογή τους το 2018, δεν αφορά την περίοδο μελέτης της συγκεκριμένης έρευνας).

7. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Αποτελεί τη μοναδική πηγή δεδομένων για τις αξίες των ακινήτων. Θεωρήθηκαν εν γένει ορθές και ότι αντιπροσωπεύουν τις πραγματικές τιμές μεταβίβασης των ακινήτων. Εν τούτοις, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι οι τιμές ενδέχεται να πάσχουν από σφάλμα που εκτιμούμε ότι κυμαίνεται μεταξύ 10 και 20%. Το σφάλμα αυτό μπορεί να οφείλεται σε ανεπάρκεια του εκτιμητή, αλλά κυρίως οφείλεται στις πολιτικές χορήγησης στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες. Η συμπεριφορά χορηγήσεων δανείων των τραπεζών προς τον τομέα των ακινήτων είναι προ-κυκλική (Catarineu-Rabell, Jackson, & Tsomokos, 2005) και είναι εύκολο για τους δανειολήπτες να επιτύχουν υψηλότερο δανεισμό και με καλύτερους όρους σε περιόδους έκρηξης των τιμών (ανόδου του κύκλου), παρά σε περιόδους πτώσης (καθόδου του κύκλου) (Amidu & Aluko, 2007) (Lorenz, Trüick, Lützkendorf, & Trueck, 2006) (Santo, 2015). Ο ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών για τη χορήγηση στεγαστικών δανείων οδηγούν πάντοτε σε χαλάρωση των όρων χορήγησης δανείων, και σε «γενναιόδωρες» εκτιμήσεις υψηλότερης αξίας των ακινήτων (Dehesh & Pugh, 2000). Αυτό συνέβαινε και στην Ελλάδα από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 (Τριανταφυλλόπουλος Ν. , 2005), και συνεχίστηκε έως το 2009. Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης το 2009, την πτώση των τιμών των ακινήτων και την πιστωτική συρρίκνωση, οι πολιτικές χορήγησης στεγαστικών δανείων έγιναν πιο συγκρατημένες, το ίδιο και η αξία των εκτιμώμενων ακινήτων. Εντούτοις, στην παρούσα μελέτη δεν εφαρμόστηκαν συντελεστές απομείωσης ή προσαύξησης των τιμών των διαμερισμάτων, δεδομένου του ότι ο υπολογισμός τους είναι αδύνατος, αφού δεν είναι γνωστές οι πραγματικές τιμές πώλησης των ακινήτων.

B) Η μελέτη χρησιμοποιεί στοιχεία της ΓΓΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών, τα οποία διατέθηκαν με χωρική αναφορά τον ΤΚ. Τα δεδομένα που παρασχέθηκαν αφορούν τις φορολογικές δηλώσεις φυσικών προσώπων κατά τα έτη 2007-2013, και

είναι τα εξής: αριθμός δηλώσεων και μέγεθος του δηλωθέντος εισοδήματος⁹ (σε τρέχουσες τιμές) συνολικά, αλλά και ανά ευρύτερες επαγγελματικές κατηγορίες (Εισοδηματίες, Έμποροι-Βιομήχανοι-Βιοτέχνες-Επιτηδευματίες, Γεωργοί-Κτηνοτρόφοι-Αλιείς-Εκμεταλλευτές Δασών, Μισθωτοί, Ελεύθεροι Επαγγελματίες, Συνταξιούχοι), τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια των δανείων πρώτης (α') κατοικίας και το δηλωθέν ενοίκιο κύριας κατοικίας.

Η αξιοπιστία τους, από στατιστικής άποψης κρίνεται εξαιρετική, δεδομένου του ότι πρόκειται για τα πληρέστερα διαθέσιμα στοιχεία που είναι δυνατόν να βρεθούν. Εντούτοις επισημαίνεται ότι, στα δεδομένα αυτά δε συμπεριλαμβάνονται στοιχεία που αφορούν τα μη δηλωθέντα εισοδήματα που αποκτώνται από την παραοικονομία, και η οποία αντιπροσωπεύει περίπου το 20% του ΑΕΠ της χώρας. Τα αδήλωτα εισοδήματα αυτά είναι οπωσδήποτε σημαντικά για ορισμένες κατηγορίες του πληθυσμού, ιδιαίτερα τους αυτοαπασχολούμενους (Ernst & Young, 2016). Αν και υπάρχουν εκτιμήσεις για τον πολλαπλασιαστή εισοδήματος για τις διάφορες δραστηριότητες (λιανεμπόριο, μεταποίηση, εκπαίδευση, κ.λπ.) (Artavanis, Morse, & Tsourtsoura, 2015), δεν είναι διαθέσιμα αναλυτικά στοιχεία σε επίπεδο ΤΚ, έτσι ώστε να εφαρμοσθούν οι σχετικοί συντελεστές για την κάθε κατηγορία απασχόλησης του πληθυσμού εντός της περιοχής του ΤΚ. Τα στοιχεία που συλλέγονται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (ΕΣΥΕ) αναφέρονται σε απογραφικούς τομείς, οι οποίοι δε συμπίπτουν με τις περιοχές των ΤΚ, αφορούν μόνο τις απογραφές του 2001 και 2011, και δεν είναι διαθέσιμα.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι, η φορολογική διεύθυνση του κάθε προσώπου δεν ταυτίζεται με τον τόπο αγοράς κατοικίας (διαμερίσματος). Κατά συνέπεια, δεν μπορούμε να θεωρήσουμε με ασφάλεια ότι μέρος των υπενδεδυμένων σε κατοικία κεφαλαίων προέρχονται από κατοίκους της ίδιας περιοχής, καθώς επίσης ότι πρόκειται για πρώτη κατοικία των αγοραστών, αφού αρκετοί θεωρούν την κατοικία ως επενδυτικό προϊόν, και επενδύουν σε αυτή με σκοπό την εκμετάλλευσή της και όχι για ιδιόχρηση. Το γεγονός αυτό, εισάγει σφάλμα στην προσπάθεια συσχέτισης της αγοράς κατοικίας με το δηλωθέν εισόδημα, το οποίο όμως δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθεί.

⁹ Η καταγραφή του δηλωθέντος εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από την ακριβή αποτύπωση της ευημερίας, στο βαθμό που δεν αποτυπώνει το (άγνωστο) μέγεθος της παραοικονομίας και φοροδιαφυγής.

Για τους παραπάνω λόγους, και υπό τις παραπάνω αιρέσεις, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία της ΓΓΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών όπως αυτά παρασχέθηκαν.

Γ) Τα χαρτογραφικά υπόβαθρα που χρησιμοποιήθηκαν για την απεικόνιση των δεδομένων σε χάρτη αντλήθηκαν από τον ιστότοπο <http://geodata.gov.gr/>.

Επεξεργασία-Ομογενοποίηση των στοιχείων

Τα βήματα που ακολουθήθηκαν κατά τη διαδικασία επεξεργασίας των δεδομένων είναι τα ακόλουθα:

Βήμα 1^ο: Επεξεργασία βάσεων δεδομένων

Αρχικά θα πρέπει να υπογραμμισθεί ότι για λόγους ομογενοποίησης των στοιχείων του δείγματος των εκτιμήσεων ακινήτων, απαλείφθηκαν τα στοιχεία που αφορούν μονοκατοικίες και μεζονέτες (σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση της ΤτΕ), και διατηρήθηκαν στοιχεία εκτιμήσεων διαμερισμάτων. Ο λόγος της απόλειψης αυτών των στοιχείων είναι ότι βασικό συστατικό της αξίας των μονοκατοικιών και μεζονετών είναι και ο περιβάλλον χώρος τους, δηλαδή το οικοπέδο εντός του οποίου έχουν κτισθεί. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου που υπολογίζεται είτε με τη συγκριτική μέθοδο, είτε με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, η δε αξία του κτίσματος με τη μέθοδο υπολειπόμενης αξίας (Wyatt, 2013). Έτσι, σε περιπτώσεις μεγάλης αξίας οικοπέδων, η αναγωγή της αξίας του ακινήτου σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.) παίρνει μια μεγάλη τιμή, η χρήση της οποίας θα οδηγούσε στην αλλοίωση των τιμών των ακινήτων.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι τιμές τόσο των εκτιμώμενων αγοραίων αξιών των ακινήτων, όσο και των εισοδημάτων δεν αναπροσαρμόστηκαν ετησίως με βάση τον μέσο ετήσιο Γενικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, αν και η διακύμανσή του ήταν αρκετά σημαντική κατά την περίοδο μελέτης, περνώντας από το 4,2% το 2008 στο -0,9% το 2013 (5 μονάδες). Κι αυτό επειδή οι πρωτοφανείς αναταραχές στην οικονομία δημιούργησαν συνθήκες ασύμμετρων επιπτώσεων στα εισοδήματα και στην αγορά κατοικίας η πορεία της οποίας ουσιαστικά αυτονομήθηκε σε σχέση με τους δείκτες των οικονομικών δραστηριοτήτων. Οι επιπτώσεις αυτές δεν είναι δυνατόν να υπολογισθούν και να ενσωματωθούν στους όποιους υπολογισμούς θα μπορούσαν να γίνουν στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας (Rubens, Bond, & Webb, 1989), η δε αξιοπιστία τους θα ήταν αμφισβητήσιμη (Fang, Wang, & Nguyen, 2008).

Η επεξεργασία των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν περιγράφεται παρακάτω:

- Υπολογισμός της τιμής του ακινήτου ανά τ.μ. ως εξής:

$$\text{Τιμή/τ.μ.} = \frac{\text{Συνολική αξία ακινήτου}}{\text{Συνολικό εμβαδόν χώρων κύριας χρήσης}} \text{ (ευρώ/τ.μ.)}$$

- Επιλογή του αριθμού ορόφου: Το εύρος τιμών για τον αριθμό ορόφου που επιλέχθηκε είναι το πλέον αντιπροσωπευτικό (δεδομένου ότι περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος των κατοικιών) και κυμαίνεται μεταξύ 0 και 6. Προκειμένου να είναι οι εκτιμώμενες τιμές των ακινήτων συγκρίσιμες ανήχθησαν όλες σε τιμές πρώτου (1^{ου}) ορόφου ως εξής:

$$\text{Νέα τιμή/τ.μ.} = \text{Τιμή/τ.μ.} * \frac{\text{Διάμεσος τιμών 1}^{\text{ου}} \text{ ορόφου}_i}{\text{Διάμεσος τιμών } n^{\text{ου}} \text{ ορόφου}_i} \text{ (ευρώ/τ.μ.)},$$

Όπου:

Νέα τιμή/τ.μ. = η τιμή/τ.μ. που προκύπτει μετά την αναγωγή,

$n = 0-6$,

$i =$ κωδικός ΤΚ.

- Επιλογή του εύρους τιμών για το εμβαδό: Προέκυψε βάσει στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) (2014) για την πυκνότητα κατοικήσεως (μεταξύ 20 τ.μ. και 59 τ.μ. ανά κάτοικο για το 66,8% του πληθυσμού) και το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην Ελλάδα (2,6 άτομα) και επιλέχθηκε μεταξύ 60 τ.μ. και 150 τ.μ.
- Υπολογισμός της τιμής ανά τ.μ. για κάθε ΤΚ: Για κάθε έναν από τους ΤΚ της περιοχής μελέτης υπολογίστηκε μία μέση σταθμισμένη τιμή ανά τ.μ. για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13 (βλ. διαδικασία επιλογής χρονικών περιόδων στο βήμα 2) ως εξής:

$$\text{Τιμή_TK/τ.μ.}_i = \frac{[\sum_{\kappa} (\text{Νέα τιμή/τ.μ.}_{\kappa} * \text{Εμβαδόν}_{\kappa})]_i}{(\sum_{\kappa} \text{Εμβαδόν})_i} \text{ (ευρώ/τ.μ.)},$$

Όπου:

Τιμή_TK/τ.μ. = η μέση σταθμισμένη τιμή του κάθε ΤΚ,

$k = 1, 2, 3, \dots$ = αριθμός παρατηρήσεων/εκτιμήσεων του ΤΚ i κατά τη διάρκεια της διετίας¹⁰.

Επίσης, δημιουργήθηκε μια νέα μεταβλητή η οποία περιλαμβάνει τον αριθμό των παρατηρήσεων/εκτιμήσεων ανά ΤΚ ανά χρονική περίοδο.

Τα ποσοτικά δεδομένα που αντλήθηκαν από την ΓΠΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών και αφορούν στις φορολογικές δηλώσεις των φυσικών προσώπων ανά ΤΚ επεξεργάστηκαν ως εξής:

- Μετατροπή όλης της βάσης δεδομένων ανά ΤΚ και ανά έτος.
- Υπολογισμός της κάθε μεταβλητής ανά διετία ως εξής:

$$x_j = \frac{x_l + x_m}{2},$$

Όπου,

x = η εκάστοτε μεταβλητή (π.χ. ο αριθμός φορολογικών δηλώσεων των συνταξιούχων),

$j = 2008-09, 2010-11, 2012-13,$

$l = 2008, 2010, 2012,$

$m = 2009, 2011, 2013.$

- Υπολογισμός του ενδεικτικού μέσου¹¹ δηλωθέντος ενοικίου κύριας κατοικίας και τοκοχρεολυσίου: το ύψος των δηλωθέντων ενοικίων και τοκοχρεολυσίων δίνεται ως σύνολο σε επίπεδο ΤΚ και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συγκρίσιμα μεγέθη. Για να ξεπεραστεί το πρόβλημα αυτό υπολογίστηκε ο ενδεικτικός μέσος ενοικίου και τοκοχρεολυσίου ως εξής:

$$\text{Ενδεικτικό Ενοίκιο}_i = \frac{\text{Ενοίκιο}_i}{\text{Αριθμός Φορολογικών Δηλώσεων}_i'}$$

¹⁰ Για κάθε μία από τις χρονικές περιόδους που αφορά η ανάλυση υπολογίστηκε η μέση σταθμισμένη τιμή του κάθε ΤΚ, δηλαδή για κάθε ΤΚ υπολογίστηκαν τρεις τιμές.

¹¹ Αναφέρεται ο όρος «ενδεικτικός μέσος» έναντι του όρου «μέσος» καθώς στον αριθμητή χρησιμοποιήθηκε ο συνολικός αριθμός φορολογικών δηλώσεων και όχι ο αριθμός φορολογικών δηλώσεων που δήλωσαν τοκοχρεολύσια πρώτης κατοικίας ή/ και ενοίκιο κύριας κατοικίας διαφορετικό από το μηδέν λόγω έλλειψης στοιχείων.

$$\text{Ενδεικτικό Τοκοχρεολύσιο}_i = \frac{\text{Τοκοχρεολύσιο}_i}{\text{Αριθμός Φορολογικών Δηλώσεων}_i}$$

Γενικότερα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, εφόσον τα διαθέσιμα στοιχεία, είναι συγκεντρωτικά ανά ΤΚ, δεν είναι δυνατόν να σταθμισθούν ανά τον πραγματικό αριθμό των μισθώσεων ή/και δανειοδοτήσεων. Έτσι, σε περιοχές με υψηλή ιδιοκατοίκηση, τα επίπεδα των ενοικίων που δίδονται καθώς και οι μεταβολές αυτών δεν είναι πάντοτε αντιπροσωπευτικές της πραγματικής κατάστασης. Αντίστοιχα, σε περιοχές με μικρό αριθμό δανειοδοτήσεων, το ύψος των τοκοχρεολυσίων και οι μεταβολές αυτών δεν αντιστοιχούν ακριβώς στην πραγματικότητα.

Έπειτα από την επεξεργασία των δύο βάσεων δεδομένων, έγινε ενοποίηση τους σε μία βάση που περιέχει όλες τις παραπάνω μεταβλητές ανά ΤΚ.

Βήμα 2^ο: Επιλογή χρονικής περιόδου μελέτης

Η μελετώμενη περίοδος επιλέχθηκε με βάση τη διαθεσιμότητα των δεδομένων και το σκοπό της εργασίας. Το χρονικό εύρος των στοιχείων που αφορούν τις εκτιμήσεις περιλαμβάνει τα έτη 2008 έως 2017¹², ενώ των υπόλοιπων δεδομένων τα έτη 2003 έως 2013. Η περίοδος μελέτης χωρίζεται σε τρεις (3) διατίες:

- 2008-09: Περίοδος πριν την κρίση,
- 2010-11: Περίοδος έναρξης της κρίσης και
- 2012-13: Περίοδος έντασης της κρίσης.

Οι τρεις αυτές υποπερίοδοι μελέτης είναι κατάλληλες, καθώς:

- Επισημαίνουν τις διαφορές που υπάρχουν πριν και μετά την έναρξη της κρίσης και
- Επιτρέπουν τη διερεύνηση της «χρονικής καθυστέρησης» από την έναρξη της κρίσης μέχρι την εμφάνιση των επιπτώσεων της στο χώρο και στην ποιότητα ζωής των πολιτών.

Βήμα 3^ο: Επιλογή περιοχής προς ανάλυση

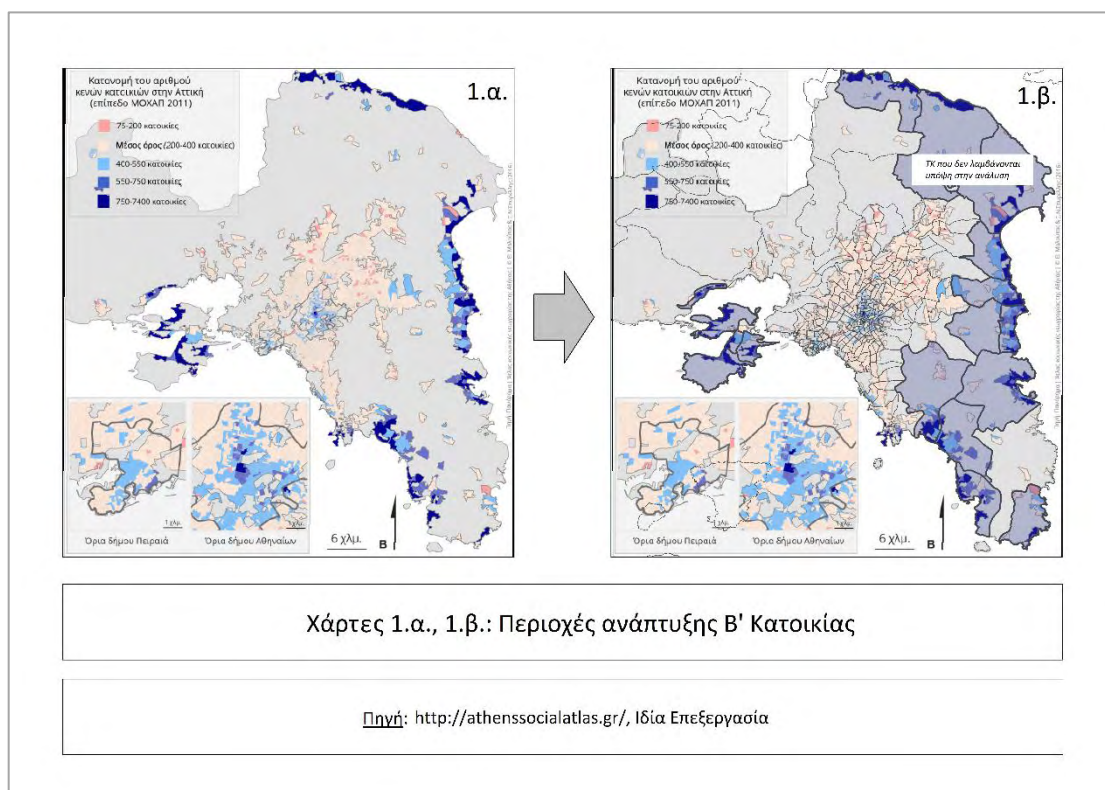
Η περιοχή μελέτης είναι η Περιφέρεια Αττικής, ορισμένες, όμως, περιοχές έπρεπε να αφαιρεθούν από την ανάλυση για τους κάτωθι λόγους:

¹² Αφορά την ημερομηνία διεξαγωγής της εκτίμησης.

- Η εργασία μελετά την κύρια κατοικία, επομένως οι περιοχές στις οποίες αναπτύσσεται κυρίως δεύτερη (β') κατοικία δεν λαμβάνονται υπόψη στην ανάλυση. Με βάση τους Μαλούτα και Σπυρέλλη (2016) οι κενές κατοικίες που εντοπίζονται κατά την απογραφή χωρίζονται σε τρεις τύπους:
 - ο Κατοικίες σε ορεινές περιοχές της χώρας ,σε μεγάλο βαθμό εγκαταλελειμμένες από τον πληθυσμό τους είτε οριστικά, είτε χρησιμοποιούμενες πλέον μόνο ως παραθεριστικές κατοικίες,
 - ο Παραθεριστικά καταλύματα είτε για ενοικίαση είτε για ιδιόχρηση σε τουριστικές περιοχές της χώρας,
 - ο Δεύτερη κατοικία με παραθεριστική συνήθως χρήση σε κοντινή απόσταση από τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Επομένως, οι ΤΚ που συγκεντρώνουν κενές κατοικίες κατά την απογραφή είναι πολύ πιθανό να συγκεντρώνουν πληθώρα κατοικιών που δεν είναι κύριες κατοικίες, και για το λόγο αυτό αφαιρούνται από την ανάλυση. Οι ΤΚ που συγκεντρώνουν αυτά τα χαρακτηριστικά φαίνονται στο χάρτη που ακολουθεί.

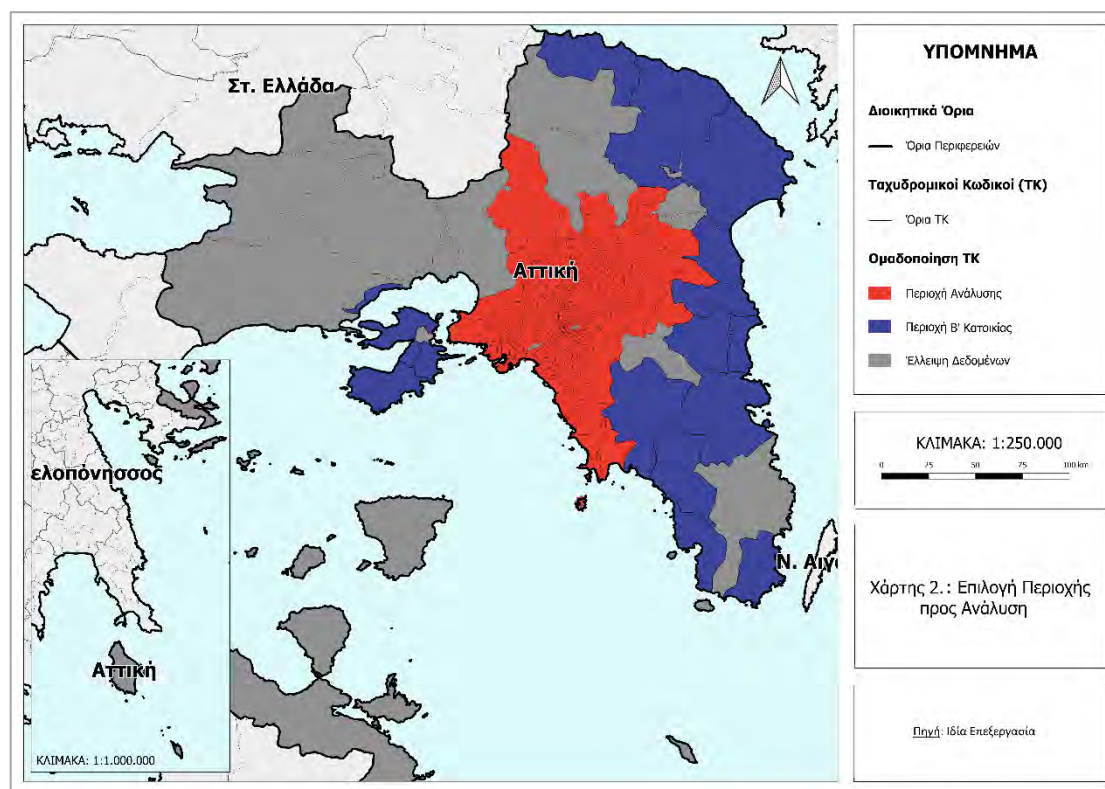
Χάρτης 1.α., 1.β.: Περιοχές ανάπτυξης Β' Κατοικίας



Πηγή: Μαλούτας, Σπυρέλλης, 2016/ Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας, Ιδία επεξεργασία

- Ο δεύτερος λόγος αφαίρεσης ορισμένων περιοχών είναι η έλλειψη διαθέσιμων δεδομένων. Στο Χάρτη 2 απεικονίζεται όλη η έκταση της Αττικής, και οι ΤΚ που την απαρτίζουν κατηγοριοποιούνται σε αυτούς που αφαιρούνται είτε λόγω της συγκέντρωσης κενών κατοικιών, είτε λόγω της έλλειψης δεδομένων και σε αυτούς που αποτελούν την περιοχή ανάλυσης.

Χάρτης 2.:Επιλογή Περιοχής προς Ανάλυση



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Βήμα 4^ο: Ενοποίηση ορισμένων ΤΚ

Μετά την ολοκλήρωση της βάσης δεδομένων (βλ. βήμα 1) παρατηρήθηκε πως σε ορισμένους ΤΚ υπήρχαν ελάχιστες παρατηρήσεις/εκτιμήσεις είτε για ολόκληρη τη χρονική περίοδο ανάλυσης είτε για μία ή δύο χρονικές υποπεριόδους (διετίες). Το γεγονός αυτό δημιουργεί πρόβλημα αντιπροσωπευτικότητας για αυτούς τους ΤΚ, το οποίο χρήζει αντιμετώπισης. Η λύση που δόθηκε σε αυτό το θέμα είναι η ενοποίηση των 'προβληματικών' ΤΚ με όμορους τους (προβληματικούς ή/και μη), οι οποίοι παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά, όπως παρόμοια κοινωνικοοικονομική διαστρωμάτωση, καλύψεις ή/και χρήσεις γης και αξίες ακινήτων. Η διαδικασία ενοποίησης των δεδομένων έγινε ως εξής:

$$Τιμή_TK_νέα / τ.μ._z = \frac{[\sum_i (Τιμή_TK / τ.μ._i * Αριθμός Παρατηρήσεων_i)]_z}{(\sum_i Αριθμός Παρατηρήσεων)_z},$$

Όπου,

$Τιμή_TK_νέα$ = η μέση σταθμισμένη τιμή του κάθε νέου ΤΚ (εφεξής τιμή ακινήτου),

$Τιμή_TK$ = η μέση σταθμισμένη τιμή του κάθε ΤΚ,

z = κωδικός νέων ΤΚ.

$$y_z = (\sum_i y)_z, \quad s_z = (\sum_i s)_z,$$

Όπου,

y = το μέγεθος του δηλωθέντος εισοδήματος συνολικά, αλλά και ανά ευρύτερες επαγγελματικές κατηγορίες, τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια των δανείων πρώτης (α') κατοικίας και το δηλωθέν ενοίκιο κύριας κατοικίας,

s = ο αριθμός φορολογικών δηλώσεων συνολικά, αλλά και ανά ευρύτερες επαγγελματικές κατηγορίες.

$$t_z = \frac{y_z}{s_z},$$

Όπου:

t = το μέσο φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα συνολικά, αλλά και ανά ευρύτερες επαγγελματικές κατηγορίες, το ενδεικτικό μέσο δηλωθέν ενοίκιο κύριας κατοικίας και το ενδεικτικό δηλωθέν τοκοχρεολύσιο για την αποπληρωμή του δανείου για την αγορά κύριας κατοικίας.

Βήμα 5^ο: Δημιουργία νέων μεταβλητών

Πέραν των παραπάνω μεταβλητών, δημιουργήθηκαν και κάποιες επιπλέον για την καλύτερη ανάλυση του υπό μελέτη φαινομένου. Αυτές είναι:

- Η αναλογία των ενδεικτικών δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων πρώτης κατοικίας προς το μέσο φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα. Η μεταβλητή αυτή μας επιτρέπει να εξετάσουμε τις περιοχές που υφίσταται τη μεγαλύτερη επιβάρυνση αναλογικά με το εισόδημά τους.

- Η αναλογία των ενδεικτικών δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων πρώτης κατοικίας προς τις τιμές των ακινήτων. Με αυτό τον τρόπο θα εξετάσουμε τις περιοχές που το ύψος των τοκοχρεολυσίων είναι δυσανάλογο με το ύψος της αξίας των ακινήτων, για λόγους που αφορούν είτε υψηλότερους τόκους και χρεώσεις από τα απαιτούμενα για την κάλυψη του ρίσκου κατά τη διαδικασία δανειοδότησης, είτε μείωση της αξίας των ακινήτων λόγω της ευρύτερης κοινωνικοοικονομικής κατάστασης που επικρατεί στη χώρα, αλλά και στην περιοχή του ΤΚ.
- Η αναλογία των εκτιμήσεων προς τον αριθμό φορολογικών δηλώσεων. Με τη βοήθεια της συγκεκριμένης μεταβλητής θα εξετάσουμε τις περιοχές των οποίων οι κάτοικοι προσέφυγαν σε τραπεζικό δανεισμό για την απόκτηση κατοικίας. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο αριθμός εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκε αφορά τις αρχικές 75.000 και όχι τις 42.000 που χρησιμοποιήθηκαν στην υπόλοιπη ανάλυση.
- Οι μεταβολές όλων των προαναφερθέντων μεταβλητών μεταξύ των υποπεριόδων ανάλυσης, για την ευκολότερη ερμηνεία των αποτελεσμάτων.
- Ο δείκτης χωροθέτησης για κάθε μία από τις ευρύτερες επαγγελματικές κατηγορίες που υπολογίστηκε ως εξής:

$$LQ_{zj} = \frac{(K_A\Phi\Delta_z)_j / (A\Phi\Delta_z)_j}{(\Sigma_z K_A\Phi\Delta)_j / (\Sigma_z A\Phi\Delta)_j}$$

Όπου:

LQ = δείκτης χωροθέτησης,

$K_A\Phi\Delta$ = αριθμός φορολογικών δηλώσεων της επαγγελματικής κατηγορίας εισοδηματίες ή έμποροι-βιομήχανοι-βιοτέχνες-επιτηδευματίες ή γεωργοί-κτηνοτρόφοι-αλιείς-εκμεταλλευτές δασών ή μισθωτοί ή ελεύθεροι επαγγελματίες ή συνταξιούχοι,

$A\Phi\Delta$ = αριθμός φορολογικών δηλώσεων.

Οι δείκτες χωροθέτησης είναι ένα απλό μέτρο σύγκρισης ποιοτικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού (π.χ. επάγγελμα) μιας υπο-περιοχής (π.χ. ΤΚ) σε σχέση με τα χαρακτηριστικά μιας ευρύτερης περιοχής και αποτελούν ίσως τους πιο συχνά χρησιμοποιούμενους δείκτες στη χωρική ανάλυση. Σκοπός του δείκτη είναι να αναδείξει τις περιοχές όπου τοπικά το χαρακτηριστικό υπερτερεί ή υπολείπεται

σε σχέση με τη συνολική περιοχή. Ο δείκτης χωροθέτησης λαμβάνει θετικές τιμές και η ερμηνεία του γίνεται σε σύγκριση με το 1 ως εξής (Καλογήρου, 2015):

- ο $LQ_z < 1$ σημαίνει ότι στον ΤΚ z η συγκέντρωση επαγγελματιών υπολείπεται από την συγκέντρωση στη συνολική περιοχή,
- ο $LQ_z > 1$ σημαίνει ότι στον ΤΚ z η συγκέντρωση επαγγελματιών υπερτερεί από την συγκέντρωση στη συνολική περιοχή,
- ο $LQ_z = 1$ σημαίνει ότι στον ΤΚ z η συγκέντρωση επαγγελματιών είναι ίση με την συγκέντρωση στη συνολική περιοχή.

Βήμα 6^ο: Χαρτογραφική απεικόνιση

Το τελευταίο βήμα αφορά στην απεικόνιση των δεδομένων σε χάρτη, έτσι ώστε να εξαχθούν με μεγαλύτερη ευκολία τα συμπεράσματα. Για τη χαρτογραφική απεικόνιση των δεδομένων απαραίτητη προϋπόθεση είναι η κατηγοριοποίηση τους. Η μέθοδος ομαδοποίησης που χρησιμοποιήθηκε είναι αυτή της ιεραρχικής ταξινόμησης (Hierarchical Cluster Analysis) και όλες οι μεταβλητές ομαδοποιήθηκαν σε πέντε (5) ή έξι (6) κλάσεις με απώλεια πληροφορίας από 1,3% έως 11,6%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

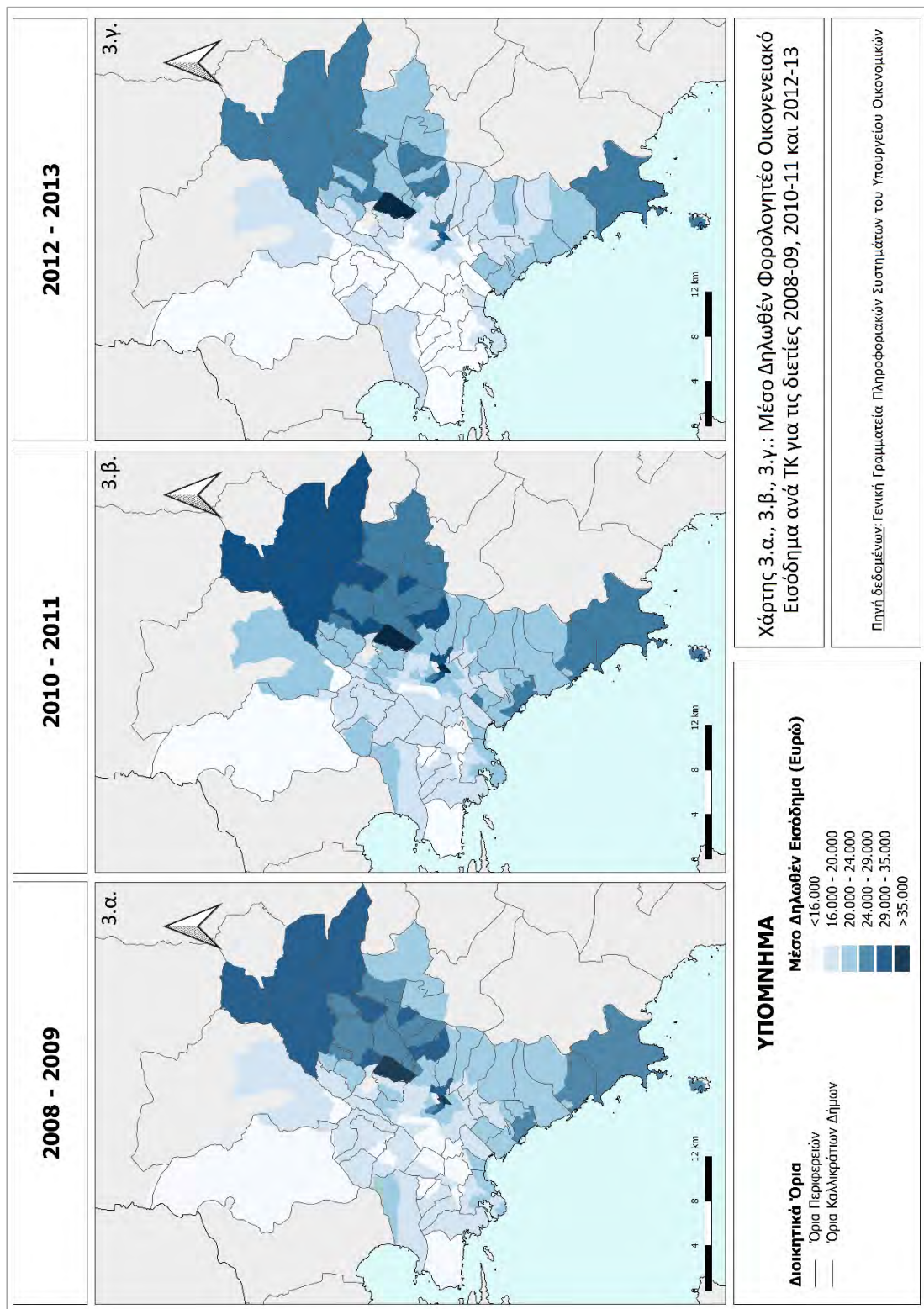
Τα κεφάλαια που προηγήθηκαν εστίαζαν κυρίως στην ανάλυση της αγοράς κατοικίας σε επίπεδο χώρας. Στο παρόν κεφάλαιο θα αναλυθεί η αγορά της Αττικής κατά την περίοδο 2008-2013.

4.1. ΔΗΛΩΘΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Αρχικά, θα εξεταστεί το εισόδημα ως προς την κατανομή του στις διάφορες περιοχές της Αττικής και ως προς τη μεταβολή του μετά την κρίση. Παρατηρώντας τους Χάρτες 3.α., 3.β., 3.γ. η πρώτη διαπίστωση που κάνουμε είναι ότι υπάρχει μία διαφορά στα εισοδήματα μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής, καθ' όλη τη διάρκεια της μελετώμενης περιόδου. Κατά το διάστημα 2008-09 τα δηλωθέντα εισοδήματα στην ανατολική Αττική είναι υψηλότερα από 20.000 ευρώ και σε πολλές περιοχές είναι υψηλότερα από 29.000 ευρώ. Αντίθετα, τα εισοδήματα της δυτικής Αττικής είναι πολύ χαμηλότερα και κατά το πλείστο δεν ξεπερνούν τις 20.000 ευρώ. Την επόμενη διετία (2010-11) τα εισοδήματα αυξάνονται ελαφρώς σε όλη την έκταση της Αττικής, ωστόσο η διαφοροποίηση μεταξύ ανατολής και δύσης παραμένει. Στο τελευταίο μελετώμενο διάστημα (2012-13) παρατηρείται σημαντική μείωση των εισοδημάτων, όμως οι ανισότητες συνεχίζουν να υφίστανται. Μεγάλο μέρος των κατοίκων της ανατολικής Αττικής πλέον δηλώνει εισοδήματα μεταξύ 16.000 και 24.000 ευρώ, ενώ η πλειονότητα των κατοίκων της δυτικής Αττικής δηλώνει εισόδημα χαμηλότερο από 16.000 ευρώ.

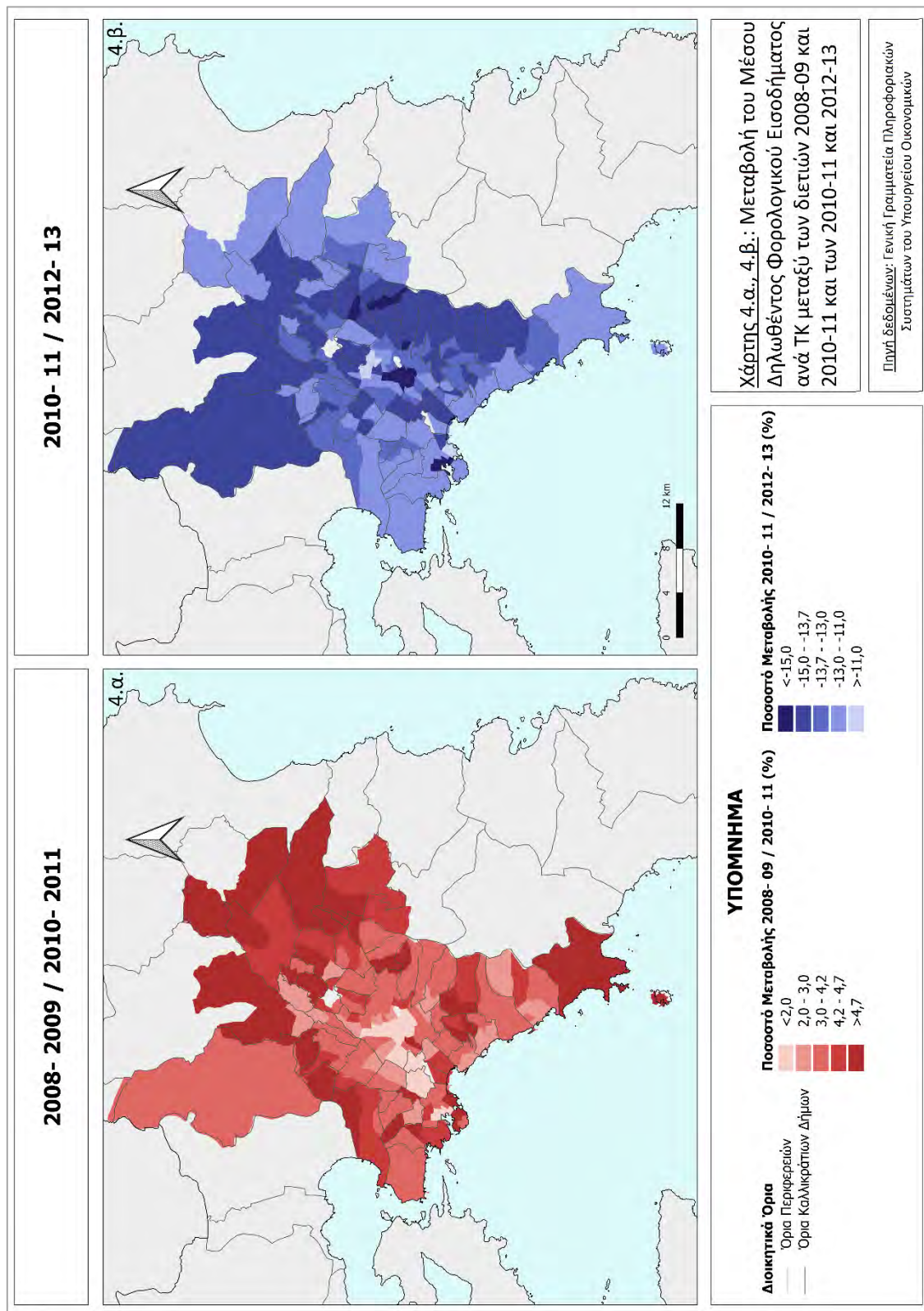
Οι μεταβολές των εισοδημάτων μεταξύ των υποπεριόδων ανάλυσης φαίνονται καλύτερα στο Χάρτη 4.α., 4.β. Από το 2008-09 έως το 2010-11 υπάρχει μία μικρή άνοδος, ενώ την επόμενη περίοδο παρατηρείται έντονη μείωση των εισοδημάτων. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην κρίση του 2010, η επιρροή της οποίας στα εισοδήματα φάνηκε μετά από ένα χρονικό διάστημα δύο ετών.

Χάρτης 3.α., 3.β., 3.γ.: Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Χάρτης 4.α., 4.β.: Μεταβολή του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13

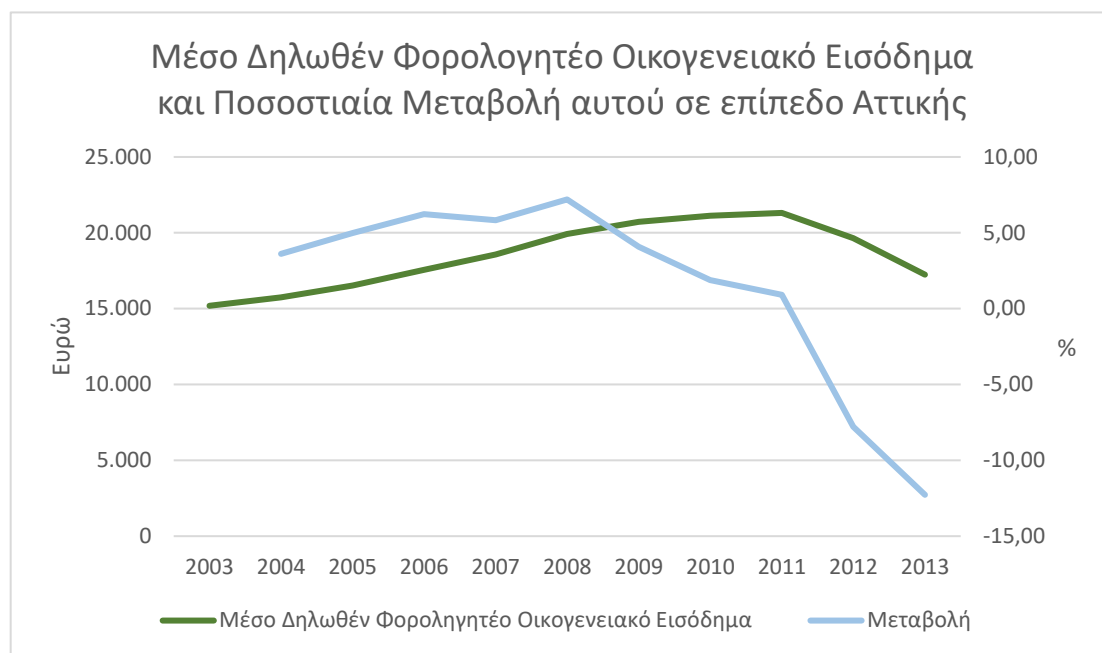


Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Οι συνέπειες της κρίσης στα εισοδήματα μπορούν να ερμηνευτούν με τη βοήθεια του Διαγράμματος 21, όπου παρατηρούμε ότι μέχρι το 2008 τα εισοδήματα αυξάνονται ολοένα και περισσότερο, από το 2008 μέχρι και το 2011 τα εισοδήματα συνεχίζουν να αυξάνουν, ωστόσο ο ρυθμός μεταβολής τους φθίνει και από το 2011 έως το 2013 τα εισοδήματα μειώνονται με ταχύ ρυθμό. Μία πιθανή ερμηνεία αυτού του φαινομένου θα μπορούσε να είναι η έναρξη της παγκόσμιας κρίσης κατά το 2008, η οποία συντέλεσε στην επιβράδυνση της εισοδηματικής αύξησης. Οι συνέπειες της ελληνικής κρίσης (μετά το 2010¹³), παρά το γεγονός ότι καθυστέρησαν να εμφανιστούν -για ένα χρονικό διάστημα περίπου ενός έτους- υπήρξαν πολύ πιο έντονες από αυτές της παγκόσμιας κρίσης, καθώς μέσα σε ένα διάστημα μόλις δύο ετών (2011 έως 2013) το μέσο δηλωθέν εισόδημα των κατοίκων της Αττικής περιορίστηκε κατά 13%. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε ότι ενώ το μέσο δηλωθέν εισόδημα των Ελλήνων ακολουθεί παρόμοια τάση με αυτή της Αττικής (βλ. Διάγραμμα 24), το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών ξεκίνησε να μειώνεται ήδη από το 2009 (βλ. Διάγραμμα 11).

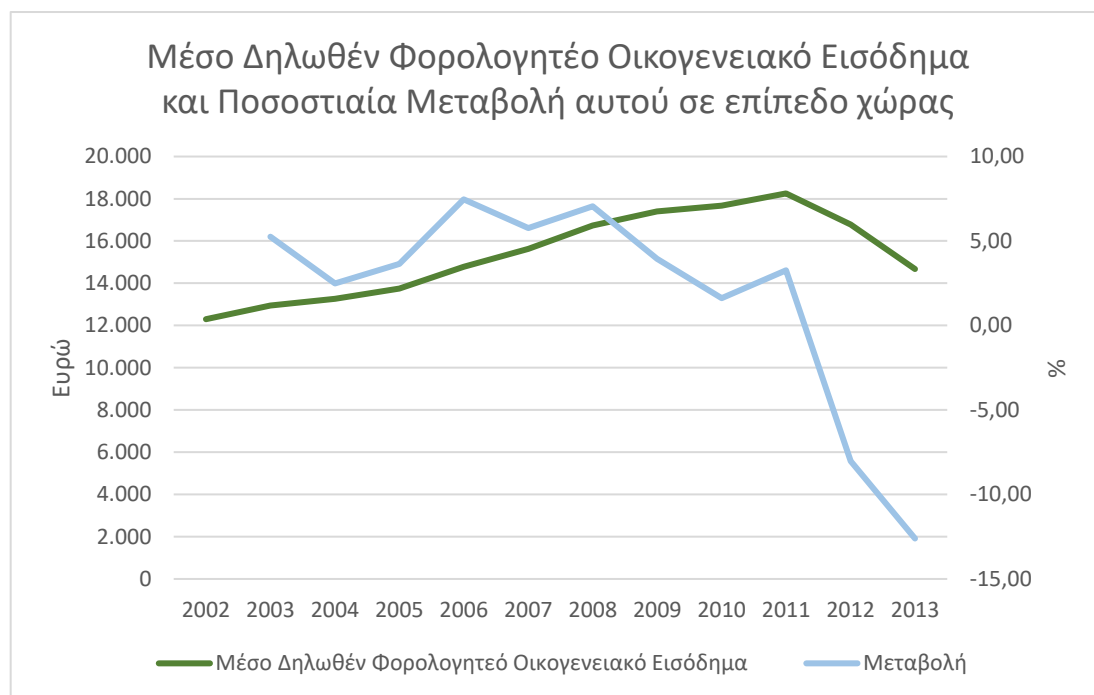
¹³ Η ελληνική κρίση είχε αρχίσει να διαφαίνεται ήδη από το 2008, ωστόσο το 2010 ανακοινώθηκε επίσημα.

Διάγραμμα 22: Εξέλιξη του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος και της Μεταβολής του σε επίπεδο Αττικής (2003-13)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Διάγραμμα 23: Εξέλιξη του Μέσου Δηλωθέντος Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος και της Μεταβολής του σε επίπεδο Ελλάδας (2002-13)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

4.2. ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΙΑ ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

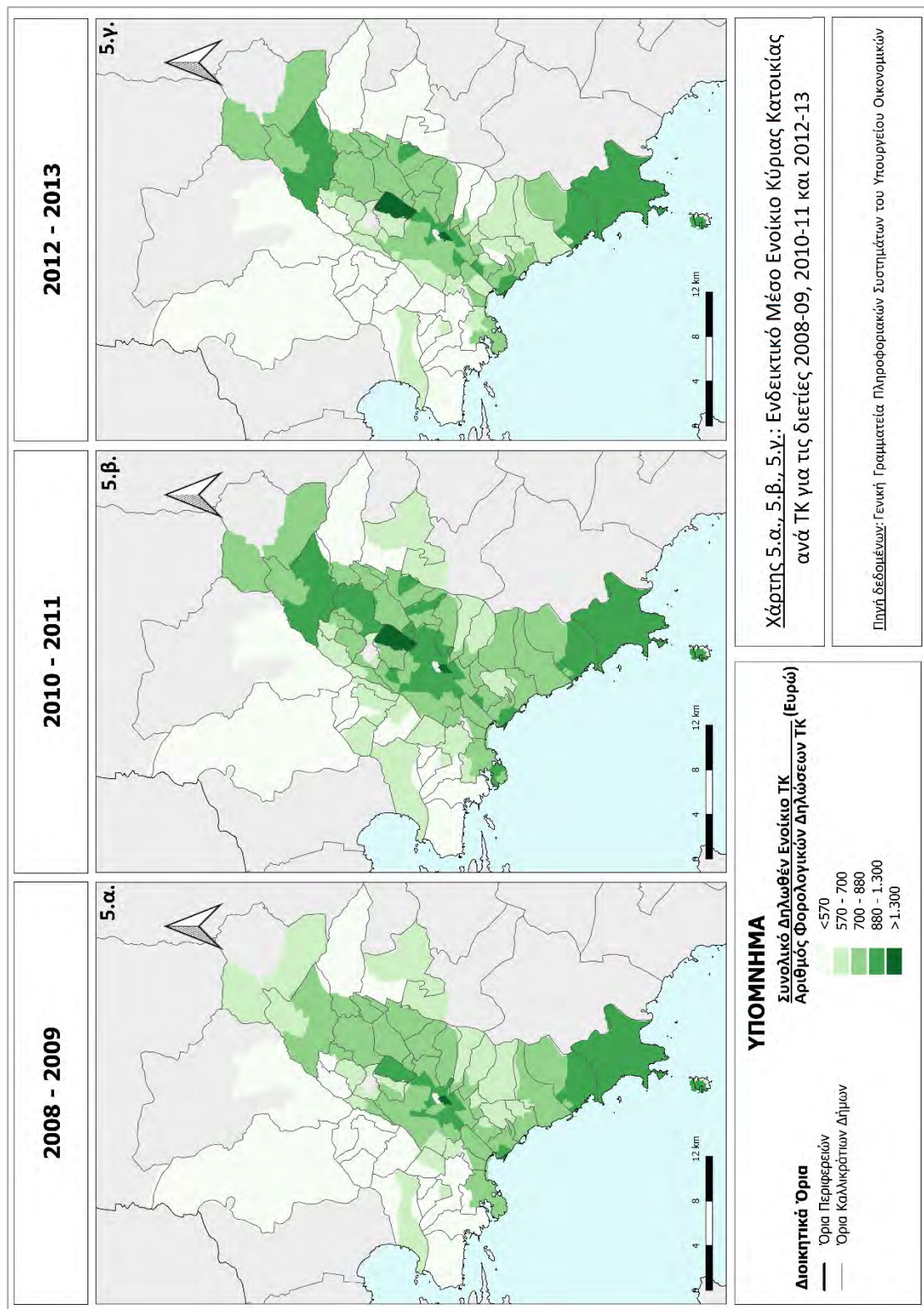
Η εξέλιξη των ενδεικτικών μέσων δηλωθέντων ενοικίων κύριας κατοικίας (με βάση τα στοιχεία των φορολογικών δηλώσεων) εξετάζεται ανά ΤΚ για τις τρεις υποπεριόδους (Χάρτης 5.α., 5.β., 5.γ.).

Στις τιμές των δηλωθέντων ενοικίων παρατηρείται η διαφοροποίηση ανατολικής και δυτικής Αττικής, όπως και στην περίπτωση των εισοδημάτων, με εξαίρεση τις περιοχές Πεντέλη, Παλλήνη και ένα τμήμα της Αγίας Παρασκευής που το ύψος των ενοικίων τους κυμαίνεται στις τιμές των ενοικίων της δυτικής Αττικής. Αυτό αποτελεί παράδοξο, αν συσχετισθεί με το ύψος των εισοδημάτων στις περιοχές αυτές, τα οποία είναι υψηλά. Πιθανή εξήγηση του φαινομένου θα ήταν η υψηλή ιδιοκατοίκηση στις περιοχές αυτές, αλλά σχετικά στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα για την επιβεβαίωση αυτής της υπόθεσης. Γενικότερα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, τα διαθέσιμα στοιχεία, είναι συγκεντρωτικά ανά ΤΚ, και δεν είναι δυνατόν να σταθμισθούν ανά τον πραγματικό αριθμό των μισθώσεων. Έτσι, σε περιοχές με υψηλή ιδιοκατοίκηση, τα επίπεδα των ενοικίων που δίδονται καθώς και οι μεταβολές αυτών δεν είναι πάντοτε αντιπροσωπευτικές της πραγματικής κατάστασης.

Το 2008-09 στη δυτική Αττική οι τιμές δε ξεπερνούν τα 700 ευρώ, ενώ στην ανατολική και κεντρική Αττική το μεγαλύτερο πλήθος αυτών κυμαίνεται μεταξύ 700 και 1300 ευρώ. Το 2010-11 οι τιμές αυξάνονται, ωστόσο στη δυτική Αττική παραμένουν κάτω από τα 700 ευρώ. Την τελευταία περίοδο (2012-13) οι τιμές μειώνονται συνολικά και στο μεγαλύτερο μέρος της δυτικής Αττικής είναι χαμηλότερες από 570 ευρώ, ενώ στην ανατολική και κεντρική Αττική οι περισσότερες τιμές είναι μεταξύ 700 και 880 ευρώ. Θα πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι ήδη από το 2011 σημειώθηκαν σημαντικές οικειοθελείς μειώσεις ενοικίων.

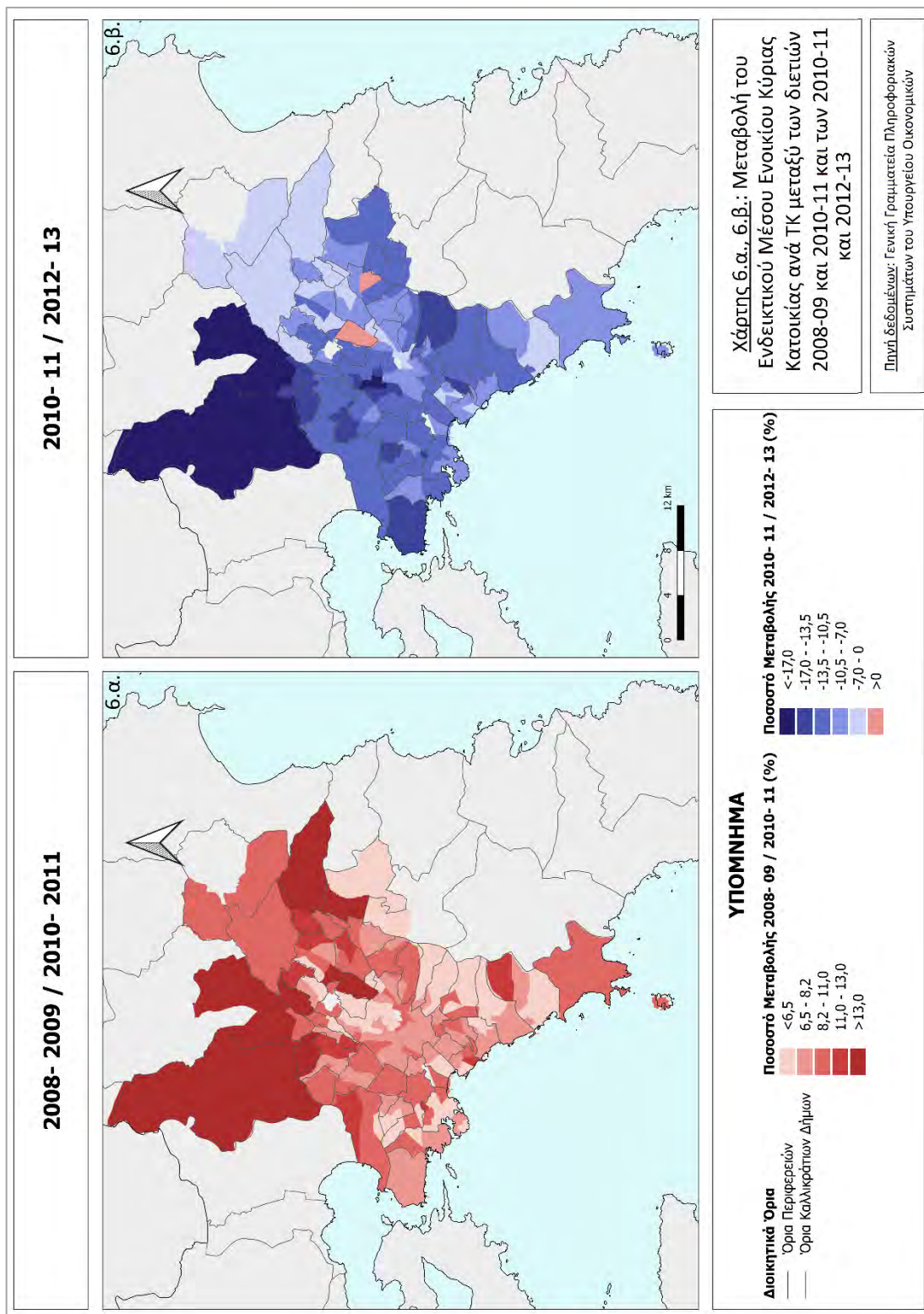
Η ποσοστιαία μεταβολή των τιμών φαίνεται στο Χάρτη 6.α., 6.β., από τον οποίο μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι αρχικά υπήρξε έντονη αύξηση του ύψους των δηλωθέντων ενοικίων και έπειτα ιδιαίτερα έντονη μείωση με εξαίρεση το Παλαιό Ψυχικό και ένα τμήμα της Αγίας Παρασκευής, όπου τα ενοίκια φαίνεται ότι συνέχισαν να αυξάνονται. Το γεγονός αυτό πιθανότατα συνδέεται με την πορεία των εισοδημάτων και κατ' επέκταση με την κρίση.

Χάρτης 5.α., 5.β., 5.γ.: Ενδεικτικό Μέσο Δηλωθέν Ενοίκιο Κύριας Κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

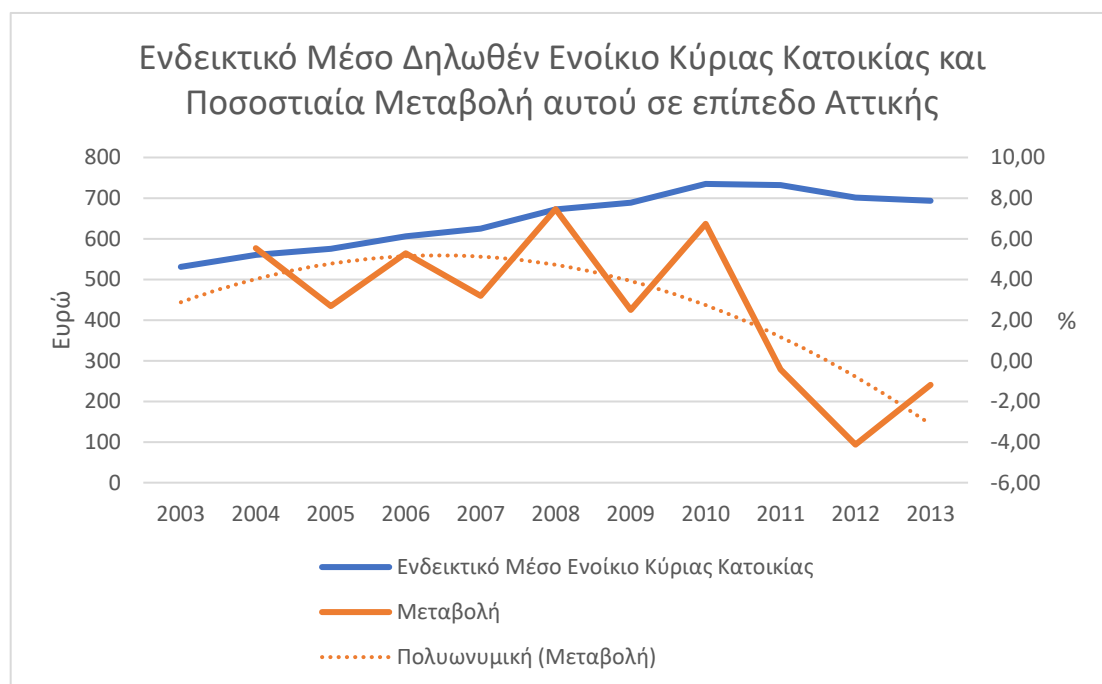
Χάρτης 6.α., 6.β.: Μεταβολή του Ενδεικτικού Μέσου Δηλωθέντος Ενοικίου Κύριας Κατοικίας ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

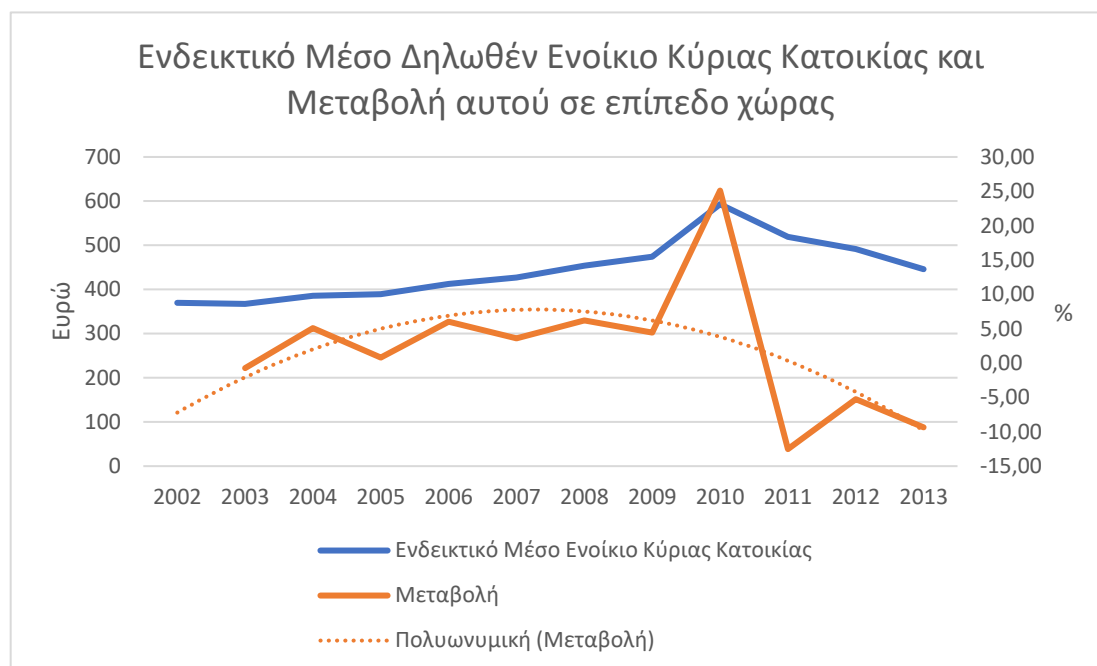
Η αλλαγή στην πορεία των δηλωθέντων ενοικίων (από αυξητική σε πτωτική) φαίνεται και στα Διαγράμματα 23 (για ολόκληρη την Αττική) και 24 (για ολόκληρη την Ελλάδα). Θα πρέπει να τονιστεί ότι οι μεταβολές που αποτυπώνονται στους χάρτες αφορούν διετίες, επομένως φαίνεται να είναι πολύ πιο έντονες από αυτές στα διαγράμματα. Οι τιμές των ενοικίων στην Αττική φαίνονται να επηρεάζονται σε μικρότερο βαθμό από ότι σε ολόκληρη την Ελλάδα κατά την ταραχώδη περίοδο μετά το 2010.

Διάγραμμα 24: Εξέλιξη του Ενδεικτικού Μέσου Δηλωθέντος Ενοικίου Κύριας Κατοικίας και της Μεταβολής του σε επίπεδο Αττικής (2003-2013)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Διάγραμμα 25: Εξέλιξη του Ενδεικτικού Μέσου Δηλωθέντος Ενοικίου Κύριας Κατοικίας και της Μεταβολής του σε επίπεδο Ελλάδας (2002-2013)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

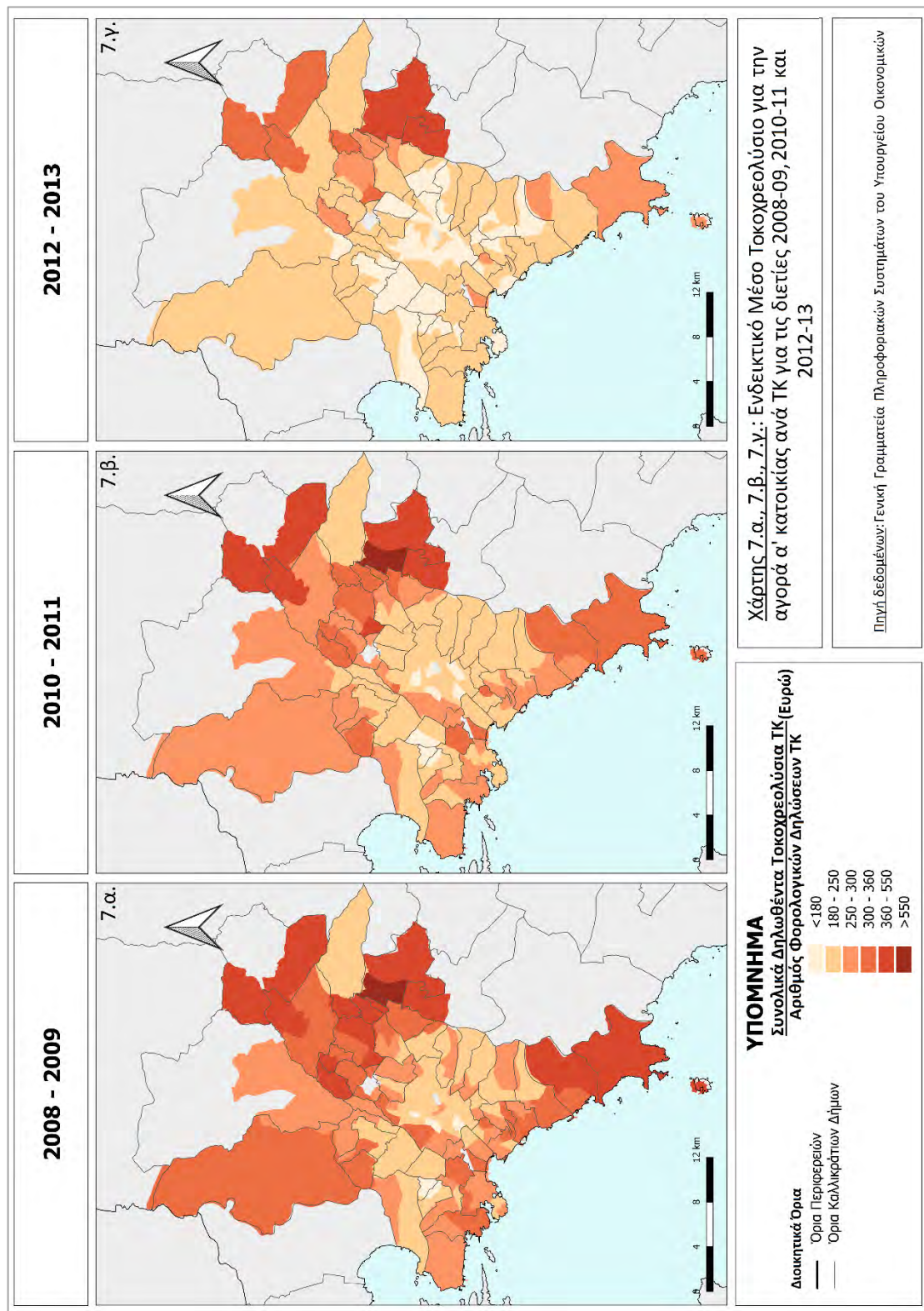
4.3. ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Όπως προαναφέρθηκε στο δεύτερο κεφάλαιο οι πλειονότητα των Ελλήνων κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία, η οποία τις περισσότερες φορές αποκτήθηκε με τη βοήθεια στεγαστικού δανείου. Στον Χάρτη 7.α., 7.β., 7.γ. βλέπουμε πως διαμορφώθηκαν τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια για την αποπληρωμή των δανείων για αγορά α' κατοικίας ανά ΤΚ για τη μελετώμενη περίοδο. Το διάστημα 2008-09 οι τιμές των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων είναι οι υψηλότερες παρατηρήσιμες και φαίνεται να υπάρχει μια διαφοροποίηση μεταξύ βόρειων-νότιων και κεντρικών περιοχών, με τις κεντρικές περιοχές να φαίνεται να δηλώνουν τα χαμηλότερα τοκοχρεολύσια. Το φαινόμενο αυτό κατά πάσα πιθανότητα συνδέεται με τις υψηλότερες αξίες στις περιοχές των προαστίων και ιδιαίτερα των βορειοανατολικών.

Το επόμενο διάστημα το ύψος των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων μειώνεται και η διαφοροποίηση ανάμεσα στις περιοχές υφίσταται με μικρότερη ένταση. Το 2012-13 τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια συρρικνώνονται περαιτέρω και η διαφοροποίηση βορρά-νότου και κέντρου σχεδόν παύει να υφίσταται. Την περίοδο αυτή στο μεγαλύτερο μέρος της Αττικής τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια κυμαίνονται κάτω από 250 ευρώ ανά έτος με εξαίρεση κάποιες περιοχές.

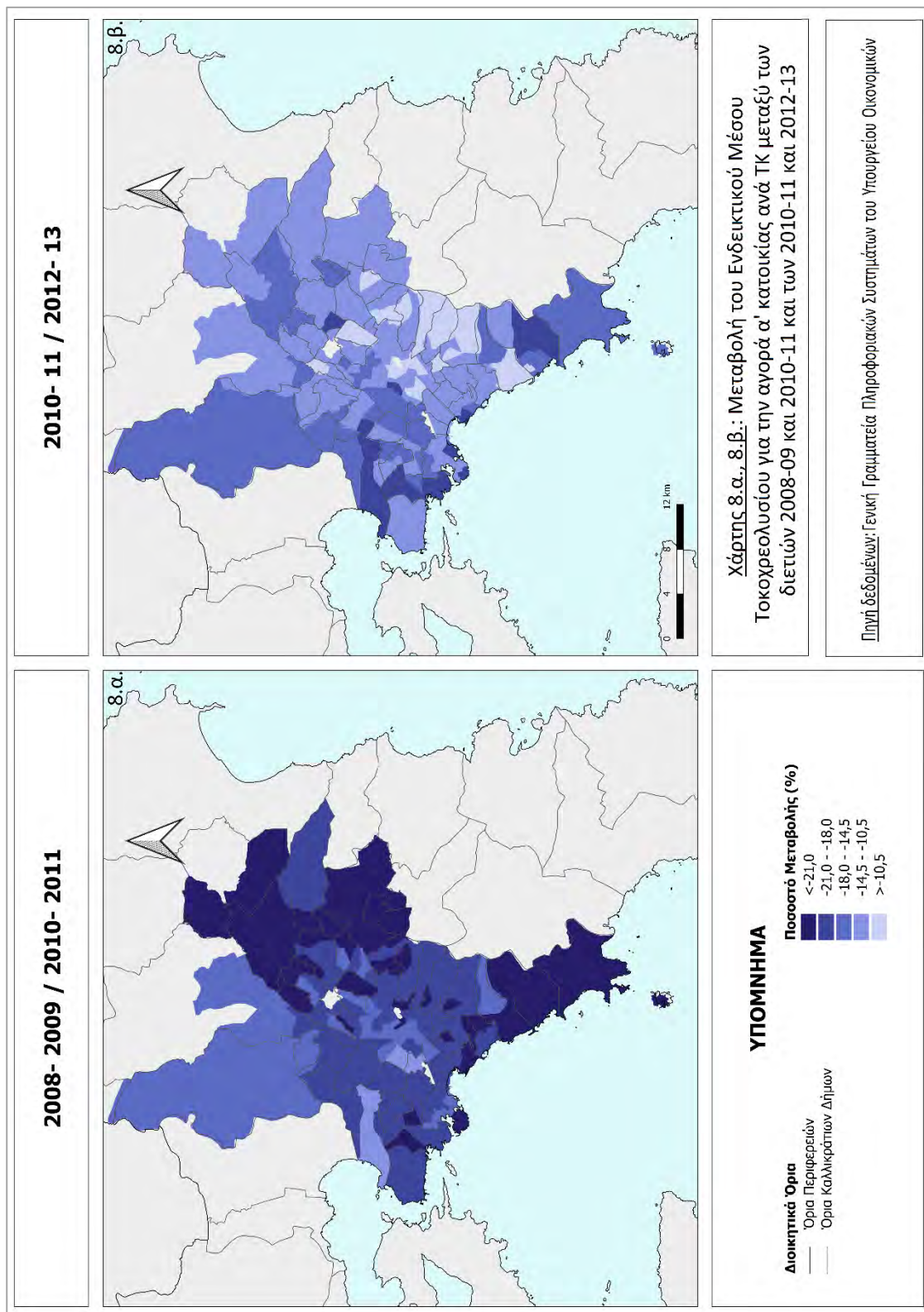
Η μεταβολές των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων παρουσιάζονται στο Χάρτη 8.α., 8.β., όπου μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι οι πτώση των τοκοχρεολυσίων την πρώτη περίοδο είναι πολύ πιο έντονη από αυτή της δεύτερης περιόδου. Για να ερμηνεύσουμε αυτό το φαινόμενο πρέπει να εξετάσουμε τον αριθμό των δανειοδοτήσεων σε κάθε χρονική περίοδο, αφού εάν δόθηκε μικρός αριθμός δανείων κάποια χρονική στιγμή - δεδομένου ότι αναφερόμαστε σε ενδεικτικά και όχι πραγματικά τοκοχρεολύσια- θα έχουμε χαμηλά τοκοχρεολύσια που κατά πάσα πιθανότητα είναι πλασματικά.

Χάρτης 7.α., 7.β., 7.γ.: Ενδεικτικό Μέσο Δηλωθέν Τοκοχρεολύσιο για την αγορά α' κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

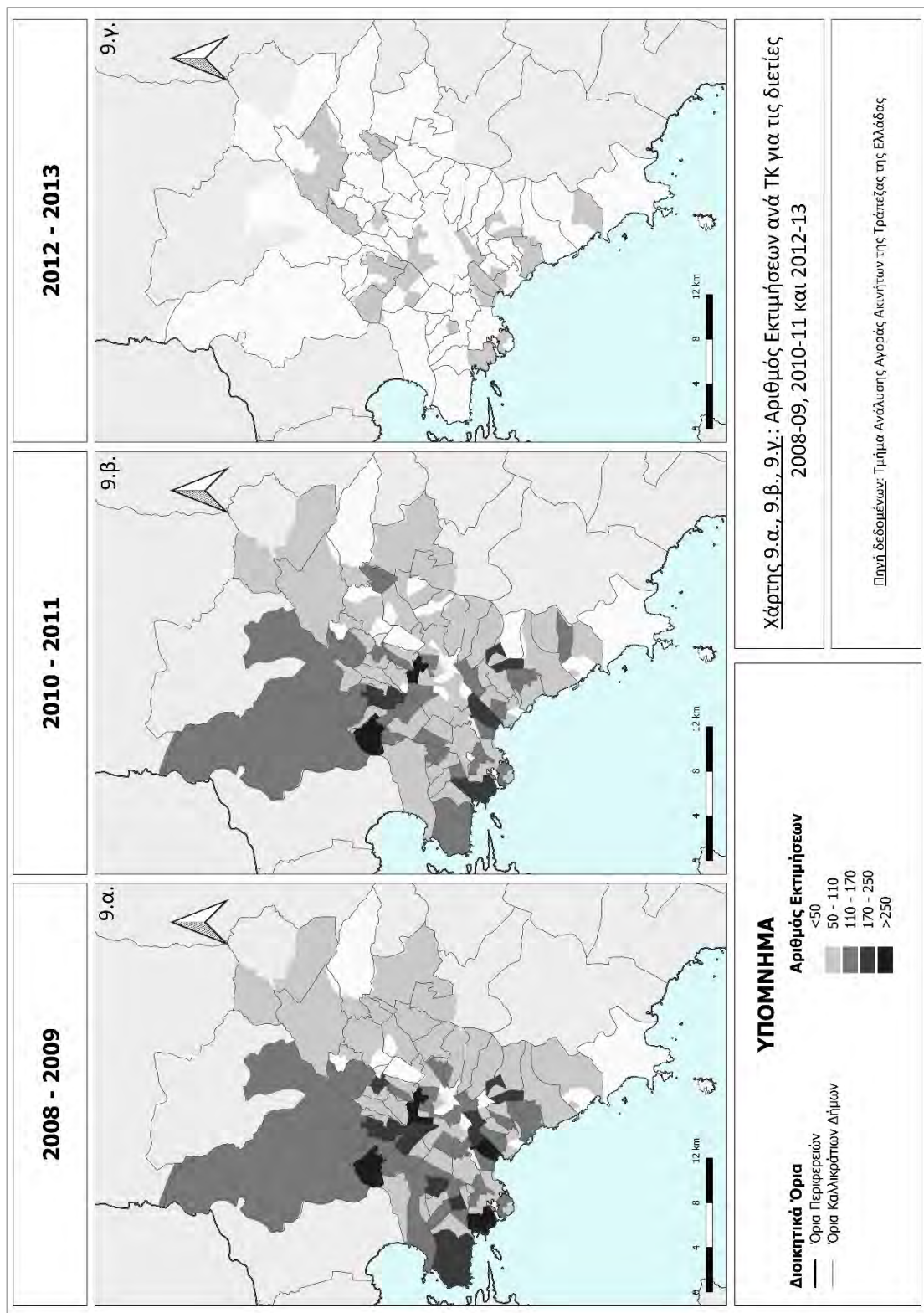
Χάρτης 8.α., 8.β.: Μεταβολή του Ενδεικτικού Μέσου Τοκοχρεολυσίου για την αγορά α' κατοικίας ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Ο αριθμός των δανειοδοτήσεων δεν είναι διαθέσιμος για την Αττική και για να ξεπεραστεί αυτό το πρόβλημα χρησιμοποιήθηκε ο αριθμός εκτιμήσεων για κάθε μία από τις τρεις υποπεριόδους ανάλυσης (βλ. Χάρτες 9.α., 9.β., 9.γ. και 10.α., 10.β.). Το 2008-09 παρατηρείται ο υψηλότερος αριθμός εκτιμήσεων και μία σαφής διάκριση μεταξύ ανατολικής και κεντροδυτικής Αττικής. Στην ανατολική Αττική οι εκτιμήσεις δεν ξεπερνούν τις 110 ανά ΤΚ, ενώ στην υπόλοιπη σε πολλές περιοχές ξεπερνούν τις 170. Το επόμενο διάστημα (2010-12) ο αριθμός των εκτιμήσεων παραμένει υψηλός - αν και μειώνεται ελαφρώς- και η διάκριση μεταξύ των δύο περιοχών παραμένει, αλλά με λιγότερη ένταση. Την τελευταία περίοδο (2012-13) οι εκτιμήσεις συρρικνώνονται σε μεγάλο βαθμό και πλέον σε ολόκληρη την Αττική δεν ξεπερνούν τις 110 ανά ΤΚ.

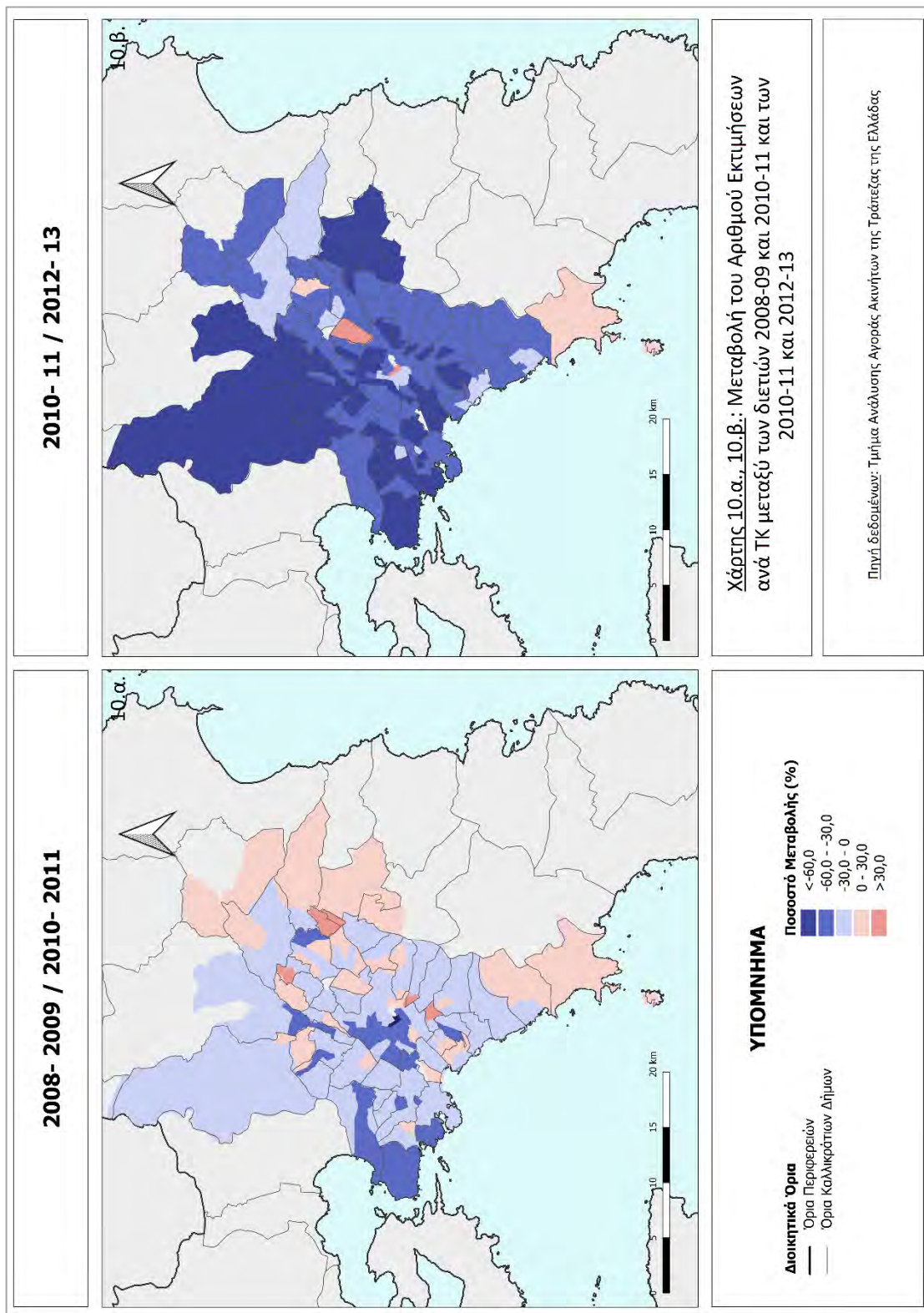
Η παραπάνω εξέλιξη δικαιολογείται από τη γενικότερη μείωση των δανειοδοτήσεων και την αύξηση των φόρων στα ακίνητα σε ολόκληρη την Ελλάδα από το 2010 και έπειτα.

Χάρτης 9.α., 9.β., 9.γ.: Αριθμός Εκτιμήσεων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

Χάρτης 10.α., 10.β.: Μεταβολή του Αριθμού Εκτιμήσεων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13



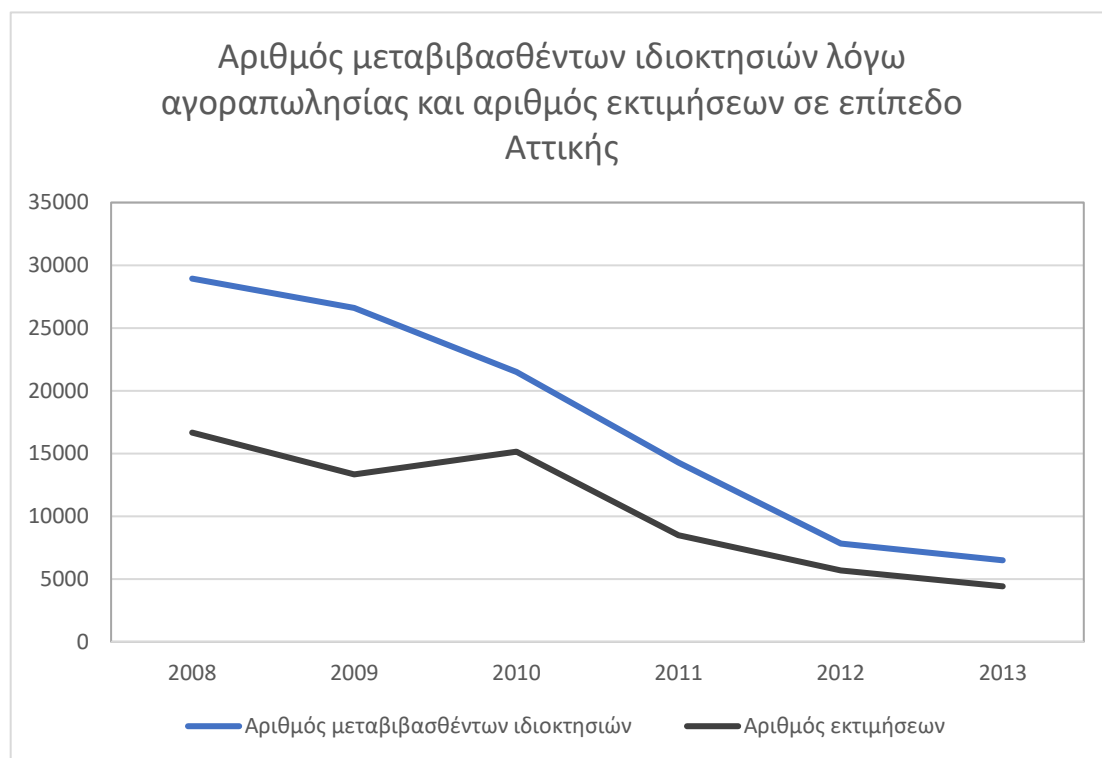
Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

Με βάση τα παραπάνω η μεγάλη μείωση των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 δε δικαιολογείται από τη μικρή μείωση των εκτιμήσεων και κατ' επέκταση των δανειοδοτήσεων, σύμφωνα με την αρχική μας υπόθεση (βλ. Εισαγωγή). Κατά πάσα πιθανότητα συνδέεται με την πτώση των επιτοκίων, αλλά και με την επιλογή ορισμένων δανειοληπτών να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στις τράπεζες, είτε λόγω οικονομικής αδυναμίας, είτε λόγω της γενικότερης αβεβαιότητας που επικρατούσε ιδιαίτερα κατά την περίοδο 2010-2011.

Κατά τη δεύτερη περίοδο μεταβολής, η μείωση των τοκοχρεολυσίων σχετίζεται με τη δραματική μείωση των εκτιμήσεων που σε πολλές περιοχές ξεπερνά το 60%. Ακόμη, η αθέτηση των υποχρεώσεων απέναντι στις τράπεζες από κάποιους δανειολήπτες συνεχίζεται και εντείνεται κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ενισχύοντας έτσι περαιτέρω τη μείωση των τοκοχρεολυσίων.

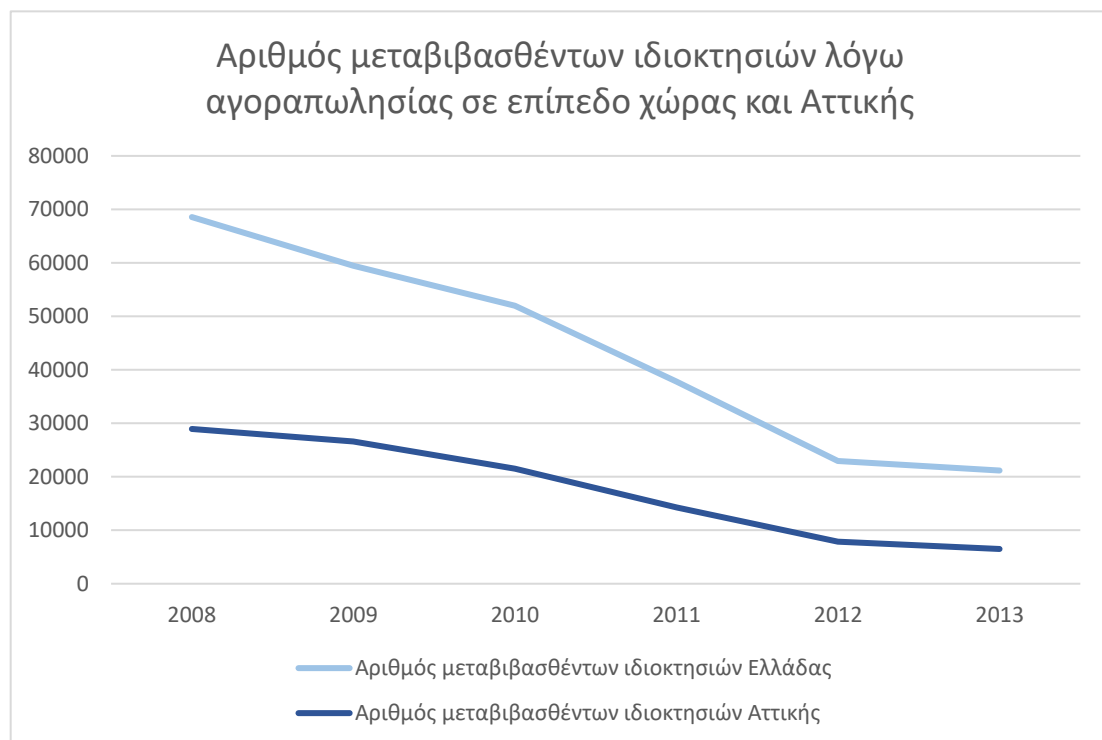
Στη συνέχεια παρουσιάζεται το σύνολο των εκτιμήσεων κατοικιών σε ολόκληρη την Αττική (όχι μόνο στην περιοχή μελέτης), σε σύγκριση με τον αριθμό των μεταβιβασθέντων ιδιοκτησιών λόγω αγοραπωλησίας (Διάγραμμα 27). Αυτό που παρατηρείται είναι ότι τόσο ο αριθμός των εκτιμήσεων, όσο και των μεταβιβάσεων έχουν πτωτική πορεία καθ' όλη τη διάρκεια της μελετώμενης περιόδου. Έτσι ενισχύεται ο ισχυρισμός που αναφέρθηκε παραπάνω (βλ. Κεφάλαιο 3^ο: Μεθοδολογία) ότι ο αριθμός των εκτιμήσεων αντιπροσωπεύει σε μεγάλο βαθμό τον αριθμό των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων. Εξαιρεση αποτελεί το έτος 2010, όπου αυξάνεται ο αριθμός των εκτιμήσεων. Μια πιθανή εξήγηση αυτού είναι ότι έγιναν οι εκτιμήσεις διότι υπήρξε ενδιαφέρον από τους υποψήφιους δανειολήπτες, ωστόσο δεν προχώρησε η δανειοδότηση από την πλευρά της τράπεζας. Η πτωτική τάση των μεταβιβάσεων και των εκτιμήσεων ισχύει και σε επίπεδο Ελλάδας χωρίς καμία εξαιρεση, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 28.

Διάγραμμα 26: Εξέλιξη του Αριθμού Μεταβιβασθέντων Ιδιοκτησιών λόγω Αγοραπωλησίας και του Αριθμού Εκτιμήσεων σε επίπεδο Αττικής (2008-2013)



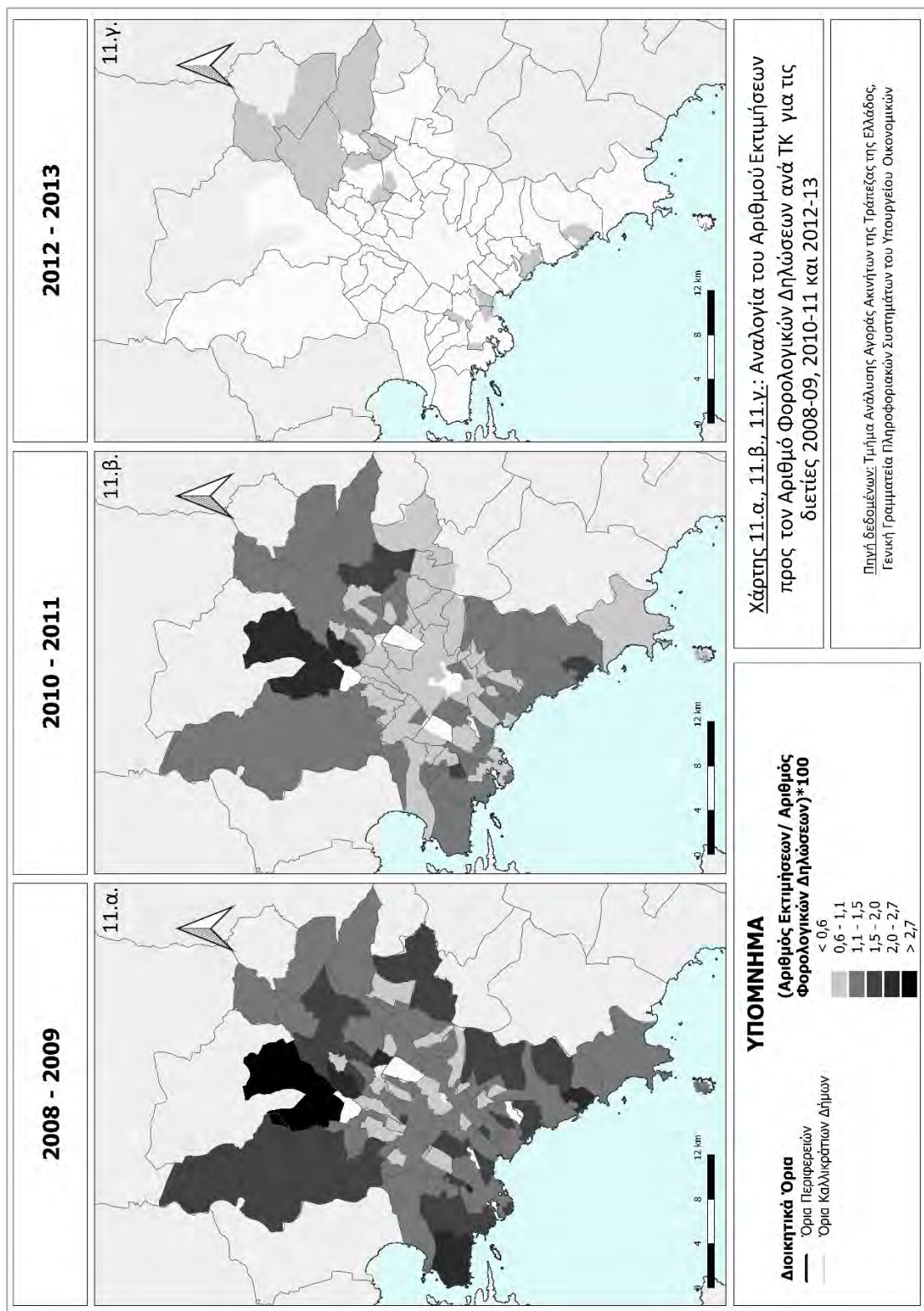
Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

Διάγραμμα 27: Εξέλιξη του Αριθμού Μεταβιβασθέντων Ιδιοκτησιών λόγω Αγοραπωλησίας σε επίπεδο Ελλάδας και Αττικής (2008-2013)



Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

Χάρτης 11.α., 11.β., 11.γ.: Αναλογία του Αριθμού Εκτιμήσεων προς τον Αριθμό Φορολογικών Δηλώσεων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Στον παραπάνω χάρτη απεικονίζεται η αναλογία των εκτιμήσεων προς τον αριθμό φορολογικών δηλώσεων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13. Αυτό που παρατηρείται είναι ότι το ποσοστό των εκτιμήσεων προς τον αριθμό των φορολογικών δηλώσεων¹⁴ συνεχώς μειώνεται και το 2012-13 είναι ιδιαίτερα χαμηλό. Το γεγονός αυτό είναι απόλυτα λογικό και οφείλεται στη μείωση των δανειοδοτήσεων κατά την ίδια περίοδο.

Επιπλέον, στην περιοχή Αχαρνές κατά τη διάρκεια της περιόδου 2008-11 φαίνεται πως ο αριθμός των εκτιμήσεων σε σχέση με τον αριθμό των φορολογουμένων είναι αρκετά υψηλός συγκριτικά με την υπόλοιπη Αττική και κατά πάσα πιθανότητα συνδέεται με τα χαμηλά εισοδήματα της περιοχής.

Ακόμη, κάποια συμπεράσματα μπορούν να προκύψουν και για τις περιοχές Παλλήνη και τμήμα της Αγίας Παρασκευής, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις φαίνεται να αποκλίνουν από τα χαρακτηριστικά της υπόλοιπης ανατολικής Αττικής. Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά το ύψος των ενδεικτικών δηλωθέντων ενοικίων και τοκοχρεολυσίων, αλλά και τα βάρη των νοικοκυριών διαφοροποιούνται από τις όμορες περιοχές τους, ενώ όσον αφορά το μέσο φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα, τον (απόλυτο) αριθμό των εκτιμήσεων και την αξία των ακινήτων παρουσιάζουν ομοιότητες με την υπόλοιπη ανατολική Αττική.

Η συγκεκριμένη εξέλιξη πιθανότατα σχετίζεται με το γεγονός ότι κατά την περίοδο 2008-11 ένα μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού κατέφυγε σε εκτίμηση της κατοικίας του και κατ' επέκταση σε λήψη δανείου, με αποτέλεσμα τόσο κατά τη συγκεκριμένη περίοδο, όσο και κατά τη διάρκεια των επόμενων ετών τα νοικοκυριά να επιβαρύνονται με το ύψος του τοκοχρεολυσίου. Επιπροσθέτως, δεδομένου ότι στις περιοχές αυτές κατοικούν άτομα με μεσαία και υψηλά εισοδήματα, είναι πιθανό να μην παρατηρείται αθέτηση πληρωμής των δανειακών τους υποχρεώσεων, σε αντίθεση με ότι συμβαίνει σε άλλες περιοχές, και κατά συνέπεια, να παρουσιάζονται ως ιδιαίτερα επιβαρυνμένες. Τέλος, το ύψος των ενδεικτικών δηλωθέντων ενοικίων μπορεί να φαίνεται χαμηλό, λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης.

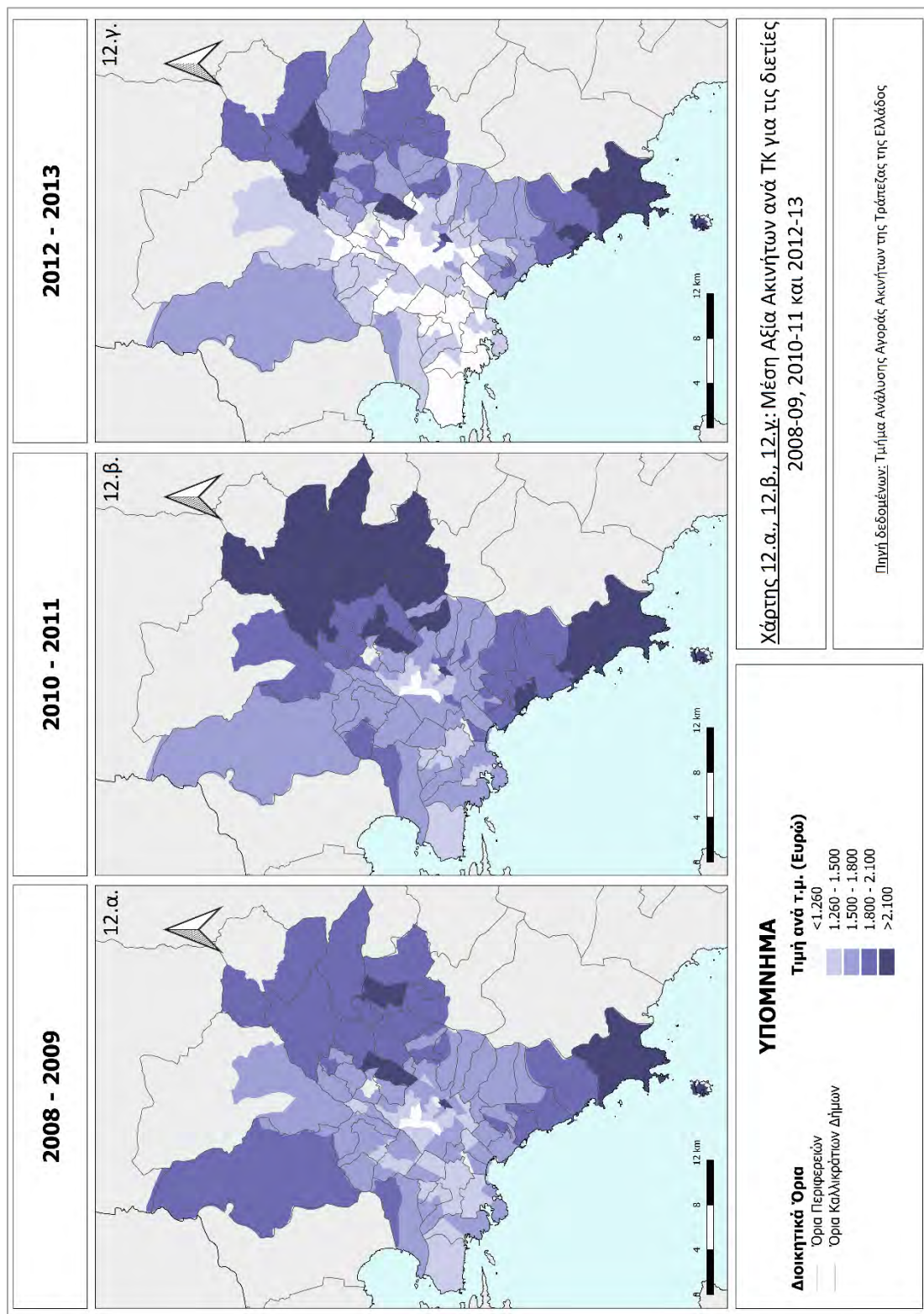
¹⁴ Όπως τονίστηκε και στο Κεφάλαιο 3 τα διαθέσιμα δεδομένα των εκτιμήσεων αφορούν στο 60% του συνόλου. Επομένως, το πραγματικό ποσοστό των εκτιμήσεων προς τον αριθμό φορολογικών δηλώσεων ανά ΤΚ είναι υψηλότερο από το αναφερόμενο στο Χάρτη.

4.4. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην παρούσα εργασία ως αξίες των ακινήτων θεωρήθηκαν οι εκτιμήσεις των αγοραίων αξιών των ακινήτων (όπως αναφέρθηκε και στην Εισαγωγή), οι οποίες παρουσιάζονται στο Χάρτη 12.α., 12.β., 12.γ. Κατά την περίοδο 2008-09 φαίνεται να υπάρχει μία μικρή διαφοροποίηση των τιμών μεταξύ των κεντρικών και περιφερειακών περιοχών της Αττικής, ενώ το επόμενο διάστημα παρατηρείται διαφοροποίηση μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής, ιδιαίτερα την περίοδο 2012-13.

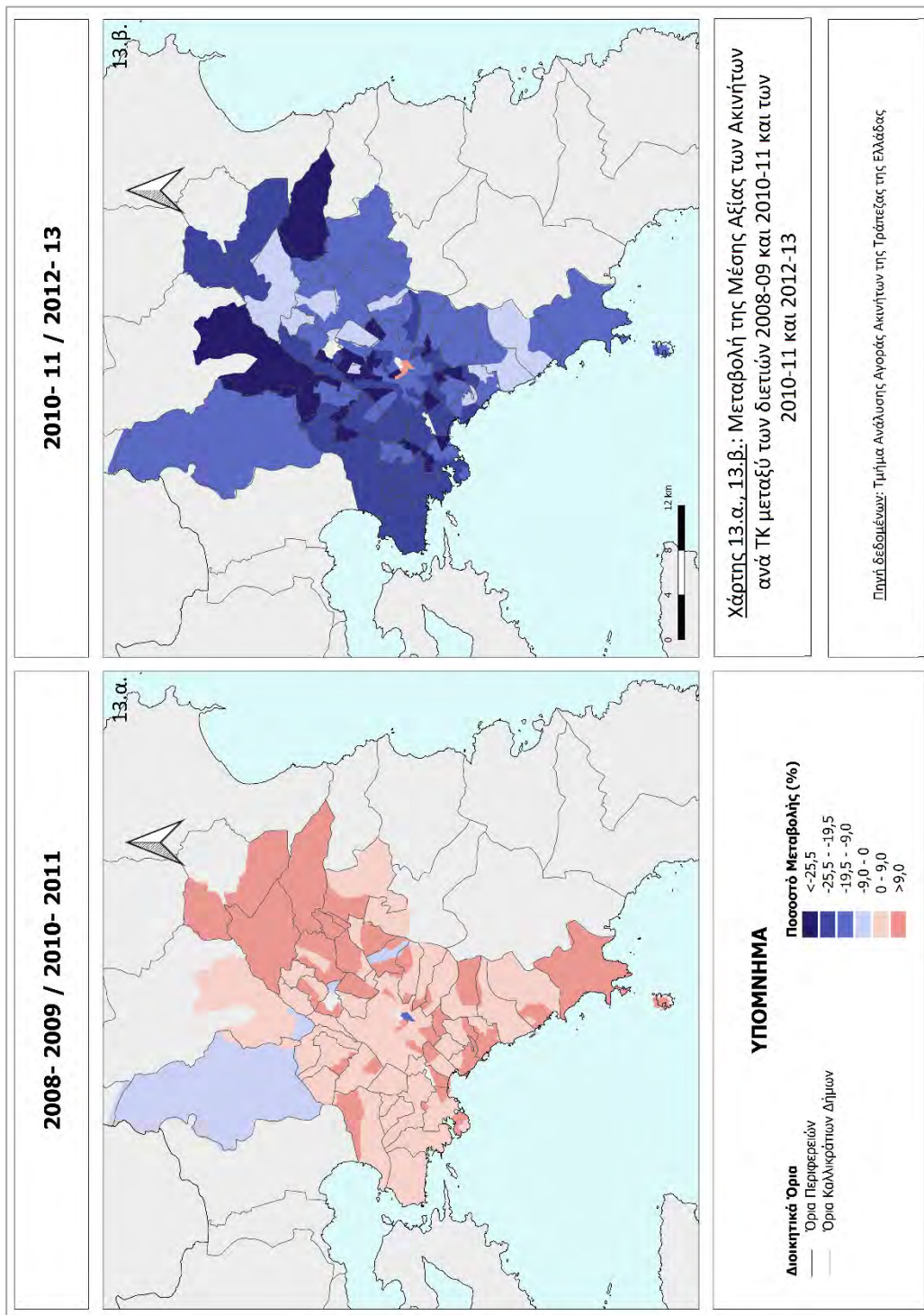
Οι τιμές κυρίως στις κεντρικές περιοχές του μητροπολιτικού συγκροτήματος Αθηνών είναι χαμηλές καθ' όλη τη διάρκεια της μελετώμενης περιόδου, είτε λόγω μικρού αριθμού παρατηρήσεων-εκτιμήσεων, είτε λόγω χαμηλής συγκέντρωσης κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, είτε λόγω κάποιων υποβαθμισμένων περιοχών. Γενικότερα παρατηρείται μικρή αύξηση των τιμών μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και μείωση μεταξύ των 2010-11 και 2012-13. Το γεγονός αυτό συνδέεται τόσο με την οικονομική κρίση και τη γενικότερη επιβράδυνση που προκάλεσε στην αγορά, με την αύξηση της φορολογίας στα ακίνητα, αλλά και με τη μείωση των στεγαστικών δανειοδοτήσεων κατά την ίδια περίοδο.

Χάρτης 12.α., 12.β., 12.γ.: Μέση Αξία Ακινήτων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

Χάρτης 13.α., 13.β.: Μεταβολή της Μέσης Αξίας των Ακινήτων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας

4.5. ΒΑΡΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Στο σημείο αυτό θα εξετάσουμε τα βάρη που έχουν αναλάβει τα νοικοκυριά ανάλογα με την περιοχή κατοικίας τους. Ως βάρος θεωρήθηκε το ποσό που δαπανούν κάθε χρόνο τα νοικοκυριά για την αποπληρωμή των δανείων που αφορούν την απόκτηση πρώτης κατοικίας, δηλαδή των τοκοχρεολυσίων. Αρχικά, υπολογίστηκε η αναλογία των ενδεικτικών δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων σε σύγκριση με το μέσο δηλωθέν φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα (Χάρτης 13.α., 13.β., 13.γ.), έτσι ώστε να εντοπιστούν οι περιοχές που υφίστανται τη μεγαλύτερη επιβάρυνση αναλογικά με το εισόδημά τους.

Κατά το 2008-09 παρατηρούνται οι υψηλότερες τιμές της αναλογίας, γεγονός που υποδηλώνει ότι τα βάρη ανά έτος τη συγκεκριμένη περίοδο ήταν υψηλότερα από αυτά των επόμενων ετών. Επίσης, υπάρχει μία ήπια διάκριση μεταξύ Ανατολής και Δύσης με εξαιρέσεις τις περιοχές Παλλήνη, ένα τμήμα της Αγίας Παρασκευής και ένα τμήμα της Γλυφάδας, που φαίνεται να επιβαρύνονται σε πολύ μεγάλο βαθμό. Πλην των εξαιρέσεων στην ανατολική πλευρά τα νοικοκυριά δεν δαπανούν περισσότερο από 1,6%¹⁵ του ετήσιου εισοδήματός τους για την αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων τους, σε αντίθεση με τη δυτική πλευρά. Την επόμενη περίοδο (2010-11) τα νοικοκυριά φαίνεται να επιβαρύνονται λιγότερο και οι πλέον επιβαρυνμένες περιοχές είναι η Παλλήνη, τμήμα της Αγίας Παρασκευής, ο Άγιος Ιωάννης Ρέντης και τα Άνω Λιόσια. Η διάκριση μεταξύ ανατολής και δύσης υφίσταται σε ελάχιστο βαθμό, όπως και κατά το 2012-13, όπου ως πιο επιβαρυνμένες περιοχές εξακολουθούν να θεωρούνται αυτές τις προηγούμενης περιόδου.

Στο Χάρτη 14.α., 14.β. βλέπουμε τη μεταβολή του βάρους των νοικοκυριών και παρατηρούμε ότι τα βάρη στην ανατολική πλευρά έχουν μειωθεί πιο έντονα σε σύγκριση με αυτά της δυτικής Αττικής. Το γεγονός αυτό πιθανότατα οφείλεται στη μείωση των τοκοχρεολυσίων, λόγω αθέτησης των υποχρεώσεων προς τις τράπεζες από ορισμένους δανειολήπτες, κατά την ίδια περίοδο και επομένως αποτελεί πλασματική

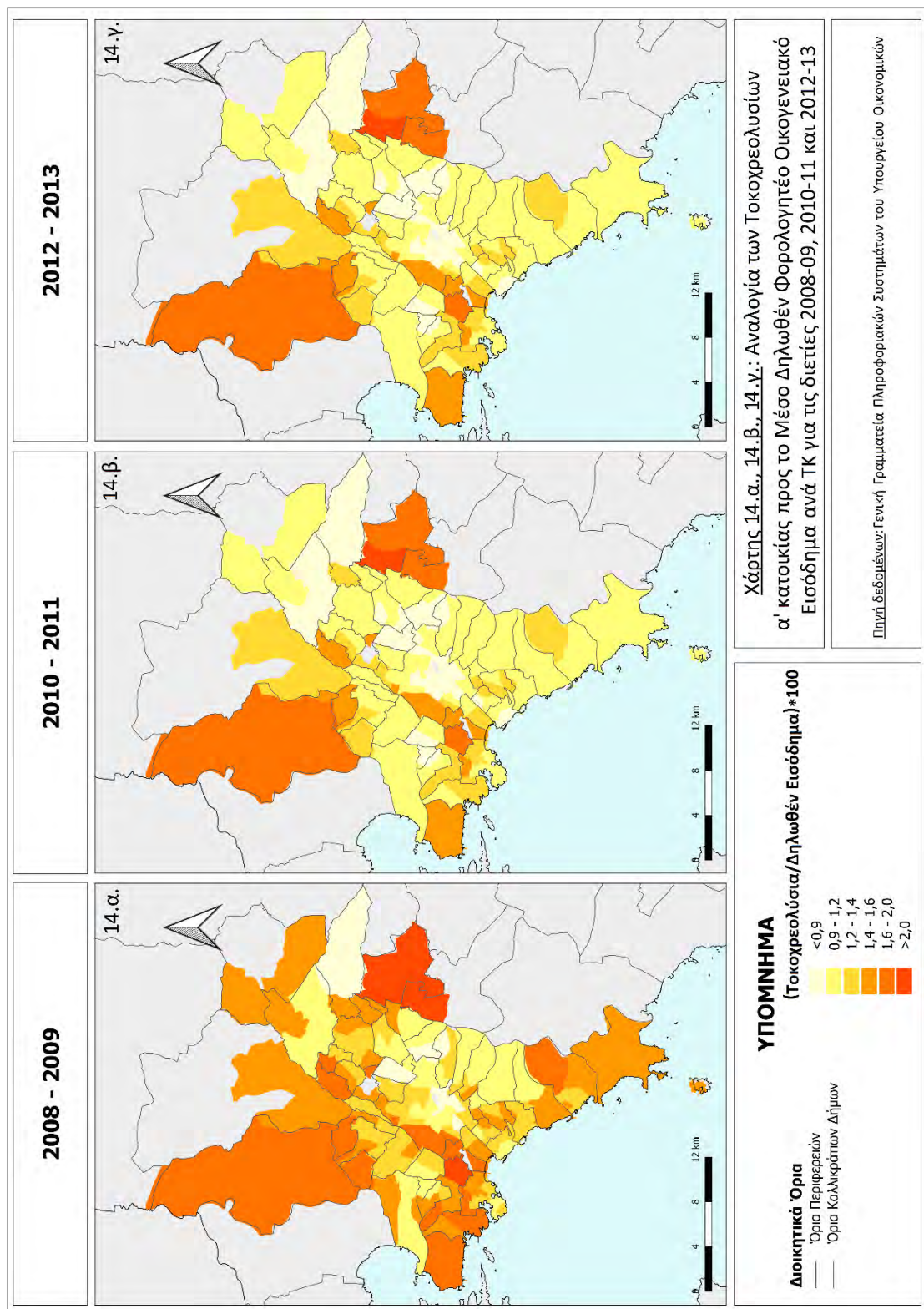
¹⁵ Το ποσοστό αυτό είναι ενδεικτικό και δεν ταυτίζεται με την πραγματικότητα, καθώς για τον υπολογισμό του χρησιμοποιήθηκαν συγκεντρωτικά στοιχεία των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων και εισοδημάτων. Δεδομένου ότι δεν καταβάλλει τοκοχρεολύσια το σύνολο των φορολογουμένων, αλλά μόνο ένα μέρος αυτών, το συγκεκριμένο ποσοστό είναι υποτιμημένο και χαμηλότερο του πραγματικού, χωρίς όμως να είναι δυνατός ο υπολογισμός του σφάλματος.

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

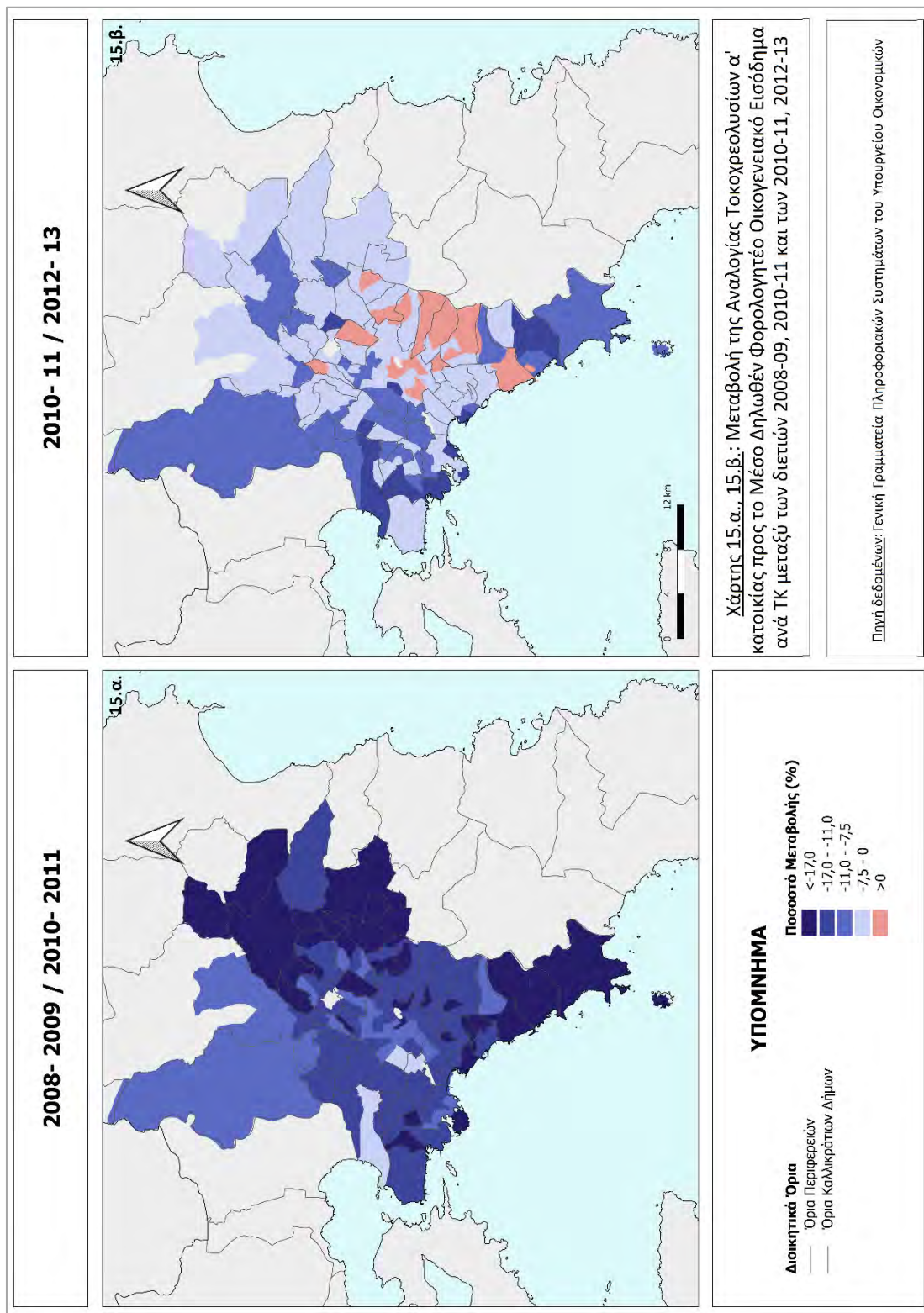
μείωση του βάρους. Ακόμη, μπορεί να σχετίζεται με την αύξηση των εισοδημάτων, ιδίως στην ανατολική πλευρά. Στο Χάρτη 14.β. παρατηρούμε το αντίθετο, καθώς στην ανατολική πλευρά παρατηρείται είτε λιγότερο έντονη μείωση, είτε αύξηση των βαρών των νοικοκυριών, που κατά πάσα πιθανότητα συνδέεται με τη μείωση των εισοδημάτων εκείνη την περίοδο.

Χάρτης 14.α., 14.β., 14.γ.: Αναλογία των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς το Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Χάρτης 15.α., 15.β.: Μεταβολή της Αναλογίας των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς το Μέσο Δηλωθέν Φορολογητέο Οικογενειακό Εισόδημα ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13



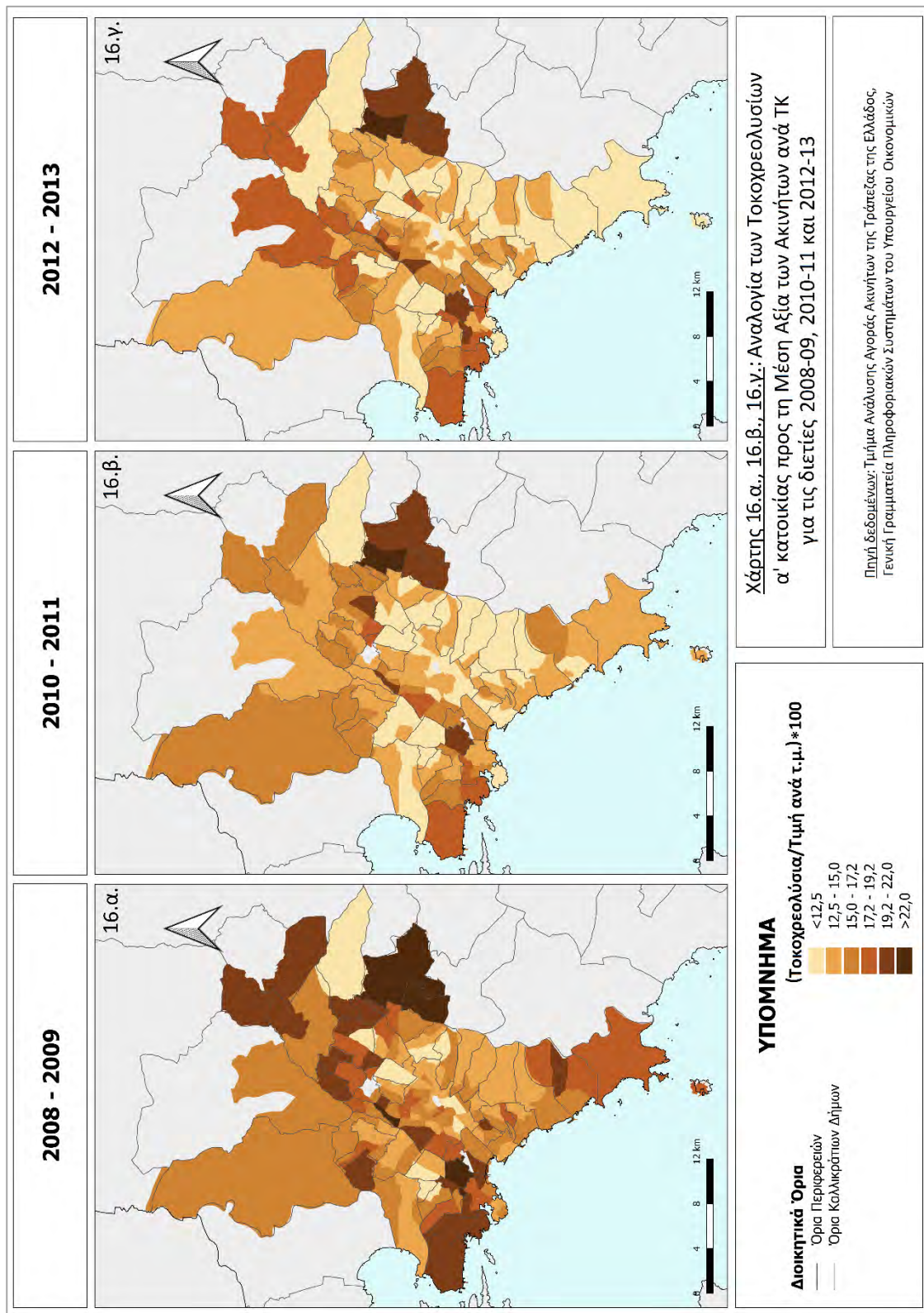
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Στη συνέχεια εξετάζεται η αναλογία των ενδεικτικών δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς τις τιμές των ακινήτων. Με τον τρόπο αυτό μπορούμε να εντοπίσουμε τις περιοχές που το ύψος των τοκοχρεολυσίων είναι δυσανάλογο με το ύψος των δανειοδοτήσεων. Οι πιθανοί λόγοι στους οποίους οφείλεται αυτή η κατάσταση είναι δύο. Ο πρώτος σχετίζεται με υψηλότερους τόκους και χρεώσεις από τα απαιτούμενα για την κάλυψη του ρίσκου κατά τη διαδικασία δανειοδότησης. Ο δεύτερος αφορά τη μείωση της αξίας των ακινήτων λόγω της ευρύτερης κοινωνικοοικονομικής κατάστασης που επικρατεί στη χώρα, αλλά και στην περιοχή του ΤΚ.

Παρατηρώντας το Χάρτη 15.α., 15.β., 15.γ. ότι όπως και στην περίπτωση της αναλογίας τοκοχρεολυσίων-εισοδημάτων, έτσι και σε αυτή την περίπτωση την περίοδο 2008-09 τα νοικοκυριά φαίνονται να υφίστανται την υψηλότερη επιβάρυνση και ιδίως στις περιοχές Παλλήνη, τμήμα της Αγίας Παρασκευής και Άγιος Ιωάννης Ρέντης. Το γεγονός αυτό οφείλεται στα υψηλά τοκοχρεολύσια εκείνης της περιόδου και στην αθέτηση των υποχρεώσεων πληρωμής από ορισμένους δανειολήπτες όπως προαναφέρθηκε. Το επόμενο διάστημα (2010-11) η επιβάρυνση των νοικοκυριών μειώνεται, λόγω της ταυτόχρονης μείωσης των τοκοχρεολυσίων και της αύξησης των τιμών των ακινήτων. Παρατηρούνται, επίσης, ελαφρά χαμηλότερες τιμές στην ανατολική Αττική (με εξαίρεση τις περιοχές Παλλήνη και τμήμα της Αγίας Παρασκευής). Το 2012-13 αυξάνεται και πάλι η επιβάρυνση, λόγω της μείωσης των αξιών των ακινήτων, και παραμένει η ήπια διαφοροποίηση των περιοχών της προηγούμενης περιόδου.

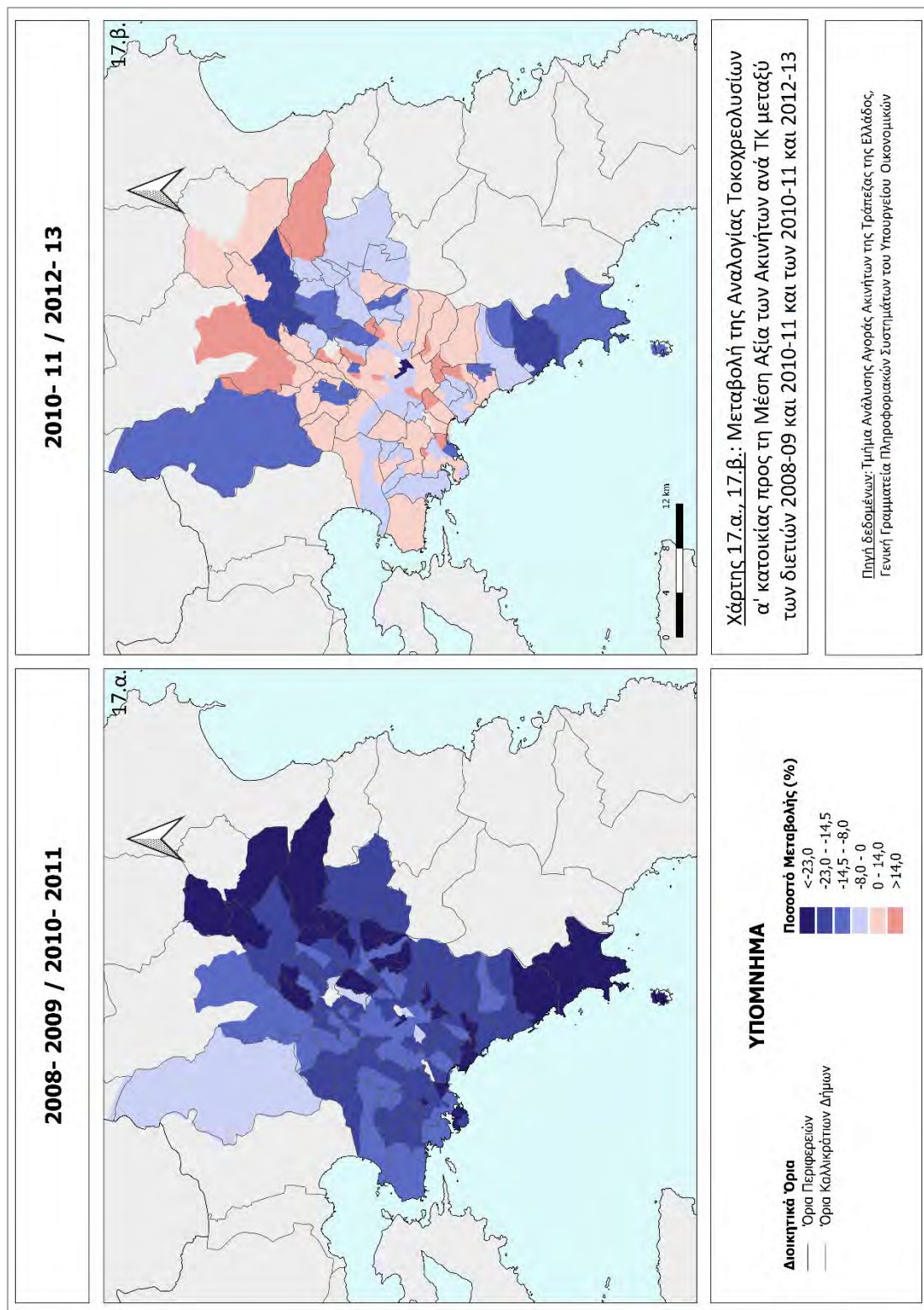
Στο Χάρτη 16.α., 16.β. βλέπουμε ότι τα βάρη στην ανατολική Αττική αρχικά μειώνονται πιο έντονα και έπειτα είτε μειώνονται είτε αυξάνονται λιγότερο από ότι στη δυτική. Η διαφορά αυτή σχετίζεται με τις διαφορές των εισοδημάτων και των τοκοχρεολυσίων.

Χάρτης 16.α., 16.β., 16.γ.: Αναλογία των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς τη Μέση Αξία των Ακινήτων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Χάρτης 17.α., 17.β.: Μεταβολή της Αναλογίας των Δηλωθέντων Τοκοχρεολυσίων α' κατοικίας προς τη Μέση Αξία των Ακινήτων ανά ΤΚ μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και των 2010-11 και 2012-13



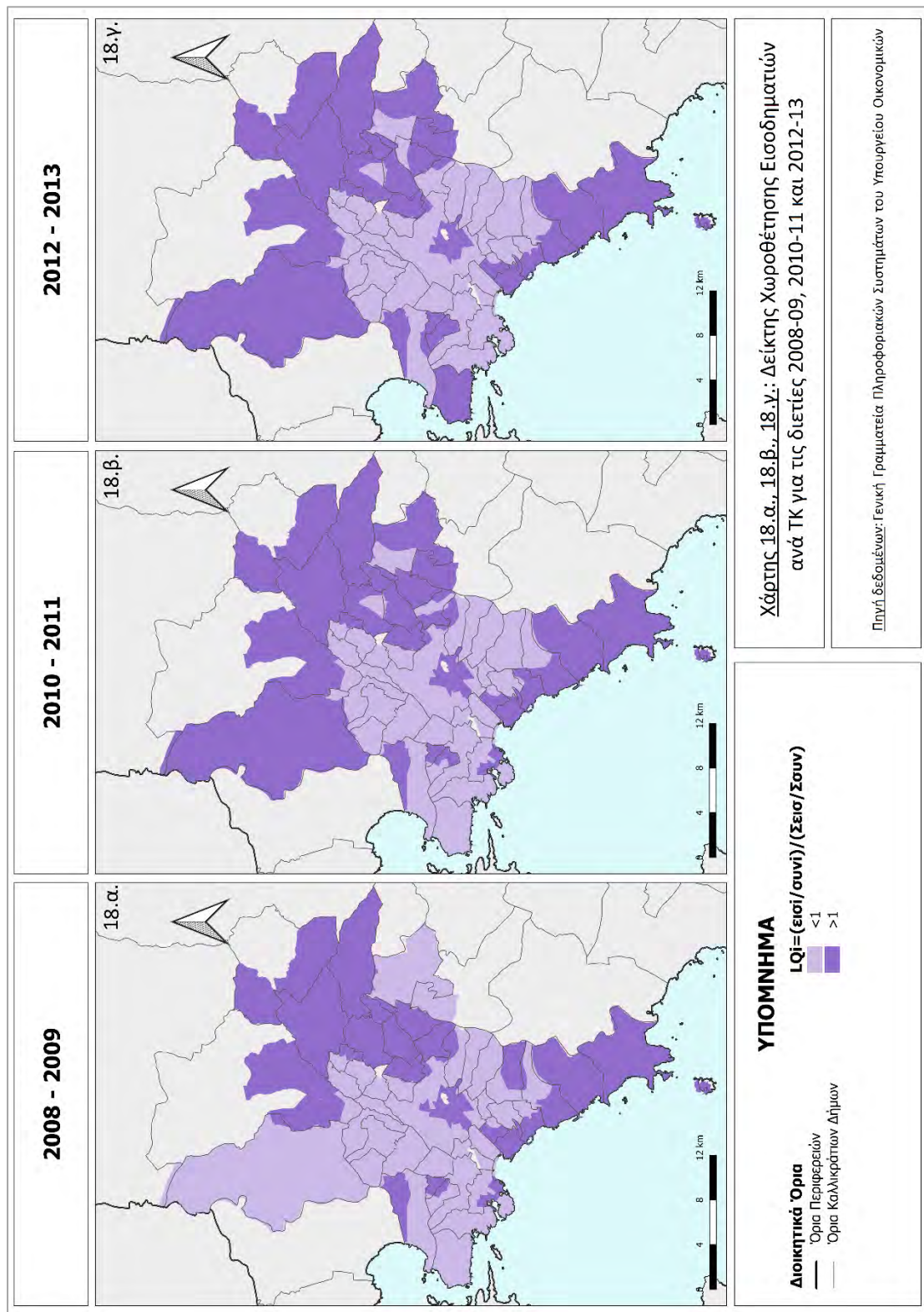
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

4.6. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Τα χαρακτηριστικά των αγοραστών των κατοικιών δεν είναι γνωστά και για το λόγο αυτό μελετήθηκαν ορισμένα χαρακτηριστικά των φορολογούμενων και των μόνιμων κατοίκων της περιοχής. Αυτά είναι το εισόδημα, το επάγγελμα και το επίπεδο εκπαίδευσης. Το μέσο δηλωθέν φορολογητέο εισόδημα των ατόμων ανά ΤΚ αναλύθηκε παραπάνω, ωστόσο, δεδομένου ότι η καταγραφή του ενδέχεται να αποκλίνει από την πραγματικότητα, μελετήθηκαν τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά. Ορισμένες επαγγελματικές κατηγορίες είναι πιο πιθανό να διαθέτουν αδήλωτα εισοδήματα και για το λόγο αυτό μελετώνται. Για κάθε μια από τις επαγγελματικές κατηγορίες υπολογίστηκε ο δείκτης χωροθέτησης, έτσι ώστε να δούμε σε ποιες περιοχές συγκεντρώνονται και ποια χαρακτηριστικά διαθέτουν οι περιοχές αυτές.

Η πρώτη ομάδα επαγγελματιών είναι οι εισοδηματίες (Χάρτης 17.α., 17.β., 17.γ.), οι οποίοι την περίοδο 2008-09 συγκεντρώνονται στη περιοχή της ανατολικής Αττικής. Την επόμενη περίοδο (2010-13) 'επεκτείνονται' προς τη δυτική Αττική αρχικά στα Άνω Λιόσια και έπειτα στο Πέραμα και την Αγία Βαρβάρα.

Χάρτης 18.α., 18.β., 18.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Εισοδηματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



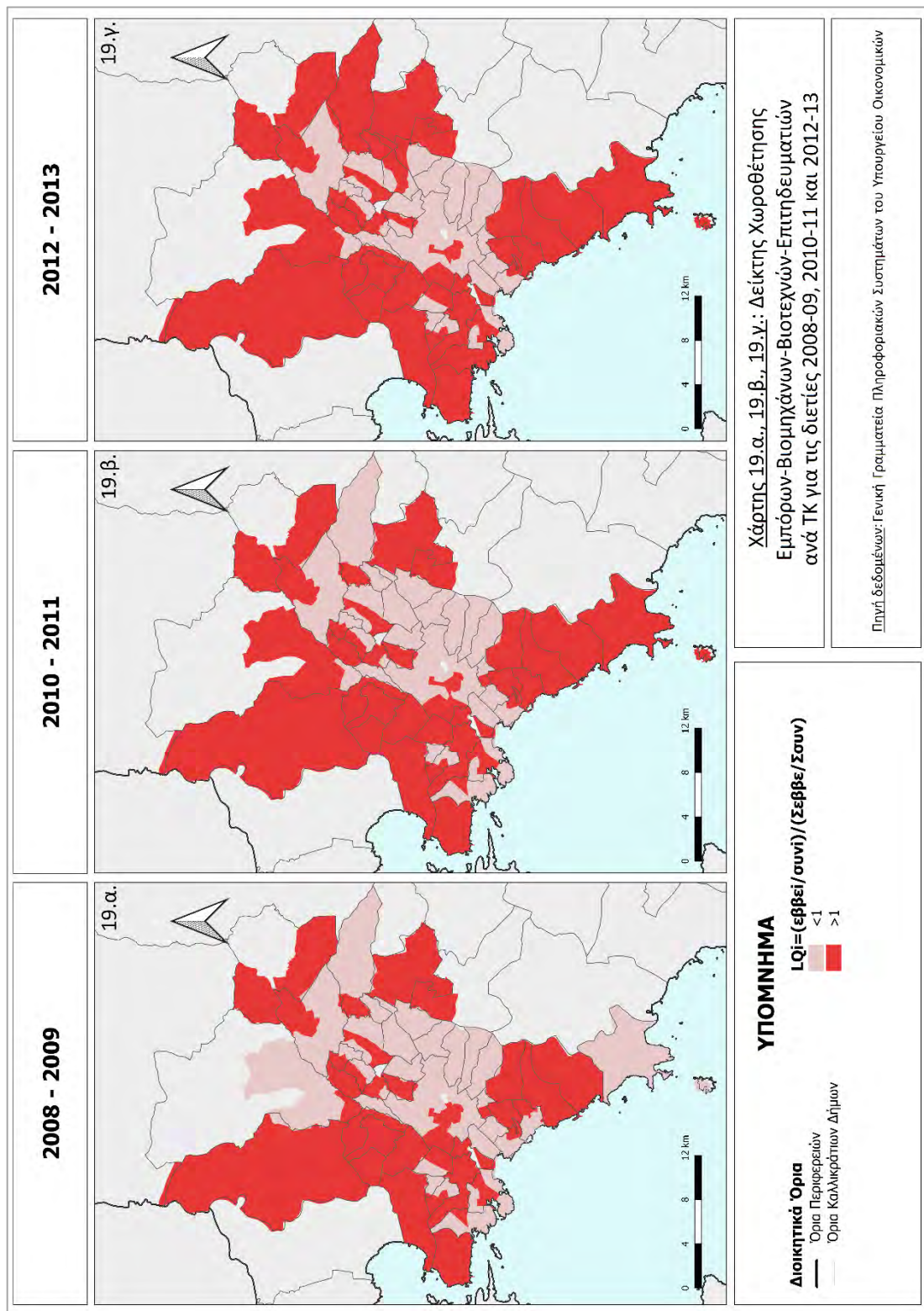
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

Όσον αφορά τους εμπόρους-βιομήχανους-βιοτέχνες-επιτηδευματίες (Χάρτης 18.α., 18.β., 18.γ.) αρχικά (2008-09) συγκεντρώνονται κυρίως στη δυτική Αττική και έπειτα (2010-13) και σε ορισμένες περιοχές της βορειοανατολικής και νοτιοανατολικής Αττικής.

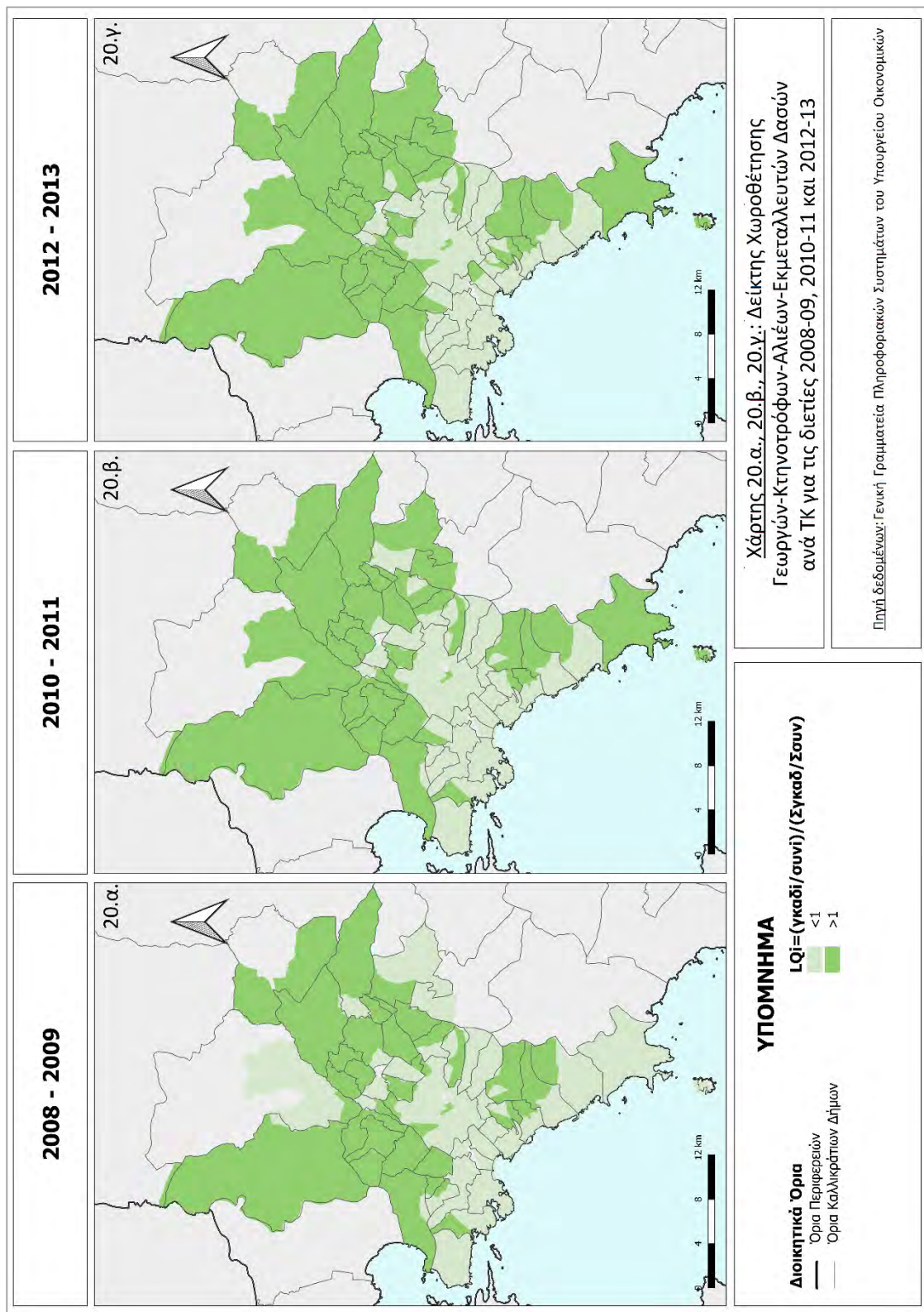
Χάρτης 19.α., 19.β., 19.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Εμπόρων-Βιομηχάνων-Βιοτεχνών-Επιτηδευματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Η επόμενη ομάδα επαγγελματιών είναι οι γεωργοί-κτηνοτρόφοι-αλιείς-εκμεταλλευτές δασών, οι οποίοι σύμφωνα με το Χάρτη 19.α., 19.β., 19.γ. στο διάστημα και των τριών υποπεριόδων ανάλυσης συγκεντρώνονται κυρίως στο βόρειο τμήμα της Αττικής.

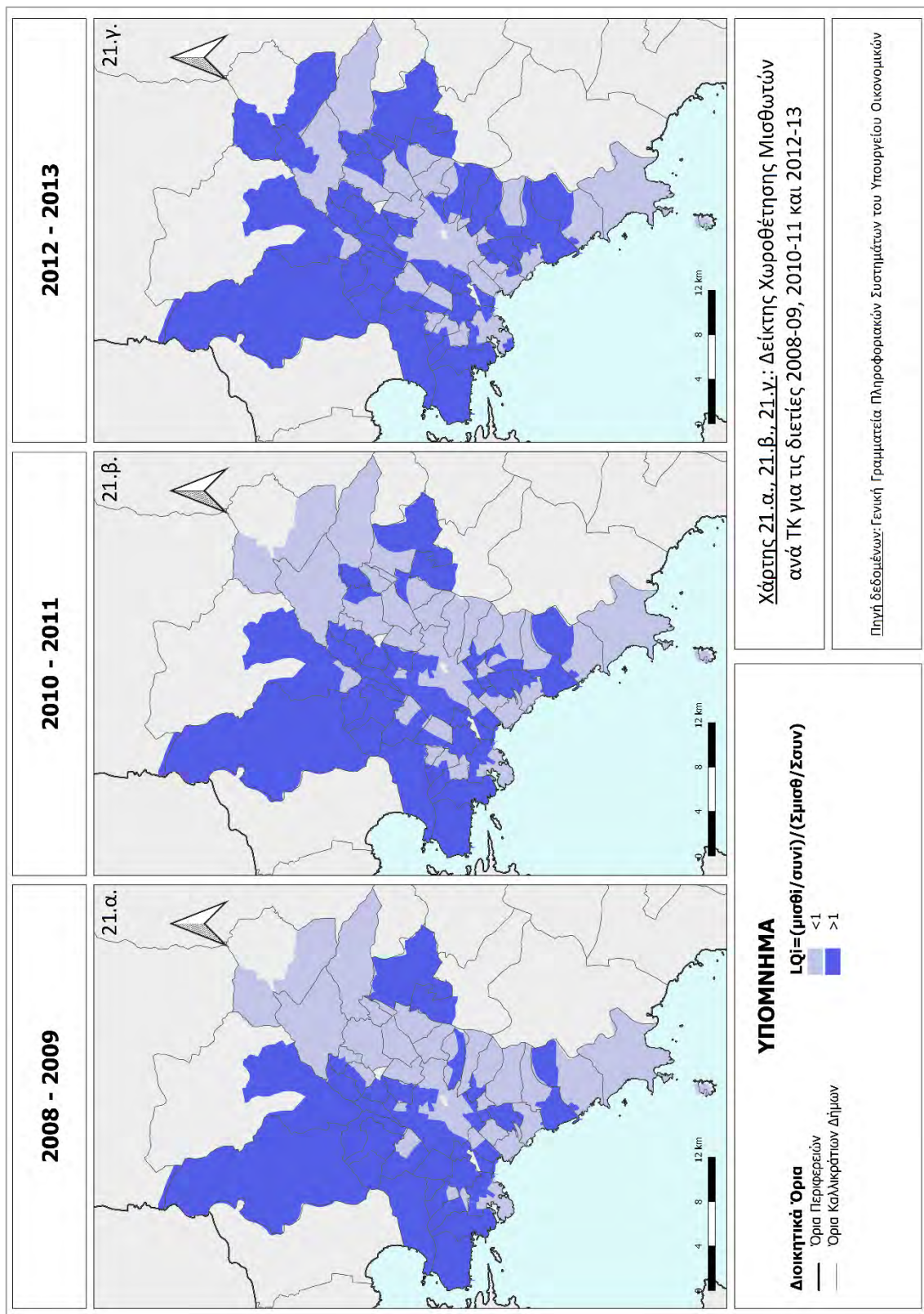
Χάρτης 20.α., 20.β., 20.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Γεωργών-Κτηνοτρόφων-Αλιέων-Εκμεταλλευτών Δασών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Η μεγαλύτερη πληθυσμιακά ομάδα είναι οι μισθωτοί (Χάρτης 20.α., 20.β., 2.γ.) και στο χρονικό διάστημα μεταξύ 2008 και 2011 συγκεντρώνονται κυρίως στην δυτική Αττική (με εξαίρεση την Παλλήνη). Το 2012-13 η εντονότερη συγκέντρωση είναι στη δυτική πλευρά, όμως συγκεντρώνονται και σε ορισμένες περιοχές της ανατολικής Αττικής.

Χάρτης 21.α., 21.β., 21.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Μισθωτών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



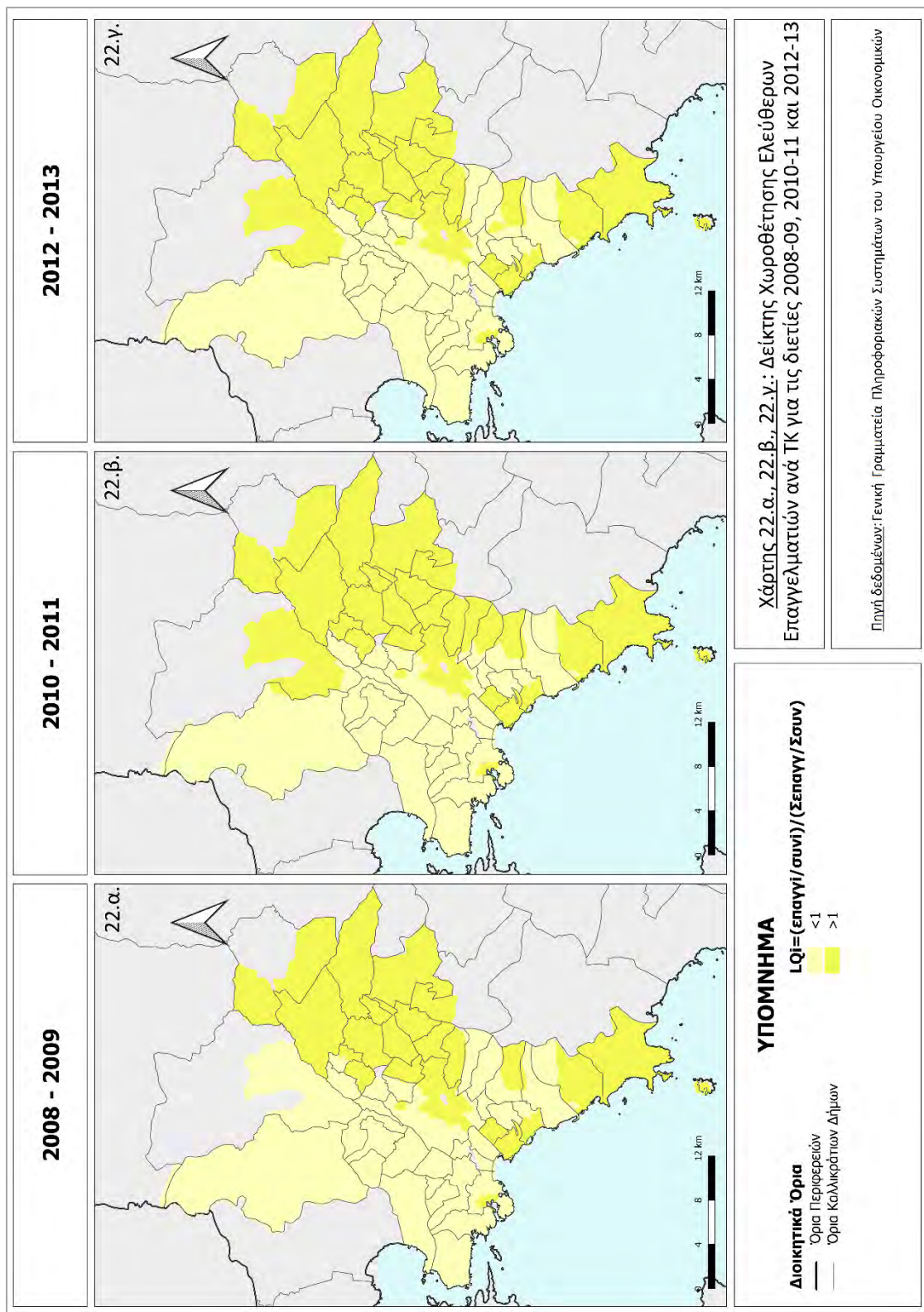
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

Η ομάδα των ελεύθερων επαγγελματιών είναι η μοναδική, η οποία καθ' όλη τη μελετώμενη περίοδο συγκεντρώνεται στην ανατολική Αττική (Χάρτης 21.α., 21.β., 21.γ.).

Χάρτης 22.α., 22.β., 22.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Ελεύθερων Επαγγελματιών ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



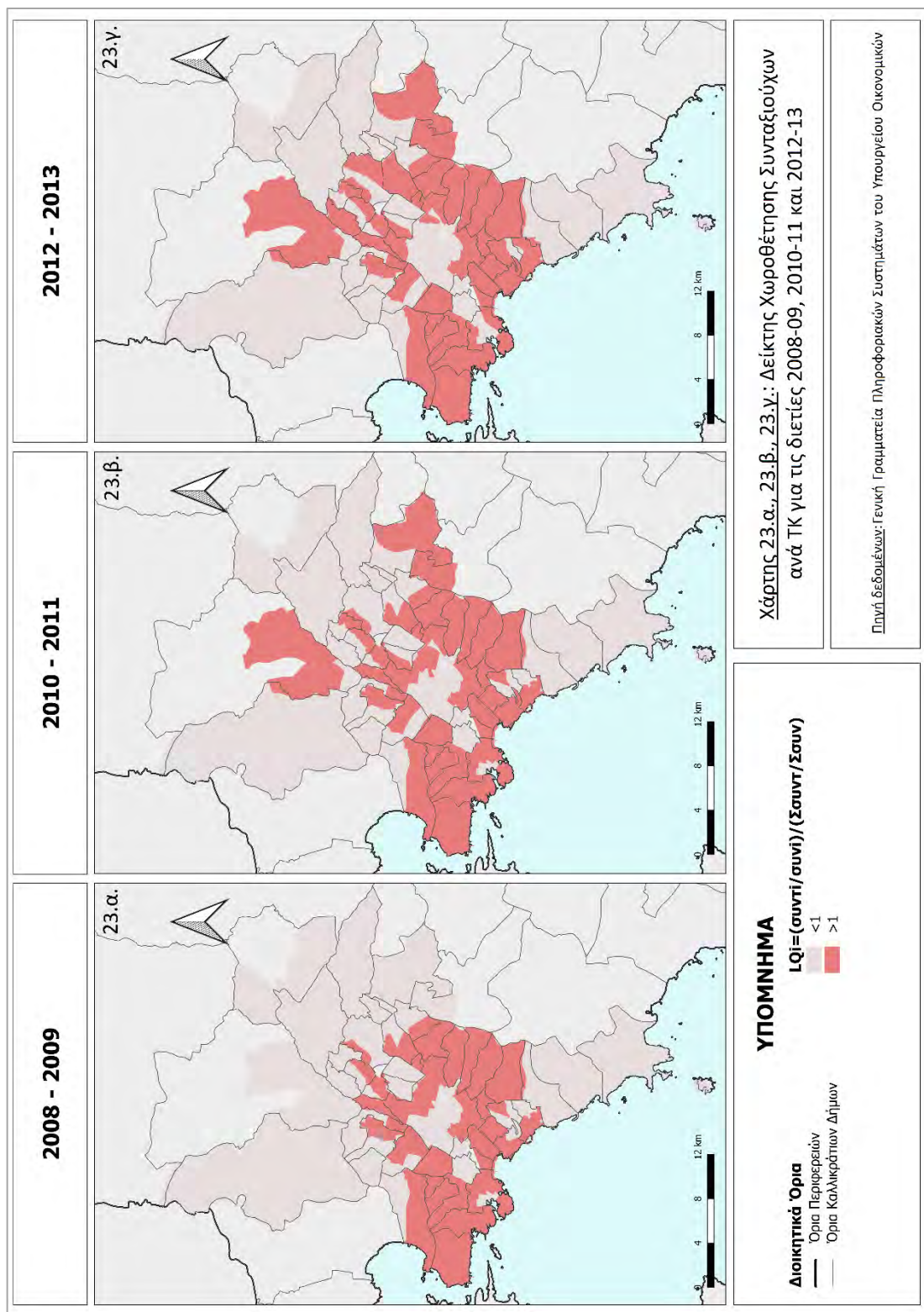
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

Η τελευταία ομάδα είναι οι συνταξιούχοι (Χάρτης 22.α., 22.β., 22.γ.), οι οποίοι κατά το 2008-09 συγκεντρώνονται σε περικεντρικές περιοχές, ενώ το επόμενο διάστημα (2010-13) 'επεκτείνονται' και στις περιοχές Παλλήνη και Αχαρνές.

Χάρτης 23.α., 23.β., 23.γ.: Δείκτης Χωροθέτησης Συνταξιούχων ανά ΤΚ για τις διετίες 2008-09, 2010-11 και 2012-13



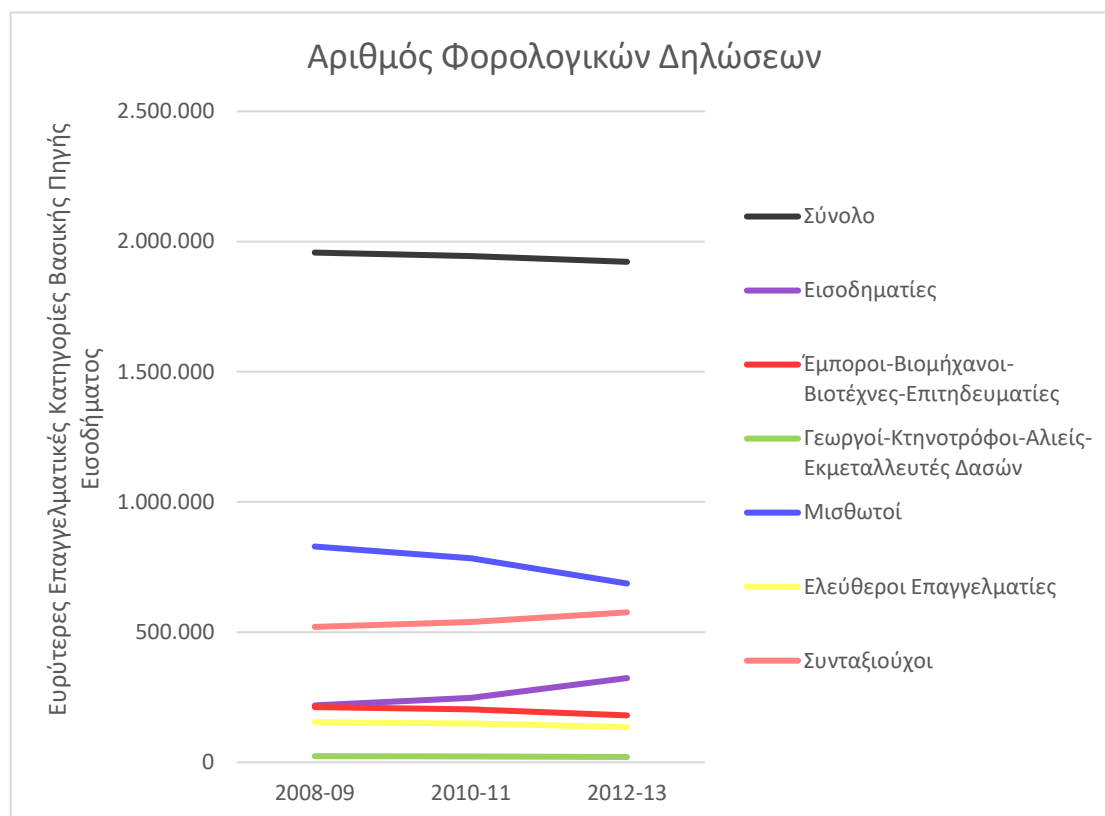
Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Από τις παραπάνω επαγγελματικές ομάδες οι ελεύθεροι επαγγελματίες, οι έμποροι-βιομήχανοι-βιοτέχνες-επιτηδευματίες, οι γεωργοί-κτηνοτρόφοι-αλιείς-εκμεταλλευτές δασών και οι εισοδηματίες είναι αυτοαπασχολούμενοι και ένα μέρος του εισοδήματός τους συχνά παραμένει αδήλωτο, σε αντίθεση με το εισόδημα των μισθωτών και των συνταξιούχων.

Στα Διαγράμματα 27 και 28 βλέπουμε τον αριθμό των φορολογικών δηλώσεων και το μέσο φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα για κάθε μία από τις επαγγελματικές ομάδες και για το σύνολο των απασχολούμενων. Η πλειονότητα των φορολογουμένων κατατάσσεται στους μισθωτούς ή στους συνταξιούχους, των οποίων τα εισοδήματα κυμαίνονται κοντά στο συνολικό μέσο δηλωθέν εισόδημα. Έπειτα, ακολουθούν οι εισοδηματίες, οι έμποροι-βιομήχανοι-βιοτέχνες-επιτηδευματίες και οι ελεύθεροι επαγγελματίες, των οποίων τα εισοδήματα διαφέρουν. Οι εισοδηματίες δηλώνουν εισόδημα χαμηλότερο των 10.000 ευρώ και φαίνονται να είναι η χαμηλότερη εισοδηματικά ομάδα. Τα υψηλότερα εισοδήματα (περίπου 7.000 ευρώ πάνω από το μέσο εισόδημα) δηλώνουν οι ελεύθεροι επαγγελματίες και ακολουθούν οι έμποροι-βιομήχανοι-βιοτέχνες-επιτηδευματίες. Επομένως, στις περιοχές συγκέντρωσης των αυτοαπασχολούμενων (πλην των αγροτών που είναι ελάχιστοι σε αριθμό) το πραγματικό εισόδημα των κατοίκων ίσως αποκλίνει από το δηλωθέν εισόδημά τους.

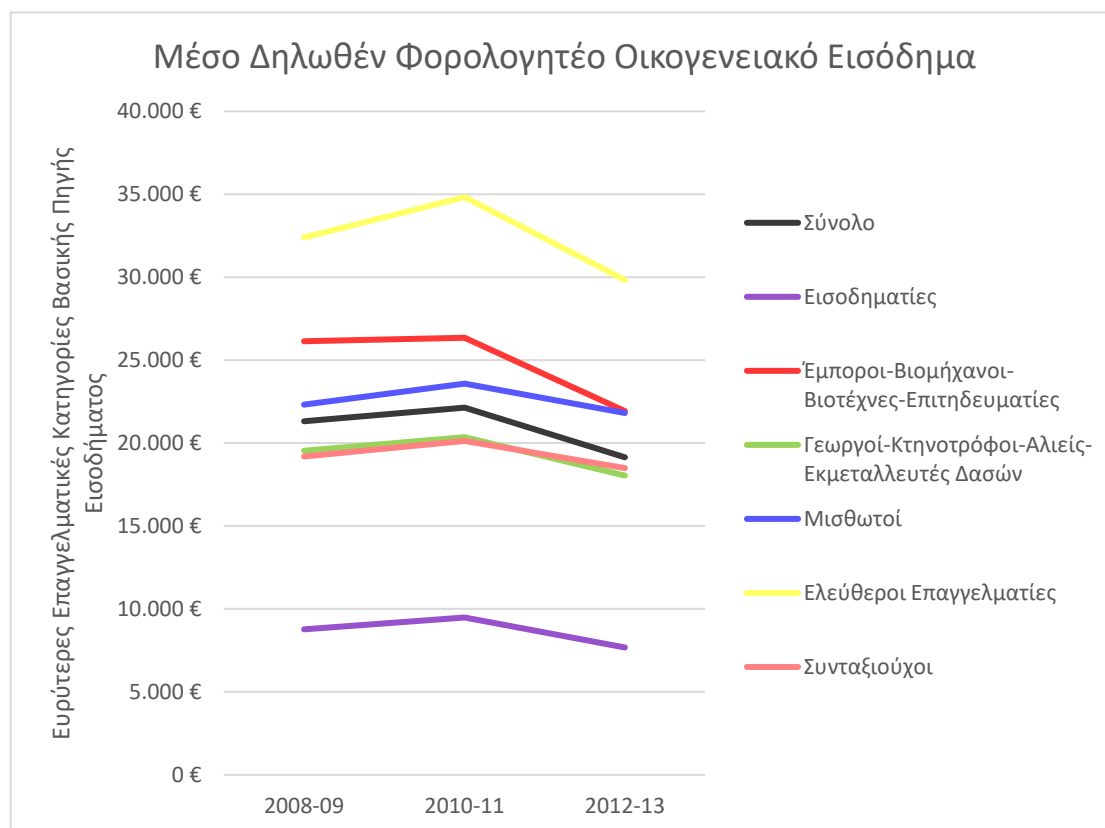
Πέραν των παραπάνω παρατηρώντας το Διάγραμμα 30 μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι η οικονομική κρίση έπληξε τα εισοδήματα όλων των επαγγελματικών κατηγοριών, αλλά σε μεγαλύτερο βαθμό επηρέασε τα εισοδήματα των ελεύθερων επαγγελματιών και των εμπόρων-βιομήχανων-βιοτεχνών-επιτηδευματιών.

Διάγραμμα 28: Εξέλιξη του Αριθμού Φορολογικών Δηλώσεων ανά Ευρύτερη Επαγγελματική Κατηγορία Βασικής Πηγής Εισοδήματος (2008-13)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Διάγραμμα 29: Εξέλιξη του Μέσου Φορολογητέου Οικογενειακού Εισοδήματος ανά Ευρύτερη Επαγγελματική Κατηγορία Βασικής Πηγής Εισοδήματος (2008-13)



Πηγή δεδομένων: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών

Πέραν του επαγγέλματος μελετάται και το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων της Αττικής, καθώς μπορεί να αποτελέσει ένδειξη του οικονομικού τους επιπέδου. Πολλές φορές τα άτομα που κατάγονται από χαμηλότερα εισοδηματικά νοικοκυριά σταματούν την εκπαίδευσή τους σε μικρή ηλικία, ώστε να μπορέσουν να εργαστούν. Συχνά εργάζονται σε χαμηλής εξειδίκευσης επαγγέλματα με χαμηλές αποδοχές. Αντιθέτως, τα άτομα που ανήκουν σε οικογένειες χωρίς εισοδηματικά προβλήματα ολοκληρώνουν τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση και συνήθως προχωρούν και στην τριτοβάθμια. Επιπλέον, όσο υψηλότερο είναι το επίπεδο εκπαίδευσης ενός ατόμου τόσο υψηλότερα εισοδήματα μπορεί να διεκδικήσει.

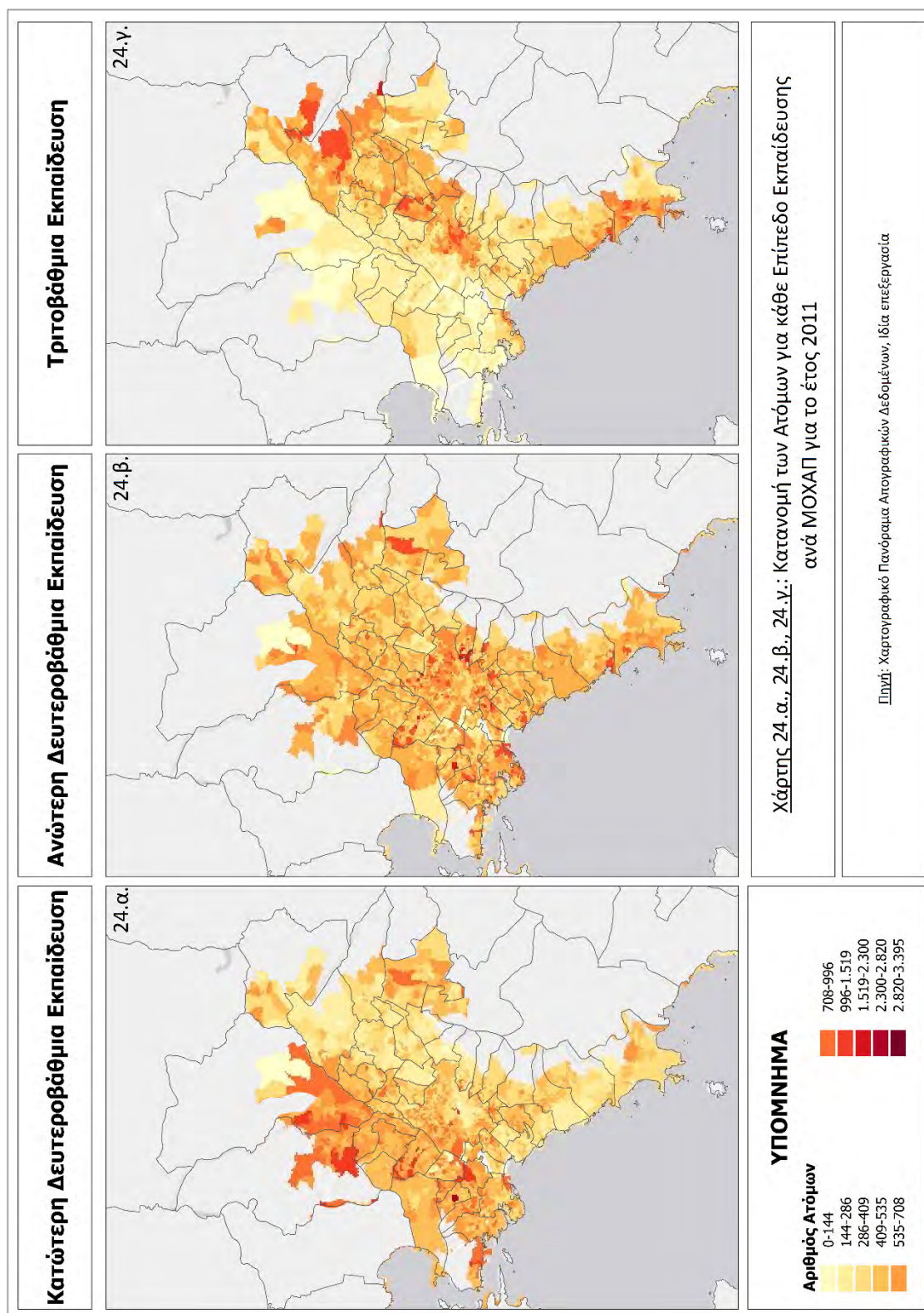
Στο Χάρτη 23.α., 23.β., 23.γ. παρουσιάζεται η κατανομή των κατοίκων που έχουν ολοκληρώσει την κατώτερη και ανώτερη δευτεροβάθμια και τριτοβάθμια εκπαίδευση. Ο χάρτης αντλήθηκε από το Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (<https://panorama.statistics.gr/panorama/>) και τα δεδομένα ταξινομήθηκαν με τη μέθοδο k-means. Όπως παρατηρείται τα άτομα που έχουν ολοκληρώσει την κατώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση συγκεντρώνονται κυρίως στη δυτική Αττική, αυτοί που

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

ολοκλήρωσαν την ανώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση κατανέμονται ομοιόμορφα στο χώρο, ενώ όσοι έχουν προχωρήσει στην τριτοβάθμια εκπαίδευση συγκεντρώνονται στην ανατολική Αττική.

Χάρτης 24.α., 24.β., 24.γ.: Κατανομή των Ατόμων για κάθε Επίπεδο Εκπαίδευσης ανά Μονάδα Χωρικής Ανάλυσης Πόλεων (ΜΟΧΑΠ) για το έτος 2011



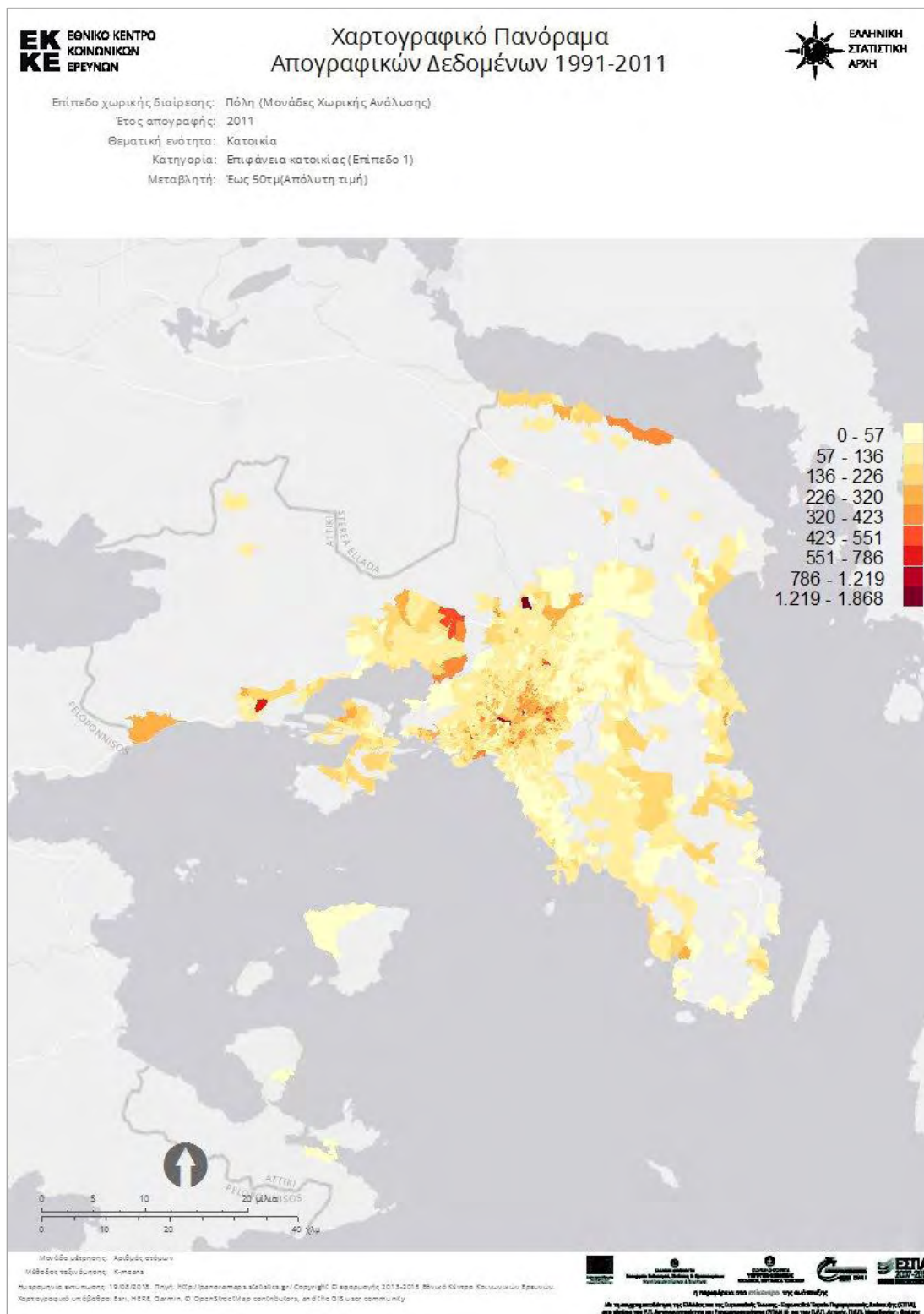
Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, Ιδία Επεξεργασία

4.6.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Πέρα από τα χαρακτηριστικά των ατόμων μελετήθηκε και ένα χαρακτηριστικό των κατοικιών, το οποίο συνδέεται με το εισόδημα, η επιφάνεια κατοικίας. Συνήθως άτομα με υψηλότερα εισοδήματα διαμένουν σε κατοικίες μεγαλύτερης επιφάνειας. Παρακάτω βλέπουμε την κατανομή των κατοικιών με επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ., μεταξύ 51 και 70 τ.μ., 71 και 90 τ.μ., 91 και 120 τ.μ., 121 και 150 τ.μ. και μεγαλύτερη των 151 τ.μ. (Χάρτες 24, 25, 26, 27, 28 και 29). Οι χάρτες αντλήθηκαν από το Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων (<https://panorama.statistics.gr/panorama/>) και τα δεδομένα ταξινομήθηκαν με τη μέθοδο k-means. Θα πρέπει να τονίσουμε ότι δε χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα για την επιφάνεια των κατοικιών που εκτιμήθηκαν, διότι αφορούσαν μόνο τις εκτιμήσεις, ενώ οι παρακάτω χάρτες αφορούν το σύνολο των κατοικιών.

Παρατηρώντας τους χάρτες διαπιστώνουμε ότι οι κατοικίες με επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ. είναι λίγες σε αριθμό και τοποθετούνται διάσπαρτα στο χώρο με μία μικρή συγκέντρωση στο κέντρο.

Χάρτης 25: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.

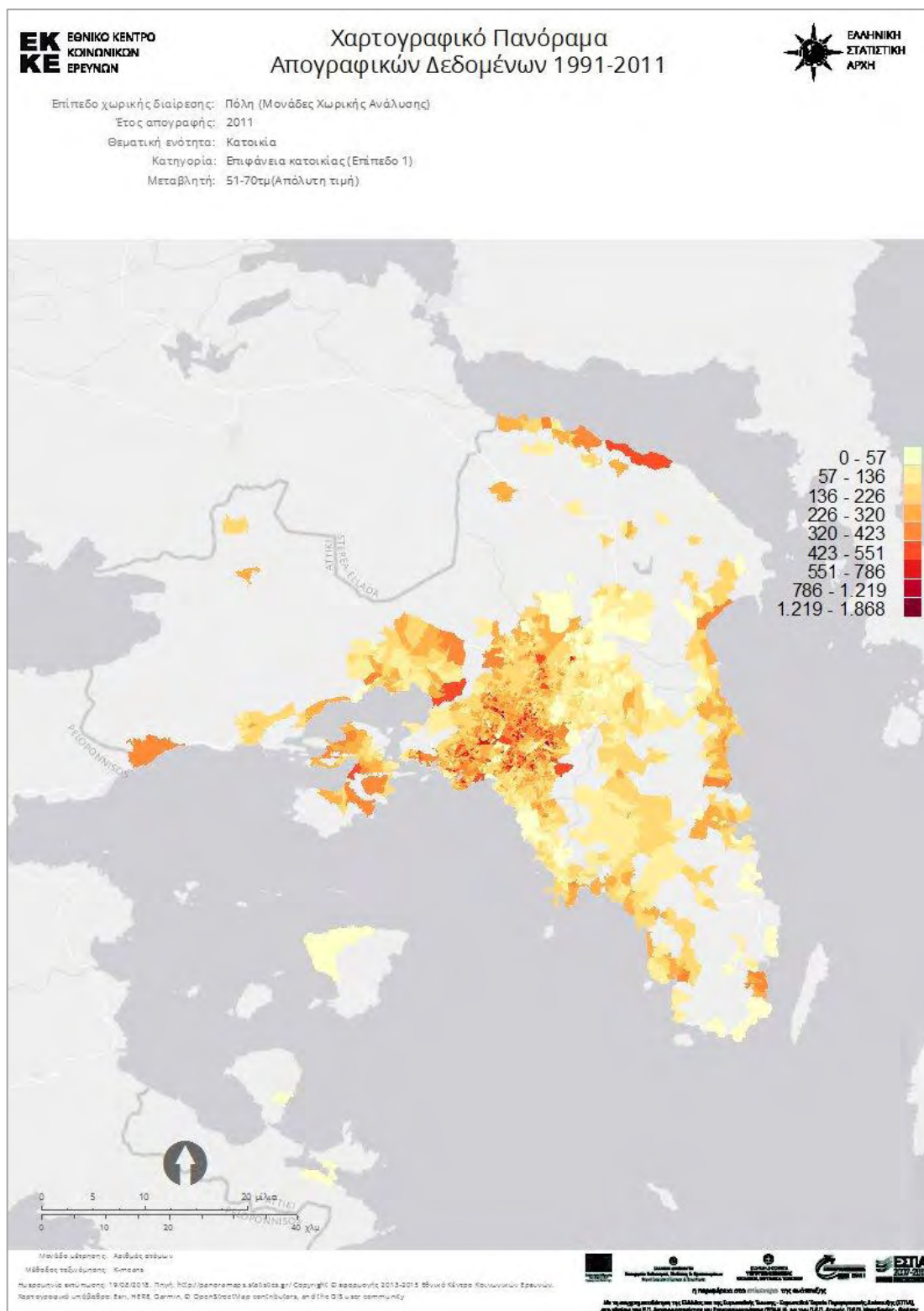


Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων

Οι κατοικίες με επιφάνεια μεταξύ 51 και 70 τ.μ. είναι περισσότερες σε αριθμό και παρουσιάζουν και αυτές μία συγκέντρωση στις κεντρικές περιοχές της Αττικής,

αλλά και δυτικά στις περιοχές Πειραιά, Νίκαια, Κερατσίνι, Κορυδαλλός, Αιγάλεω κ.α., ενώ στη βορειοανατολική Αττική υπάρχουν οι λιγότερες παρατηρήσεις.

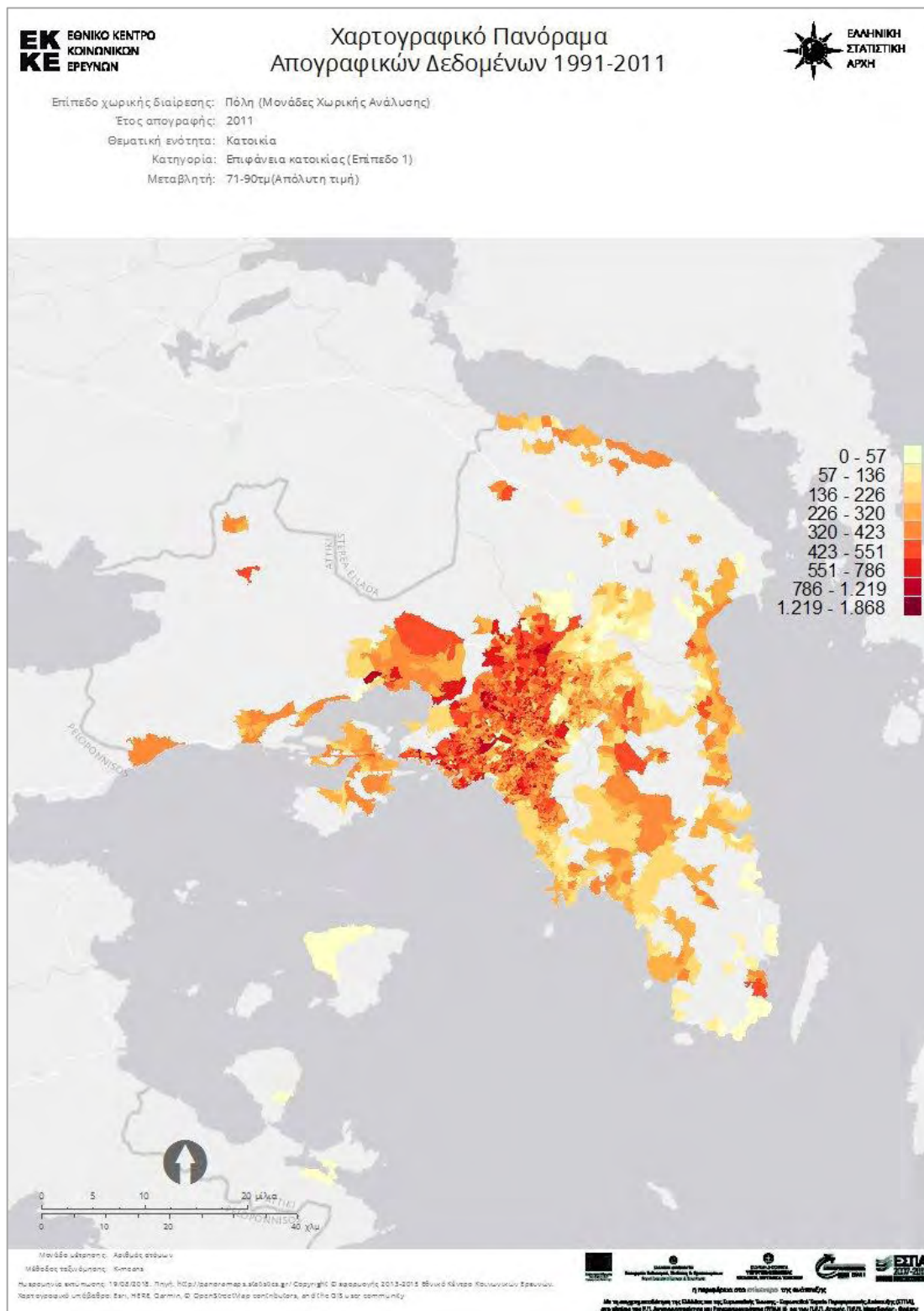
Χάρτης 26: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 51 και 70 τ.μ.



Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων

Κατοικίες με επιφάνεια μεταξύ 71 και 90 τ.μ. εμφανίζονται ομοιόμορφα καταναμημένες με εξαίρεση τη βορειοανατολική και νοτιοανατολική Αττική, όπου παρατηρείται χαμηλότερη συγκέντρωση.

Χάρτης 27: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 71 και 90 τ.μ.



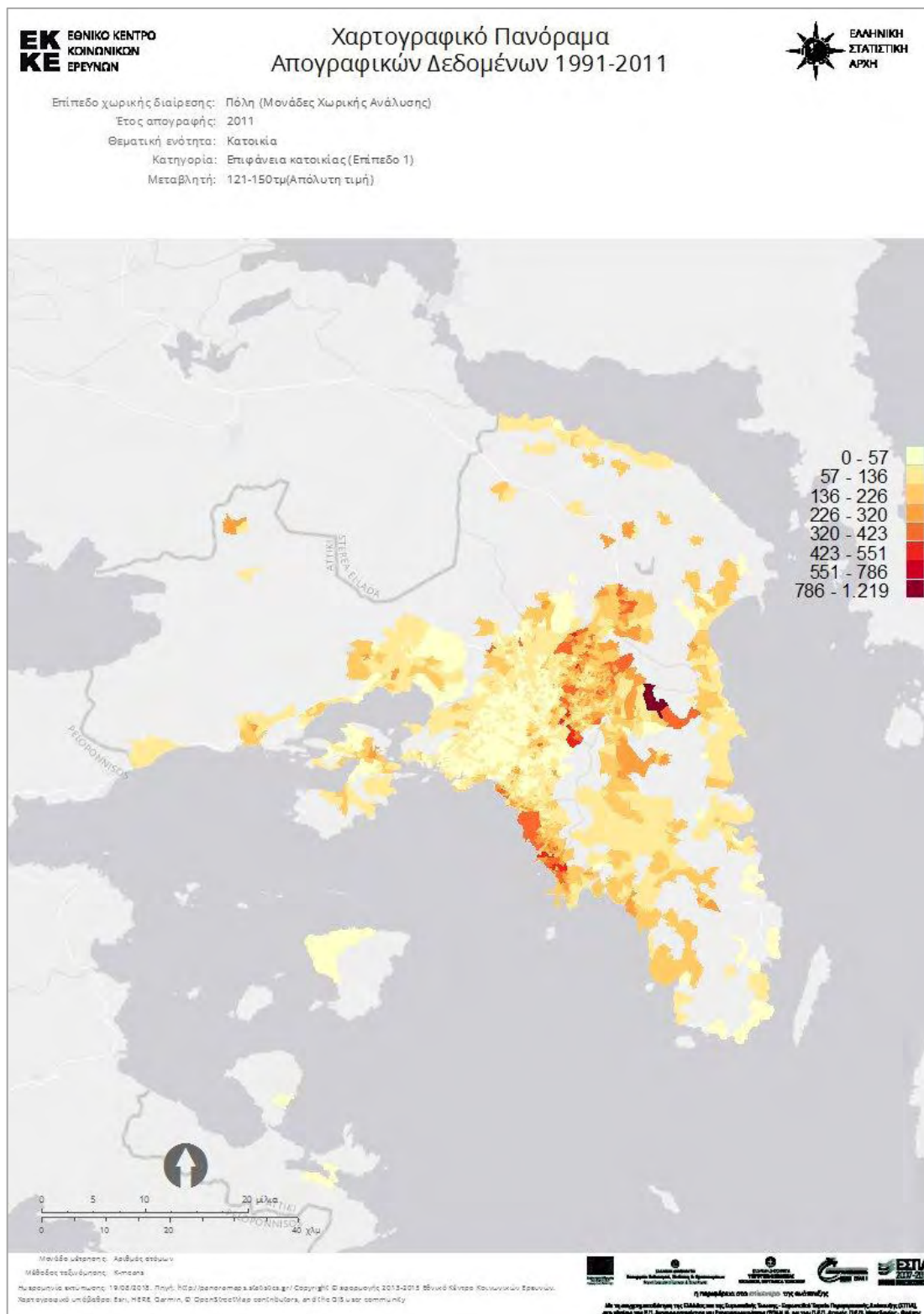
Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

Οι κατοικίες με επιφάνεια μεταξύ 121 και 150 τ.μ. είναι πολύ λιγότερες από αυτές των προηγούμενων κατηγοριών και συγκεντρώνονται στην ανατολική και ιδιαίτερος στη βορειοανατολική και νότιο ανατολική Αττική.

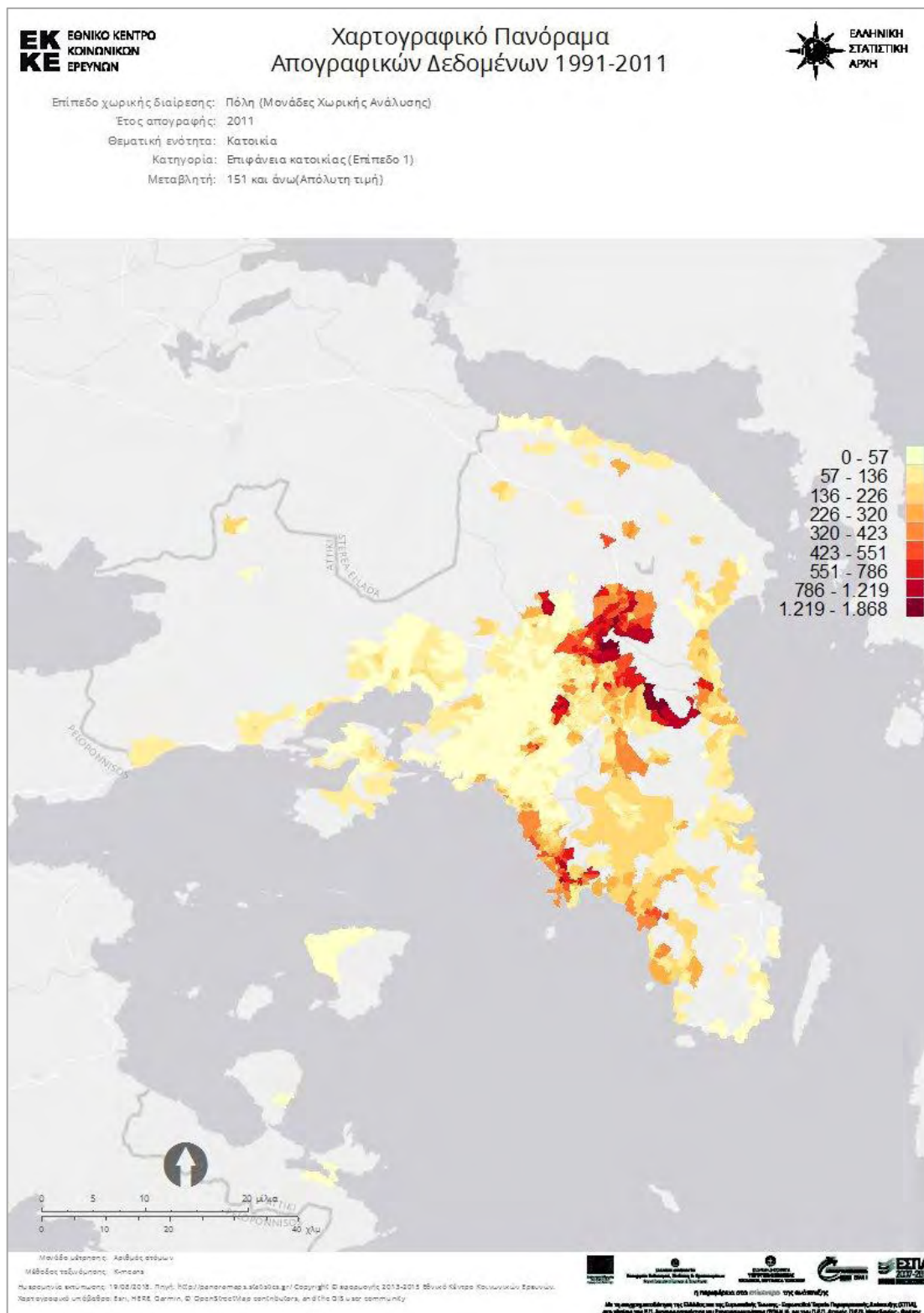
Χάρτης 29: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεταξύ 121 και 150 τ.μ.



Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων

Η τελευταία ομάδα περιλαμβάνει κατοικίες με εμβαδό μεγαλύτερο των 151 τ.μ., οι οποίες συγκεντρώνονται στη βορειοανατολική και νοτιοανατολική Αττική.

Χάρτης 30: Κατανομή των Κατοικιών με επιφάνεια μεγαλύτερη των 151 τ.μ.



Πηγή: Χαρτογραφικό Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων

ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

- Έντονη διαφορά εισοδημάτων μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής.

- Μετά το 2008 άρχισε να μειώνεται ο ρυθμός αύξησης των εισοδημάτων και από το 2010 και έπειτα παρατηρήθηκε έντονη μείωση των εισοδημάτων και ιδιαίτερα έντονη την περίοδο 2011-13. Η κρίση έπληξε όλες τις κατηγορίες επαγγελματιών, κυρίως όμως τους ελεύθερους επαγγελματίες και τους έμπορους-βιομήχανους-βιοτέχνες-επιτηδευματίες.
- Διαφοροποίηση των τιμών ενδεικτικών δηλωθέντων ενοικίων μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής.
- Οι τιμές των δηλωθέντων ενοικίων έως το 2010 παρουσιάζουν έντονη αύξηση, ενώ στη συνέχεια ιδιαίτερα έντονη μείωση.
- Διαφοροποίηση στο ύψος των ενδεικτικών δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων μεταξύ της κεντρικής και της βόρειας και νότιας Αττικής, που πιθανόν συνδέεται με υψηλότερες τιμές ακινήτων στα βόρεια και νότια προάστια.
- Τα δηλωθέντα τοκοχρεολύσια μειώνονται έντονα μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 και κατά πάσα πιθανότητα η μείωση αυτή συνδέεται με την πτώση των επιτοκίων, αλλά και με την επιλογή ή τον εξαναγκασμό ορισμένων δανειοληπτών να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στις τράπεζες. Την επόμενη περίοδο παρατηρείται περαιτέρω μείωση, η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μείωση των νέων δανειοδοτήσεων.
- Παρατηρούνται χαμηλότερες τιμές ακινήτων κυρίως στις κεντρικές περιοχές του μητροπολιτικού συγκροτήματος Αθηνών. Οι λόγοι στους οποίους μπορεί να οφείλεται αυτό το φαινόμενο είναι:
 - ο Μικρός αριθμός παρατηρήσεων (εκτιμήσεων),
 - ο Χαμηλή συγκέντρωση κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας,
 - ο Υποβάθμιση ορισμένων περιοχών.
- Μετά το 2010 παρατηρείται μείωση των τιμών των κατοικιών, λόγω της χαμηλής ζήτησης που συνδέεται με:
 - ο Την οικονομική κρίση,
 - ο Την αύξηση της φορολογίας στα ακίνητα,
 - ο Τη μείωση της παροχής στεγαστικών δανείων.
- Τα βάρη των νοικοκυριών για την ικανοποίηση των δανειακών υποχρεώσεών τους φαίνονται να μειώνονται συνεχώς μεταξύ των τριών υποπεριόδων μελέτης. Ουσιαστικά, όμως, δεν υπάρχει πραγματική μείωσή τους, καθώς η μείωση είναι φαινομενική και πιθανότατα οφείλεται στη μείωση του ύψους των ενδεικτικών

δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων, δηλαδή στην αθέτηση των υποχρεώσεων πληρωμής από τους δανειολήπτες. Μετά το 2010 εμφανίζεται μικρή αύξηση του βάρους που οφείλεται στη μείωση των εισοδημάτων και των τιμών ακινήτων.

- Οι δυτικές περιοχές του μητροπολιτικού συγκροτήματος (με εξαίρεση τις περιοχές Παλλήνη και τμήμα της Αγίας Παρασκευής που βρίσκονται στην ανατολική πλευρά) παρουσιάζονται ως πιο επιβαρυνμένες και οι πιθανοί λόγοι που συμβαίνει αυτό είναι:
 - ο Υψηλότεροι τόκοι και χρεώσεις από τα απαιτούμενα για την κάλυψη του ρίσκου κατά τη διαδικασία δανειοδότησης.
 - ο Μείωση της αξίας των ακινήτων και των εισοδημάτων λόγω της ευρύτερης κοινωνικοοικονομικής κατάστασης που επικρατεί στη χώρα.
- Μέρος του εισοδήματος των αυτοαπασχολούμενων είναι πιθανό να παραμένει αδήλωτο. Γι' αυτό στις περιοχές που συγκεντρώνονται, το πραγματικό και το δηλωθέν εισόδημα μπορεί να αποκλίνουν. Οι περιοχές αυτές είναι κυρίως η δυτική, λιγότερο η ανατολική και σχεδόν καθόλου η κεντρική Αττική.
- Η χωρική διαφοροποίηση μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής φαίνεται και στο επίπεδο εκπαίδευσης και στο μέγεθος των κατοικιών, αφού τα άτομα που έχουν ολοκληρώσει την κατώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση συγκεντρώνονται κυρίως στη δυτική Αττική. Αντιθέτως, στην ανατολική Αττική συγκεντρώνονται τα άτομα που έχουν ολοκληρώσει την τριτοβάθμια εκπαίδευση και παρατηρούνται κατοικίες μεγαλύτερης επιφάνειας σε σύγκριση με τη δυτική.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μετά το 2001 η χώρα απέκτησε πρόσβαση σε δανεισμό με χαμηλά επιτόκια, μέσω της συμμετοχής της στη ζώνη του ευρώ. Κατ' επέκταση μειώθηκαν και τα επιτόκια δανεισμού προς ιδιώτες, αυξάνοντας έτσι τη ζήτηση για νέες πιστώσεις. Η αύξηση της ζήτησης οδήγησε σε αύξηση της προσφοράς πιστώσεων, η οποία με τη σειρά της αύξησε την οικονομική δραστηριότητα, καθώς και τις καταναλωτικές και επενδυτικές δαπάνες των νοικοκυριών, αλλά και την ζήτηση για κατοικία που ώθησε σε αύξηση τις τιμές της. Τα παραπάνω προκάλεσαν περαιτέρω ζήτηση για νέες πιστώσεις, στη συνέχεια περαιτέρω παροχή πιστώσεων κ.ο.κ.

Οι συνεχώς αυξανόμενες τιμές των κατοικιών και η απόκτηση τους μέσω δανεισμού, συνέβαλαν στην αντιμετώπιση της κατοικίας ως εμπόρευμα και στην αποσύνδεσή της από την κοινωνική της λειτουργία. Σε χώρες του εξωτερικού, παρατηρείται μια αυξανόμενη τάση «χρηματοπιστικοποίησης» της κατοικίας (financialization of housing), η οποία συνδέεται με την αύξηση των πιστώσεων και του χρέους που έχουν αναλάβει τα νοικοκυριά. Επίσης, συνδέεται με την εφόρου ζωής εξάρτηση των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικά στρωμάτων από το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά της πιστοδότησης της στέγης ήταν:

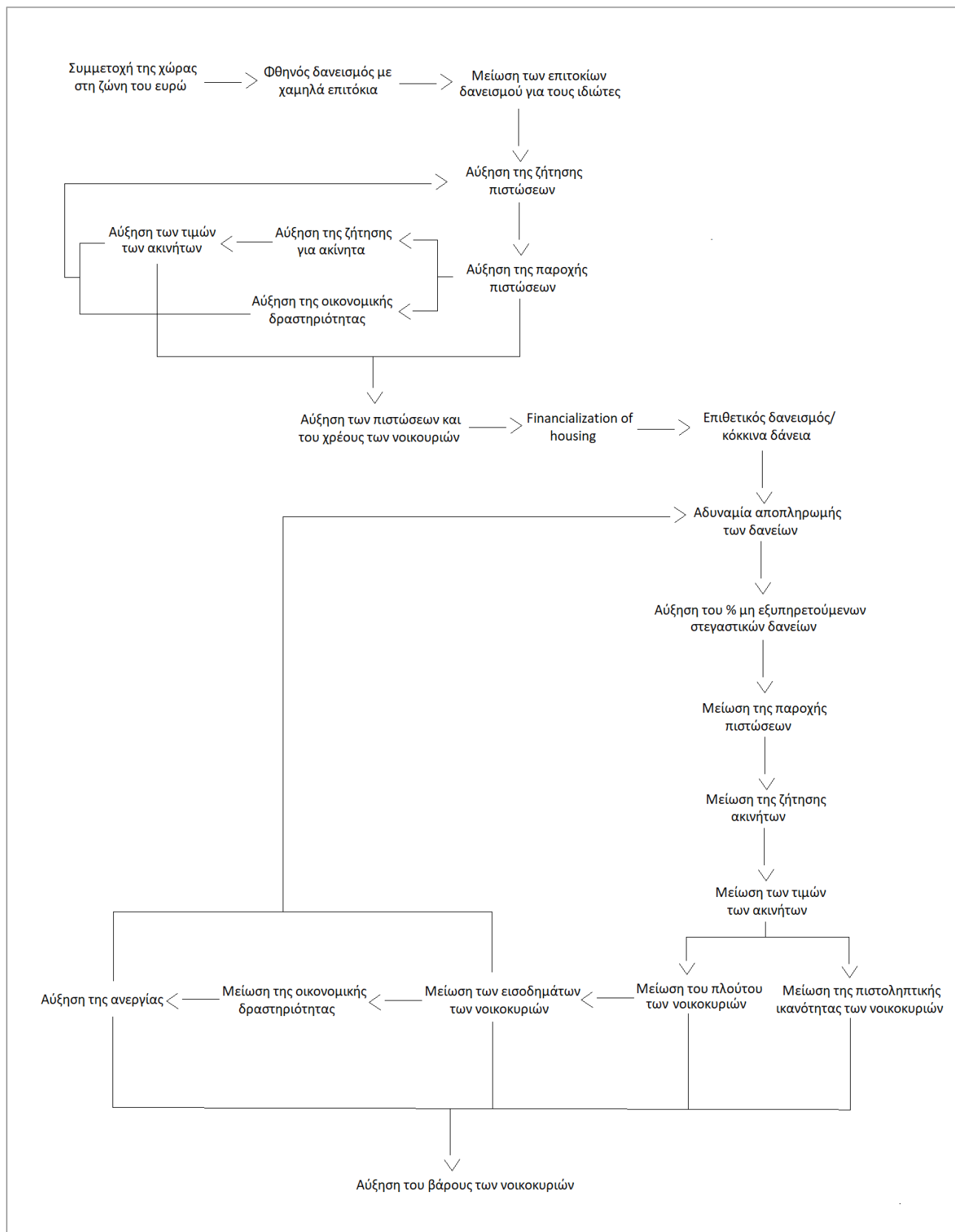
- υψηλότεροι τόκοι και χρεώσεις από τις απαιτούμενες για την κάλυψη του ρίσκου από τις τράπεζες,
- καταχρηστικοί όροι και συνθήκες που παγίδευαν τους δανειολήπτες, αλλά εξασφάλισαν αυξημένα κέρδη στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, ενώ επίσης
- η αδυναμία του δανειολήπτη να καταβάλει τα τοκοχρεολύσια δε λαμβάνονταν υπόψη.

Πολλά νοικοκυριά προχώρησαν στη λήψη τέτοιων δανείων, με αποτέλεσμα την αδυναμία αποπληρωμής τους, ιδιαίτερα στις συνθήκες της βαθιάς οικονομικής κρίσης. Το γεγονός αυτό συνδέεται με την αύξηση του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων δανείων και εν συνεχεία τη μείωση της ρευστότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και άρα της παροχής πιστώσεων. Η δυσκολία πρόσβασης σε στεγαστικό δανεισμό, μείωσε τη ζήτηση για αγορά κατοικίας και κατά συνέπεια και τις τιμές. Το αποτέλεσμα αυτού,

μέσα σε συνθήκες γενικευμένης οικονομικής κρίσης, υπήρξε η μείωση της πιστοληπτικής ικανότητας, αλλά και του πλούτου των νοικοκυριών. Η μείωση του πλούτου των νοικοκυριών (εισοδήματα από εργασία και ακίνητα) έντεινε το πρόβλημα της αδυναμίας αποπληρωμής των δανείων, και συνέτεινε στη διαρκή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας, αυξάνοντας με αυτό τον τρόπο την ανεργία.

Κατά την τρέχουσα περίοδο χαμηλών αξιών, τα νοικοκυριά πρέπει να αντιμετωπίσουν ταυτόχρονα την πτώση του εισοδήματός τους, την αδυναμία ικανοποίησης των δανειακών τους υποχρεώσεων και την αδυναμία πρόσβασης σε νέες πιστώσεις. Επιπλέον, δεδομένου ότι αυξάνεται η ανεργία, κάθε οικονομικά ενεργό άτομο της χώρας επωμίζεται ολοένα και περισσότερα οικονομικά μη ενεργά άτομα. Τα παραπάνω οδηγούν σε συνεχή αύξηση του βάρους των νοικοκυριών. Η σχέση μεταξύ της πιστοδότησης της στέγης και του βάρους των νοικοκυριών παρουσιάζονται παρακάτω (Σχήμα 2).

Σχήμα 2: Σχέση μεταξύ της πιστοδότησης της στέγης και του βάρους των νοικοκυριών



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η σχέση μεταξύ του στεγαστικού δανεισμού και του δανειακού βάρους που ανέλαβαν τα νοικοκυριά μελετήθηκε για την περίπτωση της Αττικής για την περίοδο 2008 έως 2013. Αυτό που παρατηρήθηκε για τα εισοδήματα, το ύψος των ενοικίων και των τιμών των κατοικιών είναι ότι μεταξύ των διετιών 2008-09 και 2010-11 αυξάνονται, ενώ μεταξύ των διετιών 2010-11 και 2012-13 φθίνουν, και μάλιστα ο ρυθμός μείωσης είναι εντονότερος από αυτόν της αύξησης. Η πορεία αυτή στα εισοδήματα σχετίζεται με την οικονομική κρίση, ενώ η πορεία των ενοικίων συνδέεται με την πορεία των εισοδημάτων και κατ' επέκταση με την κρίση. Όσον αφορά τη διαχρονική εξέλιξη της αξίας των ακινήτων, πέρα από την κρίση σχετίζεται και με την αύξηση της φορολογίας στα ακίνητα (ΕΝΦΙΑ), αλλά και με τη μείωση των πιστώσεων.

Σε αντίθεση με τα παραπάνω, η εξέλιξη των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων, των εκτιμήσεων και των βαρών των νοικοκυριών παρουσιάζει φθίνουσα πορεία καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου ανάλυσης. Οι λόγοι μείωσης των εκτιμήσεων (και θεωρούμε, των αγοραίων μεταβιβάσεων) μετά το 2010-11, σχετίζονται με τη γενικότερη μείωση των δανειοδοτήσεων στην Ελλάδα και την αύξηση των φόρων στα ακίνητα μετά το 2010, γεγονός που αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας. Η πτώση των δηλωθέντων τοκοχρεολυσίων συνδέεται με τη μείωση των επιτοκίων, αλλά κυρίως, με την αθέτηση πληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων από κάποιους δανειολήπτες. Η μείωση του βάρους των νοικοκυριών είναι πλασματική και οφείλεται στον τρόπο υπολογισμού του. Οι λόγοι που οδηγούν σε αυτή τη φαινομενική μείωση είναι η αθέτηση πληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων από ορισμένους δανειολήπτες - όπως προαναφέρθηκε - και η αύξηση των εισοδημάτων των νοικοκυριών και των τιμών των κατοικιών κατά την περίοδο μεταξύ 2008-09 και 2010-11. Την περίοδο μεταξύ 2010-11 και 2012-13 υπήρξε μείωση των εισοδημάτων και των τιμών, που όμως δεν ανέκοψε την πτωτική πορεία του βάρους των νοικοκυριών, αφού η αθέτηση πληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων εντάθηκε.

Σε χωρικό επίπεδο παρατηρήθηκαν διαφοροποιήσεις μεταξύ των περιοχών. Αρχικά, υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ της ανατολικής και της δυτικής Αττικής, σε ότι αφορά το δηλωθέν εισόδημα, το δηλωθέν ενοίκιο κύριας κατοικίας, την αξία των ακινήτων και το βάρος που υφίστανται τα νοικοκυριά. Οι διαφοροποιήσεις στα δανειακά βάρη των ακινήτων οφείλονται ίσως σε υψηλότερους τόκους και χρεώσεις από τα απαιτούμενα για την κάλυψη του ρίσκου κατά τη διαδικασία δανειοδότησης,

αλλά κυρίως στην πτώση των αξιών των κατοικιών και των εισοδημάτων λόγω της κρίσης. Διαφοροποίηση παρατηρήθηκε, επίσης, μεταξύ των βόρειων και νότιων προαστείων και των κεντρικών περιοχών του μητροπολιτικού συγκροτήματος Αθηνών, που οφείλεται στις υψηλότερες τιμές στα προάστεια.

Κατά την περίοδο προ κρίσης παρατηρούνταν ένας κοινωνικοοικονομικός διαχωρισμός, μεταξύ ανατολικής και δυτικής Αττικής, ο οποίος εντάθηκε μετά την έναρξη της κρίσης. Τα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα επλήγησαν σε ιδιαίτερα μεγάλο βαθμό, καθώς τα τοκοχρεολύσια δεν εκπίπτουν πλέον από το φορολογητέο εισόδημα, οι γενικοί φόροι αυξήθηκαν σημαντικά, καθώς επίσης και οι φόροι στα ακίνητα, που αυξήθηκαν μετά το 2010. Επιπλέον, ένα μέρος αυτής της εισοδηματικής ομάδας συνεισφέρει στο απόθεμα των τραπεζών, μέσω των τοκοχρεολυσίων, ωστόσο δεν έχει πρόσβαση σε δανεισμό, λόγω της μείωσης των αξιών των ακινήτων. Οι χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικά ομάδες δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τα δάνειά τους, καθώς είναι πολύ πιθανό να δανείστηκαν παραπάνω από αυτό που μπορούσαν, καταλήγοντας έτσι δέσμοιοι των χρεών τους εφόρου ζωής.

Η αύξηση των μη εξυπηρετούμενων οφειλών κόκκινων δανείων οδηγεί σε πλειστηριασμούς πρώτων κατοικιών και σε εξαθλίωση των πολιτών. Σε περιοχές όπου υπάρχει υψηλή συγκέντρωση κόκκινων δανείων ελλοχεύει ο κίνδυνος πολλών συγκεντρωμένων κατασχέσεων με συνέπειες ατομικές για τους πολίτες που εκδιώχνονται, κοινωνικές, καθώς αυξάνονται ο αριθμός των ατόμων σε μειονεκτική θέση και ταυτόχρονα ο κοινωνικοοικονομικός διαχωρισμός. Η οικονομική ανέχεια των κατοίκων που εντείνεται από την μεγάλη τους επιβάρυνση για την αποπληρωμή δανείων, αλλά και οι κατασχέσεις, ενδέχεται να οδηγήσουν στην υποβάθμιση αυτών των περιοχών, και στον εντονότερο κοινωνικό και οικονομικό διαχωρισμό του χώρου.

Συμπερασματικά, η κρίση της αγοράς κατοικίας έχει δημιουργήσει διαρκείς συνθήκες, με μακροχρόνιες επιπτώσεις, που δεν ευνοούν την ανάπτυξη. Η συνεχής μείωση των εισοδημάτων προδίδει ότι η αγορά «πάσχει» έντονα και σε συνδυασμό με τη μείωση των τιμών θα λέγαμε ότι η αγορά έχει «παγώσει». Η κατάσταση αυτή είναι δύσκολο να ανατραπεί, όσο δεν έχουμε αύξηση των εισοδημάτων. Σταδιακά η υποβάθμιση και η κοινωνικοοικονομική διαίρεση του χώρου γίνονται εντονότερες, αφού η αγορά ακινήτων και η οικονομική δραστηριότητα θα ανακάμψει πολύ πιο δύσκολα στην δυτική Αττική. Οι κάτοικοι των δυτικών προαστίων δεν έχουν πρόσβαση

Μαστοροδήμου Σταυρούλα

Οι Διαστάσεις της Κρίσης Αγοράς
Κατοικίας: Η περίπτωση της Αττικής

σε πιστώσεις, λόγω των υφιστάμενων δανείων και της μείωσης των τιμών των ακινήτων, και επομένως τα ακίνητά τους αποκλείονται από την αναπτυξιακή διαδικασία. Επιπλέον, μία ενδεχόμενη ισόρροπη βελτίωση της κατάστασης θα ωφελήσει περισσότερο την ανατολική Αττική, διότι οι αξίες και τα εισοδήματα είναι υψηλότερα, και θα ενισχύσει την υφιστάμενη χωρική διαφοροποίηση.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Αγγελόπουλος, Π. (2013). *Τράπεζες και Χρηματοπιστωτικό Σύστημα: Αγορές, Προϊόντα, Κίνδυνοι* (Δ' Έκδοση εκδ.). Αθήνα: Σταμούλης.
- Γρίβα, Μ. (1997). *Αξία και υπεραξία ακινήτων*. Μεσολόγγι: Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Μεσολογγίου.
- ΕΛΣΤΑΤ. (2014, Σεπτέμβριος 2). *ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ- ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2011*. Πειραιάς: Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ανάκτηση Ιούλιος 12, 2018, από www.statistics.gr:
http://www.statistics.gr/documents/20181/1210503/A1602_SAM05_DT_DC_00_2011_01_F_GR.pdf/d2f588d2-d490-417b-a3b8-b6acb1cbad29
- Εμμανουήλ, Δ. (2006). Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μίας απουσίας. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, σσ. 3-35.
- Ζεντέλης, Π. (2001). *Real Estate: Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Καλογήρου, Σ. (2015). Ανισότητες σε χωρικό επίπεδο: Εισόδημα, Ανθρώπινη Ανάπτυξη και Φτώχεια. [Κεφάλαιο Συγγράμματος]. Στο Σ. Καλογήρου, *Χωρική ανάλυση. [ηλεκτρ. βιβλ.]* (σσ. 184-185). Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών.
- Κεραμάρης, Κ.-Π., & Παπαναστασίου, Α. (2015). *Η επιρροή της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων. Μελέτη και ανάλυση των εξελίξεων και των τάσεων στην αγορά ακινήτων της Ανατολικής Αττικής*. Πάτρα: Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Δυτικής Ελλάδος.
- Μαλούτας, Θ. (2009). Κοινωνική κοινήκτητητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα. Στο Θ. Μαλούτας, Δ. Εμμανουήλ, & Ε. Ζακοπούλου (Επιμ.), *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και ανισότητες στην Αθήνα του 21ου αιώνα*. (σσ. 28-61). Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Μαλούτας, Θ., & Σπυρέλλης, Σ. (2016, Σεπτέμβριος). Κενές κατοικίες. *Athens social atlas*. Ανάκτηση από <http://www.athenssocialatlas.gr/>:
<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE>

%BF/%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%82-

%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE
%B5%CF%82/

Μαρσέλλου, Α., & Μπασιάκος, Γ. (2013). *Υπερχρεωμένα νοικοκυριά και ελληνική οικονομία*. Αθήνα: ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΣΕΕ, Παρατηρητήριο Οικονομικών και Κοινωνικών Εξελίξεων.

Μητράκος, Θ. (2009). *Στατιστικά Στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος*. Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

Παπαδάμου, Σ., & Συριόπουλος, Κ. (2015). *Βασικές Αρχές Αξιολόγησης Επενδύσεων: Χρηματοοικονομική και κοινωνικοοικονομική προσέγγιση*. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών.

Πατατούκα, Ε. (2015). *Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990–2013: Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας*. Αθήνα: Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας.

Σαμπανιώτης, Θ., & Χαρδούβελης, Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Στο Τράπεζα της Ελλάδος, *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ. 58-59). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος.

Σαμπανιώτης, Θ., & Χαρδούβελης, Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Στο Τ. τ. Ελλάδος, *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ. 41-75). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2005). Η κρίση της αγοράς γραφείων της Αθήνας. *Αιχώρος, τεύχος 2*, σσ. 4-33.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2014). *Σημειώσεις του μαθήματος διαχείριση ακινήτων*. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν., & Κανδύλα, Θ. (2010). Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007. *Αιχώρος, τεύχος 13*, σσ. 94-117.

- Χαλιάσος, Μ. (2012). Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας. Στο Τράπεζα της Ελλάδος, *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ. 11-30). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος.
- Χαρδούβελης, Γ. (2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές* (σσ. 13-58). Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.
- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, σσ. 542-554.
- Amidu, A.-R., & Aluko, B. T. (2007). Client influence in residential property valuations: an empirical study. *Property Management*, 25 (5), σσ. 447-461.
- André, C. (2015). *Household debt in OECD countries: stylised facts and policy issues*. OECD Publishing.
- Andrews, D., Sánchez, A. C., & Johansson, Å. (2011). *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD economic Department Working Paper. Paris: OECD Publishing.
- Artavanis, N., Morse, A., & Tsourtsoura, M. (2015). *Tax Evasion Across Industries: Soft Evidence from Greece*. NBER Working Paper No.21552.
- Bertalot, L., Johson, J., Andersen, M.,-L. (2017). Study on the Valuation of Property for Lending Purposes. European Mortgage Federation / European Covered Bond Council (EMF / ECBC). Ανάκτηση 01 05, 2018, από <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/EMF-ECBC-Study-2017-FINAL.pdf>
- Brissimis, S., & Vlassopoulos, T. (2008, April 17). The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, pp. 146-164.
- Catarineu-Rabell, E., Jackson, P., & Tsomokos, D. (2005). Procyclicality and the New Basel Accord - bank's choice of loan rating system. *Economic Theory*, 26 (3), σσ. 2581-2602.

- Dehesh, A., & Pugh, C. (2000). Property cycles in a global economy. *Urban Studies*, 37 (13), σσ. 2581-2602.
- Dymski, G. (2012). The Reinvention of Banking and the Subprime Crisis: On the Origins of Subprime Loans, and How Economists Missed the Crisis. Στο M. B. Aalbers, *SUBPRIME CITIES: The Political Economy of Mortgage Markets* (σ. 158). Sussex: Blackwell Publishing Ltd.
- Emmanuel, D. (2014). The greek system of home ownership and the post-2008 crisis in Athens. Στο M. D. Jean Psycharis, *Région et Développement n° 39-2014: The regional dimension of economic crisis in Greece* (σ. 171). Harmallan.
- Ernst, & Young. (2016). Η Φροδιαφυγή στην Ελλάδα: Αιτίες, Έκταση και Προτάσεις καταπολέμησής της. *ΔιαNEOσις*. Ανάκτηση 08 08, 2018, από <https://www.dianeosis.org/>: https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2017/03/Tax_Evasion_diaNEOsis_Upd_17_03_2017.pdf
- European Commision, Eurostat. (2017). *Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices*.
- Eurostat. (2013). *Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs)*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Eurostat. (2018, 07 10). House prices in the EU up 11 % since 2010. *eurostat*. Ανάκτηση από <https://ec.europa.eu/eurostat/>: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/product/-/asset_publisher/c2r9i0eawvMY/content/WDN-20180710-1?inheritRedirect=false&redirect=http%3A%2F%2Fec.europa.eu%2Feurostat%2Fweb%2Fproducts-eurostat-news%2Fproduct%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_c2r
- Fang, W.-S., Wang, K.-M., & Nguyen, T.-B. T. (2008). Is Real Estate Really an Inflation Hedge? Evidence from Taiwan. *Asian Economic Journal*, 22 (2), σσ. 209-224.
- Fernandez, R. (2017,). *Stylized facts from housing and finance: How do they relate across space and time?*. Financial Geography Working Paper ISSN 2515-0111 Belgium: Department of Geography & Tourism, KU Leven.

- Ganos, I. (2011, Δεκέμβριος). Property valuations during crisis: consequences and risks. *Τράπεζα της Ελλάδος*. Ανάκτηση από https://www.bankofgreece.gr:https://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/RealEstate_Conference_Dec11_Ganos.pdf
- Harvey, J. (1996). *Urban Land Economics, 4th Edition*. London: MacMillan.
- Immergluck, D. (2011, January). The Local Wreckage of Global Capital: The Subprime Crisis, Federal Policy and High-Foreclosure Neighborhoods in the US. *International Journal of Urban and Regional Research*, σ. 133.
- Lipietz, A. (1974). *Le tribut foncier urbain*. Paris: Maspero.
- Lorenz, Trück, D., Lützkendorf, T., & Trueck, S. (2006). Addressing Risk and Uncertainty in Property Valuations: A Viewpoint from Germany. *Journal of Property Investment and Finance*, 24(5), σσ. 400-433.
- Munro, M., & Maclellan, D. (1987). Intra-Urban Changes in Housing Prices: Glasgow 1972-83. *Housing Studies Vol 2 No 2*, σσ. 65-81.
- Rolnik, R. (2013). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*. United Nations.
- Rubens, J., Bond, M., & Webb, J. (1989). The Inflation-Hedging Effectiveness of Real estate. *Journal of Real Estate Research*, 4 (2), σσ. 45-55.
- Santo, P. (2015). Comparable evidence in residential property valuations. *Journal of Building Survey, Appraisal & Valuation*, 3 (4), σσ. 295-303.
- Theodoropoulos, D., Kyridis, A., Zagkos, C., & Konstadinidou, Z. (2014, December). "Brain Drain" Phenomenon in Greece: Young Greek scientists on their Way to Immigration, in an era of "crisis". Attitudes, Opinions and Beliefs towards the Prospect of Migration. *Journal of Education and Human Development*, σσ. 229-248.
- Triantafyllopoulos, N. (2009). Global Capitals Role in the (De)Structuration of Urban Space. Στο R. J., & S. D., *The New Urban Question. Urbanism beyond Neoliberalism* (σσ. 79-89). Rotterdam and Rijswijk: IFoU and Papirozo Publishing.

United Nations. (2017). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. *Thirty-fourth session of Human Rights Council* (σ. 3). United Nations.

Weber, R. (2010, July). Selling City Futures: The Financialization of Urban Redevelopment Policy. *Economic Geography*, σ. 251-274.

Whitehead, C., Scanlon, K., & Lunde, J. (2014). *The impact of the financial crisis on European housing systems: a review*. Stockholm: Swedish Institute for European Policy Studies.

Wyatt, P. (2013). *Property Valuation, 2nd Edition*. Wiley Blackwell.

Zwan, N. v. (2014). Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, σ. 99-129.