



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: Η ΑΠΟ ΤΟ 2010 ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΟΙ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ Ν. ΛΑΡΙΣΑΣ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΚΑΠΕΤΗ ΣΟΦΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

**ΛΑΡΙΣΑ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ, 2021**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

**ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
Της Μεταπτυχιακής Φοιτήτριας ΚΑΠΕΤΗ ΣΟΦΙΑΣ**

Εξεταστική Επιτροπή

Τα Μέλη της Εξεταστικής Επιτροπής

- Καθηγητής Επιβλέπων Θεοδοσίου Γεώργιος (Υπογραφή) _____
- Καθηγητής Συρακούλης Κλεάνθης (Υπογραφή) _____
- Καθηγήτρια Καραγκούνη Γλυκερία (Υπογραφή) _____

Ευχαριστίες

Αισθάνομαι την ανάγκη να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ.Θεοδοσίου Γεώργιο, για την καθοδήγηση και συμπαράστασή του καθ' όλη την πορεία της εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας. Επίσης , όλους τους καθηγητές που με την εμπειρία και τη γνώση τους, συνέβαλαν στην άρτια ολοκλήρωση των σπουδών μου.

Τέλος, μέσα από την καρδιά μου, ένα μεγάλο ευχαριστώ στην οικογένειά μου, που με στήριξε σ' αυτή την προσπάθειά μου.

Καπέτη Σοφία

Λάρισα 2021

Περιεχόμενα

Κατάλογος Πινάκων.....	iii
Κατάλογος Γραφημάτων	v
Πρόλογος.....	1
Abstract.....	2
Εισαγωγή	3
Κεφάλαιο 1 ^ο - Οικονομικές Διακυμάνσεις στην Αγορά Ακινήτων	5
1.1. Οικονομικοί Κύκλοι και Αγορά Ακινήτων.....	5
1.2. Σύνδεση Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Τομέα Εμπορίας Ακινήτων	9
1.3. Δάνεια και Υποθήκες.....	10
1.3. Κτηματαγορά και Βιωσιμότητα.....	11
Κεφάλαιο 2 ^ο - Εκτιμητικά Πρότυπα για την Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων	15
2.1. Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.....	18
2.2. Μελέτη Περίπτωσης Μεθοδολογία Εκτίμηση Ακίνητου και Αποδοτικότητα Επένδυσης Βάσει Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων.....	21
2.2.1. Εκθέσεις Πλεονεκτημάτων.....	21
2.2.2. Οικονομικές Μετρήσεις	22
2.2.3. Μέτρα της Αποδοτικότητας.....	32
2.2.4. Οι περιορισμοί των ευρωπαϊκών παραδοσιακών κριτηρίων της αποδοτικότητας	35
2.3. Αμερικάνικα Εκτιμητικά Πρότυπα	36
2.4. Προβλήματα στην θεωρία της εκτίμησης	38
Κεφάλαιο 3 ^ο - Επίδραση Οικονομικής Κρίσης στην Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα	40
Κεφάλαιο 4 ^ο – Σκοπός της έρευνας και μεθοδολογία.....	45
4.1 Σκοποί και υποθέσεις.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
4.2. Σχεδιασμός έρευνας.....	46
4.3. Πληθυσμός-Δείγμα.....	46

4.4. Ερωτηματολόγιο.....	47
4.5. Στατιστική ανάλυση.....	48
4.6. Αξιοπιστία.....	49
4.7. Ηθικά Ζητήματα.....	49
Κεφάλαιο 5ο - Περιγραφικά και Στατιστικά Αποτελέσματα.....	51
5.1. Περιγραφική Στατιστική.....	51
5.1.1. Δημογραφικά στοιχεία.....	51
5.1.2. Οικονομικά στοιχεία.....	55
5.1.3. Ακίνητα στο Ν. Λάρισας.....	57
5.1.4. Προοπτική αγοράς ακινήτων.....	57
5.1.5. Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα.....	58
5.1.6. Πτώση αγοράς ακινήτων.....	60
5.1.7. Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας.....	62
5.1.8. Προβλέψεις.....	63
5.1.9. Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων.....	64
5.2. Επαγωγική Στατιστική.....	65
Κεφάλαιο 6 ^ο - Συμπεράσματα.....	84
Βιβλιογραφία.....	87
Ξένη.....	87
Ελληνική.....	90
Παράρτημα.....	91

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Αποτελέσματα ανάλυσης αξιοπιστίας.....	49
Πίνακας 2: Δημογραφικά στοιχεία.....	51
Πίνακας 3: Οικονομικά στοιχεία	56
Πίνακας 4: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;.....	57
Πίνακας 5: Προοπτική αγοράς ακινήτων	58
Πίνακας 6: Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα.....	59
Πίνακας 7: Πτώση αγορά ακινήτων.....	61
Πίνακας 8: Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας.....	62
Πίνακας 9: Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα.....	63
Πίνακας 10: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων.....	65
Πίνακας 11: Αποτελέσματα ελέγχων independent samples t-test ως προς το φύλο	66
Πίνακας 12: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την ηλικία	67
Πίνακας 13: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία, ANOVA	67
Πίνακας 14: Post hoc analysis LSD για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία.....	67
Πίνακας 15: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * Ηλικία, Kruskal Wallis	68
Πίνακας 16: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το εκπαιδευτικό επίπεδο.....	69
Πίνακας 17: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων * εκπαιδευτικό επίπεδο, Kruskal Wallis.....	69
Πίνακας 18: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την οικογενειακή κατάσταση	70
Πίνακας 19: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση, ANOVA.....	71
Πίνακας 20: Post hoc analysis LSD για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση.....	71

Πίνακας 21: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική κατάσταση	72
Πίνακας 22: Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση, ANOVA ..	72
Πίνακας 23: Post hoc analysis LSD για Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση	73
Πίνακας 24: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική εμπειρία	74
Πίνακας 25: Στατιστικά σημαντικά αποτελέσματα ελέγχων Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική εμπειρία	74
Πίνακας 26: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την διαμονή.....	76
Πίνακας 27: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμονή, ANOVA	76
Πίνακας 28: Post hoc analysis LSD, για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμονή, ANOVA.....	76
Πίνακας 29: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το μηνιαίο εισόδημα.....	77
Πίνακας 30: Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα, ANOVA	78
Πίνακας 31: Post hoc analysis LSD για Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα, ANOVA	78
Πίνακας 32: Οικονομικές Δυσκολίες * Μηνιαίο εισόδημα, Kruskal Wallis	79
Πίνακας 33: Συσχετίσεις Spearman με την μεταβλητή της βελτίωσης της οικονομικής κατάστασης στα επόμενα 5 έτη	80
Πίνακας 34: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί * Μείωση των τιμών κατοικιών από 2009-2018 στον Ν. Λάρισας, Mann Whitney	80
Πίνακας 35: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας * φύλο.....	81
Πίνακας 36: Συσχετίσεις μεταξύ των παραγόντων.....	83

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα 1: Φύλο.....	52
Γράφημα 2: Ηλικία.....	53
Γράφημα 3: Εκπαιδευτικό επίπεδο	53
Γράφημα 4: Οικογενειακή κατάσταση.....	54
Γράφημα 5: Επαγγελματική κατάσταση	54
Γράφημα 6: Επαγγελματική εμπειρία σε έτη.....	55
Γράφημα 7: Διαμένετε σε.....	55
Γράφημα 8: Μηνιαίο εισόδημα σε ευρώ.....	56
Γράφημα 9: Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση	56
Γράφημα 10: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;.....	57
Γράφημα 11: Προοπτική αγοράς ακινήτων.....	58
Γράφημα 12: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας;..	59
Γράφημα 13: Πότε πιστεύετε ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση;.....	60
Γράφημα 14: Πότε πιστεύετε ότι συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης;	60
Γράφημα 15: Πτώση αγορά ακινήτων	62
Γράφημα 16: Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας.....	63
Γράφημα 17: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα	64
Γράφημα 18: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων;.....	64
Γράφημα 19: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	65
Γράφημα 20: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία.....	68
Γράφημα 21: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * Ηλικία	68
Γράφημα 22: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων * εκπαιδευτικό επίπεδο.....	70
Γράφημα 23: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση	71
Γράφημα 24: Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση.....	72

Γράφημα 25: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * επαγγελματική εμπειρία σε έτη.....	75
Γράφημα 26: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * επαγγελματική εμπειρία σε έτη.....	75
Γράφημα 27: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμονή.....	77
Γράφημα 28: Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα.....	79
Γράφημα 29: Οικονομικές Δυσκολίες * Μηνιαίο εισόδημα.....	79
Γράφημα 30: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί * Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας.....	81
Γράφημα 31: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας * φύλο.....	82

Πρόλογος

Η Αγορά Ακινήτων συνδέεται στενά με τον επιχειρηματικό κύκλο και τον ακολουθεί στενά. Θεωρείται μια αγορά με διακριτούς κύκλους, οι οποίοι καθορίζονται από τις τοπικές οικονομικές συνθήκες. Στην περίπτωση της Ελλάδας οι αγορές ακινήτων βίωσε έντονους κραδασμούς κατά την οικονομική κρίση. Η παρούσα έρευνα έχει σκοπό να μελετήσει την αγορά ακινήτων στον Ν. Λάρισα. Μελετώνται οι απόψεις των κατοίκων της περιοχής σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίδραση της οικονομικής κρίσης, τις τωρινές τιμές των ακινήτων στον Νομό και τις μελλοντικές προβλέψεις για αυτές. Επίσης διερευνώνται οι δημογραφικές ομάδες που διαφέρουν ως προς τις ανωτέρω απόψεις. Για τη διενέργεια της έρευνας σχεδιάστηκε μια ποσοτική μελέτη στην οποία συμμετείχαν 71 άτομα από τον Ν. Λάρισα. Οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να συμπληρώσουν ένα ερωτηματολόγιο που δημιουργήθηκε για τις ανάγκες της έρευνας ενώ τα δεδομένα που συγκεντρώθηκαν αναλύθηκαν στατιστικά με το λογισμικό SPSS. Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων και της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 έως σήμερα και ότι η αγορά ακινήτων και η οικοδομική δραστηριότητα από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία. Επιπλέον, ως κυριότεροι παράγοντες επιρροής της πτώσης της αγοράς ακινήτων αναφέρθηκαν η ανεργία, η φορολογία και η έλλειψη χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Σχετικά με τα δημογραφικά αποτελέσματα της έρευνας, φαίνεται ότι μεγαλύτερη γνώση για τους παράγοντες που επηρέασαν την πτώση της αγοράς ακινήτων έχουν όσοι είναι 36 ετών και άνω, τα άτομα με περισσότερα από 10 έτη επαγγελματικής εμπειρίας, οι έγγαμοι και όσοι διαμένουν σε διαμέρισμα. Τέλος, θεωρείται ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική κατάσταση θα βελτιωθεί, με την προοπτική αγοράς ακινήτων να έχει θετικό πρόσημο.

Λέξεις Κλειδιά: Αγορά ακινήτων, Λάρισα, Οικονομική Κρίση, Επιδράσεις

Abstract

The Real Estate Market is closely linked to the business cycle and follows it closely. It is considered a market with distinct cycles, which are determined by local economic conditions. In the case of Greece, the real estate market experienced strong shocks during the economic crisis. The present research aims to study the real estate market in the Prefecture of Larissa. The views of the residents of the area are studied regarding the perspective of real estate purchase, the impact of the financial crisis, the current real estate prices in the Prefecture and the future forecasts for them. Demographic groups that differ in the above views are also explored. A quantitative study was designed to conduct the research in which 71 people from the Prefecture of Larissa participated. Participants were asked to complete a questionnaire created for the needs of the research while the data collected were statistically analyzed with SPSS software. The results of the survey showed that the economic crisis played a key role in the decline of the real estate market and construction activity from 2010 to date and that the real estate market and construction activity from 2010 to date has been declining. In addition, unemployment, taxation and lack of financial stability were cited as the main factors influencing the fall in the real estate market. Regarding the demographic results of the research, it seems that those who are 36 years old and over, people with more than 10 years of professional experience, married people and those who live in an apartment have more knowledge about the factors that influenced the fall of the real estate market. Finally, it is considered that in the next 5 years the economic situation will improve, with the prospect of buying real estate having a positive sign.

Keywords: Real Estate Market, Larissa, Financial Crisis, Impacts

Εισαγωγή

Η έννοια της κτηματαγοράς ή αλλιώς του Real Estate, περικλείει την αγορά ακινήτων κάθε είδους και κατηγορίας, χρήσης ή μορφής. Στον τομέα της κτηματαγοράς εμπεριέχονται όλα εκείνα τα ζητήματα που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων καθώς και με τις διεργασίες, τα οικονομικά, τα τεχνικά και τα νομικά ζητήματα που την χαρακτηρίζουν. Η ακίνητη περιουσία αποτελεί την ιδιοκτησία που περιλαμβάνει τη γη και τα κτίρια που βρίσκονται σε αυτή, μαζί με τους φυσικούς της πόρους, όπως καλλιέργειες, ορυκτά ή νερό. Η ακίνητη περιουσία διαφέρει από την προσωπική ιδιοκτησία, η οποία δεν συνδέεται μόνιμα με τη γη, όπως για παράδειγμα τα οχήματα, τα σκάφη, τα κοσμήματα κ.α. Τα ακίνητα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε αστικά, αγροτικά και δασικά, ανάλογα με τη χρήση της γης, ενώ αναλόγως με τη χρήση των κτηρίων που βρίσκονται σε αυτή, τα ακίνητα διακρίνονται σε ακίνητα οικιστικής χρήσης, επαγγελματικής χρήσης, μικτής χρήσης, ειδικής δραστηριότητας και σε διατηρητέα.

Η κτηματαγορά επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων, συμπαράσποντας την αγοραία αξία των ακινήτων, την προσφορά και τη ζήτησή τους. Οι παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την κτηματαγορά είναι οι υφιστάμενες συνθήκες που επικρατούν, τα ανθρωπογεωγραφικά, τα φυσικά και τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά καθώς και οι πολιτικές που εφαρμόζονται σε αυτά.

Η παρούσα έρευνα έχει σκοπό να μελετήσει την αγορά ακινήτων στον Ν. Λάρισας. Μελετώνται οι απόψεις των κατοίκων της περιοχής σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίδραση της οικονομικής κρίσης, τις τωρινές τιμές των ακινήτων στον Νομό και τις μελλοντικές προβλέψεις για αυτές. Επίσης διερευνώνται οι δημογραφικές ομάδες που διαφέρουν ως προς τις ανωτέρω απόψεις. Για την επίτευξη του παραπάνω σκοπού η εργασία χωρίζεται σε έξι κεφάλαια, όπου στο πρώτο αναλύονται οι οικονομικές διακυμάνσεις στην αγορά ακινήτων, όπως οι οικονομικοί κύκλοι και τα γενικότερα στοιχεία της κτηματαγοράς. Στο δεύτερο κεφάλαιο της εργασίας αναλύονται τα εκτιμητικά πρότυπα για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και τα διάφορα προβλήματα που παρουσιάζονται κατά τη διενέργεια της εκτίμησης. Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύεται η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων. Αυτό το κεφάλαιο αποτελεί και το τελευταίο κεφάλαιο του θεωρητικού μέρους της εργασίας. Το πρακτικό μέρος της εργασίας ανοίγει με το τέταρτο κεφάλαιο όπου αναλύεται ο σκοπός και τα ερευνητικά ερωτήματα που

εξετάζει η μελέτη, καθώς επίσης περιγράφεται το υλικό και η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε. Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα περιγραφικά και στατιστικά αποτελέσματα της έρευνας και τέλος, η εργασία κλείνει με το έκτο κεφάλαιο όπου παρουσιάζονται τα τελικά συμπεράσματα της εργασίας.

Κεφάλαιο 1^ο - Οικονομικές Διακυμάνσεις στην Αγορά Ακινήτων

1.1. Οικονομικοί Κύκλοι και Αγορά Ακινήτων

Η “Αγορά Ακινήτων (Real Estate - RE)” συνδέεται στενά με τον επιχειρηματικό κύκλο και τον ακολουθεί στενά. Θεωρείται μια αγορά με διακριτούς κύκλους, οι οποίοι καθορίζονται από τις τοπικές οικονομικές συνθήκες. Σήμερα η αγορά κατοικιών εξακολουθεί να είναι τοπική, αλλά η αγορά της αγοράς ακινήτων φαίνεται να είναι περισσότερο εθνική. Σύμφωνα με τον Gyourko (2009), οι κοινές επιπτώσεις είναι σε θέση να εξηγήσουν έως τα δύο τρίτα των μεταβολών στη συνολική απόδοση και τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων της αγοράς ακινήτων στις ΗΠΑ.

Επίσης, η εμπειρική ανάλυση των Case et al. (2000) δείχνει ότι η απόδοση της αγοράς εμπορικών ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την τοπική και παγκόσμια οικονομία. Όταν η οικονομία αναπτύσσεται και η ζήτηση χώρου αυξάνεται, χρειάζεται λίγος χρόνος μέχρι να ολοκληρωθούν τα νέα έργα. Ωστόσο, όταν η παραγωγή ανάπτυξης επιταχυνθεί σημαντικά, η προσφορά θα συνεχίσει ακόμη και όταν η ζήτηση μειωθεί, με αποτέλεσμα να υπερβεί τη ζήτηση.

Σύμφωνα με το Witten (1987), η προσφορά είναι πιο ασταθής από τη ζήτηση, διότι εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις δυνατότητες χρηματοδότησης και σε μικρότερο βαθμό από τις ανάγκες της αγοράς. Τα ενοίκια είναι υψίστης σημασίας για τον επενδυτή και υπόκεινται σε κυκλικότητα. Η ανάπτυξή τους εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο η τρέχουσα κατοχή σχετίζεται με τη μακροπρόθεσμη μέση απασχόληση. Κατά τη διάρκεια της φάσης άνθισης, τα ποσοστά ενοικίασης αυξάνονται, ενώ μειώνονται κατά τη διάρκεια της ύφεσης.

Ο Kucharska-Stasiak (2002) επισημαίνει ότι οι επενδυτές αξιολογούν τις τιμές της αγοράς ακινήτων βάσει προηγούμενων συναλλαγών και επίσης βάσει των εσόδων που παρήγαγαν στο παρελθόν. Επίσης, ο White (2008) δηλώνει ότι οι επενδυτές τείνουν να υπολογίζουν τις καταγεγραμμένες αποδόσεις και δεν θεωρούν τον κίνδυνο αγοράς κατάλληλο. Αυτή η συμπεριφορά οδηγεί σε υπερεκτίμηση της αξίας τους κατά τη διάρκεια περιόδων άνθισης και υποτίμηση της μετά την πτώση.

Οι Aizenman & Jinjarak (2013) παρουσιάζουν μια ανάλυση των μεταβολών στην πραγματική εκτίμηση των ακινήτων σε 36 χώρες κατά την περίοδο 2005 έως 2012 και δείχνουν ότι εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την καθυστερημένη εκτίμηση, η

οποία επιβεβαιώνει τα προαναφερθέντα ευρήματα. Το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό των επενδύσεων της αγοράς ακινήτων, όπως υποστηρίζουν οι Bentick & Lewis (2003), είναι το αμετάκλητο και, σε σύγκριση με τα μηχανήματα, η αδυναμία μετακίνησής τους. Επισημαίνουν επίσης τη μεγάλη καθυστέρηση μεταξύ παραγγελιών και ολοκλήρωσης. Έτσι, τα έργα αγοράς ακινήτων ενδέχεται να ολοκληρωθούν υπό πολύ διαφορετικές οικονομικές συνθήκες από αυτές που είχαν ξεκινήσει.

Επιπλέον, η αγορά ακινήτων, όπως και κάθε άλλη αγορά περιουσιακών στοιχείων επηρεάζεται από την κερδοσκοπία και τις εισροές κεφαλαίων, οι οποίες σχετίζονται με την ανατίμηση της συναλλαγματικής ισοτιμίας, τις φούσκες περιουσιακών στοιχείων και την ευφορία (Bentick & Lewis 2003). Η αγορά ακινήτων διαφέρει από άλλες χρηματοπιστωτικές αγορές με διάφορους τρόπους:

- τα φυσικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου καθιστούν την αγορά πολύ ετερογενή,
- οι συμμετέχοντες στην αγορά αντιμετωπίζουν σημαντικές συναλλαγές και έξοδα μεταφοράς και αντιμετωπίζουν έλλειψη ρευστότητας,
- η ανομοιογένεια της αγοράς δημιουργεί σημαντικό κόστος έρευνας και τέλος,
- η έλλειψη ανοικτών πωλήσεων καθιστά αδύνατη την αξιοποίηση των αναμενόμενων μειώσεων των τιμών.

Πρέπει να προστεθεί στον κατάλογο αυτό η κλίμακα των έργων της αγοράς ακινήτων. Σε αντίθεση με τις περισσότερες επιχειρήσεις, είναι σχεδόν αδύνατο να ξεκινήσει ένα έργο σε μικρή κλίμακα και να το επεκτείνει, όταν η επιχείρηση είναι επιτυχής. Μόνο στην περίπτωση της λιανικής και της εφοδιαστικής είναι δυνατή η κατασκευή ενός μέρους ή ενός πάρκου λιανικής ή εφοδιαστικής και η επέκτασή του, όταν η ζήτηση για χώρο αυξάνεται. Ωστόσο, στην περίπτωση των χώρων γραφείων ή των ξενοδοχείων, τα κτίρια πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί πριν χρησιμοποιηθούν από τους ενοικιαστές.

Ο κύκλος των ακινήτων μπορεί να διαιρεθεί στο φυσικό και οικονομικό του μέρος, όπως πρότεινε ο Mueller (1995). Ο φυσικός κύκλος καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης και προσφοράς, η οποία επηρεάζει τα ενοίκια. Ο οικονομικός κύκλος, από την άλλη πλευρά, αποτελείται από ροές κεφαλαίων που πηγαίνουν σε αναπτυξιακά έργα ή χρησιμοποιούνται για την αγορά υπάρχοντων αντικειμένων και τα οποία

καθορίζουν την τιμή ενός ακινήτου. Σύμφωνα με τον Mueller (1995), η διάκριση αυτή συμβάλλει στην κατανόηση της υστέρησης μεταξύ της εκπλήρωσης και των μισθώσεων και των μεταβολών στις τιμές των ακινήτων. Ο φυσικός κύκλος εξελίσσεται κατά μήκος του επιχειρηματικού κύκλου με τον ακόλουθο τρόπο:

- Κατά τη φάση ανάκαμψης δεν υπάρχει νέα κατασκευή.
- Κατά τη διάρκεια της φάσης διεύρυνσης, οι κενές θέσεις εξακολουθούν να μειώνονται και τα νέα αναπτυξιακά προγράμματα αναμένονται.
- Στην τρίτη φάση, εμφανίζεται υπερπροσφορά, καθώς παρατηρείται νέα κατασκευή ενώ οι κενές θέσεις αρχίζουν να αυξάνονται.
- Στο τελευταίο στάδιο, η ύφεση εξακολουθεί να αυξάνεται και μπορούν να παρατηρηθούν περισσότερες ολοκληρώσεις, όπως προκύπτουν από έργα που ξεκίνησαν κατά το προηγούμενο στάδιο.

Όταν ξεκινήσει ο κύκλος, νέες συμπράξεις που δεν ικανοποιούν τη ζήτηση της αγοράς εμποδίζουν τους κατασκευαστές να ξεκινήσουν νέες κατασκευές. Ο Mueller (2002) αναλύει προηγούμενους κύκλους ακίνητης περιουσίας των ΗΠΑ και διαπιστώνει ότι η ταχεία οικονομική ανάπτυξη οδηγεί σε αύξηση της κατασκευής γραφείων. Ωστόσο, λόγω της χρονικής υστέρησης, η προσφορά υπερέβη την πραγματική ζήτηση, όταν ολοκληρώθηκε η παράδοση των κτιρίων στην αγορά. Ο ίδιος συμπεραίνει ότι οι υπερβολικά αισιόδοξες προβλέψεις ζήτησης εξηγούν τη μεγάλη υπερπροσφορά.

Σύμφωνα με τον Gyurko (2009), κατά τη διάρκεια της άνθισης στις πιθανές αυξήσεις ενοικίων των ΗΠΑ το χρηματοπιστωτικό σύστημα θεωρούσε ότι ήταν πραγματικότητα. Αυτό διευκόλυνε τους επενδυτές να λάβουν δάνεια και επιπλέον τροφοδότησε την άνοδο των τιμών. Όσον αφορά τον οικονομικό κύκλο, ο Mueller (2002) δηλώνει ότι οι ροές κεφαλαίων είναι ο κύριος καθοριστικός παράγοντας των τιμών των ακινήτων και η εισροή τους οδηγεί σε αυξήσεις των τιμών.

Η κεφαλαιαγορά διαδραματίζει σημαντικό ρόλο, καθώς παρέχει πρόσβαση σε κεφάλαια, καλύτερα δεδομένα και έλεγχο. Ωστόσο, η κεφαλαιαγορά οδηγεί σε αστάθεια των τιμών και ανταγωνίζεται άλλους τομείς της κεφαλαιαγοράς. Για παράδειγμα, η υποτίμηση της χρηματιστηριακής αγοράς και της αγοράς ομολόγων το 2002 έκανε το κεφάλαιο να εισρεύσει στον τομέα των ακινήτων, και ο Mueller (2002)

ανέμενε, όπως δείχνουν σήμερα εμπειρικά στοιχεία, ότι οι τιμές των ακινήτων θα αυξηθούν.

Ο Mueller (2002) συμπεραίνει από στοιχεία των ΗΠΑ ότι κατά τη δεκαετία του 1980 και του 1990 ο οικονομικός κύκλος καθυστέρησε τον φυσικό κύκλο για πολλά χρόνια. Ωστόσο, στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και στις αρχές της δεκαετίας του 2000 η κεφαλαιαγορά έκανε τους δύο κύκλους να πλησιάσουν περισσότερο ο ένας τον άλλο. Η πρόσφατη έκρηξη της φούσκας προκάλεσε σημαντικά προβλήματα στις τράπεζες, την οικονομία και την κοινωνία. Οι Reinhart & Rogoff (2009) αναλύουν προηγούμενες κρίσεις ακινήτων και ανακαλύπτουν ότι έχουν διαρκή αντίκτυπο σε ολόκληρη την οικονομία.

Ο Schwierz (2004) αναλύει τον οικονομικό αντίκτυπο των προηγούμενων κρίσεων στις σκανδιναβικές χώρες. Αφαιρώντας την οικονομική ζημία που προκλήθηκε λόγω της κρίσης του 2010 από το κέρδος κατά την περίοδο της άνθησης, υπολογίζει την αθροιστική καθαρή ζημία στο ποσοστό του ΑΕΠ ως 12% για την ηπειρωτική Νορβηγία, 4% για τη Σουηδία και 10% για τη Φινλανδία. Ο Olszewski (2013) αναλύει σχεδόν 200 υφέσεις που συνέβησαν στον κόσμο τα τελευταία 140 χρόνια και θεωρεί ότι η ένταση της πίστωσης και ο βαθμός μόχλευσης έχουν αυξητική επίδραση στην ισχύ του οικονομικού σοκ, γενικά.

Ο Gyourko (2009) τονίζει το γεγονός ότι στις ΗΠΑ λίγο πριν από την κρίση οι αναλογίες του λόγου δανεισμού προς την αξία για τα δάνεια της αγοράς ακινήτων ήταν περίπου 75% και μετά τη γρήγορη υποτίμηση της αγοράς ακινήτων κατά περίπου 25%, ενώ παράλληλα έμειναν ελάχιστα ή καθόλου κεφάλαια που θα μπορούσαν να αντισταθμίσουν τυχόν περαιτέρω πτώση των τιμών. Αυτό αντικατοπτρίζει ότι η αγορά ακινήτων και ιδίως η μόχλευση των δανείων πρέπει να παρακολουθούνται προσεκτικά από την κεντρική τράπεζα και την εποπτική αρχή.

Γιατί:

- Πρώτον, η κατάλληλη εποπτεία μπορεί να βοηθήσει στην αποφυγή δημιουργίας φυσαλίδων που μπορούν να οδηγήσουν σε κρίση.
- Δεύτερον, ακόμα και αν η φούσκα είναι κατά κάποιο τρόπο αναπόφευκτη, η έκρηξη μπορεί να προβλεφθεί καλύτερα και να κατευθυνθεί προς μια πιο ήπια προσγείωση παρά προς μια σύγκρουση.

Ωστόσο, όπως δηλώνουν οι Allen & Carletti (2011), η πλειονότητα της ακαδημαϊκής βιβλιογραφίας είναι πεπεισμένη ότι οι κεντρικές τράπεζες δεν θα πρέπει να νοιάζονται ρητά για τις τιμές των ακινήτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων. Οι περισσότερες κεντρικές τράπεζες ακολουθούν αυτή την ιδέα, αλλά μία από τις λίγες εξαιρέσεις είναι η Τράπεζα της Σουηδίας. Ο Ingves (2007) από την Τράπεζα της Σουηδίας εξηγεί σε ομιλία του ότι η κεντρική τράπεζα λαμβάνει υπόψη τις τιμές των ακινήτων στη νομισματική πολιτική της - δεν έχει στόχο τιμών για κατοικίες ή άλλα περιουσιακά στοιχεία, αλλά αντιδρά εάν οι τιμές και το χρέος αυξηθούν υπερβολικά. Η νομισματική πολιτική μπορεί να χρησιμοποιείται όποτε αυτό είναι απαραίτητο, αλλά τα δημόσια προφορικά και γραπτά σχόλια της κεντρικής τράπεζας σχετικά με τις τρέχουσες εξελίξεις αποτελούν ένα πολύ ισχυρότερο μέσο (Ingves 2007).

1.2. Σύνδεση Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Τομέα Εμπορίας Ακινήτων

Η εμπορική ιδιοκτησία χρηματοδοτείται σε μεγάλο βαθμό από τις τράπεζες. Σύμφωνα με τους Davis & Zhu (2011) οι τράπεζες χρηματοδοτούν κατασκευαστικά έργα, δανείζουν σε μη τράπεζες και χρηματοπιστωτικές εταιρείες που μπορούν να χρηματοδοτήσουν πραγματικό κράτος και δανείζουν σε μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις βάσει εξασφαλίσεων ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι η προθυμία και η ικανότητα των τραπεζών να δανείζουν σημαντικά επηρεάζει τις επενδύσεις και τις συναλλαγές επί ακινήτων και εμπορικών ακινήτων.

Ταυτόχρονα, ο κύκλος των ακινήτων έχει αντίκτυπο στις επιδόσεις των τραπεζών. Οι Davis & Zhu (2009) βρίσκουν εμπειρικές αποδείξεις ότι όταν οι τιμές των εμπορικών ακινήτων μειώνονται, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αυξάνονται, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τον ισολογισμό των τραπεζών και μειώνει την κεφαλαιακή τους βάση. Έτσι, όταν μειώνονται οι τιμές των εμπορικών ακινήτων, οι τράπεζες μπορούν να δανείζουν λιγότερα. Αυτό με τη σειρά του θα επηρεάσει αρνητικά τη συνολική οικονομική δραστηριότητα και κατά συνέπεια, η ζήτηση για εμπορική ιδιοκτησία και η τιμή τους θα επιδεινωθεί περαιτέρω.

Οι Davis & Zhu (2011) ερευνούν τη σχέση μεταξύ τραπεζικού δανεισμού και εμπορικών τιμών ακινήτων. Το μοντέλο τους αναφέρει ότι μακροοικονομικοί κλυδωνισμοί όπως η αύξηση του ΑΕΠ ή οι μεταβολές των επιτοκίων επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και τον τραπεζικό δανεισμό και υποδηλώνει ότι η προσφορά πιστώσεων έχει θετικό αντίκτυπο στις τιμές των ακινήτων βραχυπρόθεσμα, αλλά θα

τις μειώνει μακροπρόθεσμα. Η αύξηση του ΑΕΠ και η πτώση των επιτοκίων αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων. Επιπλέον, το θεωρητικό μοντέλο υποδηλώνει ότι οι τιμές των ακινήτων αυξάνουν τον τραπεζικό δανεισμό. Η εμπειρική τους ανάλυση, η οποία καλύπτει 17 ανεπτυγμένες χώρες κατά την περίοδο 1970-2003, υποστηρίζει τις επιπτώσεις του θεωρητικού μοντέλου. Ωστόσο, όσον αφορά το μέγεθος της επίδρασης, οι τιμές των ακινήτων φαίνεται να επηρεάζουν τον τραπεζικό δανεισμό πολύ πιο έντονα από ό,τι ο τραπεζικός δανεισμός επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων.

Επιπλέον, οι Davis & Zhu (2011) θεωρούν ότι περίπου το 47% της διακύμανσης των τιμών είναι αυτόνομο, ενώ μόνο το 33% της διακύμανσης των πιστώσεων είναι αυτόνομο. Οι ίδιοι επισημαίνουν ότι η δυναμική διαφέρει σημαντικά μεταξύ των χωρών και των διαφόρων φάσεων του κύκλου ιδιοκτησίας. Επίσης, τονίζουν το γεγονός ότι οι διευθυντές τραπεζών και οι ρυθμιστικές αρχές πρέπει να κατανοήσουν τον κύκλο των ακινήτων και να εντοπίσουν την απόκλιση από τα μακροοικονομικά θεμελιώδη στοιχεία.

Οι Davis & Zhu (2011) επισημαίνουν επίσης ότι η ορθή αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας, η διαφοροποίηση μεταξύ των έργων και τα επαρκή αποθεματικά κεφαλαίου αποτελούν απαραίτητη αλλά όχι επαρκή προϋπόθεση για την άμβλυνση του σοκ, το οποίο μπορεί να προκαλέσει η ύφεση στην αγορά ακινήτων. Οι ίδιοι καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η εμπορική ιδιοκτησία, η οποία χρησιμοποιείται ως εξασφάλιση, μπορεί να οδηγήσει σε πιστωτική επέκταση εάν αυξηθεί η τιμή της. Με τη σειρά της, η πιστωτική επέκταση μπορεί να αυξήσει περαιτέρω τις τιμές. Προκειμένου να αποτραπεί η ραγδαία άνοδος των κύκλων και η επιδείνωση της τραπεζικής απόδοσης, οι τράπεζες πρέπει να είναι αυστηρές όσον αφορά τη διαχείριση των δανείων τους. Σε κάθε περίπτωση, μια συνετή διαχείριση δανείων πρέπει να βασίζεται σε αξιόπιστη αποτίμηση του ακινήτου, αλλά η διαδικασία αποτίμησης μπορεί να είναι μεροληπτική και να οδηγήσει σε παραπλανητικά αποτελέσματα.

1.3. Δάνεια και Υποθήκες

Από το 1997 μέχρι το 2007 οι αυξημένες τιμές στέγασης και τα χαμηλά επιτόκια τροφοδότησαν το ενδιαφέρον των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Οι επενδυτικές εταιρίες, όπως μια εταιρεία ενυπόθηκων δανείων ή μια εταιρεία επενδύσεων

ενυπόθηκων δανείων, αποτελούν παραδείγματα επενδύσεων σε ακίνητα που έχουν σημειώσει ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια (OSC, 2017).

Συνήθως, όταν οι άνθρωποι χρειάζονται χρηματοδότηση ενυπόθηκων δανείων για να αγοράσουν ένα σπίτι ή ένα εμπορικό ακίνητο, δανείζονται από συμβατικές πηγές δανεισμού, όπως οι τράπεζες ή τις πιστωτικές ενώσεις. Για εκείνους τους ανθρώπους που δεν είναι σε θέση να λάβουν δάνειο από αυτές τις παραδοσιακές πηγές, στρέφονται συχνά σε εναλλακτικούς τύπους δανειστών. Αυτοί οι μη τραπεζικοί δανειστές ή οι ιδιωτικοί δανειστές μπορούν να περιλαμβάνουν οντότητες επενδύσεων ενυπόθηκων δανείων ή ενυπόθηκες επενδυτικές εταιρείες (OSC, 2017).

Από την οικονομική κρίση το 2008, οι κυβερνήσεις έχουν θεσπίσει αυστηρότερους κανόνες σχετικά με τις πολιτικές στεγαστικού δανεισμού από τις τράπεζες, οι οποίοι κανόνες απαιτούν υψηλότερες προκαταβολές κατά την αγορά ενός σπιτιού που έχουν καταστήσει πιο δύσκολο για ορισμένους ιδιοκτήτες σπιτιού και προγραμματιστές για τον δανεισμό χρημάτων.

1.3. Κτηματαγορά και Βιωσιμότητα

Με την αλλαγή του κλίματος, την ανισότητα του εισοδήματος και την κοινωνική δικαιοσύνη να βρίσκονται στο επίκεντρο των καθημερινών πρωτοσέλιδων, οι ενδιαφερόμενοι των ακινήτων απαιτούν μεγαλύτερη διαφάνεια, η οποία σχετίζεται με τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες αλληλεπιδρούν και επηρεάζουν τις κοινότητες στις οποίες λειτουργούν. Οι επενδυτές, οι ρυθμιστικές αρχές και η κοινωνία στο σύνολό τους προσπαθούν να αξιολογήσουν αυτά τα μη χρηματοοικονομικά μέτρα για να προσδιορίσουν την πραγματική μακροπρόθεσμη αξία μιας εταιρείας. Το περιβάλλον, η κοινωνία και η πολιτική αποκτούν εξέχουσα θέση όσον αφορά τις επενδυτικές αποφάσεις και τον καθορισμό της κατανομής κεφαλαίων, ιδίως όσον αφορά την παγκόσμια βιομηχανία των ακινήτων (Bolden, 2020).

Ο όρος «βιωσιμότητα» έχει χρησιμοποιηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό τα τελευταία χρόνια ως παρατήρηση για τη διαφάνεια και την αριστεία. Κατά τα πλαίσια της συζήτησης για τη βιωσιμότητα, είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη το μέλλον ως η ικανότητα δημιουργίας ενός βιώσιμου συστήματος ισορροπίας μεταξύ της παραγωγικότητας και του σεβασμού προς το περιβάλλον. Τα Ηνωμένα Έθνη χαρακτήρισαν τη βιωσιμότητα ως «την οικονομική ανάπτυξη που ικανοποιεί τις

ανάγκες της σημερινής γενιάς χωρίς να διακυβεύεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιούν τις δικές τους ανάγκες» (Rubina Real Estate, 2013).

Η ιδέα μιας οικολογικής επιχείρησης αναδεικνύεται στην εταιρική της ατζέντα. Η σκέψη για το περιβάλλον σχετίζεται με την έννοια της παραγωγικότητας. Οι εταιρείες και οι οργανισμοί πρέπει να σκεφτούν πώς μπορούν να προμηθεύουν πιο βιώσιμα προϊόντα, και αυτό είναι κάτι το οποίο πρέπει επίσης να γνωρίζει και η αγορά ακινήτων. Οι βιώσιμες ιδιότητες απαιτούνται όλο και περισσότερο και οι κυβερνήσεις δημιουργούν τώρα πλεονεκτήματα για τις εταιρείες που αυξάνουν την εξοικονόμηση της ενέργειας, την ανακύκλωση και τη μείωση των φυσικών πόρων. Η θέσπιση κυβερνητικών προγραμμάτων είναι ένας καλός τρόπος για τους οργανισμούς να εξοικονομήσουν χρήματα και να αγωνιστούν σε κάποιο βαθμό για την οικολογική ηθική: ορισμένες τοπικές κυβερνήσεις αναγνωρίζουν τη σημασία της πράσινης ατζέντας και προσφέρουν φορολογικές διευκολύνσεις για να ενθαρρύνουν βιώσιμες πρακτικές που μειώνουν τη διάθεση αποβλήτων, τη χρήση νερού και τη ζήτηση της ενέργειας (Urban Land Institute, 2013).

Μελετώντας ένα παράδειγμα, σχεδόν όλα τα εμπορικά ακίνητα στη Γερμανία υπολογίζονται με βάση κανονισμούς και πολιτικές. Εάν ένας ιδιοκτήτης δεν μετρήσει τον χώρο ενός ενοικιαστή και αντ' αυτού καταργήσει την κατανάλωση κτιρίων και τους λογαριασμούς, ο ενοικιαστής μπορεί να αφαιρέσει 15 έως 20% από τον λογαριασμό του ιδιοκτήτη βάσει της νομοθεσίας της πόλης. Η νέα ευρωπαϊκή τάση είναι η ενίσχυση του πράσινου, επομένως είναι σαφές ότι οι εταιρείες πρέπει να αρχίσουν να συμμετέχουν όλο και περισσότερο στο πνεύμα των πράσινων τεχνολογιών όσον αφορά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες στρατηγικές τους για να ικανοποιήσουν τη ζήτηση των επενδυτών και των ενοικιαστών (Urban Land Institute, 2013). Το Βερολίνο και η Κοπεγχάγη είναι οι κορυφαίες πόλεις στον κόσμο που ακολουθούν μια βιώσιμη οικονομία, καθώς αποτελούν το τέλειο παράδειγμα για το πώς οι πράσινες πρωτοβουλίες μπορούν να ενισχύσουν την οικονομική ανάπτυξη. Επίσης, το Αμβούργο (που βρίσκεται στη Γερμανία) έχει λάβει πολλά βραβεία τοπικής και παγκόσμιας βιομηχανίας για την αποτελεσματική και μοντέρνα αρχιτεκτονική της, καθώς και για τα συστήματα εσωτερικής οικοδόμησης και την τεχνολογία (Rubina Real Estate, 2013).

Μελετώντας παραδείγματα, σχεδόν όλα τα εμπορικά ακίνητα στη Κεντρική Ευρώπη, υπολογίζονται με βάση κανονισμούς και πολιτικές.

Οι κανονισμοί αναφέρονται:

- Στην κατανάλωση των κτιρίων
- Στους λογαριασμούς και
- Στην επιβάρυνση που ενδεχομένως προκαλούν στο περιβάλλον.
- Στην περιεκτικότητα του άνθρακα. Αυτό θα ισχύσει στο άμεσο μέλλον.
- Στη διαχείριση τοποθεσιών
- Στην επίδραση στο περιβάλλον (πχ. χώροι πρασίνου, χρήση υλικών με περιβαλλοντικό αποτύπωμα κλπ).
- στην επιτόπια παραγωγή ενέργειας,
- στα συστήματα επαναχρησιμοποίησης νερού και
- στην ελαχιστοποίηση αποβλήτων ή / και μια προσέγγιση της διαχείρισης αποβλήτων κλειστού κυκλώματος

Το Βερολίνο και η Κοπεγχάγη είναι οι κορυφαίες πόλεις στον κόσμο που ακολουθούν μια βιώσιμη οικονομία, καθώς αποτελούν το τέλειο παράδειγμα για το πώς οι πράσινες πρωτοβουλίες μπορούν να ενισχύσουν την οικονομική ανάπτυξη. (Rubina Real Estate, 2013).

Η αγορά ακινήτων εκτίθενται σημαντικά σε κινδύνους βιωσιμότητας, σε έναν κόσμο όπου η κλιματική αλλαγή, η έλλειψη πρώτων υλών και η μεταβαλλόμενη δημόσια συναίνεση προκαλούν αντίκτυπο. Η βιομηχανία ακινήτων καταναλώνει περίπου το 40% όλων των πρώτων υλών παγκοσμίως, περίπου το 40% της παγκόσμιας ενέργειας και είναι υπεύθυνη για την κατανάλωση περισσότερου από το 30% των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. Η οικονομία διαμοιρασμού προσφέρει άλλες ενδείξεις για το πώς η βιομηχανία ακινήτων μπορεί να γίνει πιο κυκλική. (Lee, 2020).

Συνολικά, η τεχνολογία αγοράς ακινήτων και η βιωσιμότητα έχουν τη δυνατότητα να αλλάξουν το μέλλον των ακινήτων. (Lee, 2020). Καθώς περιγράφεται ως το απόλυτο παράδειγμα βιωσιμότητας, μια κυκλική οικονομία είναι ένα οικονομικό σύστημα που στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των αποβλήτων και την αξιοποίηση των πόρων. Η οικονομία διαμοιρασμού προσφέρει άλλες ενδείξεις για το πώς η βιομηχανία ακινήτων μπορεί να γίνει πιο κυκλική. Εν τω μεταξύ, οι πτυχές της καινοτομίας της βιομηχανίας, όπως τα ευέλικτα γραφεία, βοηθούν επίσης στον αγώνα της τεχνολογίας αγοράς ακινήτων και της βιωσιμότητας (Lee, 2020).

Οι δημόσιες και ιδιωτικές προσπάθειες μειώνουν τις ανάγκες κατανάλωσης ενέργειας ενός αυξανόμενου πληθυσμού. Η κατασκευή και η λειτουργία των κτιρίων έχει αποδειχθεί ότι αντιπροσωπεύουν το 40% των παγκόσμιων εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, και με ένα τόσο τεράστιο αποτύπωμα άνθρακα, τα έθνη, οι τοπικές κυβερνήσεις και οι εταιρείες συνεχίζουν να θέτουν στόχους μείωσης του άνθρακα με στόχο να εξάγουν όσο το δυνατόν πιο ουδέτερο άνθρακα (Greengage Environmental, 2018).

Οι οργανισμοί που ικανοποιούν τις προσφάτως καθορισμένες προσδοκίες, ενώ πληρούν επίσης την κατώτατη γραμμή, αποκομίζουν τα οφέλη του κοινωνικού πυλώνα. Κορυφαίοι δημόσιοι και ιδιωτικοί οργανισμοί

- **συνεργάζονται με μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς**
- **υποστηρίζονται από πρόθυμους εθελοντές**
- **αναπτύσσουν καινοτόμα προγράμματα** κοινωνικού περιεχομένου όπως για:
 - ✓ **την ευεξία των εργαζομένων,**
 - ✓ **την υγειονομική περίθαλψη,**
 - ✓ **τις ευέλικτες ρυθμίσεις εργασίας,**
 - ✓ **τη μητρότητα και την πατρότητα**
 - ✓ **την ψυχική ευεξία,**
 - ✓ **τον οικονομικός προγραμματισμός και**
 - ✓ **τη σχεδίαση της σταδιοδρομίας** (Bolden, 2020).

Οι επενδύσεις στην κλιματική αλλαγή δεν έχουν προχωρήσει πολύ από την υπογραφή της Συμφωνίας του Παρισιού το 2015 και παραμένουν οι προκλήσεις και ευκαιρίες. Οι Bill και Melinda Gates σημείωσαν στην ετήσια επιστολή τους το 2019 ότι «*εάν πρόκειται να λύσουμε την κλιματική αλλαγή, πρέπει να φτάσουμε σχεδόν στις μηδενικές εκπομπές σε όλα τα πράγματα που οδηγούν σε αυτή – την γεωργία, τον ηλεκτρισμό, τις κατασκευές, τις μεταφορές και τα κτίρια*». Θα χρειαστούν πολλές αλλαγές και καινοτομίες για να καταστεί ο πολιτικός, ο κοινωνικός και ο περιβαλλοντικός αντίκτυπος κεντρική προτεραιότητα (Fu, 2019).

Κεφάλαιο 2^ο - Εκτιμητικά Πρότυπα για την Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων

Οι αγορές ακινήτων, με κάθε μορφή, έχουν διαδραματίσει κεντρικό ρόλο στην πλειονότητα των χρηματοπιστωτικών κρίσεων στο παρελθόν. Η πιο πρόσφατη κρίση του 2008–2009, για παράδειγμα, είχε την προέλευσή της στην αγορά κατοικιών των ΗΠΑ και ακολούθησε αυτό που θα μπορούσε να θεωρηθεί ως το σταθερό πρότυπο. Η προέλευση αυτής της ιδιαίτερης κρίσης μπορεί να εντοπιστεί στο περιβάλλον του χαμηλού επιτοκίου που επιτεύχθηκε στην οικονομία των ΗΠΑ κατά την περίοδο μέχρι το 2007, που προκλήθηκε, μεταξύ άλλων, από την εισροή κεφαλαίων από χώρες της Ασίας και από μια χαλαρή νομισματική πολιτική από την Ομοσπονδιακή Τράπεζα των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής. Η φθηνή πίστωση μεταφέρθηκε στην αγορά κατοικιών μέσω του αυξημένου δανεισμού, συμπεριλαμβανομένων ατόμων που διαφορετικά δεν θα είχαν τα προσόντα για στεγαστικά δάνεια, ο λεγόμενος *κλάδος υψηλού κινδύνου*. Προβλέψιμα, η αυξημένη ροή των φθηνών πιστώσεων στην αγορά κατοικιών είχε σημαντική επίδραση στις τιμές (Mooya, 2016).

Από το 1997 έως το 2006, οι τιμές των κατοικιών στις ΗΠΑ αυξήθηκαν κατά 124% (The Economist, 2007). Η εύκολη πίστωση που προκύπτει από τα χαμηλά επιτόκια και τη χρηματοοικονομική ευκολία με τη μορφή σύνθετων μέσων παραγώγων, διευκόλυνε την επέκταση αυτών των υποθηκών υψηλού κινδύνου, τροφοδοτώντας τη ζήτηση και τις περαιτέρω αυξήσεις των τιμών. Σε αντίθεση με την αύξηση των τιμών στέγασης, το εισόδημα των νοικοκυριών δεν αυξήθηκε, με αποτέλεσμα τη σημαντική επιδείνωση της προσιτής τιμής. Οι αυξήσεις των τιμών ήταν συνεπώς μη βιώσιμες και το αναπόφευκτο θα συνέβαινε πια αργά ή γρήγορα.

Η κατάρρευση της φούσκας των τιμών στην αγορά κατοικιών αποτέλεσε το σημαντικότερο σημείο που πυροδότησε μια σειρά γεγονότων, τα οποία οδήγησαν σε μια πλήρη κρίση το φθινόπωρο του 2008 (FCIC, 2011). Το «κερασάκι στην τούρτα» ήταν η αύξηση των επιτοκίων, η οποία διπλασιάστηκε μεταξύ τον Ιούνιο του 2003 και τον Ιούνιο του 2007, προκαλώντας τεράστια αθέτηση χρεών (Rottke, 2008). Μέχρι τον Ιανουάριο του 2009, έξι εκατομμύρια (ή 12% των κατόχων ενυπόθηκων δανείων στις ΗΠΑ) (Moseley, 2009) είχαν αποκλειστεί ή ήταν κοντά στον αποκλεισμό. Αυτή η τεράστια αθέτηση των υποθηκών με τη σειρά της προκάλεσε τραπεζική κρίση λόγω της πολύ σημαντικής έκθεσης αυτών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων σε στεγαστικά δάνεια. Η τραπεζική κρίση εκδηλώθηκε στην πιστωτική

κρίση, καθώς οι τράπεζες σταμάτησαν να δανείζουν χρήματα μεταξύ τους και στις ευρύτερες αγορές. Αυτό, με τη σειρά του, δημιούργησε προβλήματα ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα, με πολλές τράπεζες στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής να χρεοκοπήσουν.

Η διαταραχή του οικονομικού κύκλου που προέκυψε από την πιστωτική κρίση μείωσε την κατανάλωση των νοικοκυριών και τις εταιρικές επενδυτικές δραστηριότητες, οδηγώντας σε μαζικές απώλειες θέσεων εργασίας και οικονομική ύφεση. Αυτό ξεκίνησε μια αλυσίδα γεγονότων που θα οδηγούσαν στη μεγαλύτερη κρίση που έχουν δει ποτέ οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής από τη Μεγάλη Ύφεση της δεκαετίας του 1930. Λόγω της παγκοσμιοποίησης και της ολοκλήρωσης των χρηματοπιστωτικών αγορών, οι επιδράσεις ήταν αισθητές παγκοσμίως (Rottke 2008). Αυτή η κρίση εκδηλώθηκε, αφενός, με τεράστια απώλεια θέσεων εργασίας και παραγωγής σε όλο τον κόσμο, και την κατάρρευση των αγορών ακινήτων και, αφετέρου, με τεράστια προγράμματα διάσωσης τραπεζών και πακέτα οικονομικών κινήτρων, καθώς οι κυβερνήσεις αντεπιτίθεντο.

Με την χρεοκοπημένη αγορά να «παγώνει», ο αντίκτυπος στις αγορές ακινήτων ήταν καταστροφικός. Οι αγοραστές απομακρύνθηκαν από την αγορά, οι τιμές μειώθηκαν δραματικά και οι συναλλαγές μειώθηκαν σημαντικά. Σύμφωνα με τον DeWeese (2009), για παράδειγμα, ο όγκος των εμπορικών συναλλαγών σε ακίνητα (στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής) μειώθηκε κατά 90% το δεύτερο τρίμηνο του 2007, με τις συναλλαγές να είναι σχεδόν ανύπαρκτες στο τέταρτο τρίμηνο του 2007. Αυτές οι συνθήκες της αγοράς δημιούργησαν πρωτοφανείς προκλήσεις για την αποτίμηση ή την αξιολόγηση. Η έλλειψη της δραστηριότητας της συναλλαγής σήμαινε ότι δεν υπήρχαν αξιόπιστα αποδεικτικά στοιχεία αγοράς για αποτίμηση. Τέτοια αποδεικτικά στοιχεία υπήρχαν από «βεβιασμένες πωλήσεις». Επιπλέον, οι εκτεταμένοι φόβοι σχετικά με τη συνεχιζόμενη μείωση των τιμών / αξίας και την δυσφορία του ενοικιαστή έκαναν την πρόβλεψη των ταμειακών ροών και την αξία μια επικίνδυνη λειτουργία. Ένα ιδιαίτερα δύσκολο πρόβλημα από την άποψη της αποτίμησης ήταν η αποσύνδεση των τιμών της αγοράς και των επενδυτικών αξιών, με τους πωλητές να πωλούν κάτω από τον υπολογισμό της αξίας / της επενδυτικής τους αξίας και οι αγοραστές να αγοράζουν σε τιμές πολύ κάτω από τον υπολογισμό της αξίας / της επενδυτικής τους αξίας (Peto, 2009).

Η αμερικανική υψηλού κινδύνου κρίση ακολούθησε το τυπικό πρότυπο διακυμάνσεων που χαρακτήρισε άλλες κρίσεις όπου οι αγορές ακινήτων έπαιξαν κεντρικό ρόλο. Αυτό το μοτίβο ξεκινά, για οποιονδήποτε λόγο, με την ακίνητη περιουσία να θεωρείται ως ελκυστική πρόταση για τους δανειστές, τους επενδυτές και τα νοικοκυριά. Οι δύο βασικοί λόγοι είναι είτε το «πάγωμα των δανείων» σε ακίνητα ή τα φορολογικά πλεονεκτήματα για επενδύσεις. Τα κεφάλαια ρέουν στον τομέα, προκαλώντας αύξηση των τιμών, γεγονός που με τη σειρά του τροφοδοτεί περαιτέρω δανεισμό έως ότου οι τιμές και το χρέος αυξηθούν σε μη βιώσιμα επίπεδα. Τελικά η φούσκα εκρήγνυται και οι τιμές καταρρέουν, προκαλώντας συχνά τις έντονες τραπεζικές κρίσεις και την οικονομική ύφεση. Τέτοια παραδείγματα αφθονούν σε όλο τον κόσμο. Η κατάρρευση της αγοράς ακινήτων στο Ηνωμένο Βασίλειο κατά τη δεκαετία του 1970 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990, για παράδειγμα, οδήγησε σε σοβαρή τραπεζική κρίση και οικονομική επιβράδυνση. Το ίδιο συνέβη και στην περίπτωση της Γερμανίας το 1994, σε αυτό που έγινε γνωστό ως υπόθεση Schneider (Gilbertson & Preston, 2005). Η υπόθεση Schneider, αν και περιοριζόταν σε μια συγκεκριμένη εταιρεία και όχι στην ευρύτερη γερμανική αγορά ακινήτων, αποτελεί ένα δραματικό παράδειγμα των συνεπειών ενός αποτυχημένου συστήματος αποτίμησης. Ευρύτερα στην Ευρώπη, οι Scott και Judge (2000) αναφέρουν ότι η επακόλουθη πτώση των τιμών των περιουσιακών στοιχείων μετά από μια κερδοσκοπική φούσκα την περίοδο από το 1984 έως περίπου το 1989 έχει αναγνωριστεί ως μια δυνητικά σημαντική πηγή των παρατεταμένων υφέσεων στις περισσότερες χώρες του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) κατά τη διάρκεια των αρχών της δεκαετίας του 1990. Αλλού στον κόσμο, είναι ευρέως αποδεκτό ότι η κατάρρευση των αγορών ακινήτων ήταν ένας σημαντικός παράγοντας της ασιατικής χρηματοπιστωτικής κρίσης που συνέβη στα τέλη της δεκαετίας του 1990.

Τα προαναφερθέντα στοιχεία επιδιώκουν να υπογραμμίσουν τη σημασία των αγορών των ακινήτων γενικά και, στο πλαίσιο αυτό, ίσως του πιο σημαντικού στατιστικού, της τιμής αγοράς ή της αξίας. Το γεγονός ότι τ' ακίνητα βρίσκονται στο επίκεντρο πολλών από των πιο σοβαρών χρηματοπιστωτικών κρίσεων που έχουν πληγεί από μεγάλες οικονομίες σε όλο τον κόσμο, είναι σχεδόν εκπληκτικό. Ο τομέας των ακινήτων έχει μεγάλη σημασία για τις οικονομίες της αγοράς. Ο ρόλος της ακίνητης περιουσίας ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και ως βάση για την

εγγύηση καθιστά το στήριγμα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Ως απόθεμα του πλούτου των νοικοκυριών και ως παράγοντας παραγωγής για τις επιχειρήσεις, η κατάσταση των αγορών ακινήτων επηρεάζει τα επίπεδα κατανάλωσης και επενδύσεων, καθώς και τη συνολική οικονομική παραγωγικότητα (Mooya, 2016).

Το έργο του αναλυτή δεν τελειώνει με τη διαμόρφωση μιας πρόβλεψης ταμειακών ροών και τη συλλογή των απαραίτητων πληροφοριών για τη λήψη της επενδυτικής απόφασης· πρέπει να υποστηρίξει τον επενδυτή να δημιουργήσει μια ιεραρχία πιθανών επιλογών που εντοπίζονται μεταξύ ενός μεγάλου αριθμού εναλλακτικών πολιτικών συνοδευόμενων από οικονομικούς δείκτες, παραμέτρους και σενάρια κινδύνου (Manganelli, 2015).

Ο υπολογισμός των μέτρων κερδοφορίας ανταποκρίνεται σε αυτήν την ανάγκη, εκπροσωπώντας, με πολλούς τρόπους, τη σχέση μεταξύ του ποσού των επενδυμένων χρημάτων και των αναμενόμενων αποδόσεων. Οι τεχνικές που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό αυτών των δεικτών ενδέχεται να διαφέρουν για τη χρήση των διαθέσιμων δεδομένων και από την οπτική του τρόπου με τον οποίο πρέπει να λαμβάνονται υπόψη (ή να αγνοούνται) τα διαφορετικά επίπεδα κινδύνου.

2.1. Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα

Με την αγορά ενός ακινήτου ο ιδιοκτήτης αποκτά όλα τα νόμιμα δικαιώματα για την εν λόγω ιδιοκτησία. Βασικά η αξία των ακινήτων αποτελείται από τρεις κύριες ιδιότητες:

- δομικές ιδιότητες,
- μακροοικονομικές ιδιότητες της αγοράς ακινήτων και
- νομικές ιδιότητες.

Η αξία μιας διευκόλυνσης (easement) αποτελεί μέρος μιας νομικής ποιότητας ενός ακινήτου. Οι ιδιότητες των ακινήτων αποδίδονται στο παρακάτω διάγραμμα:



Σχήμα 1. Χαρακτηριστικά αγοράς ακινήτων. Πηγή: (Snajberg, 2015).

Η εκτίμηση ακινήτων είναι η διαδικασία καθορισμού των τιμών των ακινήτων, συλλέγοντας και επεξεργάζοντας δεδομένα σχετικά με τα ακίνητά και λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς στις αστικές περιοχές. Η αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας απαιτείται συχνά να πραγματοποιείται προκειμένου να αναζητηθούν τα οφέλη και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία του ακινήτου. Οποιαδήποτε αποτίμηση έχει νομιμότητα, πρέπει να παράγει μια ακριβή εκτίμηση της αγοραίας τιμής του ακινήτου (Dawidowicz et al., 2014). Η εκτίμηση που έγινε, θα δείξει την κατεύθυνση των τιμών και των συνθηκών της αγοράς κατά τη στιγμή της αποτίμησης. Επομένως, η αποτίμηση στην αγορά ακινήτων είναι συχνά η καλύτερη εκτίμηση της τιμής του ακινήτου στις συναλλαγές (Cupal, 2014).

Εκτός αυτού, υπάρχουν αρκετοί λόγοι που απαιτείται αποτίμηση που περιλαμβάνει επενδυτικό σκοπό, αγορά και πώληση ακινήτων, στεγαστικό δανεισμό, ερευνητικό σκοπό και πολλά άλλα. Η μεταβολή της τιμής της κατοικίας επηρεάζει σημαντικά τον τραπεζικό τομέα και τις δραστηριότητες χρηματοδότησης στεγαστικών δανείων. Η μείωση της τιμής των ακινήτων μπορεί να οδηγήσει τον τραπεζικό τομέα σε αρκετές αρνητικές επιπτώσεις, όπως η αύξηση των δαπανών επισφαλών δανείων σε στεγαστικά δάνεια, η συρρίκνωση στις χρηματοοικονομικές συναλλαγές και στην

οικονομική δραστηριότητα, και τέλος, επιδείνωση των συνθηκών χρηματοδότησης των δανειστών και των τραπεζών (Cellmer et al., 2011). Εκτός αυτού, οι μειώσεις των τιμών των ακινήτων έχουν ως αποτέλεσμα χαμηλότερη απόδοση για την αγορά ακινήτων και, συνεπώς, μείωση των κερδών από τραπεζικό δανεισμό. Η σύνδεση μεταξύ της τιμής των κατοικιών και του τραπεζικού δανείου είναι πολύ στενή. Όταν οι αγοραστές θέλουν να αγοράσουν κατοικίες, οι περισσότεροι από αυτούς θα ζητήσουν χρηματοδότηση από την τράπεζα. Η αξία της ιδιοκτησίας παίζει σημαντικό ρόλο για τις τράπεζες στον καθορισμό του μέγιστου ποσού δανείου και του κινδύνου στεγαστικού δανείου (Adamczyk et al., 2014).

Κάθε χώρα έχει διαφορετικό πολιτιστικό υπόβαθρο και εμπειρία. Η ανάπτυξη των τεχνολογιών και των οικονομικών συνθηκών τους διαφέρουν από άλλες χώρες επίσης. Έτσι, δεν υπάρχει καμία καλύτερη μέθοδος που να είναι κατάλληλη για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για διάφορες χώρες. Υπάρχουν λίγες αναφερόμενες μέθοδοι που έχουν χρησιμοποιηθεί για οικιστικά ακίνητα. Ορισμένες έρευνες είχαν πραγματοποιήσει την αποτίμηση των ακινήτων χρησιμοποιώντας τις ασαφείς βασισμένες μεθόδους για την αποτίμηση των τιμών των ακινήτων ή των εμπορευμάτων (Selvachandran et al., 2018). Επιπλέον, για τον χειρισμό της αποτίμησης εμπορευμάτων και ιδιοτήτων που είναι χρονικά περιοδικής φύσης, μπορούν να χρησιμοποιηθούν σύνθετες μέθοδοι ασαφούς λογικής με βάση τον χειρισμό του χρόνου μετάβασης. Ωστόσο, το ασαφές λογικό μοντέλο δεν παράγει βάρος για τις μεταβλητές εισόδου (Şuuml et al., 2011).

Από την άλλη πλευρά, ορισμένοι από τους ερευνητές έχουν χρησιμοποιήσει τη μέθοδο του Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) στην αποτίμηση των ακινήτων. Ο Herşen et al. (2011) προέβλεψε τα μελλοντικά μοτίβα στην αγορά ακινήτων του Ντουμπάι χρησιμοποιώντας το πλαίσιο - Η στρατηγική Jenkins Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) και τα αποτελέσματα δείχνουν την κανονική αύξηση των τιμών από μήνα σε μήνα. Ο Vishwakarma (2013) συνέκρινε την ικανότητα εκτίμησης τριών οικογενειακών μοντέλων ARIMA και προσπάθησε να υποθέσει τα μοτίβα στον κατάλογο γης του Καναδά χρησιμοποιώντας πληροφορίες από μήνα σε μήνα από Απρίλιο 2002 έως Μάρτιο 2011.

Στη συνέχεια, υπάρχουν ερευνητές που καθορίζουν την αξία χρησιμοποιώντας την τεχνική του Artificial Neural Network (ANN). Ο Chiarazzo (2014) παρουσίασε μια

αξιολόγηση των εκθέσεων ANN για την αξιολόγηση του κόστους διαπραγμάτευσης των ιδιωτικών ακινήτων. Επιπλέον, υπήρξαν αναφορές για τη χρήση μεθόδου πολλαπλής παλινδρόμησης για αποτίμηση ακινήτων. Οι Benjamin et al (2004) χρησιμοποίησαν τη μέθοδο ανάλυσης πολλαπλών παλινδρόμησης για την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Στην έρευνά τους, υπάρχουν 185 παρατηρήσεις και οι ανεξάρτητες μεταβλητές που χρησιμοποιούνται είναι τετραγωνικά πόδια ζώνης, ημέρες στην αγορά, τετραγωνικά πόδια γκαράζ, τζάκι και ηλικία κατασκευής. Ο Ahn (2012) παρουσίασε μια μέθοδο πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης για την πρόβλεψη της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιώντας την παλινδρόμηση κορυφογραμμής και ανέλυσε την απόδοσή της. Ο Božić (2013) ανέλυσε τα είδη των παραγόντων σε ανάλυση πολλαπλής παλινδρόμησης και δείχνει την πραγματική εξέταση που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί σε ζητήματα, για παράδειγμα, αξιολόγηση ακινήτων.

Παρόλο που υπάρχουν πολλά μοντέλα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, αλλά η κατάλληλη μέθοδος θα πρέπει να επιλεγεί με βάση το πολιτιστικό υπόβαθρο, την εμπειρία και την ποιότητα ζωής της χώρας. Ωστόσο, δεν είναι όλα αυτά τα μοντέλα κατάλληλα για την κάθε περίπτωση, καθώς μπορεί να είναι πολύ περίπλοκα.

2.2. Μελέτη Περίπτωσης Μεθοδολογία Εκτίμηση Ακίνητου και Αποδοτικότητα Επένδυσης Βάσει Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων

2.2.1. Εκθέσεις Πλεονεκτημάτων

Οι εκθέσεις πλεονεκτημάτων χρησιμοποιούνται για να κρίνουν γρήγορα (*Rules of Thumb*) το εύλογο των σχέσεων μεταξύ των μετρήσεων της αξίας και της απόδοσης. Σε αυτήν την κατηγορία, είναι δυνατή η αναγνώριση δύο τύπων δεικτών (Manganelli, 2015):

- Οικονομικά μέτρα ή εκθέσεις
- Μέτρα απόδοσης / αποδοτικότητας των εκθέσεων.

Οι οικονομικές εκθέσεις εξετάζουν τη σχέση μεταξύ του εισοδήματος και των λειτουργικών εξόδων, ενώ οι λόγοι απόδοσης εκφράζουν τη σχέση μεταξύ καθαρών λειτουργικών εσόδων και αξίας. Οι οικονομικές εκθέσεις πρόκεινται για πολύ απλά μέτρα που δεν αποτελούν εξαντλητικό εργαλείο ανάλυσης, αλλά επιτρέπουν το γρήγορο φιλτράρισμα των μη αποδεκτών επενδυτικών ευκαιριών. Η πιο εξελιγμένη

ανάλυση (και φυσικά η πιο ακριβής) θα είναι σε θέση να επικεντρωθεί στις πιο ελπιδοφόρες εναλλακτικές λύσεις.

Ενώ ο υπολογισμός των δεικτών αποτελεί μια στοιχειώδη διαδικασία (περιλαμβάνει την απλή διαίρεση μεταξύ δύο μεταβλητών), η ερμηνεία τους (ανάλυση αναλογίας) είναι πιο περίπλοκη. Πρώτον, ο δείκτης πρέπει να έχει οικονομική σημασία, δηλαδή, πρέπει να συγκρίνει δύο ποσότητες με μια υποκείμενη λογική και δεύτερον, η ερμηνεία των δεικτών πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες που επηρεάζουν τις ίδιες μεταβλητές που χρησιμοποιούνται στην αναφορά. Ακόμα και κατά την ανάλυση των δεικτών που χρησιμοποιούνται για την επιλογή μεταξύ των διαφόρων δυνατοτήτων, ισχύουν τα κριτήρια για την ερμηνεία της γενικής σύγκρισης με εκείνα που χαρακτηρίζουν παρόμοιες ιδιότητες. Επομένως, πρέπει να προηγηθεί η μελέτη των οικονομικών ή αποδοτικών εκθέσεων από τον προσδιορισμό των σχέσεων που επικρατούν στην αγορά (Manganelli, 2015).

2.2.2. Οικονομικές Μετρήσεις

Ο υπολογισμός των δεικτών μπορεί να αποκαλύψει ανωμαλίες στις αναμενόμενες ταμειακές ροές. Η χρήση τους απαιτεί, φυσικά, τη διαθεσιμότητα δεδομένων για να γίνει η σύγκριση εντός της αγοράς. Η χρησιμότητά τους είναι αισθητή ακόμη και όταν, κατά το πρώτο στάδιο της ανάλυσης, υπάρχει η ανάγκη να εξαιρεθούν γρήγορα οι λιγότερο ελκυστικές επενδυτικές εναλλακτικές λύσεις και στη συνέχεια να επικεντρωθούν οι έρευνες στις πιο ενδιαφέρουσες δυνατότητες.

Μια καλή επενδυτική στρατηγική προβλέπει την αναζήτηση ακινήτων, που χαρακτηρίζεται από πολύ χαμηλούς δείκτες λειτουργίας. Η λειτουργική αναλογία αποτελεί ένα μέτρο που μπορεί να είναι παραπλανητικό, καθώς επηρεάζει επίσης την αποτελεσματικότητα της διαχείρισης (Manganelli, 2015).

Ο λόγος κόστους-οφέλους και ο λόγος κάλυψης του χρέους παρέχουν ένα μέτρο ασφάλειας που σχετίζεται με τη χρήση της χρηματοδότησης. Ιδιαίτερα, ο λόγος κάλυψης χρέους (*Debt Service Cover Ratio*) χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αποδοτικότητας του έργου. Η αποδοτικότητα είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται συνήθως για να ορίσει την αποδοχή ολόκληρου του τραπεζικού τομέα, τη συνολική δομή ενός έργου για τους σκοπούς της χρηματοδότησής του. Υποδεικνύει τη δυνατότητα χρηματοδότησης μιας πρωτοβουλίας με συγκεκριμένη χρηματοοικονομική δομή, η οποία ως εκ τούτου παρέχει αντίστοιχη κατανομή

κινδύνου. Αυτός ο δείκτης πρέπει να υπολογίζεται για κάθε έτος της διάρκειας του έργου ή της χρηματοδότησης. Ο συγκεκριμένος δείκτης ονομάζεται ετήσιος λόγος κάλυψης υπηρεσιών χρέους (Annual Debt Service Cover Ratio-ADSCR), που αντιστοιχεί στη σχέση μεταξύ του καθαρού λειτουργικού εισοδήματος σε σχέση με ένα δεδομένο έτος και της αντίστοιχης αναφοράς χρέους Dt (υπολογίζεται ως το άθροισμα του κεφαλαίου και των τόκων) κατά το ίδιο έτος (Manganelli, 2015).

$$ADSCR_t = \frac{\text{Καθαρά Λειτουργικά Εσοδα}}{Dt}$$

Ένας άλλος χρήσιμος δείκτης για τον προσδιορισμό της οικονομικής σκοπιμότητας του έργου είναι ο δείκτης κάλυψης δανεισμού (Life Loan Debt Service Cover Ratio-LLDSCR). Ορίζεται από το πηλίκο του αθροίσματος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών που διατίθενται για την κάλυψη χρεών (καθαρά λειτουργικά εισοδήματα) - περιλαμβάνεται μεταξύ του χρόνου αξιολόγησης και του προηγούμενου έτους που επιτρέπεται η αποπληρωμή των δανείων - και του υπολοίπου χρέους που εξετάζεται κατά την ίδια στιγμή της αξιολόγησης.

Ο αριθμητής της αναλογίας είναι η παρούσα αξία των ταμειακών ροών που δημιουργούνται από το έργο στο οποίο οι δανειστές μπορούν να βασίζονται για τη μελλοντική απόδοση των οφειλόμενων ποσών. Οι δείκτες που είναι μεγαλύτεροι από έναν δείχνουν μεγαλύτερη οικονομική ασφάλεια για επενδύσεις και μεγαλύτερη εγγύηση αποπληρωμής στους δανειστές. Παρακάτω, για την καλύτερη κατανόηση της αναλογίας, ακολουθεί ένα συγκεκριμένο παράδειγμα ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων (Manganelli, 2015):

Μέσα από συνεντεύξεις με ενοικιαστές, κάποιος αντιλαμβάνεται το γεγονός ότι ορισμένοι από αυτούς απολαμβάνουν ειδικές παραχωρήσεις από τον ιδιοκτήτη, που δεν αναφέρονται στις μισθώσεις. Για να ελεγχθεί η αξιοπιστία της ταμειακής ροής του εν λόγω ακινήτου, κάποιος περνά στην ανάλυση των δεδομένων τεσσάρων συγκρίσιμων ακινήτων στην εκάστοτε γειτονιά. Τα χαρακτηριστικά αυτών των κτιρίων είναι παρόμοια με αυτά των αντικειμένων ενδιαφερομένων ιδιοτήτων.

Η ιδιοκτησία των μονάδων A — 25 διαιρούνται ως εξής:

- 17 διαμερίσματα των 85 τετραγωνικών μέτρων με 2 υπνοδωμάτια μισθωμένα στα 480 ευρώ το μήνα.

- 5 διαμερίσματα των 60 τετραγωνικών μέτρων με ένα δωμάτιο μισθωμένο στα 330 € το μήνα.
- 3 γραφεία των 45 τετραγωνικών που ενοικιάζονται για 250 € το μήνα.

Επί του παρόντος, ένα διαμέρισμα 85 τετραγωνικών μέτρων είναι κενό.

Η ιδιοκτησία Β — 19 μονάδων διαιρούνται ως εξής:

- 7 διαμερίσματα των 85 τετραγωνικών μέτρων με δύο υπνοδωμάτια μισθωμένα με 500 € το μήνα
- 8 διαμερίσματα των 60 τετραγωνικών μέτρων με ένα δωμάτιο που πωλούνται για 350 € το μήνα.
- 4 γραφεία 47 τετραγωνικών μέτρων που μισθώνονται για 260 € το μήνα.

Επί του παρόντος, τα ποσοστά κενών θέσεων είναι ένα διαμέρισμα 60 τετραγωνικών μέτρων και ένα γραφείο.

Η ιδιοκτησία Γ — 36 μονάδων διαιρούνται ως εξής:

- 22 διαμερίσματα των 80 τετραγωνικών μέτρων με 2 υπνοδωμάτια ενοικιαζόμενα για 460 € το μήνα
- 8 διαμερίσματα των 58 τετραγωνικών μέτρων με ενοικιαζόμενα δωμάτια στα 330 € το μήνα.
- 6 γραφεία των 45 τετραγωνικών μέτρων που μισθώνονται με μηνιαία χρέωση 240 €.

Επί του παρόντος, υπάρχουν 2 κενά διαμερίσματα των 80 τετραγωνικών μέτρων και ένα γραφείο.

Η ιδιοκτησία Δ — 30 μονάδων διαιρούνται ως εξής:

- 10 διαμερίσματα των 83 τετραγωνικών μέτρων με δύο υπνοδωμάτια που ενοικιάζονται για 485 € το μήνα.
- 13 διαμερίσματα των 60 τετραγωνικών μέτρων με ενοικιαζόμενα δωμάτια για 335 € το μήνα.
- γραφεία των 51 τετραγωνικών μέτρων που μισθώνονται για 265 € το μήνα.

Πίνακας 1 Σύγκριση των ενοικίων. Πηγή: (Manganelli, 2015)

	Συγκρίσιμες Ιδιότητες			
	A	B	Γ	Δ
Διαμερίσματα με 2 υπνοδωμάτια				
Μηνιαίο Ενοίκιο	€480	€500	€460	€485
Περιοχή (m ²)	85	85	80	83
Ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο	€5.64	€5.88	€5.75	€5.84
Διαμερίσματα με 1 υπνοδωμάτιο				
Μηνιαίο ενοίκιο	€330	€350	€330	€335
Περιοχή (m ²)	60	60	58	60
Ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο	€5.5	€5.83	€5.69	€5.58
Γραφεία				
Μηνιαίο ενοίκιο	€250	€260	€240	€265
Περιοχή (m ²)	45	47	45	51
Ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο	€5.55	€5.53	€5.33	€5.19

Τα δεδομένα που συλλέγονται στους Πίνακες 1 και 2 ορίζουν τη σύγκριση μεταξύ των τεσσάρων μονάδων αναφοράς.

Ο Πίνακας 1 δείχνει ότι οι μονάδες με 2 υπνοδωμάτια έχουν μέσο όρο 5,76 € ανά τετραγωνικό μέτρο. Τα διαμερίσματα με ένα δωμάτιο μπορούν να ενοικιαστούν στα 5,66 € ανά μονάδα επιφάνειας, ενώ τα γραφεία πωλούνται περίπου 5,40 € ανά τετραγωνικό μέτρο.

Ο Πίνακας 2 συγκρίνει τα ποσοστά των κενών συγκρίσιμων ακινήτων. Σημειώνεται ότι η περίπτωση B έχει σχετικά υψηλό ποσοστό κενών θέσεων σε σχέση με τα διαμερίσματα με ένα δωμάτιο και τα γραφεία. Αυτό μπορεί να οφείλεται σε προσωρινά προβλήματα (δυσλειτουργία των συστημάτων, εξώσεις κ.λπ.) ή στην κακοδιαχείριση της ιδιοκτησίας.

Χρησιμοποιώντας τα μέσα δεδομένα που συλλέχθηκαν στους προηγούμενους πίνακες και βασιζόμενοι στις δεξιότητες διαχείρισης εκείνων που θα διαχειριστούν το ακίνητο

που αναλύεται, μπορεί κανείς να δημιουργήσει μια κατά προσέγγιση «αξιολόγηση» του ακαθάριστου εισοδήματος που προκύπτει από το εν λόγω κτίριο (Πίνακας 3) .

Τα δεδομένα στους Πίνακες 1 και 2 και συνεπώς η σύνθεση που πραγματοποιείται στον Πίνακα 4 αποτελούν αναφορά για τον έλεγχο της ορθότητας των δεδομένων που παρέχονται από τον ιδιοκτήτη του κτήματος που σκοπεύει να αγοράσει ή / και να διορθώσει τυχόν ασυνέπειες. Η σύγκριση με παρόμοια κτίρια που εμπίπτουν στην ίδια κατηγορία είναι επίσης ζωτικής σημασίας για την εκτίμηση του ποσού των επιμέρους στοιχείων της διαχείρισης δαπανών. Η έρευνα δείχνει ότι ένα λογικό πρόγραμμα συντήρησης και επισκευής μπορεί να απορροφήσει μεταξύ του 11% και του 12% του ακαθάριστου εισοδήματος. Η κατάσταση είναι παρόμοια σχετικά με τους φόρους ιδιοκτησίας. Αυτή η σειρά συγκρίσεων και ελέγχων επιτρέπει τη δημιουργία μιας εικόνας για την πιθανή κερδοφορία της ενδιαφερόμενης ιδιοκτησίας (Πίνακας 4).

Πίνακας 2 Σύγκριση των αναλογιών των κενών. Πηγή: (Manganelli, 2015)

	Συγκρίσιμες Ιδιότητες				Total(average)
	A	B	Γ	Δ	
Διαμερίσματα με 2 υπνοδωμάτια					
Αριθμός Μονάδων	17	7	22	10	56
Άδειες Μονάδες	1	0	2	0	3
Αναλογία των κενών	5.8%	0	9%	0	(5.3%)
Διαμερίσματα με 1 υπνοδωμάτιο					
Αριθμός Μονάδων	5	8	8	13	34
Άδειες Μονάδες	0	1	0	1	2
Αναλογία των κενών	0	12.5%	0	7.7%	(5.9%)
Γραφεία					
Αριθμός Μονάδων	3	4	6	7	20
Άδειες Μονάδες	0	1	1	1	3
Αναλογία των κενών	0	25%	11.3%	14.2%	(15%)

Αυτό που παίρνει κάποιος είναι μια «σωστή» ταμειακή ροή, μια ανακατασκευή του ιστορικού λειτουργίας της ιδιοκτησίας που περιγράφει έναν καλό οδηγό για την πρόβλεψη του άμεσου μέλλοντος. Ελλείπει αλλαγών στο κτίριο ή στο οικονομικό πλαίσιο, δεν υπάρχει λόγος να αναμένεται ουσιαστική αλλαγή στο ποσό των λειτουργικών εξόδων. Η πιθανότητα διαφορετικών και απρόβλεπτων σεναρίων περιλαμβάνει την εκτίμηση του κινδύνου.

Η ανάλυση της αγοράς, της προσφοράς και της ζήτησης, των κύριων συνιστωσών της και των μακροοικονομικών και μικροοικονομικών δεικτών, ωστόσο, επιτρέπει την προώθηση της πρόβλεψης σε σύντομο ορίζοντα, ξεκινώντας από την «σωστή» ταμειακή ροή.

Στην παρούσα φάση, η υπόθεση είναι ότι, λόγω των υψηλών ποσοστών κενών θέσεων και των στάσιμων μισθωμάτων, τα τελευταία τρία χρόνια χαρακτηρίζονται από μια απόσυρση στην αγορά κατασκευών. Ωστόσο, η ίδια τριετής περίοδος παρουσίασε γραμμική μείωση των κενών χώρων όπου το ποσοστό μειώθηκε από 14% σε 7%.

Αυτό οδήγησε, κατά τους τελευταίους έξι μήνες, σε μια μικρή αύξηση του επιπέδου των ενοικίων. Αναμένεται, επομένως, ότι το εν λόγω ακίνητο θα επηρεαστεί από τις νέες συνθήκες της αγοράς και είναι πιθανή η αύξηση των ενοικίων. Υποθέτοντας επίσης ότι οι λήξεις των μισθώσεων δεν είναι σύγχρονες, η προσαρμογή του συνολικού εισοδήματος στις μεταβολές των τιμών της αγοράς, αν και συμβαίνει κάθε χρόνο, περιλαμβάνει την προσδοκία ορισμένου αριθμού ετών για μια τέλεια ευθυγράμμιση.

Το ακίνητο βρίσκεται σε μια κατοικημένη γειτονιά κοντά στην περιοχή όπου βρίσκονται μερικά από τα γραφεία και τις δραστηριότητες της πόλης, οπότε αναμένεται περαιτέρω μείωση του ποσοστού κενών θέσεων και αντίστοιχη ετήσια αύξηση των ενοικίων. Αυτό τουλάχιστον έως ότου το ποσοστό κενής θέσης υπερβεί, προς τα κάτω, εκείνα τα επίπεδα που θεωρούνται κανονικά, έτσι ώστε να προκαλέσει νέες πρωτοβουλίες ανάπτυξης ακινήτων. Σε αυτό το σημείο, τα ποσοστά κενών θέσεων θα αυξηθούν ξανά σε φυσιολογικό επίπεδο. Αυτό το σενάριο αντικατοπτρίζεται στην πρόβλεψη μιας ροής που ήδη κατά το τρίτο έτος σηματοδοτεί μια επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης του εισοδήματος που τείνει να εγκατασταθεί σε μέτρα του αναμενόμενου πληθωρισμού (παραδείγματος χάριν 2%). Άλλα έσοδα,

όπως αυτά που προκύπτουν από την ενοικίαση χώρων στάθμευσης, παραμένουν σταθερά στο ποσοστό των εσόδων από τις μισθώσεις κατοικιών.

Πίνακας 3 Εκτιμώμενη αναλογία ακαθάριστου δυναμικού εισοδήματος και κενών θέσεων. Πηγή: (Manganelli, 2015)

	Τύπος οικιστικών μονάδων		
	Δύο δωμάτια	Ένα δωμάτιο	Γραφείο
Ακαθάριστο δυναμικό εισόδημα			
Τιμή προς τετραγωνικό μέτρο	€5.76	€5.66	€5.40
Περιοχή (m ²)	990	965	945
Ενοικίαση μεμονωμένων μονάδων	€518	€368	€243
Αριθμός Μονάδων	95	915	98
Ακαθάριστο μηνιαίο εισόδημα	€2,590	€5,520	€1,944
Ετήσιο (μηνιαίο * 12)	€31,080	€66,240	€23,328
<i>Κενές Θέσεις</i>			
Ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα	€31,080	€66,240	€23,328
Αναλογία κενών θέσεων	90.053	90.059	90.15
Απώλειες κενών θέσεων	€1,647	€3,908	€3,500
Συνολικό ακαθάριστο δυναμικό εισόδημα =120,648€ Εκτιμώμενες απώλειες από τις κενές θέσεις =9,055€			

Πίνακας 4 Ροή εσόδων από ένα διαμέρισμα. Πηγή: (Manganelli, 2015)

Ακαθάριστο δυναμικό εισόδημα		€120,648
Απώλειες από τις κενές θέσεις		€-9,055
		€111,593
Ενοίκιο από τις θέσεις πάρκινγκ		€7,500
Ακαθάριστη απαλλαγή από τον φόρο		€119,093
Έξοδα		
Λειτουργικά Έξοδα (5 % EGI)	€5,950	
Μισθοί	€10,000	

Διάφορα	€10,000	
Ασφάλεια	€5,000	
Παροχές	€1,500	
Διαφήμιση	€600	
Λειτουργία και επισκευές	€13,000	
Φόροι	€15,000	€-61,050
Ετήσια Καθαρά Έσοδα		€58,043

Με βάση το ιστορικό λειτουργίας της ίδιας ιδιοκτησίας και εκείνων που είναι συγκρίσιμες, είναι πιθανή η αύξηση των λειτουργικών εξόδων, τα οποία δεν επηρεάζονται από τον αριθμό των ενοικιαστών. Από αυτές τις χρεώσεις, ωστόσο, εξαιρούνται τα διοικητικά έξοδα και οι φόροι. Για τους τελευταίους, προτείνεται ότι θα παραμείνει αμετάβλητη η επίδρασή τους στο πραγματικό ακαθάριστο εισόδημα. Αυτές οι παραδοχές και προσδοκίες αντικατοπτρίζονται συνεπώς στην πρόβλεψη των ταμειακών ροών για τα επόμενα έξι χρόνια, οι οποίες αναφέρονται στον Πίνακα 5.

Πίνακας 5 Εκτιμώμενες ταμειακές ροές για τα επόμενα 6 χρόνια. Πηγή: (Manganelli, 2015)

	Χρόνος 1	Χρόνος 2	Χρόνος 3	Χρόνος 4	Χρόνος 5	Χρόνος 6
Πιθανά ακαθάριστα έσοδα (€)	121,421	125,306	129,316	131,902	134,540	137,231
Απώλειες από τις κενές θέσεις (€)	-8,421	-5,012	-5,172	-7,914	-8,072	-8,232
Δάνειο από θέσεις πάρκινγκ (€)	8,000	8,420	8,690	8,679	8,852	9,030
<i>Ακαθάριστα Λειτουργικά Έσοδα (€)</i>	121,000	128,714	132,834	132,667	135,320	138,029
<i>Έξοδα</i>						
Διοίκηση (€)	6,050	6,436	6,642	6,633	6,766	6,901
Διευθύνοντες Υπεύθυνοι (€)	10,300	10,506	10,716	10,930	11,149	11,372
Υπηρεσίες / Παροχές (€)	10,300	10,506	10,716	10,930	11,149	11,372
Ασφάλεια (€)	5,150	5,253	5,358	5,465	5,574	5,686
Διάφορα (€)	1,545	1,576	1,607	1,639	1,672	1,705
Διαφήμιση (€)	618	630	643	656	669	682

Λειτουργία (€)	13,390	13,658	13,931	14,209	14,493	14,783
Φόροι (€)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	16,050
Συνολικά Έξοδα (€)	62,353	63,565	64,613	65,462	66,472	68,551
Ετήσια Καθαρά Έσοδα (€)	58,647	65,149	68,221	67,205	68,848	69,478

Πίνακας 6 Αναλογία λειτουργικών εξόδων / εκτιμώμενα ακαθάριστα έσοδα. Πηγή:
(Manganelli, 2015)

Έτη	1	2	3	4	5	6
Αναλογία	0.515	0.494	0.486	0.493	0.491	0.497

Για να ελεγχθεί η σκοπιμότητα των προβλέψεων, είναι χρήσιμο να υπολογιστεί η αναλογία μεταξύ των λειτουργικών εξόδων και των πραγματικών ακαθάριστων εσόδων. Αυτός ο δείκτης υπολογίζεται για κάθε έτος της πρόβλεψης και παρουσιάζεται στον Πίνακα 6. Η απόδοσή του πρέπει να συγκριθεί με αυτό που παίρνει κάποιος με την παρέκταση των τιμών αυτής της παραμέτρου, όπου υπάρχουν διαθέσιμες δημοσιεύσεις που περιέχουν αυτόν τον τύπο πληροφοριών.

Υποθέτοντας ότι ο αναλυτής προσδιορίζει ένα μέσο ποσοστό 6%, η αγοραία αξία (τιμή ανάκτησης) που παρέχεται στο τέλος της επενδυτικής περιόδου θα είναι περίπου:

$$V_T = \frac{69.478 \text{ €}}{0.06} = 1.157.967 \text{ €}$$

Στο συγκεκριμένο παράδειγμα, μπορεί να θεωρηθεί ακόμη ότι ο επενδυτής αποφάσισε να χρησιμοποιήσει, για την αγορά, ενυπόθηκο δάνειο για απόσβεση άνω των 20 ετών με ίσες μηνιαίες δόσεις. Το επιτόκιο είναι 8%. Ο επενδυτής και η τράπεζα συμφώνησαν σε λόγο δανείου προς αξία 70% και αναλογία κάλυψης του χρέους τουλάχιστον 1,2. Το ποσό που δανείζεται συνεπώς υπόκειται στους πιο περιοριστικούς όρους που καθορίζονται από αυτές τις δύο παραμέτρους. Ο αναλυτής εκτιμά την τρέχουσα αξία του ακινήτου σε περίπου 560.000 €. Αυτό σημαίνει ότι το ίδρυμα δεν θα χορηγήσει δάνειο άνω των $0,7 * € 560.000 = 392.000 \text{ €}$.

Το ποσοστό απόσβεσης του χρέους δεν θα υπερβαίνει τα $58.647 \text{ €} / 1,2 = 48.872 \text{ €}$.

Το μέγιστο διαθέσιμο ποσό σε σχέση με αυτήν την παράμετρο είναι

$$\text{€ } 48.872 * \frac{(1+0.08)^{20}-1}{0.08*(1+0.08)^{20}} = \text{€ } 480.000$$

Η προϋπόθεση είναι πιο δεσμευτική από εκείνη που καθορίζεται από την αναλογία του δανείου προς την αξία, οπότε το ποσό που έχει στη διάθεσή του ο επενδυτής είναι 392.000 ευρώ.

Αυτό σημαίνει ότι ο επενδυτής πρέπει να συμπεριλάβει στις αναμενόμενες ταμειακές ροές τη δόση της ετήσιας απόσβεσης σε ποσό 39.346,12 €.

Πίνακας 7 Εκτιμώμενη ταμειακή ροή κατά τα επόμενα έξι χρόνια, στην περίπτωση της χρηματοδότησης. Πηγή: (Manganelli, 2015)

	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6
Πιθανά ακαθάριστα έσοδα (€)	121,421	125,306	129,316	131,902	134,540	137,231
Απώλειες από τις κενές θέσεις (€)	-8,421	-5,012	-5,172	-7,914	-8,072	-8,232
Ενοίκιο από τις θέσεις πάρκινγκ (€)	8,000	8,420	8,690	8,679	8,852	9,030
<i>Ακαθάριστα Έσοδα (€)</i>	121,000	128,714	132,834	132,667	135,320	138,029
<i>Έξοδα</i>						
Διοίκηση (€)	6,050	6,436	6,642	6,633	6,766	6,901
Διευθύνοντες Υπεύθυνοι (€)	10,300	10,506	10,716	10,930	11,149	11,372
Παροχές (€)	10,300	10,506	10,716	10,930	11,149	11,372
Ασφάλεια (€)	5,150	5,253	5,358	5,465	5,574	5,686
Διάφορα (€)	1,545	1,576	1,607	1,639	1,672	1,705
Διαφήμιση (€)	618	630	643	656	669	682
Λειτουργία (€)	13,390	13,658	13,931	14,209	14,493	14,783
Φόροι (€)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	16,050
Συνολικά Έξοδα (€)	62,353	63,565	64,613	65,462	66,472	68,551
Δόση Απόσβεσης Χρεών (€)	39,346	39,346	39,346	39,346	39,346	39,346
Ταμειακή ροή πριν τους φόρους (€)	19,301	25,803	28,875	27,859	29,502	30,133

Ο Πίνακας 7 δείχνει την προβλεπόμενη ταμειακή ροή για τα επόμενα έξι χρόνια σε περίπτωση χρηματοδότησης.

2.2.3. Μέτρα της Αποδοτικότητας

Το χαρακτηριστικό των παραδοσιακών μέτρων οικονομικής δυνατότητας είναι η εύρεση της συστηματικής σχέσης μεταξύ του επενδυτικού κεφαλαίου και των αναμενόμενων αποδόσεων. Οι τεχνικές διαφέρουν ανάλογα με τον τρόπο επεξεργασίας των διαθέσιμων δεδομένων (Manganelli, 2015).

Απόδοση των επενδύσεων

Η απόδοση των επενδύσεων δίνεται από την αναλογία μεταξύ του καθαρού λειτουργικού εισοδήματος και της τιμής του ακινήτου (το κόστος της επένδυσης).

$$\text{Απόδοση των επενδύσεων} = \frac{\text{Καθαρό Λειτουργικό Εισόδημα}}{\text{Καθαρό Επενδυμένο Κεφάλαιο}}$$

Το Καθαρό Επενδυμένο Κεφάλαιο, στην περίπτωση των επενδύσεων σε ακίνητα, συμπίπτει με την αξία του ακινήτου, καθαρή από την απόσβεση και τις προβλέψεις. Αυτός ο δείκτης επιτρέπει την αξιολόγηση της κερδοφορίας στην τρέχουσα διαχείριση, καθώς αποκλείει τόσο τα αποτελέσματα της έκτακτης διαχείρισης (πωλήσεις, ενεργό εφάπαξ, και άλλα), όσο και τις χρηματοοικονομικές πτυχές (επίπεδο χρέους, χρηματοοικονομικά έξοδα και άλλα). Αυτό το τελευταίο χαρακτηριστικό, ωστόσο, αντιπροσωπεύει έναν από τους σημαντικότερους περιορισμούς της ανάλυσης της επενδυτικής απόδοσης (Return on Investment-ROI), ο οποίος μπορεί στην πραγματικότητα να είναι κρίσιμος για την αξιολόγηση της καταλληλότητας των επενδύσεων σε σχέση με διαφορετικές ευκαιρίες χρηματοδότησης.

Απόδοση των μετοχικών κεφαλαίων

Η απόδοση μετοχικών κεφαλαίων (Return on Equity-ROE) ενσωματώνει την επίδραση της εξωτερικής χρηματοδότησης. μετρά τη σχέση μεταξύ των ταμειακών ροών προ φόρων και του ποσού των χρημάτων που καταβάλλει ο επενδυτής:

$$\text{Απόδοση μετοχικών κεφαλαίων} = \frac{\text{Ταμειακή Ροή}}{\text{Μετοχικά Κεφάλαια}} = \frac{\text{Καθαρό Λειτουργικό Εισόδημα} - \text{Δόση Απόσβεσης Χρεών}}{\text{Επενδυτικό Κεφάλαιο} - \text{Διαθέσιμη Χρηματοδότηση}}$$

Η συγκεκριμένη εξίσωση μετρά την απόδοση των μετοχικών κεφαλαίων, η οποία προσδιορίζεται ως η αναλογία μεταξύ των καθαρών εσόδων και των μετοχικών

επενδύσεων. Η απόδοση μετοχικών κεφαλαίων, επομένως, διαφέρει ανάλογα με την οικονομική επιβάρυνση.

Το επίπεδο του χρέους είναι ζωτικής σημασίας στη σχέση μεταξύ της απόδοσης των επενδύσεων και της απόδοσης των μετοχικών κεφαλαίων: το αυξανόμενο χρέος επεκτείνει τη διαφορά μεταξύ των δύο δεικτών. Εάν η απόδοση της επένδυσης είναι υψηλότερη από το επιτόκιο του χρέους, η απόδοση των μετοχικών κεφαλαίων αυξάνεται με την αναλογία του χρέους. Και στις δύο περιπτώσεις, οι ταμειακές ροές είναι απαλλαγμένες από τους φόρους. Έτσι, αυτοί οι δύο δείκτες μπορούν εύλογα να χρησιμοποιηθούν μόνο για τη σύγκριση επενδυτικών ευκαιριών που χαρακτηρίζονται από τον φόρο.

Ένας τρόπος βελτίωσης αυτών των μέτρων είναι η προσπάθεια να ληφθεί υπόψη η φορολογία. Αντικαθιστώντας την ταμειακή ροή πριν από τη φορολογία με τη ροή λήψης προσαρμοσμένη στον φόρο που οφείλεται από τον συγκεκριμένο επενδυτή (ταμειακή ροή μετά τη φορολογία), λαμβάνεται ένας δείκτης που λαμβάνει υπόψη τις διαφορετικές επιπτώσεις της φορολογίας:

$$\text{Απόδοση των μετοχικών κεφαλαίων} = \frac{\text{Ταμειακές Ροές}}{\text{Μετοχικά Κεφάλαια}}$$

Περίοδος Αποπληρωμής

Ένας άλλος ευρέως χρησιμοποιούμενος δείκτης είναι η επονομαζόμενη περίοδος αποπληρωμής (payback period - PP), η οποία είναι η αξιολόγηση του αριθμού των ετών που απαιτούνται για την ανάκτηση του κεφαλαίου που επενδύθηκε στο εκάστοτε έργο. Όταν η ταμειακή ροή που αναμένεται από μια επένδυση παραμένει σταθερή με την πάροδο των ετών, τότε αυτή η παράμετρος επιτυγχάνεται διαιρώντας το χρηματικό ποσό που επενδύθηκε από τον εργολάβο στην ετήσια ταμειακή ροή:

$$\text{Περίοδος Αποπληρωμής} = \frac{\text{Μετοχικά Κεφάλαια}}{\text{Ετήσια Ταμειακή Ροή}}$$

Όταν οι ταμειακές ροές δεν είναι ποτέ οι ίδιες από το ένα έτος στο άλλο, ο υπολογισμός είναι ελαφρώς πιο περίπλοκος, επομένως το σύστημα που χρησιμοποιείται συνήθως για τον υπολογισμό της περιόδου αποπληρωμής αποτελείται από την προοδευτική προσθήκη των αναμενόμενων ετήσιων ροών και τη σύγκριση του συσσωρευμένου ποσού στο τέλος κάθε έτους με την αρχική επένδυση.

Κανονικά, οι ροές έχουν μια έκπτωση στην τρέχουσα περίοδο, και στην περίπτωση αυτή χρησιμοποιείται η περίοδος έκπτωσης της αποπληρωμής (Discounted Payback Period-DPP). Αυτό εισάγει ένα άλλο πρόβλημα: την επιλογή του προεξοφλητικού επιτοκίου. Εάν οι ροές αθροίζονται απλώς, τότε τίθεται η μέθοδος της *Απλής Αποπληρωμής* (Simple Payback Method-SPM). Σε ισότιμες καταστάσεις, η επένδυση που έχει τη μικρότερη περίοδο αποπληρωμής είναι η πιο βολική. Ωστόσο, μια μικρότερη περίοδος απόσβεσης δεν υποδηλώνει απαραίτητα υψηλό επίπεδο οικονομικής απόδοσης. Μια επένδυση που έχει μεγαλύτερη απόδοση από μια εναλλακτική επένδυση, μπορεί να είναι πιο βολική εάν παράγει (θετικές) ροές για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Η μέθοδος της απλής αποπληρωμής μετρά τον χρόνο (συνήθως σε έτη) μεταξύ της ημερομηνίας της αρχικής επένδυσης και εκείνης κατά την οποία το άθροισμα των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από την επένδυση ισούται με την ίδια την επένδυση.

Αυτή είναι η ελάχιστη αξία που αποτίνει την εξίσωση:

$$\sum (B_t - C_t) = C_0,$$

όπου

Υ είναι ο αριθμός των ετών για να διασφαλιστεί ότι το εισόδημα της πράξης ισούται με την αρχική επένδυση.

B_t είναι η νομισματική αξία των παροχών (εισόδημα, αποταμίευση, μείωση κόστους και άλλα) έως το έτος t .

C_t είναι η νομισματική αξία του κόστους (συντήρηση, λειτουργία, αντικατάσταση και άλλα) έως το έτος t .

$B_t - C_t$ είναι τα καθαρά έσοδα το έτος t .

C_0 είναι η νομισματική αξία της αρχικής επένδυσης.

Με βάση ένα άλλο παράδειγμα, ένα ακίνητο μπορεί να αγοραστεί με μια αρχική επένδυση 50.000 €. Οι ταμειακές ροές μετά τη φορολογία παρουσιάζονται στον Πίνακα 8.

Τα δεδομένα δείχνουν ότι η αρχική δαπάνη θα ανακτηθεί κατά τη διάρκεια του έκτου έτους. Επομένως, η περίοδος αποπληρωμής είναι 6 χρόνια.

Πίνακας 8 Παράδειγμα. Πηγή: (Manganelli, 2015)

Έτη	Ταμειακές Ροές(€)	
	Ετήσια	Αθροιστικά
1	7,200	7,200
2	8,300	15,500
3	9,500	25,000
4	10,700	35,700
5	12,000	47,700
6	13,100	60,800
7	14,250	75,050

2.2.4. Οι περιορισμοί των ευρωπαϊκών παραδοσιακών κριτηρίων της αποδοτικότητας

Για να κατανοηθούν οι περιορισμοί των μετρήσεων της απόδοσης των επενδύσεων που περιγράφονται μέχρι τώρα, είναι σημαντικό ν' αναλογιστούν πιο σημαντικά στοιχεία της αναμενόμενης απόδοσης και να διαπιστωθεί ότι πολλά από αυτά δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τη μέτρηση των εκθέσεων σχετικά με την παραδοσιακή κερδοφορία. Για τη δέσμευση των κεφαλαίων, ο επενδυτής αναμένει να λάβει λειτουργικές ταμειακές ροές κατά την περίοδο της επένδυσης, αλλά και ένα τελικό εισόδημα χάρη στην αποεπένδυση. Η ευκολία μιας επένδυσης διέπεται από τους ακόλουθους παράγοντες (Manganelli, 2015):

1. Την ποσότητα και τον χρόνο της δέσμευσης του κεφαλαίου
2. Την ποσότητα και τον χρόνο των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών.
3. Τον βαθμό (της υποκειμενικής) εμπιστοσύνης που χαρακτηρίζει τις προσδοκίες.
4. Την στάση του επενδυτή στον κίνδυνο.

Στη συνέχεια, το σχετικό ερώτημα που προκύπτει αφορά την αλλαγή της προβολής των αναμενόμενων ταμειακών ροών με βάση τις στρατηγικές και τη φύση του εκάστοτε επενδυτή. Αυτές οι προσαρμογές πρέπει να σχετίζονται με την ποσότητα, την ποιότητα και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.

Ένα ιδανικό μέτρο κερδοφορίας θα πρέπει να ενσωματώνει καθέναν από τους αναφερόμενους παράγοντες. Ο πιο σημαντικός περιορισμός των αναλυθέντων κριτηρίων είναι η αγνόηση των επιπτώσεων του χρονισμού των ταμειακών ροών. Για το λόγο αυτό, οι δείκτες που παρουσιάζονται μέχρι στιγμής αντιπροσωπεύουν τα μέσα για μια πιο εξελιγμένη ανάλυση με βάση τους μετρήσεις που λαμβάνουν υπόψη τον παράγοντα του χρόνου. Είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη ότι η ανάλυση που διενεργείται μέσω των δεικτών είναι συμπληρωματική της ανάλυσης των ροών (Manganelli, 2015).

Τέλος, αξίζει να ληφθεί υπόψη ότι δεν υπάρχει απόλυτος δείκτης κερδοφορίας: μόνο ο οικονομικός φορέας, γνωρίζοντας τα χαρακτηριστικά της επένδυσης, είναι σε θέση να αποφασίσει το είδος της οικονομικής και χρηματοοικονομικής ανάλυσης και τους δείκτες που μπορούν να υποστηρίξουν καλύτερα την τελική απόφαση. Για παράδειγμα, ένας φορέας προώθησης ακινήτων, του οποίου η κύρια δραστηριότητα είναι η οικοδομική βιομηχανία, η οποία προωθεί τις επενδύσεις σε ακίνητα και συνεπώς τις πραγματοποιεί άμεσα, θα ενδιαφέρεται σίγουρα τόσο για μια προηγούμενη ανάλυση μιας μεμονωμένης συναλλαγής ακινήτων που θα αναπτυχθεί όσο και για την ανάλυση οικονομικών καταστάσεων για την αξιολόγηση της διαχείρισης της βιομηχανικής επιχείρησης (Manganelli, 2015).

2.3. Αμερικάνικα Εκτιμητικά Πρότυπα

Η επαγγελματική πρακτική της αποτίμησης ακινήτων αντιπροσωπεύει την πρακτική έκφραση της μετάφρασης των φιλοσοφικών αντιλήψεων της αξίας στις πιο χρήσιμες οικονομικές αντιλήψεις. Η εκτίμηση των ακινήτων, ειδικά η εκτίμηση της αγοραίας

αξίας, εξυπηρετούν πολύ σημαντικές οικονομικές λειτουργίες. Αναπόφευκτα διαπιστώνεται ότι υπάρχουν διάφοροι ορισμοί της αποτίμησης. Ένας περιεκτικός ορισμός αναφέρεται στην αποτίμηση ως «*η τέχνη ή η επιστήμη, της εκτίμησης της αξίας για έναν συγκεκριμένο σκοπό ενός συγκεκριμένου ενδιαφέροντος για την ιδιοκτησία σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και επίσης λαμβάνοντας υπόψη όλους τους υποκείμενους οικονομικούς παράγοντες της αγοράς, συμπεριλαμβανομένου του φάσματος εναλλακτικών επενδύσεων*» (Millington, 2014).

Αυτός ο ορισμός υποδηλώνει ότι η αποτίμηση είναι τόσο επιστήμη όσο και τέχνη. Αυτό το περιθώριο παρέχει μια υπόδειξη για την πολυπλοκότητα της φύσης της αξίας (της αγοράς) και του τρόπου με τον οποίο μπορεί να εκτιμηθεί. Τα οικονομικά απαιτούν όπως η τιμή να είναι μετρήσιμη με αντικειμενική έννοια, αλλά η (κοινή) πραγματικότητα αξίας υποδηλώνει ένα υποκειμενικό φαινόμενο, παρόμοιο με την «ομορφιά» ή την «αλήθεια». Η επιστημονική πτυχή των εκτιμήσεων μιλά για τα «αντικειμενικά» στοιχεία της αξίας και αντικατοπτρίζει την υιοθέτηση, από τους εκτιμητές, της «επιστημονικής μεθόδου» ή του θετικιστικού μεθοδολογικού προσανατολισμού. Έτσι, σε φιλοσοφικό επίπεδο, είναι κοινότοπο οι εκτιμητές να χρησιμοποιούν την επιστημονική μέθοδο (σε αντίθεση με, παραδείγματος χάριν, τη μαντεία) για να εκτιμήσουν την αξία, αλλά πιο πρακτικά υιοθετούν την «επιστημονική προσέγγιση» στην ανάλυση δεδομένων και τους μαθηματικούς υπολογισμούς της αξίας. Η τέχνη της αποτίμησης προκύπτει από την αναγνώριση της θεμελιωδώς υποκειμενικής φύσης της αξίας και του πώς διαμορφώνεται η ατομική αντίληψη ή η στάση. Η τέχνη από αυτή την άποψη, όπως εξηγεί ο Millington (2014), αναφέρεται στην ικανότητα της επίγνωσης για τις συγκεκριμένες πληροφορίες που θα χρησιμοποιηθούν για την εκτίμηση και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Η ένταση μεταξύ αυτών των δύο πτυχών της αποτίμησης δεν έχει επιλυθεί ικανοποιητικά από τη συμβατική θεωρία. Η συμβατική λύση είναι η περιγραφή της αποτίμησης ως «ανακριβής επιστήμη», μια γνώμη που βασίζεται στην εκτίμηση των επιρροών της αγοράς και την οποία ο εκτιμητής θεωρεί σημαντική για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων. Είναι αποδεκτό ότι συγκεκριμένες ιδιότητες μπορεί να έχουν διαφορετικές (ή υποκειμενικές) αξίες σε διαφορετικά άτομα, αλλά επίσης και ότι αναμένεται να συγκλίνουν σε μια (αντικειμενική) τιμή ~~εναλλάγματος~~ στην αγορά. Υπάρχει λοιπόν για κάθε ιδιοκτησία μια συγκεκριμένη και μοναδική

τιμή αγοράς (και κατ' επέκταση μια μοναδική αγοραία αξία). Η αποτίμηση είναι μια εκτίμηση αυτής της τιμής υπό ορισμένες παραδοχές. Τέλος, ο ορισμός λαμβάνει γνώση της επίδρασης των επενδυτικών αποφάσεων στη δημιουργία αξίας, καθιστώντας σαφή τη σύνδεση μεταξύ της αξίας των ακινήτων και των μελλοντικών καθαρών παροχών (δηλ. των καθαρών ταμειακών ροών), που προεξοφλούνται κατάλληλα με την πάροδο του χρόνου (Mooya, 2016).

Ο ορισμός της αποτίμησης αναγνωρίζει ότι η αξία δημιουργείται από τους παράγοντες της προσφοράς και της ζήτησης εντός του απαιτούμενου τμήματος της αγοράς ακινήτων και ότι αυτοί οι παράγοντες αλλάζουν με το χρόνο, καθιστώντας την εκτίμηση εξαρτώμενη από το χρόνο.

2.4. Προβλήματα στην θεωρία της εκτίμησης

Ο Kummerow (2002) παρέχει μία συγκεκριμένη θεωρία στη θεωρητική διάσταση της κρίσης στην εκτίμηση των ακινήτων. Έτσι, παρατηρεί ότι η αποτίμηση εξάγει μια περίεργη δήλωση στο ότι οι βασικές έννοιες της εργασίας έχουν καθοριστεί, όχι από τους επαγγελματίες της αποτίμησης, αλλά από δικαστήρια που δεν διαθέτουν εμπειρογνωμοσύνη. Αυτό αποτελεί ενδεικτικό χαρακτηριστικό ενός αριθμού θεωρητικών προβλημάτων στα οποία βασίζεται η πρακτική της αποτίμησης, τα οποία με τη σειρά τους υποστηρίζουν την αίσθηση της κρίσης. Πρώτον, υπάρχει ουσιαστικά η έλλειψη της εννοιολογικής σαφήνειας σχετικά με το τι ακριβώς είναι η «αγοραία αξία» και τι είναι αυτό που κάνουν πραγματικά οι εκτιμητές σε σχέση με αυτήν. Η σημαντική σειρά των ορισμών της αξίας της αγοράς (Schlaes, 1984) αποτελεί εύγλωττη μαρτυρία αυτής της σύγχυσης. Για παράδειγμα, ενώ είναι κοινότυπο να αναφέρεται η αγοραία αξία ως ακριβής ή σημειακή εκτίμηση σε χρηματικούς όρους, η αγοραία αξία που έχει σχεδιαστεί, εναλλακτικά θεωρείται ότι έχει περιγραφεί με αρκετές έννοιες: με σύμβολο, κανόνα, γνώμη, συμπεράσματα, προσδοκία, πρόβλεψη, συμβάν, ιδανικά (Schlaes, 1984).

Ίσως το σημείο της μεγαλύτερης διαφωνίας είναι μεταξύ εκείνων που ορίζουν την αγοραία αξία ως την *υψηλότερη τιμή* και εκείνων που την ορίζουν ως την *πιο πιθανή τιμή*. Η πρώτη περιγράφει την καλύτερη τιμή που μπορεί να αποκτηθεί, ενώ η δεύτερη έχει σχέση με τη μέση ή την πιο πιθανή τιμή. Σχετικά με αυτό, υπάρχει σύγχυση σχετικά με το αν η αγοραία αξία είναι κανονιστική («τι πρέπει να είναι») ή θετική («τι είναι»). Έτσι, οι εκτιμητές θεωρούνται εναλλακτικά είτε ως «παράγοντες

πρόβλεψης της αξίας» είτε ως «εκτιμητές της αξίας» (Lusht, 1981). Οι πιο πρόσφατες προσπάθειες εναρμόνισης των ορισμών από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee-IVSC) δεν έχουν λάβει καμία δράση για να μειώσουν αυτές τις υποκείμενες εντάσεις.

Η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 έφερε σε απόλυτη ανακούφιση την αδυναμία της θεωρίας της τυπικής αποτίμησης για να χειριστεί τις φούσκες (και τις συντριβές) στις αγορές ακινήτων από τη μία πλευρά και να παρέχει καθοδήγηση για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας σε αδύναμες ή απύσες αγορές. Οι εκτιμητές δεν φαίνεται να διαθέτουν το θεωρητικό σκεύασμα με το οποίο μπορούν να κατανοήσουν τη φούσκα στις αγορές κατοικιών κατά την περίοδο που έληξε μέχρι το 2008, και ως εκ τούτου δεν ήταν σε θέση να προβλέψουν την κατάρρευση των τιμών. Με το που συνέβη η κατάρρευση και η εμπορική δραστηριότητα πάγωσε, η λειτουργία της αποτίμησης κατέληξε σε μια δύσκολη κατάσταση ως προς το τι να έκανε με την αγοραία αξία όταν τα αποδεικτικά στοιχεία της αγοράς «στέγνωσαν». Μια εναλλακτική θεωρία της αποτίμησης ακινήτων πρέπει όχι μόνο να αντιπροσωπεύει την προγνωστική και επεξηγηματική επιτυχία της συμβατικής θεωρίας, αλλά και να παρέχει (ανώτερες) επεξηγηματικές δυνατότητες για τα θεωρητικά και πρακτικά προβλήματα. Η εναλλακτική θεωρία πρέπει να φέρει μια εννοιολογική σαφήνεια στην έννοια της αγοραίας αξίας. Επιπλέον, πρέπει να αντιμετωπίσει βασικά πρακτικά προβλήματα στη λειτουργία της αποτίμησης, όπως εκείνα που σχετίζονται με τη διακύμανση και την ακρίβεια της αποτίμησης, καθώς και τις επιρροές των πελατών στα αποτελέσματα της αποτίμησης. Η εναλλακτική θεωρία θα πρέπει να παρέχει εργαλεία για τη σωστή κατανόηση των τιμών των φουσκών και των συντριβών στις αγορές ακινήτων, καθώς και ένα πλαίσιο για την κατανόηση της φύσης της αγοραίας αξίας σε αδύναμες ή απύσες αγορές (Mooya, 2016).

Κεφάλαιο 3^ο - Επίδραση Οικονομικής Κρίσης στην Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα

Η οικονομική κρίση παρουσιάζει σημαντικές προκλήσεις για μεγάλο αριθμό χωρών σε ολόκληρο τον κόσμο. Αν και η κρίση αυτή ξεκίνησε από την κατάρρευση του τομέα των κατοικιών των ΗΠΑ, επικράτησε από τον τομέα που είχε πληγεί αρχικά (Barth et al., 2009). Η χρηματοπιστωτική κρίση 2007-2020 έχει κλιμακωθεί από τη στέγαση έως τον χρηματοπιστωτικό τομέα και προς άλλες αγορές, επηρεάζοντας τελικά όλα τα μέρη της οικονομίας.

Η κρίση έπληξε τις ιδιωτικές εταιρείες και τώρα ασκεί μεγάλη πίεση στο δημόσιο τομέα (Hoffman et al., 2012). Το φαινόμενο αυτό δεν επηρέασε μόνο ορισμένες χώρες ανάλογα με το ρυθμό ανάπτυξής τους ή τον πληθυσμό τους. Αντιθέτως, η κρίση έχει ταξιδέψει πέρα από τα εθνικά σύνορα εντός των ανεπτυγμένων χωρών και απειλεί να εξαπλωθεί στις αναπτυσσόμενες χώρες και στις αναδυόμενες οικονομίες. Η έρευνα των Xifilidou et al. (2013) πραγματεύεται τους οικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν τον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα. Η μείωση των αξιών και η σχεδόν πλήρης αδράνεια του τομέα ήταν τα βασικά γεγονότα που προκάλεσαν το ενδιαφέρον για την ανάλυση των αλληλεπιδράσεων μεταξύ μακροοικονομικών παραγόντων και ακινήτων.

Στόχος της μελέτης των Xifilidou et al. (2013) είναι να επισημάνει τον αντίκτυπο στον πληθυσμό, την ανεργία, την απασχόληση, τη μέση εύλογη αγοραία αξία, το αρχικό κόστος κατασκευής των ακινήτων, το αρχικό κόστος κατασκευής των ακινήτων, τον αριθμό των νέων ακινήτων και τον αριθμό των νέων ακινήτων και τη γενική πραγματικότητα των ακινήτων στην Ελλάδα. Οι προαναφερόμενοι παράγοντες είναι οι μεταβλητές που εισήχθησαν στο μοντέλο της παραπάνω έρευνας, για τη μελέτη της επιρροής τους στη μείωση των τιμών. Η Ελλάδα επιλέχθηκε ως περιοχή μελέτης καθώς, λόγω της οικονομικής ύφεσης, παρείχε ένα πλούσιο υπόβαθρο ειδικών χαρακτηριστικών κατάλληλο για να εξετάσει εάν και σε ποιο βαθμό μια οικονομική κρίση επηρεάζει τον τομέα των ακινήτων.

Η απότομη οικονομική ύφεση, η διεύρυνση των κυβερνητικών ελλειμμάτων πέραν των χαμηλών εσόδων, το υψηλό χρέος και η πίεση στις κυβερνήσεις για χρεοκοπίες, - με δυο λόγια, η λεγόμενη κρίση του δημοσίου χρέους- είναι τα βασικά ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπίσει η Ελλάδα (Campello et al., 2010). Ακόμα και αν η χώρα μας

είχε ήδη πληγεί από μια φθίνουσα διεθνή ανταγωνιστικότητα πριν το 2008, όταν ξέσπασε η κρίση, ένας από τους πιο δραστήριους οικονομικούς τομείς ήταν η ακίνητη περιουσία. Τα ακίνητα έχουν συμβάλει σημαντικά στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης εδώ και χρόνια. Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή για τη συνολική ακαθάριστη αξία ανά κλάδο, ο τομέας των ακινήτων και ο κατασκευαστικός τομέας συνέβαλαν έως 13% και 4,1% αντίστοιχα στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία για το 2009.

Η κατασκευαστική βιομηχανία διαδραματίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη, καθώς αυξάνει τη ζήτηση μέσω της αλληλεπίδρασης μεταξύ της μεταποίησης, της εξόρυξης και άλλων τομέων, όπως η ακίνητη περιουσία (Benos et al., 2011). Η κρίση στον τομέα των ακινήτων αποδίδεται σε εσωτερικές αιτίες και εν μέρει στην παρούσα χρηματοπιστωτική κρίση. Σήμερα, η πραγματικότητα των ακινήτων έχει αλλάξει σε σύγκριση με το 2009. Συγκεκριμένα, η απασχόληση στη διαχείριση του τομέα των ακινήτων για το πρώτο τρίμηνο του 2010 μειώθηκε σχεδόν κατά 2800 άτομα (31,8%) σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2009. Τα εμπορικά ακίνητα, τα καταστήματα και οι χώροι γραφείων παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση στους κενούς χώρους ακόμη και σε πολύ εμπορικούς δρόμους.

Ο Πίνακας 9 είναι ενδεικτικός της κατάστασης, καθώς παρουσιάζει το ποσοστό των εμπορικών ακινήτων, τα οποία σταμάτησαν τη λειτουργία τους στις πιο κεντρικές περιοχές της Αθήνας (Vradis & Dalakoglou, 2011).

Πίνακας 9. Ποσοστό επιχειρήσεων που έκλεισαν επί του συνόλου. Πηγή: (Vradis & Dalakoglou, 2011)

Περιοχή	Ποσοστό Επιχειρήσεων που Έκλεισαν (%)
Κέντρο Αθήνας	17,2
Μαρούσι	16,3
Κηφισιά	11,8
Χαλάνδρι	17
Κολωνάκι	12,5

Επιπλέον, η κρίση στις εγχώριες δραστηριότητες ακινήτων το 2010 και οι χαμηλές αποτιμήσεις είχαν ως αποτέλεσμα τη μεγάλη πτώση της κερδοφορίας των εισηγμένων και μη εισηγμένων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα. Οι εταιρείες αυτές βρίσκονται σε πολύ δύσκολη θέση, καθώς δεν υπάρχουν συναλλαγές ή ακόμη και

δραστηριότητες στον τομέα των ακινήτων. Αξίζει να σημειωθεί ότι τρεις τέτοιες εταιρείες είχαν καθαρή ζημία άνω των 500.000 €. Παρά την κρίση αυτή, οι τιμές για οικιακές χρήσεις δεν έχουν σημειώσει σημαντική μείωση. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος παράγει δύο δείκτες τιμών, ο ένας ανάλογα με την ηλικία και ο άλλος ανάλογα με τη γεωγραφική περιοχή, για να καταγράψει τυχόν μεταβολές στη δραστηριότητα ακινήτων.

Σύμφωνα με πολλές μελέτες, 9 στους 10 ειδικούς ακινήτων υποστηρίζουν την ιδέα ότι υπάρχει μεγάλη υπερπροσφορά ακινήτων για οικιακές χρήσεις και 6 στους 10 πιστεύουν ότι οι πωλήσεις τους είναι χαμηλότερες από έξι μήνες νωρίτερα. Επιπλέον, το 70,4% των ατόμων που συνδέονται με μια συναλλαγή ή μια επιχείρηση ακινήτων πιστεύουν ότι οι αξίες των κατοικιών έχουν μειωθεί και θα συνεχίσουν να το κάνουν για τουλάχιστον ένα έτος, όταν το 54,1% προβλέπει ότι η ζήτηση για τους κατοίκους θα μειωθεί. Το χαρακτηριστικό της πραγματικότητας των ακινήτων στην Ελλάδα για το 2013, συνοψίζεται στα ακόλουθα:

- Ο τομέας δεν σταθεροποιήθηκε για 2-3 χρόνια.
- Υπάρχουν 100.000-200.000 νέα διαμερίσματα στην Ελλάδα που δεν είχαν πωληθεί.
- Οι αξίες των ακινήτων παρέμειναν υψηλές.
- Υπήρχε χαμηλή ζήτηση και οι μόνες συναλλαγές αναφέρθηκαν σε μεταχειρισμένα και παλαιά ακίνητα.
- Οι δημοπρασίες αυξήθηκαν γρήγορα.
- Οι τράπεζες δεν χορήγησαν δάνεια για την απόκτηση ακινήτου.
- Η καθαρή απόδοση ενός ακινήτου ήταν χαμηλότερη από το επιτόκιο ενός λογαριασμού καταθέσεων σε μια ελληνική τράπεζα.
- Υπήρχε μεγάλος κίνδυνος, εάν η κρίση στον τομέα παρέμενε για μεγάλο χρονικό διάστημα, πολλές επιχειρήσεις να πτωχεύσουν και να κλείσουν (Karaganis, 2011).

Αν και αυτές είναι οι αρχικές αιτίες για την πτώση του τομέα των ακινήτων, η μελέτη των Xifilidou et al. (2013) διερευνά κατά πόσον ορισμένοι οικονομικοί δείκτες επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Όλες οι περιφέρειες της Ελλάδας συμμετείχαν σε αυτή τη μελέτη, προκειμένου να παράσχουν σαφέστερη και ολοκληρωμένη εικόνα της κατάστασης.

Η κρίση των ακινήτων δεν είναι η αιτία της χρηματοπιστωτικής - πιστωτικής κρίσης, όπως μπορεί να πουν ορισμένοι. Αντιθέτως, είναι το σύμπτωμα μιας τεράστιας και παράλογα ασταμάτητης ρευστότητας, η οποία ήταν το βασικό σχέδιο μιας αρχικά αδιέξοδης χρηματοοικονομικής τεχνικής με πολλά ελαττώματα στην άσκηση της νομισματικής πολιτικής (Koetter & Poghosyan, 2010). Αυτές οι ατέλειες σε μικροοικονομικό επίπεδο έχουν επηρεάσει διαφορετικά κάθε χώρα, με τη φούσκα των ακινήτων και την ανάπτυξη να είναι κοινές σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες στην καρδιά της κρίσης (Ηνωμένο Βασίλειο, Ισπανία, Ελλάδα) (Jimjarak & Sheffrin, 2011).

Η φούσκα και η ανάπτυξη των ακινήτων πυροδοτήθηκαν από την υπάρχουσα ρευστότητα για πάνω από δέκα χρόνια. Σε μακροοικονομικό επίπεδο, είναι σαφές ότι η ρευστότητα και η κακή χρήση της χρηματοοικονομικής τεχνικής ήταν οι κύριες αιτίες που οδήγησαν σήμερα σε τεράστια κρίση. Αρκετά χρόνια πριν, η χρηματοοικονομική τεχνική θεωρήθηκε ως τεχνική υψηλής γνώσης και ποιότητας προκειμένου να εξασφαλιστούν τα κέρδη και η ρευστότητα για την πλειονότητα. Σήμερα, συμβαίνει το αντίθετο (Andersen et al., 2012).

Ο τομέας ακινήτων ήταν ο πρώτος που επλήγη από την κρίση στην Ελλάδα. Η επιλογή της Ελλάδας ως περιοχής μελέτης αποδείχθηκε ιδανική, καθώς η μελέτη αποδεικνύει ότι οι μακροοικονομικοί παράγοντες μπορούν να προβλέψουν επικείμενη πτώση της αγοράς ακινήτων. Επιπλέον, η αύξηση του κόστους των κατασκευών αποδείχτηκε ένας σημαντικός παράγοντας μείωσης. Όντας ένας από τους τομείς με σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομία, η επίδραση της άνθισης των ακινήτων ήταν ισχυρή.

Η φορολογία, οι υψηλές αξίες και η αδυναμία απόκτησης ενός ακινήτου έχουν μεταβάλει την προθυμία του κοινού να αποκτήσει ένα ακίνητο (Jimjarak & Sheffrin, 2011). Αν και οι παράγοντες αυτοί εξακολουθούν να είναι πολύ σημαντικοί για τη διαμόρφωση των αξιών, οι αντικειμενικές αξίες, σύμφωνα με τις οποίες διαμορφώνεται η φορολογία, διαδραματίζουν ασήμαντο ρόλο στο μοντέλο. Η ανεργία και το κόστος κατασκευής τόσο ενός ακινήτου είναι αυτά που επηρεάζουν περισσότερο τις αξίες. Αναμένεται ότι η ανεργία έχει υψηλό συντελεστή β, καθώς καθορίζει τα έσοδα ενός δυνητικού αγοραστή και, επομένως, την ικανότητά του για συναλλαγές.

Στην Ελλάδα, αν και το κόστος κατασκευής μιας κανονικής κατοικίας ή ενός καταστήματος είναι γνωστό κατά μέσο όρο, οι τιμές αυξάνονται δυσανάλογα. Οι κατασκευαστές βασίζονται στην αντίληψη τους για τις αξίες στο κόστος και την ποιότητα των κατασκευών και αύξησαν τις αξίες σε ένα παράλογο σημείο. Την τελευταία δεκαετία, οι υποθήκες αυξήθηκαν και έτσι οι πιθανοί αγοραστές αυξήθηκαν. Αυτή δεν είναι η πραγματικότητα τώρα. Το πιο ανησυχητικό σημείο είναι ότι πιθανώς η ελληνική κτηματομεσιτική επιχείρηση δεν θα εξέλθει γρήγορα από την κρίση, διότι οι παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη των χωρών με υψηλά ποσοστά μεταξύ 1997 και 2007 θα συνυπάρξουν (Karousos & Vlamis, 2008).

Η Οικονομική και Νομισματική Ένωση ξεκίνησε με τη σταθεροποίηση των μακροοικονομικών πολιτικών και κανόνων, με αποτέλεσμα τη μείωση του κόστους χρήματος, λόγω της προσπάθειας για συνοχή με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Τα επιτόκια μειώθηκαν, καθιστώντας τα ενυπόθηκα δάνεια προσβάσιμα στο κοινό. Όσον αφορά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, έδωσαν μεγάλη ώθηση στις επενδύσεις σε υποδομές, γεγονός που εξαφανίστηκε 8 χρόνια αργότερα. Η μόνη λύση είναι η δημιουργία μιας δίκαιης φορολογικής πολιτικής με πολλά κριτήρια, τα οποία θα αναρτώνται σε μια ηλεκτρονική βάση δεδομένων και θα ελέγχονται τακτικά από τις αρμόδιες κρατικές αρχές (Duca et al., 2010).

Κεφάλαιο 4^ο – Σκοπός της έρευνας και μεθοδολογία

4.1. Σκοποί και Υποθέσεις

Η παρούσα έρευνα έχει σκοπό να μελετήσει την αγορά ακινήτων στον Ν. Λάρισα. Μελετώνται οι απόψεις των κατοίκων της περιοχής σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίδραση της οικονομικής κρίσης, τις τωρινές τιμές των ακινήτων στον Νομό και τις μελλοντικές προβλέψεις για αυτές. Επίσης διερευνώνται οι δημογραφικές ομάδες που διαφέρουν ως προς τις ανωτέρω απόψεις. Με βάση τον σκοπό της έρευνας, διατυπώνονται παρακάτω τα ερευνητικά ερωτήματα:

- 1) Ποιες οι απόψεις των κατοίκων του Ν. Λάρισα σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίδραση της οικονομικής κρίσης, τις τωρινές τιμές των ακινήτων στον Νομό και τις μελλοντικές προβλέψεις για αυτές;
- 2) Ποια η επίδραση του δημογραφικού προφίλ στις απόψεις των κατοίκων του Ν. Λάρισα σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίδραση της οικονομικής κρίσης, τις τωρινές τιμές των ακινήτων στον Νομό και τις μελλοντικές προβλέψεις για αυτές;

4.2. Σχεδιασμός έρευνας

Πραγματοποιήθηκε μία ποσοτική έρευνα, πρωτογενής με χρήση ερωτηματολογίου το οποίο αποτελούταν από ερωτήσεις κλειστού τύπου και κλίμακας Likert. Η έρευνα ήταν περιγραφική και συσχετιστική σε μη πειραματικό σχεδιασμό. Η ποσοτική έρευνα κρίθηκε κατάλληλη καθώς οι έννοιες της προοπτικής αγοράς των ακινήτων, της επίδρασης της οικονομικής κρίσης, των τωρινών τιμών των ακινήτων στον Νομό και των μελλοντικών προβλέψεων για αυτές είναι έννοιες μετρήσιμες που μπορούν να αποτυπωθούν με ποσοτικά μέτρα και συνεπώς να μετρηθούν αντικειμενικά (Fowler, 2014). Επίσης η πρωτογενής έρευνα σε κατοίκους κρίθηκε κατάλληλη καθώς αφενός ήταν δύσκολη η συλλογή των δευτερογενών δεδομένων, αφετέρου η προοπτική της αγοράς ακινήτων είναι μία έννοια που μπορεί να εκφραστεί μόνο από την γνώμη του αγοραστή. Ακόμη, η ποσοτική έρευνα είναι κατάλληλη προκειμένου να ελεγχθούν οι διαφορές των απόψεων ως προς τα δημογραφικά στοιχεία, πραγματοποιώντας στατιστικούς ελέγχους σε αριθμητικά δεδομένα με χρήση επαγωγικών προσεγγίσεων, με στόχο την γενίκευση των αποτελεσμάτων για τον ευρύτερο πληθυσμό (Muijs, 2011). Τέλος, ο σχεδιασμός ήταν μη πειραματικός, προκειμένου απλώς να αποτυπωθούν οι απόψεις για την αγορά ακινήτων και να γίνουν συγκρίσεις μεταξύ των δημογραφικών χαρακτηριστικών, χωρίς να ληφθούν υπόψιν εξωγενείς παράγοντες (Salkind, 2010).

4.3. Πληθυσμός-Δείγμα

Πληθυσμός της έρευνας θεωρείται το σύνολο των κατοίκων του Ν. Λάρισας. Αναφορικά με το δείγμα, στην έρευνα συμμετείχαν 71 άτομα από τον Ν. Λάρισας, άτομα ηλικίας άνω των 35 ετών, έγγαμα, με εκπαιδευτικό επίπεδο τουλάχιστον τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες ανέφεραν ότι εργάζονται ως ελεύθεροι επαγγελματίες, δημόσιοι ή ιδιωτικοί υπάλληλοι με περισσότερα από 15 έτη επαγγελματικής εμπειρίας και διαμένουν σε διαμέρισμα ή μονοκατοικία. Το μηνιαίο εισόδημα των ερωτηθέντων στις περισσότερες περιπτώσεις είναι από 500-1500 ευρώ, με την γενικότερη εκτίμηση να είναι ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική κατάσταση θα παραμείνει σταθερή.

4.4. Ερωτηματολόγιο

Χρησιμοποιήθηκε πρωτότυπο ερωτηματολόγιο το οποίο αποτελείται από 35 ερωτήσεις και 7 ενότητες.

Η 1^η ενότητα αναφέρεται στα δημογραφικά στοιχεία και περιλαμβάνει 7 ερωτήσεις κλειστού τύπου σχετικές με φύλο, την ηλικία, το εκπαιδευτικό επίπεδο, την οικογενειακή κατάσταση, την επαγγελματική κατάσταση, την επαγγελματική εμπειρία και τον τόπο διαμονής.

Η 2^η ενότητα αναφέρεται στα οικονομικά στοιχεία και περιλαμβάνει 2 ερωτήσεις κλειστού τύπου σχετικά με το μηνιαίο εισόδημα σε ευρώ και την εκτίμηση της οικονομικής κατάστασης στα επόμενα 5 έτη.

Η 3^η ενότητα περιλαμβάνει 1 ερώτηση πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με το πόσο ακριβό θεωρούν ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας.

Η 4^η ενότητα περιλαμβάνει 4 ερωτήσεις πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ), σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων.

Η 5^η ενότητα περιλαμβάνει 12 ερωτήσεις σχετικά με την εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα καθώς και την πτώση της αγοράς ακινήτων και της οικοδομικής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα, 3 ερωτήσεις κλειστού τύπου αναφέρονται στα ποσοστά μείωσης των τιμών των κατοικιών μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας, το χρονικό διάστημα όπου οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους και το χρονικό διάστημα όπου συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης. Επίσης 6 ερωτήσεις πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) αναφέρονται στην πτώση της αγοράς ακινήτων και 3 ερωτήσεις πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η 6^η ενότητα αναφέρεται στις μελλοντικές προβλέψεις για την αγορά ακινήτων με 2 ερωτήσεις πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5, σχετικά με το τι πιστεύουν ότι θα γίνει

στην αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας (1=Θα μειωθεί πολύ, 2=Θα μειωθεί ελαφρώς, 3=Θα παραμείνει σταθερή, 4=Θα αυξηθεί λίγο, 5=Θα αυξηθεί πολύ) και σχετικά με το αν το μέλλον είναι αβέβαιο στην αγορά ακινήτων (1=Διαφωνώ απόλυτα, 2=Διαφωνώ, 3=Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ, 4=Συμφωνώ, 5=Συμφωνώ απόλυτα).

Τέλος, η 7^η ενότητα περιλαμβάνει 7 ερωτήσεις πενταβάθμιας κλίμακας Likert 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ), σχετικά με την γνώση των παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων.

4.5. Στατιστική ανάλυση

Η στατιστική ανάλυση πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό IBM SPSS 24. Επίσης χρησιμοποιήθηκε και το λογισμικό Microsoft Office Excel 2016, για σχεδιασμό γραφημάτων. Οι ποιοτικές μεταβλητές της έρευνας παρουσιάστηκαν με συχνότητες και ποσοστά ενώ οι ποσοτικές με μέσο όρο και τυπική απόκλιση.

Ο έλεγχος υποθέσεων πραγματοποιήθηκε σε στάθμη σημαντικότητας 5%, χρησιμοποιώντας παραμετρικούς και μη παραμετρικούς ελέγχους ανάλογα το πλήθος των συγκρινόμενων δειγμάτων (30 και άνω ή κάτω των 30) και την κατανομή των μεταβλητών αν είναι κανονική ή όχι, συνθήκη που ελέγχθηκε με το Shapiro Wilk test.

Για σύγκριση μέσων τιμών 2 μεγάλων ανεξάρτητων δειγμάτων ($n \geq 30$) ή 2 ανεξάρτητων δειγμάτων που ακολουθούν την κανονική κατανομή, χρησιμοποιήθηκε ο παραμετρικός έλεγχος independent samples t-test. Ομοίως για σύγκριση μέσων τιμών 3 και περισσότερων μεγάλων ανεξάρτητων δειγμάτων ($n \geq 30$) ή 3 και περισσότερων ανεξάρτητων δειγμάτων που ακολουθούν την κανονική κατανομή, χρησιμοποιήθηκε ο παραμετρικός έλεγχος ANOVA με post hoc analysis LSD, στις περιπτώσεις όπου εντοπίστηκαν στατιστικά σημαντικές διαφορές για να εντοπιστούν οι ομάδες που διαφέρουν.

Για σύγκριση κατανομών 2 μικρών ανεξάρτητων δειγμάτων που δεν ακολουθούν την κανονική κατανομή χρησιμοποιήθηκε ο μη παραμετρικός έλεγχος Mann Whitney. Παρόμοια, για σύγκριση κατανομών 3 ή περισσότερων μικρών ανεξάρτητων δειγμάτων που δεν ακολουθούν την κανονική κατανομή χρησιμοποιήθηκε ο μη παραμετρικός έλεγχος Kruskal Wallis με post hoc analysis Bonferonni, στις

περιπτώσεις όπου εντοπίστηκαν στατιστικά σημαντικές διαφορές για να εντοπιστούν οι ομάδες που διαφέρουν.

Για έλεγχο εξάρτησης ποιοτικών μεταβλητών χρησιμοποιήθηκε ο έλεγχος ανεξαρτησίας χ^2 . Για έλεγχο συσχέτισης ποσοτικών μεταβλητών, που δεν ακολουθούν την κανονική κατανομή χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής συσχέτισης Spearman. (Ρούσσοι & Τσαούσης, 2011).

4.6. Αξιοπιστία

Η αξιοπιστία των δεδομένων ελέγχθηκε με χρήση του συντελεστή Cronbach Alpha σε κάθε ενότητα του ερωτηματολογίου που αποτελείται από ερωτήσεις κλίμακας Likert. Ο δείκτης Cronbach Alpha μετράει την εσωτερική συνέπεια του ερωτηματολογίου, δηλαδή τον βαθμό στον οποίο παρόμοιες ερωτήσεις απαντήθηκαν με παρόμοιο τρόπο. Αποδεκτές τιμές του συντελεστή είναι οι τιμές άνω του 0,6 (McLeod, 2007). Τότε οι ερωτήσεις είναι εφικτό να ομαδοποιηθούν δημιουργώντας παράγοντες. Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει τα αποτελέσματα της ανάλυσης αξιοπιστίας για τους παράγοντες και τις ερωτήσεις όπου υπήρξε ικανοποιητική αξιοπιστία. Συγκεκριμένα, ο παράγοντας «Προοπτική αγοράς ακινήτων» είχε αξιοπιστία $\alpha=0,711$, οι «Οικονομικές δυσκολίες» $\alpha=0,683$, η «Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας» $\alpha=0,703$ και η «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» $\alpha=0,641$.

Πίνακας 1: Αποτελέσματα ανάλυσης αξιοπιστίας

Παράγοντας	Ερωτήσεις	Cronbach Alpha
Προοπτική αγοράς ακινήτων	11-13*	0,711
Οικονομικές δυσκολίες	21-22**	0,683
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	24-25***	0,703
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	29-35	0,641

*Αφαιρέθηκε η ερώτηση 14 γιατί η αξιοπιστία ήταν $<0,6$

**Οι ερωτήσεις 18-19, 20 και 23 αφαιρέθηκαν διότι η αξιοπιστία ήταν $<0,6$

***Η ερώτηση 26 αφαιρέθηκε γιατί η αξιοπιστία ήταν $<0,6$

4.7. Ηθικά Ζητήματα

Ο ερευνητής τήρησε τα απαραίτητα ηθικά ζητήματα δεοντολογίας, τα οποία σχετίζονται με την ψυχολογία των κατοίκων του Ν. Λάρισας που συμμετείχαν στην έρευνα αλλά και την φύση της διεξαγωγής της (BPS, 2014). Συγκεκριμένα:

- ✓ Η διεξαγωγή της έρευνας εγκρίθηκε από τον Ιδρυματικό φορέα του ερευνητή.
- ✓ Καθηγητής του Ιδρυματικού φορέα του ερευνητή, τον υποστήριξε στην διεξαγωγή της έρευνας.

- ✓ Οι κάτοικοι του Ν. Λάρισας που συμμετείχαν στην έρευνα ενημερώθηκαν για τον σκοπό της έρευνας, ότι συμμετέχουν εθελοντικά, ανώνυμα και ότι οι απαντήσεις τους θα χρησιμοποιηθούν μόνο για ερευνητικούς λόγους.
- ✓ Οι κάτοικοι του Ν. Λάρισας που συμμετείχαν στην έρευνα ενημερώθηκαν ότι έχουν το δικαίωμα να αποχωρήσουν από την έρευνα κατά την διάρκεια της ή 1 εβδομάδα μετά την συλλογή των δεδομένων.
- ✓ Η διαδικασία συλλογής των δεδομένων ξεκίνησε μετά την συγκατάθεση των κατοίκων του Ν. Λάρισας για συμμετοχή στην έρευνα.
- ✓ Ο ερευνητής ενημέρωσε τους συμμετέχοντες ότι οι απαντήσεις τους θα βρίσκονται στον προσωπικό του χώρο και θα καταστραφούν μετά την δημοσίευση των αποτελεσμάτων
- ✓ Οι κάτοικοι του Ν. Λάρισας που συμμετείχαν στην έρευνα έλαβαν γνώση για τα στοιχεία του ερευνητή σε περίπτωση που θελήσουν να ενημερωθούν για τα αποτελέσματα της μελέτης.

Κεφάλαιο 5ο - Περιγραφικά και Στατιστικά Αποτελέσματα

5.1. Περιγραφική Στατιστική

5.1.1. Δημογραφικά στοιχεία

Στον Πίνακα 2 (και τα Γραφήματα 1-7) παρουσιάζονται τα δημογραφικά στοιχεία των ερωτηθέντων. Όσον αφορά το φύλο, το 57,7% (N=41) αποτελείται από γυναίκες, ενώ το 42,3% (N=30) από άνδρες. Σχετικά με την ηλικία, το 39,4% (N=28) είναι 50-55 ετών, το 23,9% (N=17) 36-45, το 15,5% (N=11) 26-35, το 15,5% (N=11) άνω των 55 και το 5,6% (N=4) 18-25 ετών. Επίσης, όσον αφορά το εκπαιδευτικό επίπεδο το 50,7% (N=36) είναι απόφοιτοι ΑΕΙ-ΤΕΙ, το 14,1% (N=10) απόφοιτοι ΙΕΚ, το 12,7% (N=9) έχουν τελειώσει το Λύκειο, το 12,7% (N=9) έχουν μεταπτυχιακό, το 5,6% (N=4) έχει διδακτορικό και το 4,2% (N=3) έχει τελειώσει το Γυμνάσιο. Αναφορικά με την οικογενειακή κατάσταση, το 64,3% (N=45) είναι έγγαμοι, το 20,0% (N=14) άγαμοι, το 14,3% (N=10) διαζευγμένοι και το 1,4% (N=1) χήροι. Σχετικά με την επαγγελματική κατάσταση, το 35,2% (N=25) είναι ελεύθεροι επαγγελματίες, το 25,4% (N=18) δημόσιοι υπάλληλοι, το 22,5% (N=16) ιδιωτικοί υπάλληλοι, το 7,0% (N=5) άνεργοι, το 5,6% (N=4) φοιτητές και το 4,2% (N=3) συνταξιούχοι. Ακόμη, το 42,3% (N=30) δήλωσε ότι έχει πάνω από 20 έτη επαγγελματική εμπειρία, το 18,3% (N=13) 16-20 έτη, το 15,5 (N=11) 6-10 έτη, το 12,7% (N=9) 0-5 έτη και το 11,3% (N=8) 11-15 έτη. Τέλος, το 52,1% (N=37) διαμένει σε διαμέρισμα, το 31,0% (N=22) σε μονοκατοικία και το 16,9% (N=12) σε μεζονέτα.

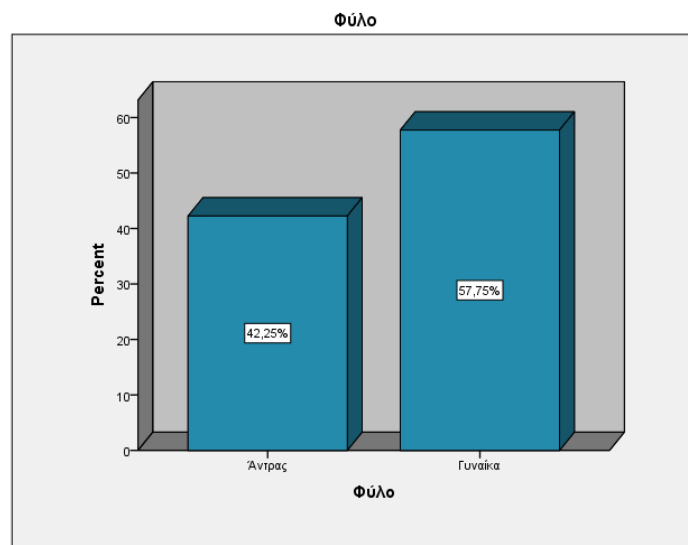
Πίνακας 2: Δημογραφικά στοιχεία

Στοιχείο	Κατηγορία	N	f%
Φύλο	Άνδρας	30	42,3
	Γυναίκα	41	57,7
Ηλικία	18-25	4	5,6
	26-35	11	15,5
	36-45	17	23,9
	50-55	28	39,4
	Άνω των 55	11	15,5
Εκπαιδευτικό επίπεδο	Γυμνάσιο	3	4,2
	Λύκειο	9	12,7
	ΙΕΚ	10	14,1
	ΑΕΙ-ΤΕΙ	36	50,7
	Μεταπτυχιακό	9	12,7
Οικογενειακή κατάσταση	Διδακτορικό	4	5,6
	Άγαμος	14	20,0

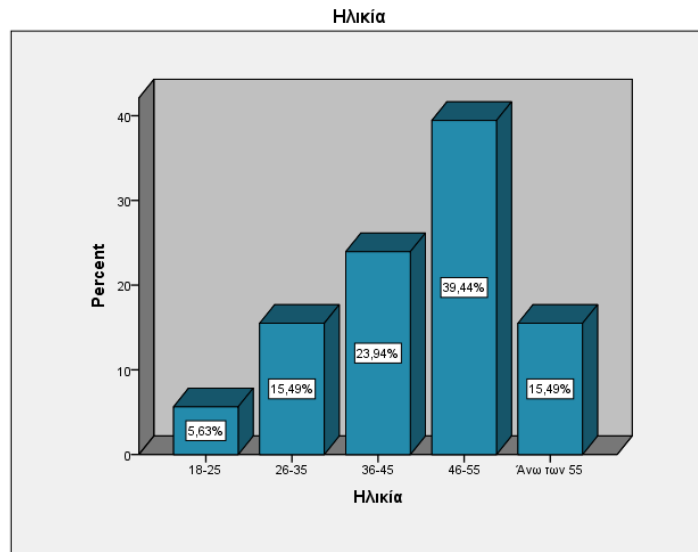
	Έγγαμος	45	64,3
	Διαζευγμένος/η	10	14,3
	Χήρος/α	1	1,4
Επαγγελματική κατάσταση	Ανεργος	5	7,0
	Φοιτητής	4	5,6
	Ιδιωτικός υπάλληλος	16	22,5
	Δημόσιος υπάλληλος	18	25,4
	Ελεύθερος επαγγελματίας	25	35,2
	Συνταξιούχος	3	4,2
Επαγγελματική εμπειρία σε έτη	0-5	9	12,7
	6-10	11	15,5
	11-15	8	11,3
	16-20	13	18,3
	Άνω των 20	30	42,3
Διαμένετε σε	Μονοκατοικία	22	31,0
	Διαμέρισμα	37	52,1
	Μεζονέτα	12	16,9

N: Συχνότητα

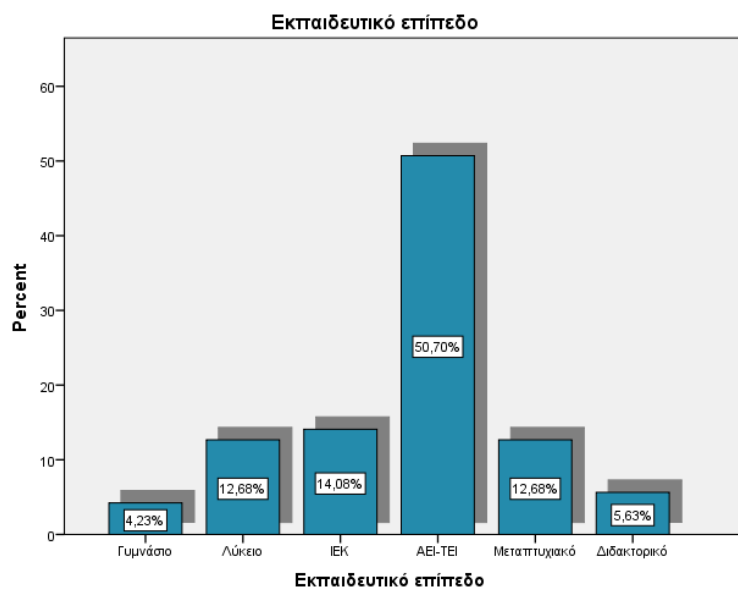
f%: Σχετική συχνότητα %



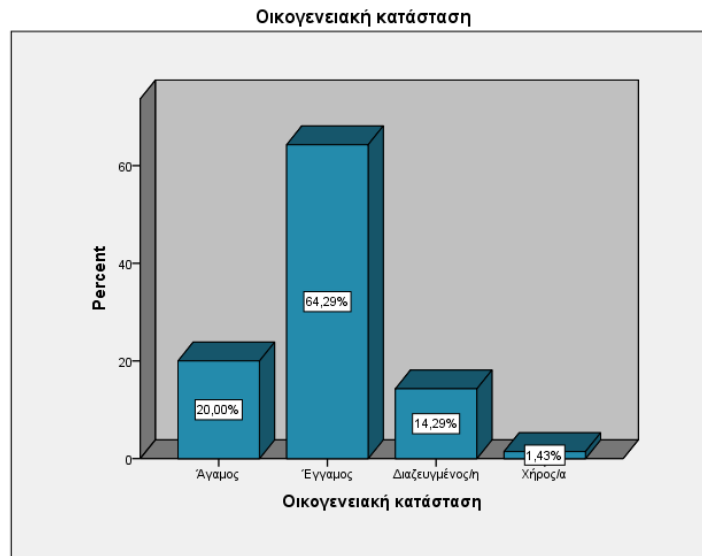
Γράφημα 1: Φύλο



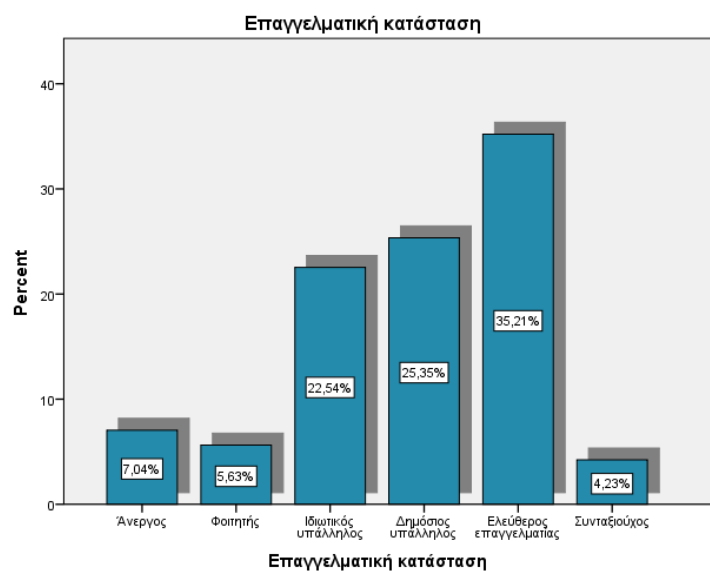
Γράφημα 2: Ηλικία



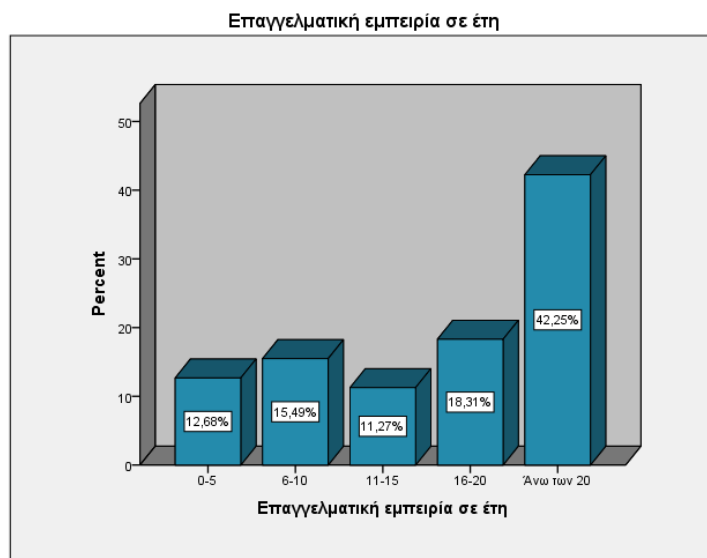
Γράφημα 3: Εκπαιδευτικό επίπεδο



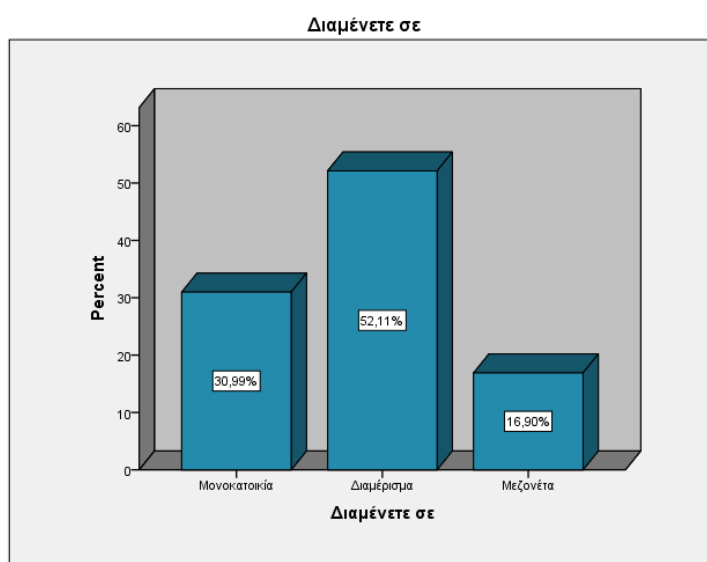
Γράφημα 4: Οικογενειακή κατάσταση



Γράφημα 5: Επαγγελματική κατάσταση



Γράφημα 6: Επαγγελματική εμπειρία σε έτη



Γράφημα 7: Διαμένετε σε

5.1.2. Οικονομικά στοιχεία

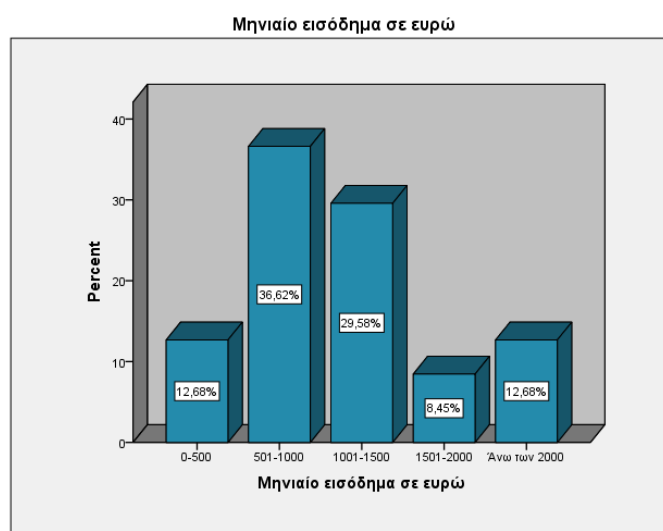
Στον Πίνακα 3 (και τα Γραφήματα 8-9) παρατίθενται τα οικονομικά στοιχεία των ερωτηθέντων. Όσον αφορά το μηνιαίο εισόδημα, το 36,6% (N=26) δήλωσε πως παίρνει μηνιαίως 501-1000 ευρώ, το 29,6% (N=21) 1001-1500 ευρώ, το 12,7% (N=9) 0-500 ευρώ, το 12,7% (N=9) πάνω από 2.000 ευρώ και το 8,5% (N=6) 1501-2000 ευρώ. Ακόμη, το 31,0% (N=22) θεωρεί ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική του κατάσταση θα βελτιωθεί λίγο, το 26,8% (N=19) θα χειροτερεύσει ελαφρώς, το 25,4% (N=18) ότι θα μείνει σταθερή, το 9,9% (N=7) ότι θα χειροτερεύσει πολύ και το 7,0% (N=5) ότι θα βελτιωθεί πολύ.

Πίνακας 3: Οικονομικά στοιχεία

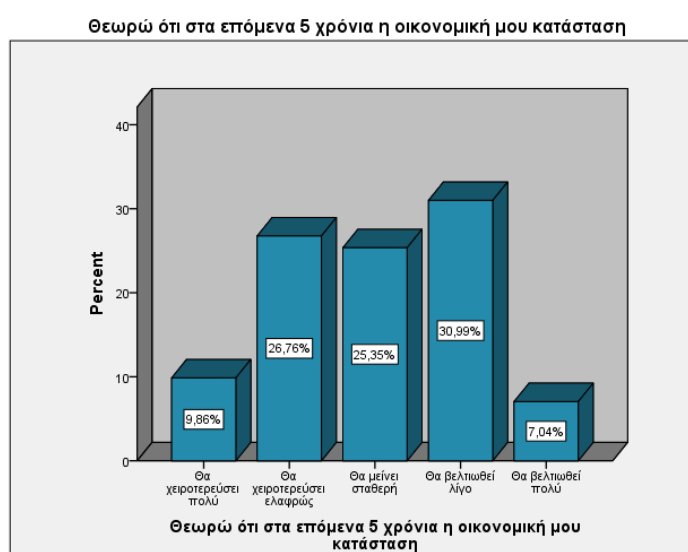
Στοιχείο	Κατηγορία	N	f%
Μηνιαίο εισόδημα σε ευρώ	0-500	9	12,7
	501-1000	26	36,6
	1001-1500	21	29,6
	1501-2000	6	8,5
	Άνω των 2000	9	12,7
Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση	Θα χειροτερεύσει πολύ	7	9,9
	Θα χειροτερεύσει ελαφρώς	19	26,8
	Θα μείνει σταθερή	18	25,4
	Θα βελτιωθεί λίγο	22	31,0
	Θα βελτιωθεί πολύ	5	7,0

N: Συχνότητα

f%: Σχετική συχνότητα %



Γράφημα 8: Μηνιαίο εισόδημα σε ευρώ



Γράφημα 9: Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση

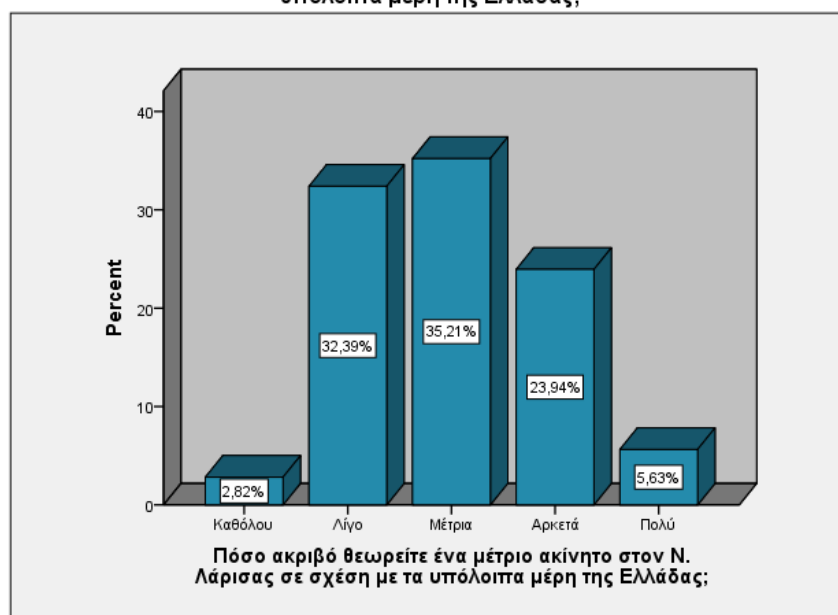
5.1.3. Ακίνητα στο Ν. Λάρισα

Παρακάτω, παρατίθενται η ερώτηση, η οποία εξετάζει την τιμή ενός μέτριου ακινήτου στον Ν. Λάρισα. Από τον Πίνακα 4 (και το Γράφημα 10) προκύπτει ότι το 35,2% (N=25) θεωρεί μέτρια ακριβό ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα, σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας, το 32,4% (N=23) λίγο ακριβό, το 23,9% (N=17) αρκετά ακριβό, το 5,6% (N=4) πολύ ακριβό, ενώ το 2,8% (N=2) καθόλου ακριβό.

Πίνακας 4: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;

Κατηγορίες	N	f%
Καθόλου	2	2,8
Λίγο	23	32,4
Μέτρια	25	35,2
Αρκετά	17	23,9
Πολύ	4	5,6

Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;



Γράφημα 10: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;

5.1.4. Προοπτική αγοράς ακινήτων

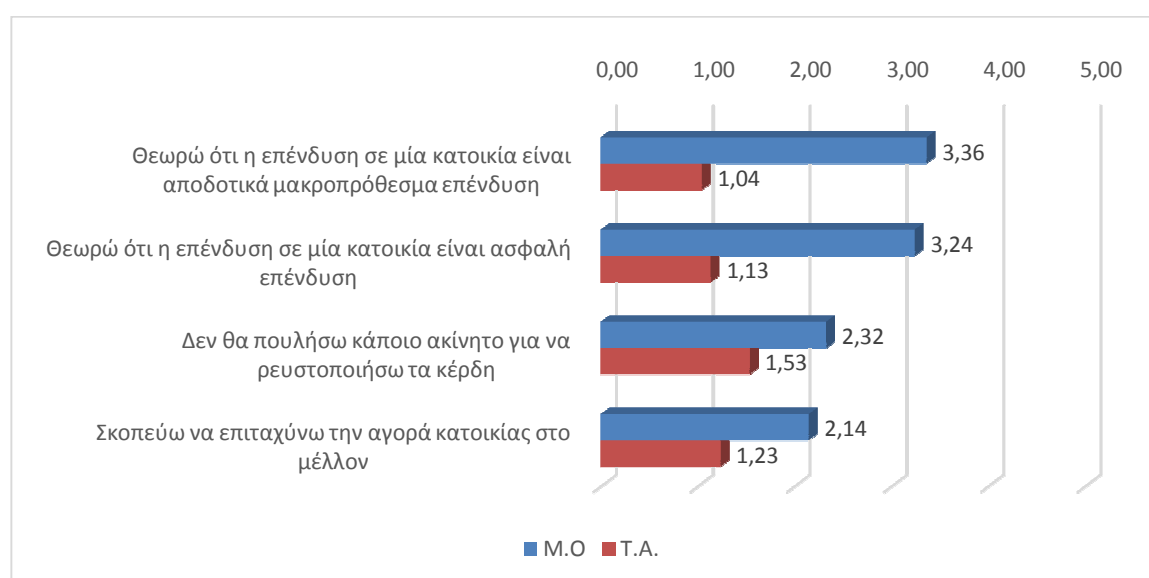
Στην παρούσα ενότητα, παρατίθενται οι ερωτήσεις, οι οποίες σχετίζονται με την προοπτική αγοράς ακινήτων. Οι ερωτηθέντες σημειώνουν τον βαθμό συμφωνίας τους από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τις παρακάτω προτάσεις για την προοπτική της αγοράς ακινήτων.

Από τον Πίνακα 5 (και το Γράφημα 11) προκύπτει ότι οι ερωτηθέντες συμφώνησαν σε μέτριο βαθμό ότι η επένδυση σε μία κατοικία είναι αποδοτικά μακροπρόθεσμα

(M.O.= 3,36±1,04) και ασφαλή επένδυση (M.O.= 3,24±1,13). Ακόμη, λίγο συμφώνησαν με το ότι δεν θα πουλήσουν κάποιο ακίνητο για να ρευστοποιήσουν τα κέρδη (M.O.= 2,32±1,53), όπως και με το ότι σκοπεύουν να επιταχύνουν την αγορά κατοικίας στο μέλλον (M.O.= 2,14±1,23).

Πίνακας 5: Προοπτική αγοράς ακινήτων

Δηλώσεις	M.O	T.A.
Θεωρώ ότι η επένδυση σε μία κατοικία είναι αποδοτικά μακροπρόθεσμα επένδυση	3,36	1,04
Θεωρώ ότι η επένδυση σε μία κατοικία είναι ασφαλή επένδυση	3,24	1,13
Δεν θα πουλήσω κάποιο ακίνητο για να ρευστοποιήσω τα κέρδη	2,32	1,53
Σκοπεύω να επιταχύνω την αγορά κατοικίας στο μέλλον	2,14	1,23



Γράφημα 11: Προοπτική αγοράς ακινήτων

5.1.5. Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα

Στην παρούσα ενότητα, παρατίθενται οι ερωτήσεις, οι οποίες αφορούν την εξέλιξη αγοράς των ακινήτων και της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα. Από τον Πίνακα 6 (και τα Γραφήματα 12-14) προκύπτει ότι το 31,4% (N=22) πιστεύει ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν, μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισας, κατά 0-10%, το 31,4% (N=22) κατά 10-20%, το 20,0% (N=14) κατά 20-30%, το 14,3% (N=10) κατά 30-40% και το 2,9% (N=2) πάνω από 40%. Στη συνέχεια, το 34,3% (N=24) πιστεύει ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση το 2007, το 24,3% (N=17) το 2009, το 21,4% (N=15) το 2008, το 14,3% (N=10) το 2006

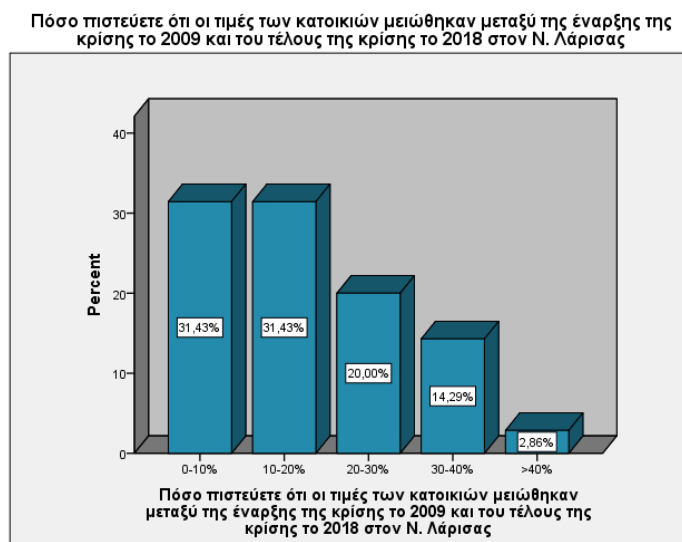
και το 5,7% (N=4) το 2010. Τέλος, το 24,6% (N=17) πιστεύει ότι το 2014 συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης, το 24,6% (N=17) το 2015, το 20,3% (N=14) το 2018, το 18,8% (N=13) το 2016 και το 11,6% (N=8) το 2017.

Πίνακας 6: Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα

Στοιχείο	Κατηγορία	N	f%
Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα;	0-10%	22	31,4
	10-20%	22	31,4
	20-30%	14	20,0
	30-40%	10	14,3
	>40%	2	2,9
Πότε πιστεύετε ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση;	2006	10	14,3
	2007	24	34,3
	2008	15	21,4
	2009	17	24,3
	2010	4	5,7
Πότε πιστεύετε ότι συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης;	2014	17	24,6
	2015	17	24,6
	2016	13	18,8
	2017	8	11,6
	2018	14	20,3

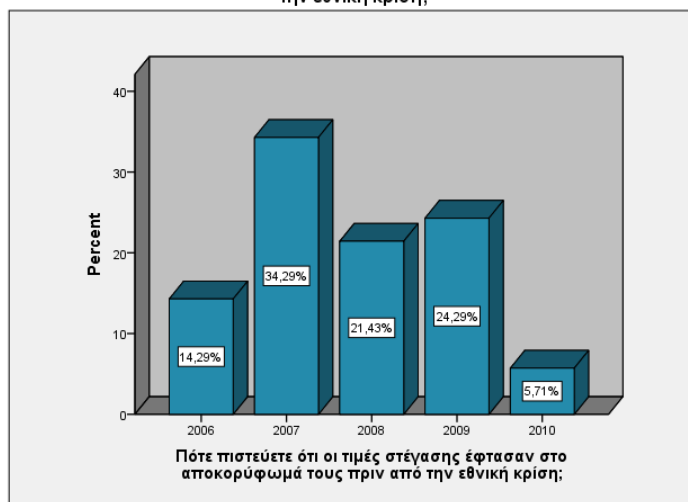
N: Συχνότητα

f%: Σχετική συχνότητα %



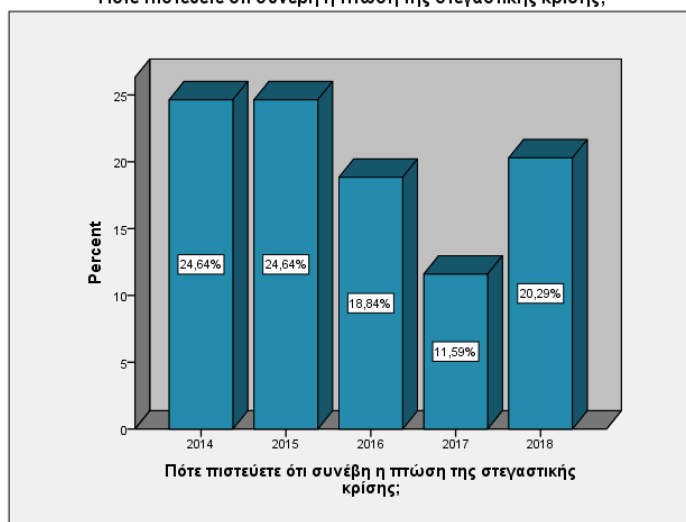
Γράφημα 12: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα;

Πότε πιστεύετε ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση;



Γράφημα 13: Πότε πιστεύετε ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση;

Πότε πιστεύετε ότι συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης;



Γράφημα 14: Πότε πιστεύετε ότι συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης;

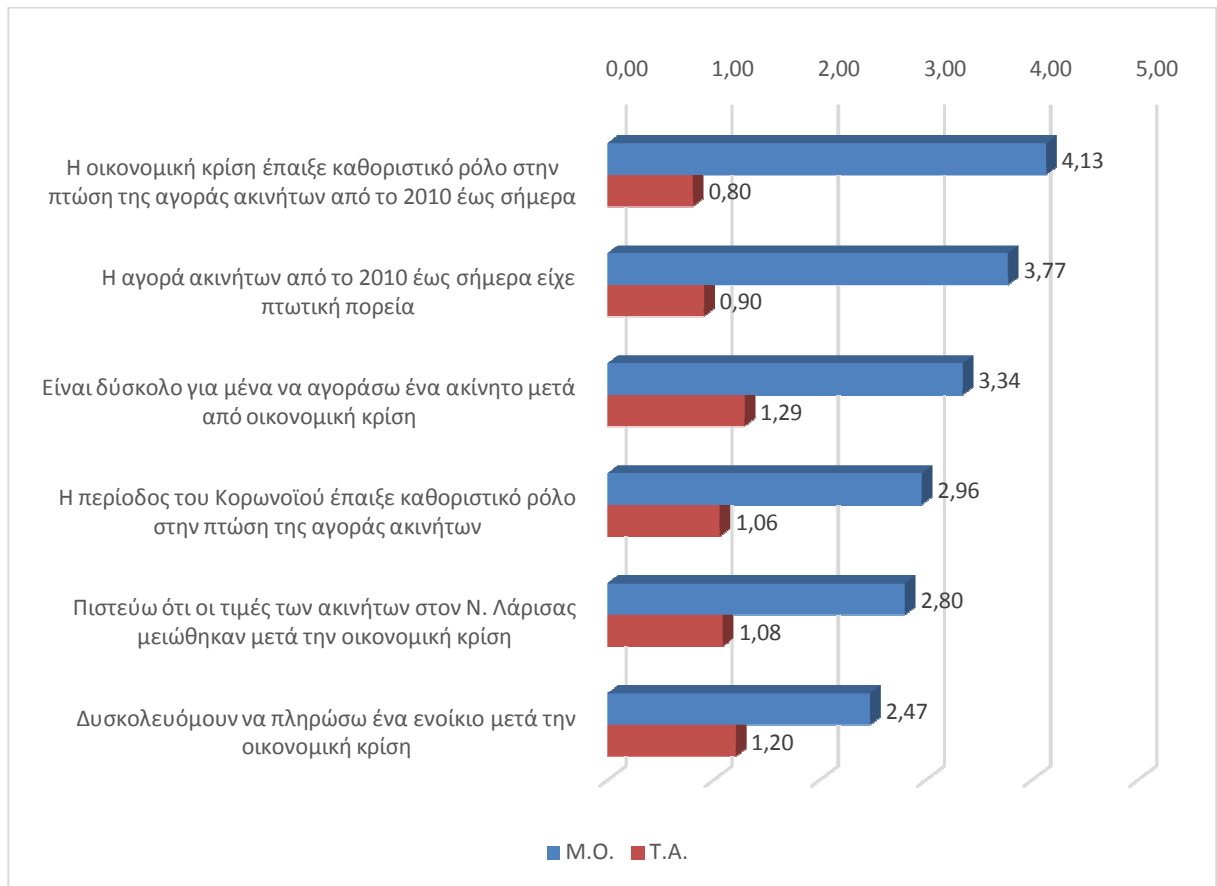
5.1.6. Πτώση αγοράς ακινήτων

Παρακάτω, παρατίθενται οι ερωτήσεις, οι οποίες σχετίζονται με την πτώση της αγοράς ακινήτων ακινήτων. Οι ερωτηθέντες σημειώνουν τον βαθμό συμφωνίας τους από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τις παρακάτω προτάσεις για την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων από το 2010 έως σήμερα. Από τον Πίνακα 7 (και το Γράφημα 15) προκύπτει ότι οι ερωτηθέντες συμφώνησαν αρκετά με το ότι η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της

αγοράς ακινήτων από το 2010 έως σήμερα (M.O.= 4,13±0,80), καθώς και με το ότι η αγορά ακινήτων από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία (M.O.= 3,77±0,90). Ακόμη, συμφωνήσαν σε μέτριο βαθμό με το ότι είναι δύσκολο για εκείνους να αγοράσουν ένα ακίνητο μετά από οικονομική κρίση (M.O.= 3,34±1,29), η περίοδος του κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων (M.O.= 2,96±1,06), καθώς και με το ότι οι τιμές των ακινήτων στον Ν. Λάρισας μειώθηκαν, μετά την οικονομική κρίση (M.O.= 2,80±1,08). Τέλος, οι απαντήσεις τους τοποθετήθηκαν μεταξύ του «λίγο» και του «μέτρια», όσον αφορά το κατά πόσο δυσκολεύονταν να πληρώσουν ένα ενοίκιο μετά την οικονομική κρίση (M.O.= 2,47±1,20).

Πίνακας 7: Πτώση αγορά ακινήτων

Δηλώσεις	M.O.	T.A.
Η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων από το 2010 έως σήμερα	4,13	0,80
Η αγορά ακινήτων από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία	3,77	0,90
Είναι δύσκολο για μένα να αγοράσω ένα ακίνητο μετά από οικονομική κρίση	3,34	1,29
Η περίοδος του Κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων	2,96	1,06
Πιστεύω ότι οι τιμές των ακινήτων στον Ν. Λάρισας μειώθηκαν μετά την οικονομική κρίση	2,80	1,08
Δυσκολευόμουν να πληρώσω ένα ενοίκιο μετά την οικονομική κρίση	2,47	1,20



Γράφημα 15: Πτώση αγορά ακινήτων

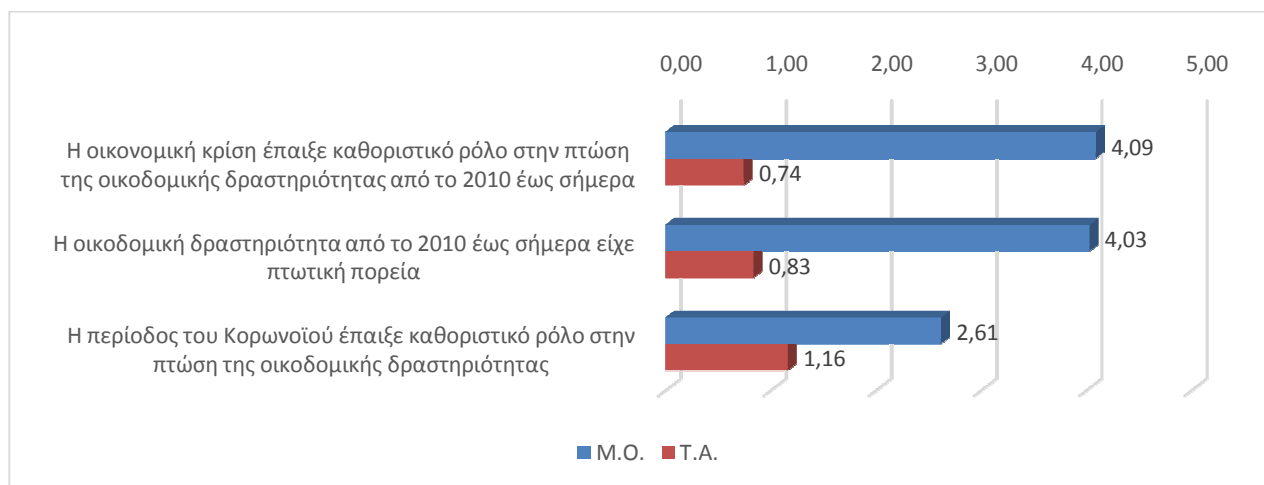
5.1.7. Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας

Παρακάτω, παρατίθενται οι ερωτήσεις, οι οποίες σχετίζονται με την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Οι ερωτηθέντες απαντούν και πάλι μέσω πενταβάθμιας κλίμακας (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ).

Από τον Πίνακα 8 (και το Γράφημα 16) προκύπτει ότι οι ερωτηθέντες συμφώνησαν αρκετά με το ότι η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 έως σήμερα (M.O.= 4,09±0,74), καθώς και είχε πτωτική πορεία από το 2010 έως σήμερα (M.O.= 4,03±0,83). Τέλος, συμφώνησαν σε μέτριο βαθμό με το ότι η περίοδος του κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας (M.O.= 2,61±1,16).

Πίνακας 8: Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας

Δηλώσεις	M.O.	T.A.
Η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 έως σήμερα	4,09	0,74
Η οικοδομική δραστηριότητα από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία	4,03	0,83
Η περίοδος του Κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της	2,61	1,16



Γράφημα 16: Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας

5.1.8. Προβλέψεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται οι ερωτήσεις οι οποίες σχετίζονται με τις προβλέψεις των ερωτηθέντων. Από τον Πίνακα 9 (και τα Γραφήματα 17-18) προκύπτει ότι το 35,2% (N=25) θεωρεί ότι η αγορά των ακινήτων θα αυξηθεί λίγο στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα, το 23,9% (N=17) ότι θα παραμείνει σταθερή, το 19,7% (N=14) ότι θα μειωθεί ελαφρώς, το 16,9% (N=12) ότι θα αυξηθεί πολύ και το 4,2% (N=3) ότι θα μειωθεί πολύ.

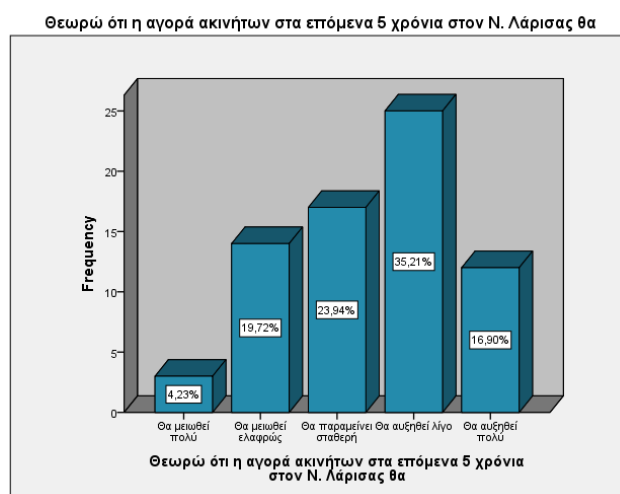
Στη συνέχεια, το 35,2% (N=25) ούτε συμφώνησε ούτε διαφώνησε με τη θέση ότι το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων, το 26,8% (N=19) διαφώνησε, το 23,9% (N=17) συμφώνησε, το 9,9% (N=7) συμφώνησε απόλυτα, ενώ το 4,2% (N=3) διαφώνησε απόλυτα

Πίνακας 9: Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα

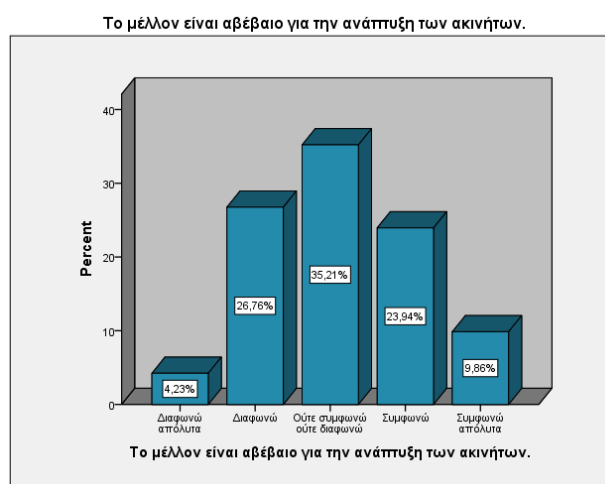
Στοιχείο	Κατηγορία	N	f%
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα	Θα μειωθεί πολύ	3	4,2
	Θα μειωθεί ελαφρώς	14	19,7
	Θα παραμείνει σταθερή	17	23,9
	Θα αυξηθεί λίγο	25	35,2
	Θα αυξηθεί πολύ	12	16,9
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων.	Διαφωνώ απόλυτα	3	4,2
	Διαφωνώ	19	26,8
	Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ	25	35,2
	Συμφωνώ	17	23,9

N: Συχνότητα

f%: Σχετική συχνότητα %



Γράφημα 17: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα



Γράφημα 18: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων;

5.1.9. Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων

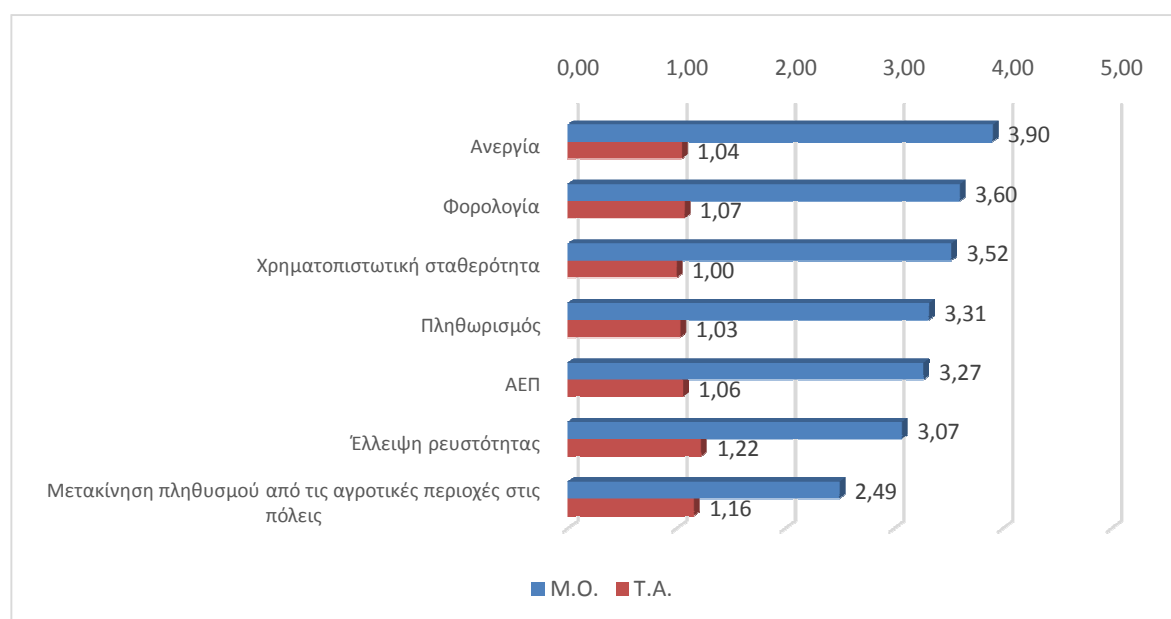
Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αγορά των ακινήτων. Οι ερωτηθέντες σημειώνουν τον βαθμό συμφωνίας τους από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τους παρακάτω παράγοντες επιρροής της αγοράς ακινήτων.

Από τον Πίνακα 10 (και το Γράφημα 19) προκύπτει ότι συμφώνησαν αρκετά με ότι η ανεργία αποτελεί παράγοντα επιρροής της αγοράς ακινήτων (M.O.= 3,90±1,04). Στη συνέχεια, οι απαντήσεις τους τοποθετήθηκαν μεταξύ του «μέτρια» και του «αρκετά», όσον αφορά το κατά πόσο επηρεάζει την αγορά ακινήτων η φορολογία (M.O.= 3,60±1,07), καθώς και η χρηματοπιστωτική σταθερότητα (M.O.= 3,52 ±1,00).

Ακόμη, συμφώνησαν σε μέτριο βαθμό με το ότι αποτελούν παράγοντες επιρροής της αγοράς ακινήτων ο πληθωρισμός (Μ.Ο.= 3,31±1,03), το ΑΕΠ (Μ.Ο.= 3,27±1,06), όπως και η έλλειψη ρευστότητας (Μ.Ο.= 3,07±1,22). Τέλος, οι απαντήσεις τους βρέθηκαν μεταξύ του «λίγο» και του «μέτρια», όσον αφορά το κατά πόσο επιδρά η μετακίνηση πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές στις πόλεις στην αγορά των ακινήτων (Μ.Ο.= 2,49±1,16).

Πίνακας 10: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων

Παράγοντες	Μ.Ο.	Τ.Α.
Ανεργία	3,90	1,04
Φορολογία	3,60	1,07
Χρηματοπιστωτική σταθερότητα	3,52	1,00
Πληθωρισμός	3,31	1,03
ΑΕΠ	3,27	1,06
Έλλειψη ρευστότητας	3,07	1,22
Μετακίνηση πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές στις πόλεις	2,49	1,16



Γράφημα 19: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων

5.2. Επαγωγική Στατιστική

Στην παρούσα ενότητα μελετάται η επίδραση του δημογραφικού προφίλ στις εξαρτημένες μεταβλητές της έρευνας καθώς και οι συσχετίσεις των εξαρτημένων μεταξύ τους.

Προκειμένου να διερευνηθεί αυτό το ερώτημα ως εξαρτημένες μεταβλητές θεωρούνται

- 1) Ο παράγοντας «Προοπτική αγοράς ακινήτων»

- 2) Ο παράγοντας «Οικονομικές δυσκολίες»
- 3) Ο παράγοντας «Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας»
- 4) Ο παράγοντας «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων»
- 5) Η ερώτηση «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;»
- 6) Η ερώτηση «Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί»
- 7) Η ερώτηση «Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων»

ενώ ανεξάρτητες οι μεταβλητές που αναφέρονται στα δημογραφικά χαρακτηριστικά και στην οικονομική κατάσταση.

Φύλο

Ο Πίνακας 11 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων independent samples t-test ως προς το φύλο, όπου δεν προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των τιμών ($p \geq 0,180$).

Πίνακας 11: Αποτελέσματα ελέγχων independent samples t-test ως προς το φύλο

Μεταβλητή	t	df	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	-1,275	68	0,206
Οικονομικές δυσκολίες	0,908	67	0,367
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	0,025	68	0,980
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	-0,074	69	0,942
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	-0,039	69	0,969
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	-1,354	69	0,180
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων.	-1,349	68,996	0,182

Ηλικία

Ο Πίνακας 12 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την ηλικία, όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των τιμών στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» ($F(2,68)=10,756, p<0,001$) και μέσω των βαθμίδων στον παράγοντα «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;» ($H(2)=6,268, p=0,044$).

Πίνακας 12: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την ηλικία

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,67) =0,419	0,660
Οικονομικές δυσκολίες	ANOVA	F (2,66) =0,152	0,860
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	ANOVA	F (2,67) =2,310	0,107
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,68) =10,756	<0,001
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (2) =6,268	0,044
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (2) =2,812	0,245
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (2) =0,194	0,908

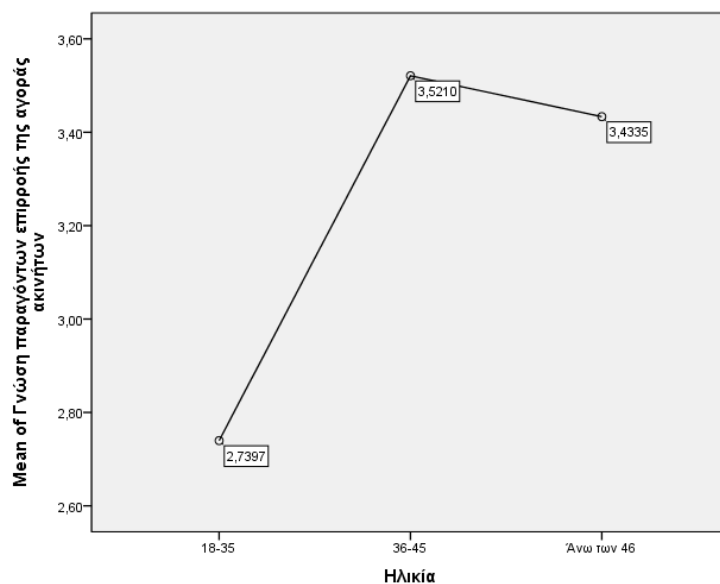
Από τον Πίνακα 13-14 (Γράφημα 20) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων», η μέση τιμή των ατόμων ηλικίας 18-35 ετών (Μ.Ο.=2,74) είναι στατιστικά μικρότερη ($p < 0,001$) από την αντίστοιχη των ατόμων ηλικίας 36-45 ετών (Μ.Ο.=3,52) και άνω των 46 (Μ.Ο.=3,43).

Πίνακας 13: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία, ANOVA

Ηλικία	N	Μ.Ο.	F (2,68)	p
18-35	15	2,74	10,756	<0,001
36-45	17	3,52		
Άνω των 46	39	3,43		

Πίνακας 14: Post hoc analysis LSD για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία

Ηλικία (I)	Ηλικία (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p
18-35	36-45	-,78133*	<0,001
	Άνω των 46	-,69377*	<0,001
36-45	18-35	,78133*	<0,001
	Άνω των 46	0,08755	0,577
Άνω των 46	18-35	,69377*	<0,001
	36-45	-0,08755	0,577

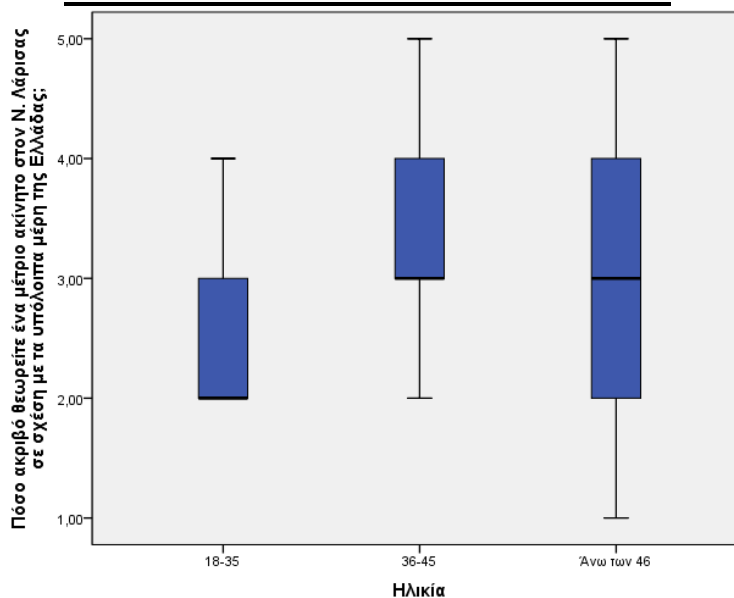


Γράφημα 20: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * Ηλικία

Από τον Πίνακα 15 (Γράφημα 21) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;» η μέση βαθμίδα των ατόμων ηλικίας 18-35 (Μ.Β.=26,40) είναι στατιστικά μικρότερη ($adj.p=0,037$) από την αντίστοιχη των ατόμων ηλικίας 36-45 ετών (Μ.Β.=43,82).

Πίνακας 15: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * Ηλικία, Kruskal Wallis

Ηλικία	N	M.B.	H (2)	p
18-35	15	26,40	6,268	0,044
36-45	17	43,82		
Άνω των 46	39	36,28		



Γράφημα 21: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * Ηλικία

Εκπαιδευτικό επίπεδο

Ο Πίνακας 16 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το εκπαιδευτικό επίπεδο όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των βαθμίδων στον παράγοντα «Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων» ($H(2)=7,163, p=0,028$).

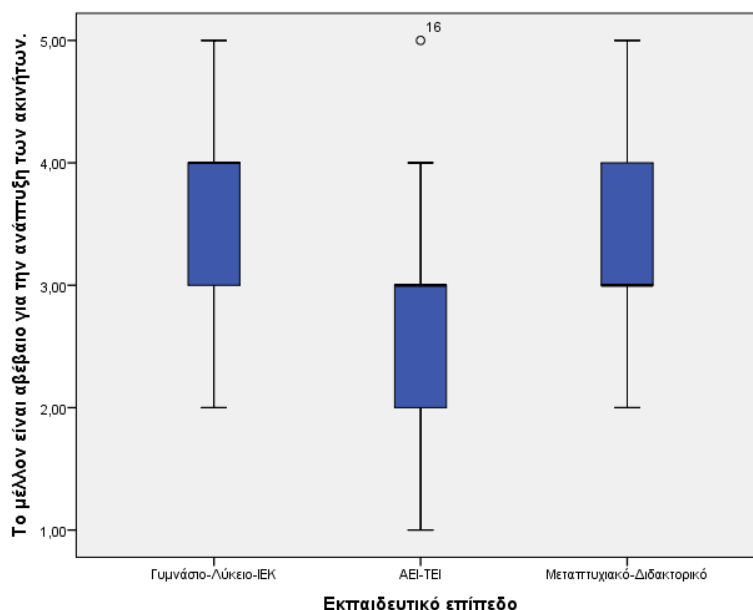
Πίνακας 16: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το εκπαιδευτικό επίπεδο

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,67) =1,285	0,283
Οικονομικές δυσκολίες	Kruskal Wallis	H (2) =1,160	0,560
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	H (2) =0,045	0,978
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,68) = 0,409	0,666
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (2) =0,981	0,612
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (2) =2,182	0,336
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (2) =7,163	0,028

Από τον Πίνακα 17 (Γράφημα 22), προκύπτει ότι στον παράγοντα «Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων» η μέση βαθμίδα των ατόμων με εκπαιδευτικό επίπεδο «Γυμνάσιο-Λύκειο-ΙΕΚ» (M.B.=43,64) είναι στατιστικά μεγαλύτερη ($adj.p=0,032$) από την αντίστοιχη των ατόμων εκπαιδευτικού επιπέδου ΑΕΙ-ΤΕΙ (M.B.=29,92).

Πίνακας 17: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων * εκπαιδευτικό επίπεδο, Kruskal Wallis

Εκπαιδευτικό επίπεδο	N	M.B.	H (2)	p
Γυμνάσιο-Λύκειο-ΙΕΚ	22	43,64	7,163	0,028
ΑΕΙ-ΤΕΙ	36	29,92		
Μεταπτυχιακό-Διδακτορικό	13	39,92		



Γράφημα 22: Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων * εκπαιδευτικό επίπεδο

Οικογενειακή κατάσταση

Ο Πίνακας 18 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την οικογενειακή κατάσταση όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των τιμών στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» ($F(2, 67)=5,402, p=0,007$).

Πίνακας 18: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την οικογενειακή κατάσταση

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,66) =0,207	0,814
Οικονομικές δυσκολίες	ANOVA	F (2,65) =2,407	0,098
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	H (2) =2,143	0,342
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,67) =5,402	0,007
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (2) =3,388	0,184
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (2) =4,221	0,121
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (2) =0,308	0,857

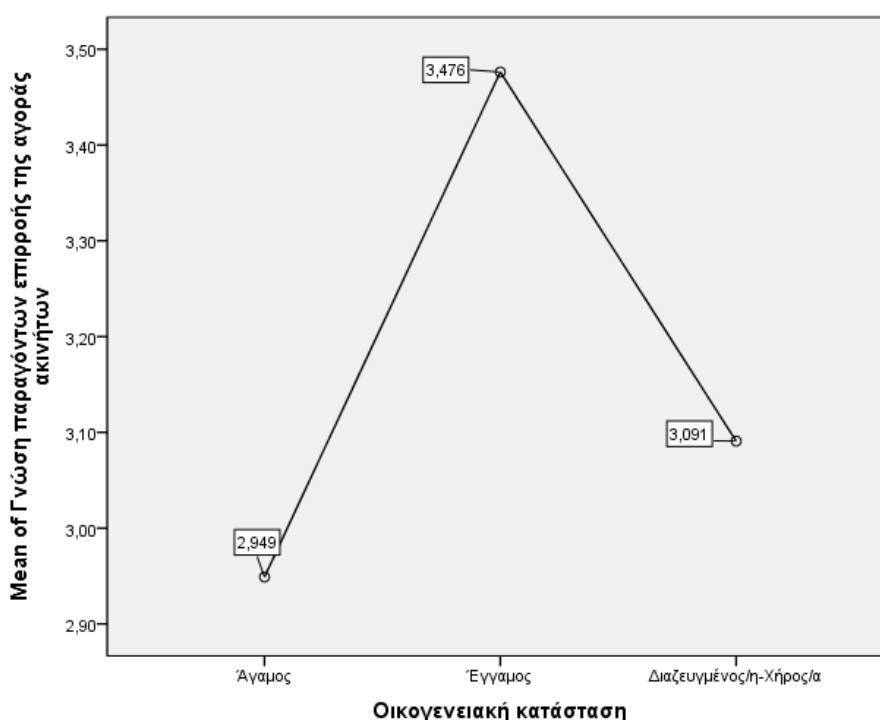
Από τους Πίνακες 19-20 (Γράφημα 23) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων», η μέση τιμή των άγαμων (M.O.=2,95) είναι στατιστικά μικρότερη ($p=0,004$) από την αντίστοιχη των έγγαμων (M.O.=3,48).

Πίνακας 19: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση, ANOVA

Οικογενειακή κατάσταση	N	M.O.	F (2,67)	p
Άγαμος	14	2,95	5,402	0,007
Έγγαμος	45	3,48		
Διαζευγμένος/η-Χήρος/α	11	3,09		

Πίνακας 20: Post hoc analysis LSD για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση

Οικογενειακή (I)	Οικογενειακή (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p
Άγαμος	Έγγαμος	-,52721*	0,004
	Διαζευγμένος/η-Χήρος/α	-0,14193	0,544
Έγγαμος	Άγαμος	,52721*	0,004
	Διαζευγμένος/η-Χήρος/α	0,38528	0,051
Διαζευγμένος/η-Χήρος/α	Άγαμος	0,14193	0,544
	Έγγαμος	-0,38528	0,051



Γράφημα 23: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * οικογενειακή κατάσταση

Επαγγελματική κατάσταση

Ο Πίνακας 21 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική κατάσταση όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των τιμών στον παράγοντα «Προοπτική αγοράς ακινήτων» ($F(4,65)=2,592, p=0,045$).

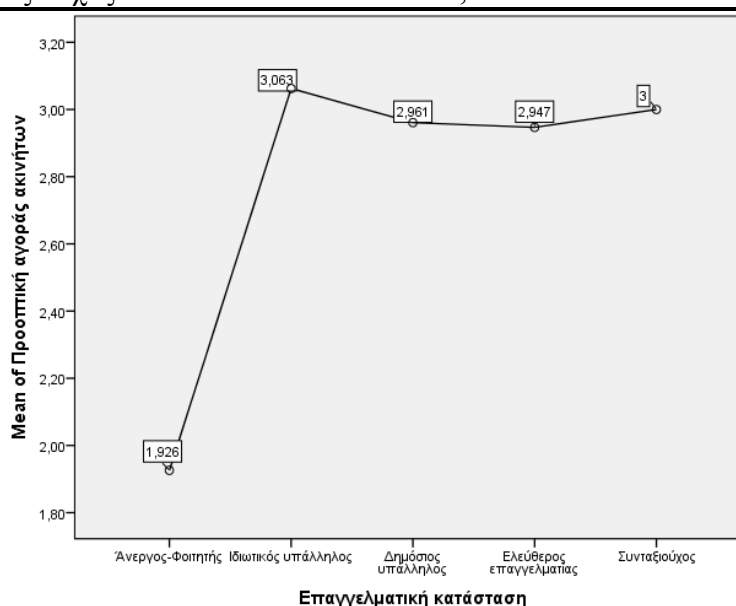
Πίνακας 21: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική κατάσταση

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (4,65) =2,592	0,045
Οικονομικές δυσκολίες	ANOVA	F (4,64) =1,580	0,190
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	H (4) =6,762	0,149
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	Kruskal Wallis	H (4) =4,355	0,360
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (4) =4,706	0,319
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (4) =5,841	0,211
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (4) =4,785	0,310

Από τους Πίνακες 22-23 (Γράφημα 24) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Προοπτική αγοράς ακινήτων» η μέση τιμή των ανέργων-φοιτητών (Μ.Ο.=1,93) είναι στατιστικά μικρότερη από την αντίστοιχη των ιδιωτικών υπαλλήλων (Μ.Ο.=3,06, $p=0,005$), των δημοσίων υπαλλήλων (Μ.Ο.=2,96, $p=0,009$) και των ελεύθερων επαγγελματιών (Μ.Ο.=2,95, $p=0,006$).

Πίνακας 22: Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση, ANOVA

Επαγγελματική κατάσταση	N	M.O.	F (4,65)	p
Άνεργος-Φοιτητής	9	1,93	2,592	0,045
Ιδιωτικός υπάλληλος	16	3,06		
Δημόσιος υπάλληλος	17	2,96		
Ελεύθερος επαγγελματίας	25	2,95		
Συνταξιούχος	3	3,00		



Γράφημα 24: Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση

Πίνακας 23: Post hoc analysis LSD για Προοπτική αγοράς ακινήτων * επαγγελματική κατάσταση

Επαγγελματική κατάσταση (I)	Επαγγελματική κατάσταση (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p
Ανεργος-Φοιτητής	Ιδιωτικός υπάλληλος	-1,13657*	0,005
	Δημόσιος υπάλληλος	-1,03486*	0,009
	Ελεύθερος επαγγελματίας	-1,02074*	0,006
	Συνταξιούχος	-1,07407	0,087
Ιδιωτικός υπάλληλος	Ανεργος-Φοιτητής	1,13657*	0,005
	Δημόσιος υπάλληλος	0,10172	0,754
	Ελεύθερος επαγγελματίας	0,11583	0,698
	Συνταξιούχος	0,06250	0,915
Δημόσιος υπάλληλος	Ανεργος-Φοιτητής	1,03486*	0,009
	Ιδιωτικός υπάλληλος	-0,10172	0,754
	Ελεύθερος επαγγελματίας	0,01412	0,962
	Συνταξιούχος	-0,03922	0,946
Ελεύθερος επαγγελματίας	Ανεργος-Φοιτητής	1,02074*	0,006
	Ιδιωτικός υπάλληλος	-0,11583	0,698
	Δημόσιος υπάλληλος	-0,01412	0,962
	Συνταξιούχος	-0,05333	0,925
Συνταξιούχος	Ανεργος-Φοιτητής	1,07407	0,087
	Ιδιωτικός υπάλληλος	-0,06250	0,915
	Δημόσιος υπάλληλος	0,03922	0,946
	Ελεύθερος επαγγελματίας	0,05333	0,925

Επαγγελματική εμπειρία σε έτη

Ο Πίνακας 24 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική εμπειρία σε έτη όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω βαθμίδων στους παράγοντες «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» ($H(4) = 17,780, p = 0,001$) και «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;» ($H(4) = 12,846, p = 0,012$).

Συγκεκριμένα από τον Πίνακα 25 (Γράφημα 25) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» η μέση βαθμίδα των ατόμων με 0-5 έτη επαγγελματικής εμπειρίας (M.B.=27,78) είναι στατιστικά μικρότερη από την αντίστοιχη των ατόμων με επαγγελματική εμπειρία 16-20 έτη (M.B.=51,12, $p = 0,009$). Επίσης στον ίδιο παράγοντα η μέση βαθμίδα των ατόμων με 6-10 έτη επαγγελματικής εμπειρίας (M.B.=17,50) είναι στατιστικά μικρότερη από την αντίστοιχη των ατόμων

με επαγγελματική εμπειρία 11-15 (M.B.=39,50, p=0,021), 16-20 (M.B.=51,12, adj. p=0,001) και άνω των 20 (M.B.=37,77, p=0,005).

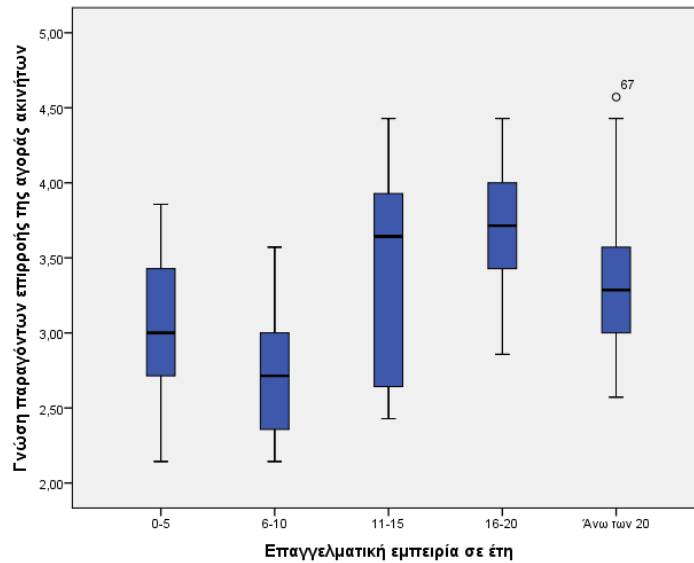
Επίσης, από τον Πίνακα 25 (Γράφημα 26), προκύπτει ότι στον παράγοντα «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;» η μέση βαθμίδα των ατόμων με 16-20 έτη επαγγελματική εμπειρία (M.B.=52,08) είναι στατιστικά μεγαλύτερη από την αντίστοιχη των ατόμων με επαγγελματική εμπειρία 0-5 έτη (M.B.=27,00, adj.p=0,033), 6-10 (M.B.=29,00, adj.p=0,042) και άνω των 20 (M.B.=33,27, adj.p=0,040).

Πίνακας 24: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική εμπειρία

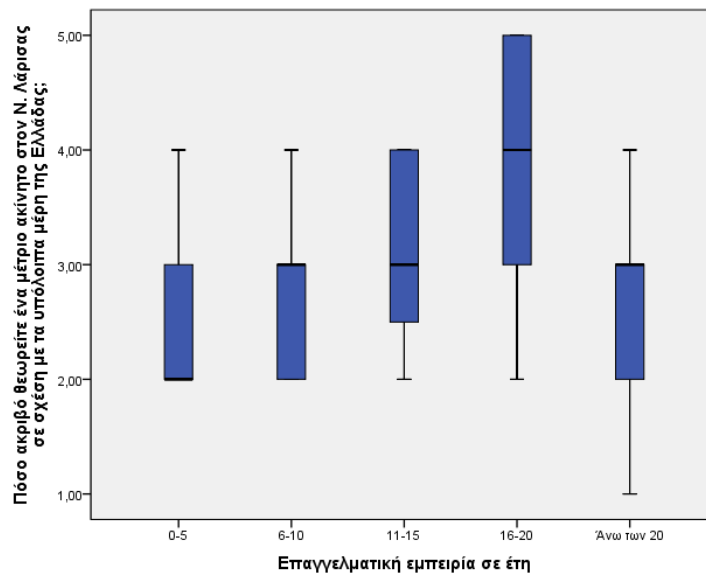
Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (4,65) =0,766	0,551
Οικονομικές δυσκολίες	ANOVA	F (4,64) =1,048	0,389
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	H (4) =2,292	0,682
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	Kruskal Wallis	H (4) =17,780	0,001
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (4) =12,846	0,012
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (4) =1,082	0,897
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (4) =6,799	0,147

Πίνακας 25: Στατιστικά σημαντικά αποτελέσματα ελέγχων Kruskal Wallis ως προς την επαγγελματική εμπειρία

Παράγοντας	Επαγγελματική εμπειρία	N	M.B.	H(4)	p
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	0-5	9	27,78	17,780	0,001
	6-10	11	17,50		
	11-15	8	39,50		
	16-20	13	51,12		
	Άνω των 20	30	37,77		
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	0-5	9	27,00	12,846	0,012
	6-10	11	29,00		
	11-15	8	39,88		
	16-20	13	52,08		
	Άνω των 20	30	33,27		



Γράφημα 25: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * επαγγελματική εμπειρία σε έτη



Γράφημα 26: Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας; * επαγγελματική εμπειρία σε έτη

Διαμονή

Ο Πίνακας 26 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την διαμονή όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσω των τιμών στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» ($F(2,68) = 4,006, p = 0,023$).

Πίνακας 26: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς την διαμόνη

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,67) =2,816	0,067
Οικονομικές δυσκολίες	Kruskal Wallis	H (2) =5,818	0,055
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	H (2) =4,434	0,109
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	ANOVA	F (2,68) =4,006	0,023
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	H (2) =3,640	0,162
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	H (2) =0,396	0,820
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	H (2) =0,490	0,783

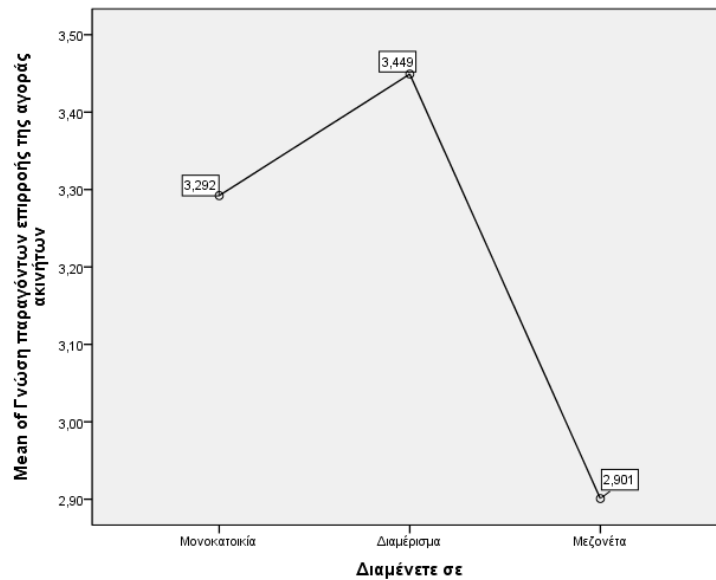
Από τον Πίνακα 27 και 28 (Γράφημα 27) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων», η μέση τιμή των ατόμων, που έχουν μεζονέτα (Μ.Ο.=2,90) είναι στατιστικά μικρότερη ($p=0,006$) από την αντίστοιχη των ατόμων που έχουν διαμέρισμα (Μ.Ο.=3,45).

Πίνακας 27: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμόνη, ANOVA

Διαμόνη	N	Μ.Ο.	F (2,68)	p
Μονοκατοικία	22	3,29	4,006	0,023
Διαμέρισμα	37	3,45		
Μεζονέτα	12	2,90		

Πίνακας 28: Post hoc analysis LSD, για Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμόνη, ANOVA

Διαμόνη (I)	Διαμόνη (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p
Μονοκατοικία	Διαμέρισμα	-0,15696	0,322
	Μεζονέτα	0,39141	0,066
Διαμέρισμα	Μονοκατοικία	0,15696	0,322
	Μεζονέτα	,54837*	0,006
Μεζονέτα	Μονοκατοικία	-0,39141	0,066
	Διαμέρισμα	-,54837*	0,006



Γράφημα 27: Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων * διαμονή

Μηνιαίο εισόδημα

Ο Πίνακας 29 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το μηνιαίο εισόδημα όπου προέκυψε κάποια στατιστικά σημαντική διαφοροποίηση μέσων τιμών στον παράγοντα «Προοπτική αγοράς ακινήτων» ($F(3,66) = 4,070, p = 0,010$) και μέσων βαθμίδων στον παράγοντα «Οικονομικές δυσκολίες» ($H(3) = 7,919, p = 0,048$).

Πίνακας 29: Αποτελέσματα ελέγχων ANOVA και Kruskal Wallis ως προς το μηνιαίο εισόδημα

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p
Προοπτική αγοράς ακινήτων	ANOVA	$F(3,66) = 4,070$	0,010
Οικονομικές δυσκολίες	Kruskal Wallis	$H(3) = 7,919$	0,048
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Kruskal Wallis	$H(3) = 4,376$	0,224
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	ANOVA	$F(3,67) = 0,192$	0,901
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	Kruskal Wallis	$H(3) = 2,591$	0,459
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	Kruskal Wallis	$H(3) = 1,076$	0,783
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	Kruskal Wallis	$H(3) = 0,430$	0,934

Από τους Πίνακες 30-31 (Γράφημα 28) προκύπτει ότι στον παράγοντα «Προοπτική αγοράς ακινήτων», η μέση τιμή των ατόμων με εισόδημα 0-500 ευρώ (M.O.=1,93) είναι στατιστικά μικρότερη από την αντίστοιχη των ατόμων με εισόδημα 501-1000

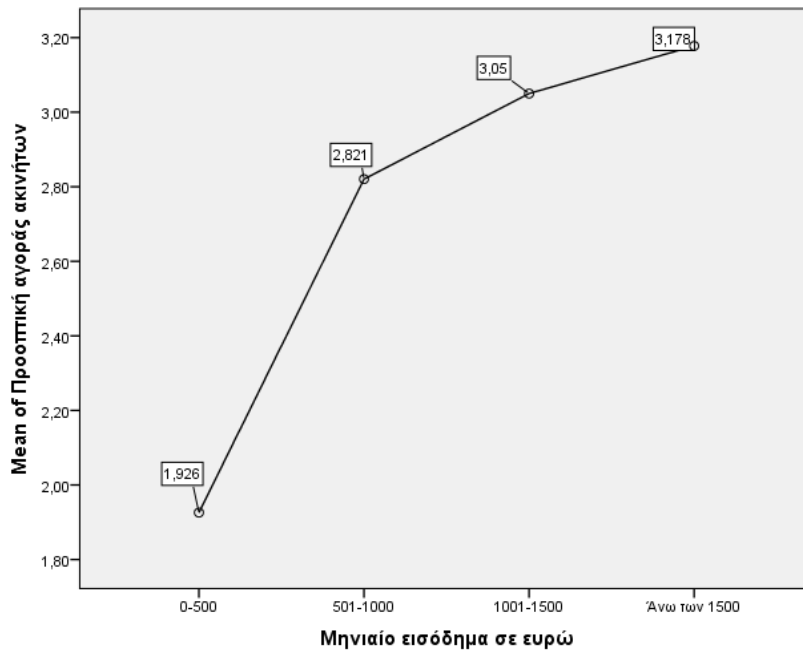
(M.O.=2,82, p=0,013), 1001-1500 (M.O.=3,05, p=0,003) και άνω των 1500 (M.O.=3,18, p=0,002).

Πίνακας 30: Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα, ANOVA

Μηνιαίο εισόδημα	N	M.O.	F (3,66)	p
0-500	9	1,93	4,070	0,010
501-1000	26	2,82		
1001-1500	20	3,05		
Άνω των 1500	15	3,18		

Πίνακας 31: Post hoc analysis LSD για Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα, ANOVA

Μηνιαίο εισόδημα (I)	Μηνιαίο εισόδημα (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p
0-500	501-1000	-,89459*	0,013
	1001-1500	-1,12407*	0,003
	Άνω των 1500	-1,25185*	0,002
501-1000	0-500	,89459*	0,013
	1001-1500	-0,22949	0,400
	Άνω των 1500	-0,35726	0,230
1001-1500	0-500	1,12407*	0,003
	501-1000	0,22949	0,400
	Άνω των 1500	-0,12778	0,682
Άνω των 1500	0-500	1,25185*	0,002
	501-1000	0,35726	0,230
	1001-1500	0,12778	0,682

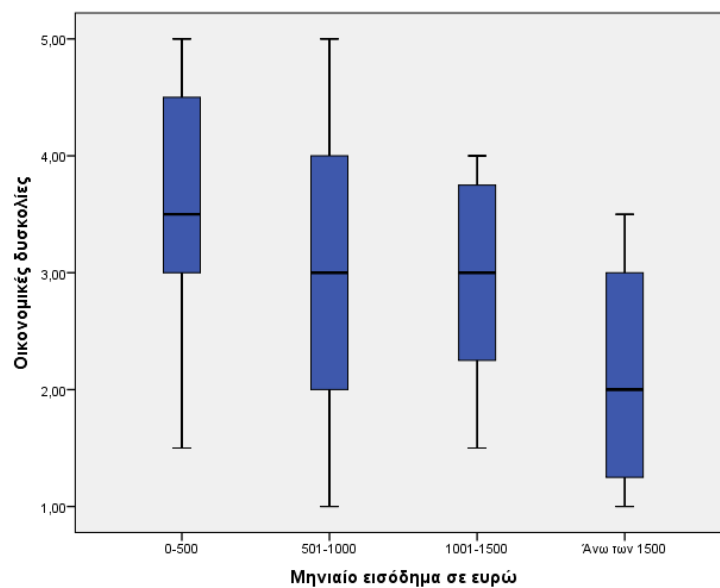


Γράφημα 28: Προοπτική αγοράς ακινήτων * μηνιαίο εισόδημα

Σύμφωνα με τον Πίνακα 32 (Γράφημα 29), στον παράγοντα «Οικονομικές δυσκολίες» η μέση βαθμίδα των ατόμων με μηνιαίο εισόδημα άνω των 1500 (M.B.=23,63) είναι στατιστικά μικρότερη από την αντίστοιχη των ατόμων με εισόδημα 0-500 (M.B.=45,44, $p=0,009$) και 501-1000 (M.B.=37,48, $p=0,032$).

Πίνακας 32: Οικονομικές Δυσκολίες * Μηνιαίο εισόδημα, Kruskal Wallis

Μηνιαίο εισόδημα	N	M.B.	H (3)	p
0-500	9	45,44	7,919	0,048
501-1000	25	37,48		
1001-1500	20	35,73		
Άνω των 1500	15	23,63		



Γράφημα 29: Οικονομικές Δυσκολίες * Μηνιαίο εισόδημα

Βελτίωση οικονομικής κατάστασης

Ο Πίνακας 33 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των συσχετίσεων Spearman με την μεταβλητή «Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση θα βελτιωθεί», όπου προέκυψε στατιστικά σημαντική θετική με τις μεταβλητές «Προοπτική αγοράς ακινήτων, $r=0,344$, $p<0,01$ », «Οικονομικές δυσκολίες» ($r=-0,308$, $p<0,05$) και «Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί» ($r=0,287$, $p<0,05$).

Πίνακας 33: Συσχετίσεις Spearman με την μεταβλητή της βελτίωσης της οικονομικής κατάστασης στα επόμενα 5 έτη

Μεταβλητές	Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση θα βελτιωθεί
Προοπτική αγοράς ακινήτων	,344**
Οικονομικές δυσκολίες	-,308*
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	0,002
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	-0,122
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν.	-0,108
Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	
Θεωρώ ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί	,287*
Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων	-0,149

* $p<0,05$

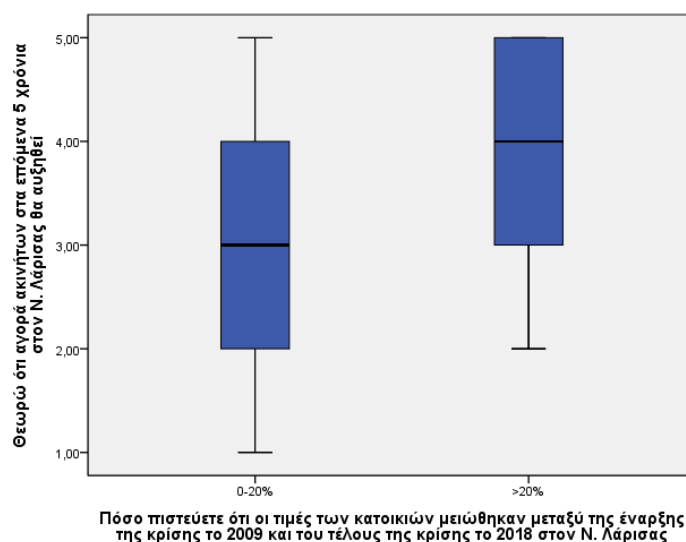
** $p<0,01$

Άλλες στατιστικά σημαντικές συσχετίσεις σχετικά με την εξέλιξη

Σύμφωνα με τον Πίνακα 34 (Γράφημα 30) στον παράγοντα «Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί» με χρήση του ελέγχου Mann Whitney, προκύπτει ότι μεγαλύτερη μέση βαθμίδα εμφάνισαν οι συμμετέχοντες που θεώρησαν ότι η μείωση των τιμών των κατοικιών από το 2009-2018 στον Ν. Λάρισας ήταν άνω του 20% (M.B.=41,87) και μικρότερη όσοι θεώρησαν μείωση από 0-20% (M.B.=31,74).

Πίνακας 34: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα αυξηθεί * Μείωση των τιμών κατοικιών από 2009-2018 στον Ν. Λάρισας, Mann Whitney

Μείωση των τιμών κατοικιών από 2009-2018 στον Ν. Λάρισας	N	M.B.	U	p-value
0-20%	44	31,74	406,5	0,037
>20%	26	41,87		

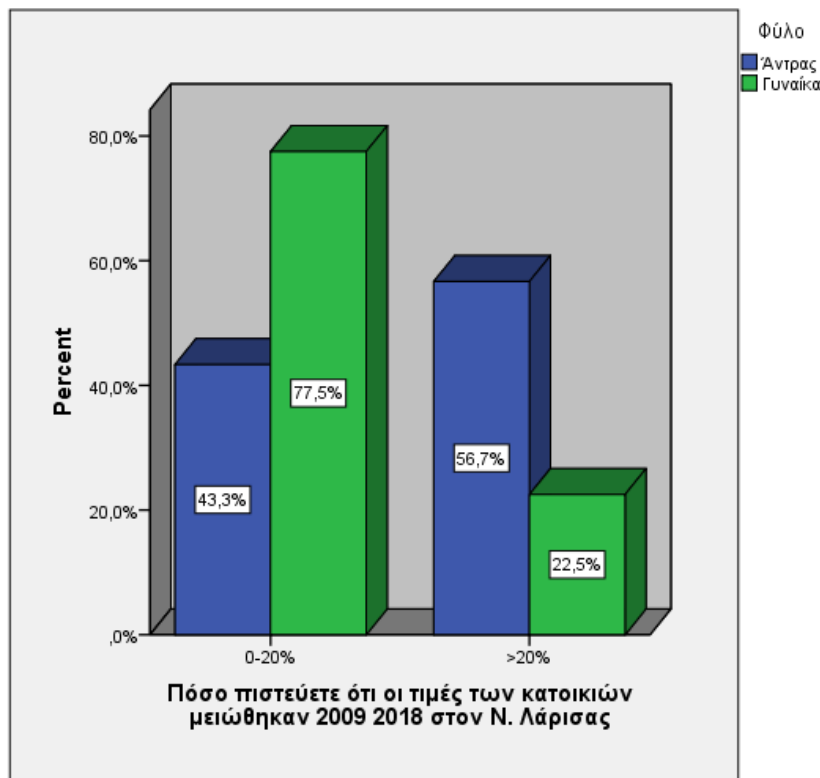


Γράφημα 30: Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί * Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα

Σύμφωνα με τον Πίνακα 35 (Γράφημα 31), προκύπτει ότι ενώ το 37,1% θεωρεί ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν άνω του 20% μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα, το ποσοστό αυτό αυξάνεται στο 56,7% αν περιοριστούμε μόνο στους άντρες, δείχνοντας μία στατιστικά σημαντική εξάρτηση με το φύλο ($\chi^2(1)=8,572$, $p=0,003$) στην άποψη αυτή.

Πίνακας 35: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα * φύλο

			Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα	
			0-20%	>20%
$\chi^2(1)=8,572$, $p=0,003$				
Φύλο	Αντρας	N	13	17
		%	43,3%	56,7%
	Γυναίκα	N	31	9
		%	77,5%	22,5%
		Σύνολο	44	26
		%	62,9%	37,1%



Γράφημα 31: Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα * φύλο

Συσχετίσεις μεταξύ των παραγόντων

Ο Πίνακας 36 παρουσιάζει τις συσχετίσεις Spearman μεταξύ των παραγόντων. Εξαιρέθηκαν οι παράγοντες «Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί» και «Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων» καθώς δεν παρουσίασαν στατιστικά σημαντική συσχέτιση με κανέναν παράγοντα. Προέκυψε ότι

Η «Προοπτική αγοράς ακινήτων» εμφανίζει στατιστικά σημαντική συσχέτιση με

- «Οικονομικές δυσκολίες» ($r=-0,255, p<0,05$)
- Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας ($r=0,261, p<0,05$)

Η «Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων» συσχετίστηκε θετικά με

- «Οικονομικές δυσκολίες» ($r=0,339, p<0,01$)
- «Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας» ($r=0,254, p<0,05$)
- «Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;» ($r=0,440, p<0,01$)

Πίνακας 36: Συσχετίσεις μεταξύ των παραγόντων

	Προοπτική αγοράς ακινήτων	Οικονομικές δυσκολίες	Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;
Προοπτική αγοράς ακινήτων	1,000				
Οικονομικές δυσκολίες	-,255*	1,000			
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας	,261*	0,173	1,000		
Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων	-0,098	,339**	,254*	1,000	
Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;	-0,080	0,211	0,083	,440**	1,000

*p<0,05

**p<0,01

Κεφάλαιο 6^ο - Συμπεράσματα

Στην παρούσα έρευνα συμμετείχαν 71 άτομα από τον Ν. Λάρισας, στην πλειοψηφία γυναίκες, άτομα ηλικίας άνω των 35 ετών, έγγαμα, με εκπαιδευτικό επίπεδο τουλάχιστον τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες ανέφεραν ότι εργάζονται ως ελεύθεροι επαγγελματίες, δημόσιοι ή ιδιωτικοί υπάλληλοι με περισσότερα από 15 έτη επαγγελματικής εμπειρίας και διαμένουν σε διαμέρισμα ή μονοκατοικία. Το μηνιαίο εισόδημα των ερωτηθέντων στις περισσότερες περιπτώσεις είναι από 500-1500 ευρώ, με την γενικότερη εκτίμηση να είναι ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική κατάσταση θα παραμείνει σταθερή.

Στο 1ο ερευνητικό ερώτημα μελετήθηκαν οι απόψεις των κατοίκων της Λάρισας σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίπτωση της οικονομικής κρίσης και του κορονοϊού στην οικονομία, τις τιμές των ακινήτων στον Ν. Λάρισας και τις μελλοντικές προβλέψεις.

Σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, οι συμμετέχοντες διαφώνησαν ότι δεν θα πουλήσουν κάποιο ακίνητο για να ρευστοποιήσουν τα κέρδη τους, όπως επίσης διαφώνησαν και ότι σκοπεύουν να επιταχύνουν την αγορά κατοικίας στο μέλλον. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει μία διάθεση ρευστοποίησης κερδών τα οποία ωστόσο δεν θα επενδυθούν.

Σχετικά με την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων, η πλειοψηφία θεωρεί ότι από την έναρξη της οικονομικής κρίσης η πτώση στις τιμές είναι από 0-20%, με τις τιμές να έχουν φτάσει στο αποκορύφωμα τους την περίοδο 2007-2009 και την πτώση της στεγαστικής κρίσης να τοποθετείται στο διάστημα 2014-2016.

Οι συμμετέχοντες συμφώνησαν ότι η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων και της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 έως σήμερα και ότι η αγορά ακινήτων και η οικοδομική δραστηριότητα από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία. Ωστόσο μάλλον διαφώνησαν ότι αυτό επηρέασε την δική τους δυνατότητα να πληρώσουν ένα ενοίκιο μετά την οικονομική κρίση.

Τέλος, οι ερωτηθέντες ανέφεραν ότι ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας δεν διαφέρει ιδιαίτερα στην τιμή του σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας. Ως κυριότεροι παράγοντες επιρροής της πτώσης της αγοράς ακινήτων αναφέρθηκαν η ανεργία, η φορολογία και η έλλειψη χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

Σχετικά με τις μελλοντικές προβλέψεις, οι συμμετέχοντες εξέφρασαν μία τάση αισιοδοξίας ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί ελαφρώς.

Στο 2ο ερευνητικό ερώτημα μελετήθηκε η επίδραση του δημογραφικού προφίλ στις απόψεις των κατοίκων του Ν. Λάρισα σχετικά με την προοπτική αγοράς ακινήτων, την επίπτωση της οικονομικής κρίσης και του κορονοϊού στην οικονομία, τις τιμές των ακινήτων στον Ν. Λάρισα και τις μελλοντικές προβλέψεις.

Μεγαλύτερη γνώση για τους παράγοντες που επηρέασαν την πτώση της αγοράς ακινήτων εξέφρασαν οι συμμετέχοντες 36 ετών και άνω, τα άτομα με περισσότερα από 10 έτη επαγγελματικής εμπειρίας και οι έγγαμοι ενώ μικρότερη τα άτομα ηλικίας 18-35 ετών, με μικρή επαγγελματική εμπειρία 0-10 έτη και οι άγαμοι. Επίσης μεγαλύτερη γνώση για το εν λόγω θέμα παρουσίασαν οι συμμετέχοντες που διαμένουν σε διαμέρισμα σε σύγκριση με τους συμμετέχοντες που διαμένουν σε μεζονέτα. Επίσης οι συμμετέχοντες ηλικίας 36-45 ετών και άνω και άτομα με επαγγελματική εμπειρία 16-20 ετών εξέφρασαν σε μεγαλύτερο βαθμό την πεποίθηση ότι ένα ακίνητο στον Ν. Λάρισα είναι ακριβότερο σε σύγκριση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας σε σχέση με τα άτομα ηλικίας 18-35 και άτομα με μικρότερη επαγγελματική εμπειρία 0-10 ετών. Η άποψη ότι το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων υποστηρίχτηκε περισσότερο από άτομα χαμηλότερου μορφωτικού επιπέδου. Οι άνεργοι και οι φοιτητές καθώς και τα άτομα με εισόδημα έως 500 ευρώ έδειξαν αρνητική στάση στην προοπτική αγοράς ακινήτου, καθώς αντιμετωπίζουν περισσότερες οικονομικές δυσκολίες.

Επιπλέον οι συμμετέχοντες που θεωρούν ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική τους κατάσταση θα βελτιωθεί, είναι πιο θετική στην προοπτική αγοράς ακινήτων, έχουν λιγότερες οικονομικές δυσκολίες και είναι περισσότερο αισιόδοξοι ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί. Ακόμη οι συμμετέχοντες που θεωρούν ότι η αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισα θα αυξηθεί είναι οι ίδιοι που είδαν μεγαλύτερη μείωση των τιμών από το 2009-2018 με ποσοστά άνω του 20%. Επιπλέον οι άντρες εξέφρασαν μεγαλύτερα ποσοστά όσον αφορά την πτώση των τιμών κατοικιών μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα σε σύγκριση με τις γυναίκες.

Σε άλλες συσχετίσεις μεγαλύτερη προοπτική αγοράς ακινήτων εμφάνισαν τα άτομα με μικρότερες οικονομικές δυσκολίες και άτομα που πιστεύουν περισσότερο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Ακόμη, μεγαλύτερη γνώση των παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων εμφάνισαν τα άτομα με μεγαλύτερες οικονομικές δυσκολίες, που θεωρούν ότι ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισα είναι πιο ακριβό σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη τη Ελλάδας και όσοι συμφωνούν περισσότερο με την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά την οικονομική κρίση.

Βιβλιογραφία

Ξένη

- Aizenman, J., & Jinjara, Y. (2014). Real estate valuation, current account and credit growth patterns, before and after the 2008–9 crisis. *Journal of International Money and Finance*, 48, 249-270.
- Allen, F., & Carletti, E. (2011). *What should central banks do about real estate prices?*. Financial Institutions Center, Wharton School, University of Pennsylvania.
- Andersen, L. B., Häger, D., Maberg, S., Næss, M. B., & Tungland, M. (2012). The financial crisis in an operational risk management context—A review of causes and influencing factors. *Reliability Engineering & System Safety*, 105, 3-12.
- Barth, J. (2009). The rise and fall of the US mortgage and credit markets: a comprehensive analysis of the market meltdown.
- Benos, N., Karagiannis, S., & Vlamis, P. (2011). Spatial effects of the property sector investment on Greek economic growth. *Journal of Property Investment & Finance*.
- Bentick, B. L., & Lewis, M. K. (2003). *Real Estate Speculation as a Source of Banking and Currency Instability: Lessons from the Asian Crisis*. Centre for International Economic Studies.
- Bolden, K. (2020). Four pillars impacting sustainable sustainability in real estate. Ανάκτηση από https://www.ey.com/en_us/real-estate-hospitality-construction/four-pillars-impacting-sustainable-sustainability-in-real-estate
- British Psychological Society. (2014). *BPS Code of Human Research Ethics* (2nd ed.). <https://www.bps.org.uk/news-and-policy/bps-code-human-research-ethics-2nd-edition-2014>
- Campello, M., Graham, J. R., & Harvey, C. R. (2010). The real effects of financial constraints: Evidence from a financial crisis. *Journal of financial Economics*, 97(3), 470-487.

- Case, B., Goetzmann, W. N., & Rouwenhorst, K. G. (2000). *Global real estate markets-cycles and fundamentals* (No. w7566). National Bureau of Economic Research.
- Davis, E. P., & Zhu, H. (2009). Commercial property prices and bank performance. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 49(4), 1341-1359.
- Davis, E. P., & Zhu, H. (2011). Bank lending and commercial property cycles: some cross-country evidence. *Journal of International Money and Finance*, 30(1), 1-21.
- DeWeese, G. S. (2009). Deriving capitalization rates and other valuation metrics from the REIT market. *The Appraisal Journal*, 77, σσ. 357-364.
- Duca, J. V., Muellbauer, J., & Murphy, A. (2010). Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: lessons for the future. *Journal of financial stability*, 6(4), 203-217.
- FCIC. (2011). *The financial crisis inquiry report*. Washington, DC: US Government Printing Office.
- Floyd J Fowler, Jr. (2014). *Survey Research Methods*. BOSTON: Sage Publications
- Fu, L. (2019). To be able to copy & paste content to share with others please contact us at subscriptions@peimedia.com to upgrade your subscription to the appropriate licence. Ανάκτηση από <https://www.perenews.com/why-impact-investing-is-gaining-ground/>
- Gilbertson, B., &
- Greengage Environmental. (2018). Comprehensive Carbon Footprinting in Real Estate. Ανάκτηση από <https://gresb.com/comprehensive-carbon-footprinting-real-estate/>
- Gyourko, J. (2009). Understanding commercial real estate: How different from housing is it?. *The Journal of Portfolio Management*, 35(5), 23-37.
- Hoffmann, M., Krause, M. U., & Laubach, T. (2012). Trend growth expectations and US house prices before and after the crisis. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 83(3), 394-409.

- Ingves, S. (2007, August). Housing and monetary policy: a view from an inflation-targeting central bank. In *Housing, Housing Finance, and Monetary Policy Symposium, sponsored by the Federal Reserve Bank of Kansas City, Jackson Hole, WY* (Vol. 30).
- Jinjarak, Y., & Sheffrin, S. M. (2011). Causality, real estate prices, and the current account. *Journal of Macroeconomics*, 33(2), 233-246.
- Karaganis, A. N. (2011). Seasonal and spatial hedonic price indices. *Journal of Property Investment and Finance*, 29(3), 297-311.
- Karousos, E., & Vlamis, P. (2008). The Greek construction sector: an overview of recent developments. *Journal of European Real Estate Research*.
- Koetter, M., & Poghosyan, T. (2010). Real estate prices and bank stability. *Journal of Banking & Finance*, 34(6), 1129-1138.
- Kucharska-Stasiak, E. (2002). Nieruchomości a rynek. *Wydawnictwo Naukowe PWN*.
- Lee, I. (2020). Proptech and sustainability solutions shape the future of real estate. Ανάκτηση από <https://blog.mipimworld.com/innovation/proptech-and-sustainability-solutions-shape-the-future-of-real-estate/>
- McLeod, S. A., (2007). *What is reliability?* Simply Psychology.
- Mueller, G. (2002). What will the next real estate cycle look like?. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 8(2), 115-125.
- Mueller, G. R. (1995). Understanding real estate's physical and financial market cycles. *Real Estate Finance*, 12, 47-52.
- Muijs, D. (2011). *Doing Quantitative Research in Education with SPSS*. UK: SAGE.
- Olszewski, K. (2013). The commercial real estate market, central bank monitoring and macroprudential policy. *Review of Economic Analysis*, 5(2), 213-250.
- OSC. (2017). Investing in Mortgage Investment Entities. Ανάκτηση από <https://www.getsmarteraboutmoney.ca/invest/investment-products/real-estate/investing-mortgage-investment-entities/>
- Reinhart, C. M., & Rogoff, K. S. (2009). *This time is different: Eight centuries of financial folly*. princeton university press.

- Rubina Real Estate. (2013). The Importance of Sustainability for the Real Estate Industry. Ανάκτηση από <https://www.rubinarealestate.com/en/berlin/the-importance-of-sustainability-for-the-real-estate-industry/>
- Salkind, N. J. (2010). *Encyclopedia of research design*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Schwierz, C. (2004). Economic costs associated with the Nordic banking crises. *The Norwegian banking crisis*, 117.
- Snajberg, O. (2015). Valuation of real estate with easement. *Procedia Economics and Finance*, 25, 420-427.
- Urban Land Institute. (2013). Emerging Trends in Real Estate. Ανάκτηση από <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/pwc-emerging-trends-in-real-estate-2013-europe.pdf>
- Vradis, A., & Dalakoglou, D. (2011). *Revolt and crisis in Greece between a present yet to pass and a future still to come*. Loughborough University.
- White, W. R. (2008). Past financial crises, the current financial turmoil, and the need for a new macrofinancial stability framework. *Journal of financial stability*, 4(4), 307-312.
- Witten, R. G. (1987). Riding the real estate cycle. *Real Estate Today*, 424.
- Xifilidou, A., Nikolaos, K., & Spyridon, S. (2013). Properties, Economy and Values: Exploring the Effects of Economic Crisis to Real Estate Values In Greece. *South-Eastern European Journal of Earth Observation and Geomatics*, 2(1), 19-32.

Ελληνική

- Ρούσσο, Π. Λ., & Τσαούσης, Γ. (2011). *Στατιστική στις Επιστήμες της Συμπεριφοράς με τη Χρήση του SPSS*, 1η Έκδοση. Αθήνα: Τόπος

Παράρτημα

«Η από το 2010 μέχρι σήμερα εξέλιξη και οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων στο Ν. Λάρισα»

A. Δημογραφικά στοιχεία

1. Φύλο

- Άντρας
- Γυναίκα

2. Ηλικία

- 18-25
- 26-35
- 36-45
- 46-55
- Άνω των 55

3. Εκπαιδευτικό επίπεδο

- Δημοτικό
- Γυμνάσιο
- Λύκειο
- ΙΕΚ
- ΑΕΙ-ΤΕΙ
- Μεταπτυχιακό
- Διδακτορικό

4. Οικογενειακή κατάσταση

- Άγαμος
- Έγγαμος
- Διαζευγμένος/η
- Χήρος/α

5. Επαγγελματική κατάσταση

- Άνεργος
- Φοιτητής
- Ιδιωτικός υπάλληλος
- Δημόσιος υπάλληλος
- Ελεύθερος επαγγελματίας
- Συνταξιούχος

6. Επαγγελματική εμπειρία σε έτη

- 0-5
- 6-10
- 11-15
- 16-20
- Άνω των 20

7. Διαμένετε σε

- Μονοκατοικία
- Διαμέρισμα
- Μεζονέτα

B. Οικονομικά στοιχεία

8. Μηνιαίο εισόδημα σε ευρώ

- 0-500
- 501-1000
- 1001-1500
- 1501-2000
- Άνω των 2000

9. Θεωρώ ότι στα επόμενα 5 χρόνια η οικονομική μου κατάσταση

- Θα χειροτερεύσει πολύ
- Θα χειροτερεύσει ελαφρώς
- Θα μείνει σταθερή
- Θα βελτιωθεί λίγο
- Θα βελτιωθεί πολύ

Γ. Ακίνητα στο Ν. Λάρισας

10. Πόσο ακριβό θεωρείτε ένα μέτριο ακίνητο στον Ν. Λάρισας σε σχέση με τα υπόλοιπα μέρη της Ελλάδας;

- Καθόλου
- Λίγο
- Μέτρια
- Αρκετά
- Πολύ

Δ. Προοπτική αγοράς ακινήτων

Σημειώστε τον βαθμό συμφωνίας σας από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τις παρακάτω προτάσεις για την προοπτική της αγοράς ακινήτων.

Πρόταση	1	2	3	4	5
11. Σκοπεύω να επιταχύνω την αγορά κατοικίας στο μέλλον					
12. Θεωρώ ότι η επένδυση σε μία κατοικία είναι ασφαλή επένδυση					
13. Θεωρώ ότι η επένδυση σε μία κατοικία είναι αποδοτικά μακροπρόθεσμα επένδυση					
14. Δεν θα πουλήσω κάποιο ακίνητο για να ρευστοποιήσω τα κέρδη					

Ε. Εξέλιξη αγοράς ακινήτων και οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 μέχρι σήμερα

15. Πόσο πιστεύετε ότι οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν μεταξύ της έναρξης της κρίσης το 2009 και του τέλους της κρίσης το 2018 στον Ν. Λάρισα;

- 0-10%
- 10-20%
- 20-30%
- 30-40%
- >40%

16. Πότε πιστεύετε ότι οι τιμές στέγασης έφτασαν στο αποκορύφωμά τους πριν από την εθνική κρίση;

- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010

17. Πότε πιστεύετε ότι συνέβη η πτώση της στεγαστικής κρίσης;

- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018

Σημειώστε τον βαθμό συμφωνίας σας από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τις παρακάτω προτάσεις για την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων από το 2010 έως σήμερα

Πτώση αγορά ακινήτων	1	2	3	4	5
18. Η αγορά ακινήτων από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία					
19. Η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων από το 2010 έως σήμερα					
20. Η περίοδος του Κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της αγοράς ακινήτων					
21. Δυσκολευόμουν να πληρώσω ένα ενοίκιο μετά την οικονομική κρίση					
22. Είναι δύσκολο για μένα να αγοράσω ένα ακίνητο μετά από οικονομική κρίση					
23. Πιστεύω ότι οι τιμές των ακινήτων στον Ν. Λάρισα μειώθηκαν μετά την οικονομική κρίση					
Πτώση οικοδομικής δραστηριότητας					
24. Η οικοδομική δραστηριότητα από το 2010 έως σήμερα είχε πτωτική πορεία					
25. Η οικονομική κρίση έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2010 έως σήμερα					
26. Η περίοδος του Κορωνοϊού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας					

ΣΤ. Προβλέψεις

27. Θεωρώ ότι αγορά ακινήτων στα επόμενα 5 χρόνια στον Ν. Λάρισας θα

- Θα μειωθεί πολύ
- Θα μειωθεί ελαφρώς
- Θα παραμείνει σταθερή
- Θα αυξηθεί λίγο
- Θα αυξηθεί πολύ

28. Το μέλλον είναι αβέβαιο για την ανάπτυξη των ακινήτων.

- Διαφωνώ απόλυτα
- Διαφωνώ
- Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ
- Συμφωνώ
- Συμφωνώ απόλυτα

Ζ. Γνώση παραγόντων επιρροής της αγοράς ακινήτων

Σημειώστε τον βαθμό συμφωνίας σας από 1-5 (1=Καθόλου, 2=Λίγο, 3=Μέτρια, 4=Αρκετά, 5=Πολύ) σχετικά με τις παρακάτω παράγοντες επιρροής της αγοράς ακινήτων.

Παράγοντες	1	2	3	4	5
29. Έλλειψη ρευστότητας					
30. Ανεργία					
31. Φορολογία					
32. ΑΕΠ					
33. Πληθωρισμός					
34. Χρηματοπιστωτική σταθερότητα					
35. Μετακίνηση πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές στις πόλεις					