



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΜΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Real Estate: Μελέτη περίπτωσης στην Περιφέρεια Ηπείρου

Ονοματεπώνυμο φοιτήτριας: **Δρίμτζια Μυρσίνη (ΑΜ:242)**

Επιβλέπων καθηγητής: **Σωτηρόπουλος Ιωάννης**

ΠΡΕΒΕΖΑ, 2022



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΜΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Real Estate: Μελέτη περίπτωσης στην Περιφέρεια Ηπείρου

Ονοματεπώνυμο φοιτήτριας: **Δρίμτζια Μυρσίνη (ΑΜ:242)**

Επιβλέπων καθηγητής: **Σωτηρόπουλος Ιωάννης**

ΠΡΕΒΕΖΑ, 2022

Real estate: Case study in the Region of Epirus

Εγκρίθηκε από τριμελή εξεταστική επιτροπή

Πρέβεζα, Ημερομηνία 19/10/2022

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

1. Επιβλέπων καθηγητής

Όνομα Επίθετο ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ

τίτλος, βαθμίδα ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

2. Μέλος επιτροπής

Όνομα Επίθετο ΠΕΡΙΚΛΗΣ ΤΑΓΚΑΣ

τίτλος, βαθμίδα ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

3. Μέλος επιτροπής

Όνομα Επίθετο ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΚΥΠΡΙΩΤΕΛΗΣ

τίτλος, βαθμίδα ΛΕΚΤΟΡΑΣ

Ο/Η Προϊστάμενος/η του Τμήματος

Όνομα Επίθετο ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ

τίτλος, βαθμίδα ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

Υπογραφή

Δρίμτζια Μυρσίνη

© Δρίμτζια, Μυρσίνη, 2022.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Δήλωση μη λογοκλοπής

Δηλώνω υπεύθυνα και γνωρίζοντας τις κυρώσεις του Ν. 2121/1993 περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας, ότι η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία είναι εξ ολοκλήρου αποτέλεσμα δικής μου ερευνητικής εργασίας, δεν αποτελεί προϊόν αντιγραφής ούτε προέρχεται από ανάθεση σε τρίτους. Όλες οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν (κάθε είδους, μορφής και προέλευσης) για τη συγγραφή της περιλαμβάνονται στη βιβλιογραφία.

Δρίμτζια, Μυρσίνη

Περίληψη

Η αγορά ακινήτων, το γνωστό real estate, υπήρξε στο παρελθόν μια σημαντική δύναμη της οικονομίας ειδικά πριν από την οικονομική κρίση στην Ελλάδα και κυρίως μέσω του κατασκευαστικού κλάδου και της μεγάλης ανοικοδόμησης μετά την ένταξη της χώρας στην ΕΕ. Οι αλλαγές στην αγορά ακινήτων σε όλη την Ελλάδα έχουν επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από τη διεθνή και εγχώρια οικονομική κρίση, τη νομισματική πολιτική, τη φορολογία της βαριάς βιομηχανίας, το κλείσιμο πολλών εταιρειών και την αυξανόμενη ανεργία. Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση της κατάστασης του real estate στην περιοχή της Ηπείρου, μέσα από πρωτογενή έρευνα. Συγκεκριμένα, συμμετείχαν 108 ιδιοκτήτες ή εργαζόμενοι του κλάδου των ακινήτων, οι οποίοι εξέφρασαν, μέσα από ένα δομημένο ερωτηματολόγιο, τις απόψεις τους για την κατάσταση του real estate στην Ήπειρο σήμερα, και για την επίδραση παραγόντων όπως η κρίση και το Airbnb. Από τα αποτελέσματα φάνηκε πως η οικονομική κρίση σε συνδυασμό με το φορολογικό και γραφειοκρατικό σύστημα της χώρας έχει προκαλέσει μια μείωση στον κλάδο, ο οποίος σιγά σιγά τα τελευταία χρόνια αρχίζει να ανακάμπτει, ενώ το Airbnb επιδρά στην αύξηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης σε δυάρια και τριάρια.

Λέξεις- κλειδιά: real estate, Ήπειρος, οικονομική κρίση, Airbnb

Abstract

The real estate market, the well-known real estate, has been a significant force in the economy in the past, especially before the economic crisis in Greece, and mainly through the construction industry and the great reconstruction after the country's accession to the EU. Greece have been greatly affected by the international and domestic economic crisis, monetary policy, heavy industry taxation, the closure of many companies and rising unemployment. The purpose of this paper is to investigate the situation of real estate in the region of Epirus, through primary research. Specifically, 108 owners or employees of the real estate sector participated, who expressed, through a structured questionnaire, their views on the situation of real estate in Epirus today, and the impact of factors such as the crisis and Airbnb. The results showed that the financial crisis in combination with the tax and bureaucratic system of the country has caused a decrease in the industry, which is slowly beginning to recover in recent years, while Airbnb affects the increase in sales and rental prices in apartments and threes.

Keywords: real estate, Epirus, financial crisis, Airbnb

Περιεχόμενα

Περίληψη	7
Abstract	8
Περιεχόμενα.....	9
Κατάλογος πινάκων	12
Κατάλογος διαγραμμάτων	14
Εισαγωγή	16
Κεφάλαιο 1. Real estate: Συνοπτική αναφορά βιβλιογραφίας και επιστημονικής αρθρογραφίας.....	17
1.1 Εννοιολογικά	17
1.2 Περιγραφή.....	17
1.3 Real estate και οικονομία.....	18
Κεφάλαιο 2. Μεθοδολογία.....	22
Κεφάλαιο 3. Το real estate στην Ευρώπη στην Ελλάδα και στην Ήπειρο	24
3.1. Η κατάσταση στον κόσμο.....	24
3.2. Η κατάσταση στην Ευρώπη	24
3.3. Το real estate στην Ελλάδα.....	26
3.4. Το real estate στην Ήπειρο	29
Κεφάλαιο 4. Αποτελέσματα της έρευνας	31
4.1 Δημογραφικά	31
4.2 Η επιχείρηση	37
4.3 Εκτιμήσεις για την πορεία του κλάδου.....	46
Συμπεράσματα	69
Παράρτημα 1. Η εξέλιξη του real estate στην Ελλάδα αναλυτικά (2000-2020).	72
1.1 Μακροοικονομικά στοιχεία: Η οικονομική κρίση και η ανάκαμψη	72

1.2 Κλαδική περιγραφή: Άνοδος και πτώση του real estate	73
1.3 Η κατάσταση της αγοράς ακινήτων μετά την οικονομική κρίση	76
1.3.1 Ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και κατασκευαστική δραστηριότητα ..	79
1.3.2 Χρηματοδότηση. Τα επιτόκια στεγαστικών δανείων	81
1.4 Τα Airbnb και η επίδρασή τους στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας	83
1.5 Η επίδραση του real estate στο περιβάλλον.....	87
1.5.1 Αρνητικές επιπτώσεις	87
1.5.2 Θετικές επιπτώσεις. «Πράσινα κτίρια»	89
Παράρτημα 2. Η μεθοδολογία αναλυτικά	92
2.1. Φιλοσοφία της έρευνας.....	92
2.2. Θετικισμός	92
2.3. Φαινομενολογία	93
2.4. Ερευνητική Προσέγγιση	94
2.4.1 Παραγωγική Προσέγγιση (Deductive Approach).....	94
2.4.2 Επαγωγική Προσέγγιση (Inductive Approach)	95
2.5. Ερευνητική στρατηγική	96
2.5.1 Έρευνας Δράσης (Action Research).....	96
2.5.2 Πειράματα (Experiments).....	96
2.5.3 Γενικευμένη Έρευνα (Survey Research)	96
2.5.4 Μελέτη περίπτωσης (Case study)	97
2.6 Είδη Έρευνας	97
2.6.1 Εξερευνητική Έρευνα (Exploratory Research).....	97
2.6.2 Αιτιολογική Έρευνα (Causal Research)	98
2.6.3 Περιγραφική έρευνα (Descriptive Research).....	98
2.7. Ερευνητική μέθοδος.....	98

2.7.1 Ποιοτική Έρευνα (Qualitative Research)	99
2.7.2 Ποσοτική Έρευνα (Quantitative Research)	99
2.7.3 Μικτή Έρευνα (Mixed Research)	100
2.8. Τεχνικές Έρευνας.....	100
2.9. Επιλογή εργαλείου – Ερωτηματολόγιο.....	101
2.10. Δειγματοληψία.....	101
Παράρτημα 3. Ερωτηματολόγιο	104
Βιβλιογραφία	115
Ελληνική	115
Ξενόγλωσση.....	115
Διαδίκτυο	119

Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 1. Φύλο	32
Πίνακας 2. Ηλικία.....	33
Πίνακας 3. Μορφωτικό επίπεδο	34
Πίνακας 4. Θέση στην εταιρεία	35
Πίνακας 5. Επαγγελματική εμπειρία	36
Πίνακας 6. Εργαζόμενοι στην εταιρεία	38
Πίνακας 7. Νομική μορφή επιχείρησης.....	39
Πίνακας 8. Κλάδος κύριας δραστηριοποίησης.....	40
Πίνακας 9. Τομείς δραστηριοποίησης της εταιρείας.....	42
Πίνακας 10. Δραστηριότητες επιχείρησης.....	44
Πίνακας 11. Δραστηριότητες επιχείρησης πριν την κρίση:.....	46
Πίνακας 12. Πορεία του real estate τους τελευταίους 12 μήνες.....	47
Πίνακας 13. Χρονικό διάστημα κρίσης στο real estate	49
Πίνακας 14. Επίδραση κρίσης real estate στην πορεία της οικονομίας.....	50
Πίνακας 15. Αιτίες κρίσης στον κλάδο των ακινήτων	51
Πίνακας 16. Λήψη απαραίτητων πολιτικών μέτρων για να βγει το real estate από την κρίση	53
Πίνακας 17. Επιρροή στην αγορά ακινήτων από την εισροή μεταναστών	54
Πίνακας 18. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας βασική ανάγκη για τον άνθρωπο.....	55
Πίνακας 19. Ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου	56
Πίνακας 20. . Επίδραση υψηλής φορολογίας των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση στην πώληση ακίνητης περιουσίας	57
Πίνακας 21. Μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων για πώληση	59
Πίνακας 22. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για αγορά.....	60
Πίνακας 23. Λόγοι αγορά ακινήτου.....	61
Πίνακας 24. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα.....	62
Πίνακας 25. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για ενοικίαση.....	63
Πίνακας 26. Μεγαλύτερη έλλειψη ακινήτων για ενοικίαση.....	64
Πίνακας 27. Οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα.....	65
Πίνακας 28. Κατηγορία αύξησης τιμής ενοικίου	66

Πίνακας 29. Επίδραση Airbnb στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης	67
Πίνακας 30. Επίδραση Airbnb στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών	68
Πίνακας 31. Αλλαγές στις τιμές ενοικίου στην Αθήνα και την Αττική (2016–2018).....	87

Κατάλογος διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1. Φύλο.....	31
Διάγραμμα 2. Ηλικία	32
Διάγραμμα 3. Μορφωτικό επίπεδο	34
Διάγραμμα 4. Θέση στην εταιρεία.....	35
Διάγραμμα 5. Επαγγελματική εμπειρία	36
Διάγραμμα 6. Εργαζόμενοι στην εταιρεία.....	37
Διάγραμμα 7. Νομική μορφή επιχείρησης.....	39
Διάγραμμα 8. Κλάδος κύριας δραστηριοποίησης	40
Διάγραμμα 9. Τομείς δραστηριοποίησης της εταιρείας.....	41
Διάγραμμα 10. Δραστηριότητες επιχείρησης	43
Διάγραμμα 11. Δραστηριότητες επιχείρησης πριν την κρίση	45
Διάγραμμα 12. Πορεία του real estate τους τελευταίους 12 μήνες	47
Διάγραμμα 13. Χρονικό διάστημα κρίσης στο real estate	48
Διάγραμμα 14. Επίδραση κρίσης real estate στην πορεία της οικονομίας	49
Διάγραμμα 15. Αιτίες κρίσης στον κλάδο των ακινήτων	51
Διάγραμμα 16. Λήψη απαραίτητων πολιτικών μέτρων για να βγει το real estate από την κρίση	52
Διάγραμμα 17. Επιρροή στην αγορά ακινήτων από την εισροή μεταναστών	53
Διάγραμμα 18. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας βασική ανάγκη για τον άνθρωπο	54
Διάγραμμα 19. Ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου.....	55
Διάγραμμα 20. Επίδραση υψηλής φορολογίας των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση στην πώληση ακίνητης περιουσίας	57
Διάγραμμα 21. Μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων για πώληση.....	58
Διάγραμμα 22. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για αγορά	59
Διάγραμμα 23. Λόγοι αγοράς ακινήτου.....	60
Διάγραμμα 24. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα	61
Διάγραμμα 25 Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για ενοικίαση	62
Διάγραμμα 26. Μεγαλύτερη έλλειψη ακινήτων για ενοικίαση	63
Διάγραμμα 27. Οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα	64
Διάγραμμα 28. Κατηγορία με αύξηση τιμής ενοικίου.....	65

Διάγραμμα 29. Επίδραση Airbnb στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης... 66

Διάγραμμα 30. Επίδραση Airbnb στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών.. 67

Εισαγωγή

Η πτυχιακή εργασία που ακολουθεί αποτελείται συνολικά από πέντε κεφάλαια που αφορούν τη θεωρητική πλαισίωση του θέματος, τη μεθοδολογία και την ανάλυση των αποτελεσμάτων του ερωτηματολογίου, όπως επίσης και από ένα κεφάλαιο στο παράρτημα που σχετίζεται με το θεωρητικό μέρος της εργασίας.

Τα τρία πρώτα κεφάλαια αποτελούν το θεωρητικό μέρος της παρούσας εργασίας. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζονται στοιχεία γενικά για το real estate, στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται στοιχεία για το real estate στην Ευρώπη και τον κόσμο και στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται στοιχεία για το real estate στην Ελλάδα.

Στη συνέχεια προχωράμε στο ερευνητικό μέρος της εργασίας. Στο τέταρτο κεφάλαιο αναφέρονται πληροφορίες σχετικά με τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τη διεξαγωγή της έρευνας και συγκεκριμένα αναφέρονται πληροφορίες για το δείγμα, τον τύπο της έρευνας και το ερωτηματολόγιο. Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται τα αποτελέσματα της έρευνας, όπου παρουσιάζονται τα δημογραφικά στοιχεία των συμμετεχόντων, στοιχεία για τις επιχειρήσεις στις οποίες εργάζονται οι συμμετέχοντες και οι προσωπικές απόψεις τους για την πορεία του κλάδου.

Εν κατακλείδι, αφού έχουμε μελετήσει εξ ολοκλήρου το real estate στην Ήπειρο, τόσο θεωρητικά όσο και με τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου που δόθηκε σε διάφορες επιχειρήσεις, εξάγουμε τα σωστά συμπεράσματα που αφορούν τη γενική κατάσταση του real estate της περιοχής και να καταλήξουμε σε κάποια γενικά συμπεράσματα για τον κλάδο.

Κεφάλαιο 1. Real estate: Συνοπτική αναφορά βιβλιογραφίας και επιστημονικής αρθρογραφίας

1.1 Εννοιολογικά

Στις υπηρεσίες του κλάδου των ακινήτων περιλαμβάνει αρχικά τους κύριους τομείς της ανάπτυξης ακινήτων, της παροχής υπηρεσιών και της διαχείρισης ακινήτων. Επιπλέον, η βιομηχανία ακινήτων, παγκοσμίως γνωστή ως «real estate», περιλαμβάνει τις λειτουργίες της ανάπτυξης και της μεσιτείας ακινήτων, της αγοράς, της οικονομικής αξιολόγησης, της κατασκευής και της μεθόδου χρηματοδότησης ακινήτων (Gros & Alcidí, 2010).

Η αγορά ακινήτων σήμερα είναι καλά συνδεδεμένη με το οικονομικό περιβάλλον κάθε χώρας και επηρεάζεται από τις οικονομικές εξελίξεις. Ειδικότερα, οι αλλαγές στην αγορά κατοικίας τα τελευταία χρόνια επηρεάστηκαν κυρίως από τη διεθνή και εθνική οικονομική κρίση, τη νομισματική πολιτική, την υψηλή φορολογία και την αυξανόμενη ανεργία. Συνοπτικά, η αγορά ακινήτων είναι ανάλογη με τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου, καθώς επηρεάζεται άμεσα από το γενικό επίπεδο των τιμών των εμπορευμάτων και των ακινήτων, καθώς και από το επίπεδο των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και την οικονομική ανάπτυξη (Mitrakos & Akantziliotou & Panagiotou, 2011).

1.2 Περιγραφή

Υπάρχουν τέσσερις τύποι ακινήτων (US Census Bureau, 2020):

Τα οικιστικά ακίνητα περιλαμβάνουν νέες κατασκευές και μεταπώληση κατοικιών. Η πιο κοινή κατηγορία είναι οι μονοκατοικίες. Υπάρχουν επίσης συγκυριαρχίες, αρχοντικά, διώροφα, τρίκλινα, τετράκλινα, πολυτελείς κατοικίες και εξοχικές κατοικίες.

Τα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνουν εμπορικά κέντρα και καταστήματα, ιατρικά και εκπαιδευτικά κτίρια, ξενοδοχεία και γραφεία. Οι πολυκατοικίες θεωρούνται συχνά

εμπορικές, αν και χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς. Αυτό συμβαίνει γιατί αποτελούν μέρος της παραγωγής εισοδήματος.

Τα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνουν την κατασκευή κτιρίων και ακινήτων, καθώς και αποθήκες. Τα κτίρια μπορούν να χρησιμοποιηθούν για έρευνα, παραγωγή, αποθήκευση και διανομή αγαθών. Ορισμένα κτίρια που διανέμουν αγαθά θεωρούνται εμπορικά ακίνητα. Η ταξινόμηση είναι σημαντική επειδή η τοποθεσία, η κατασκευή και η πώληση αντιμετωπίζονται διαφορετικά.

Η γη περιλαμβάνει κενή γη, οικόπεδα, αγροκτήματα και ράντζα. Οι υποκατηγορίες εντός των κενών εκτάσεων περιλαμβάνουν τη δημιουργία, την πρώιμη ανάπτυξη ή την επαναχρησιμοποίηση, την υποδιαίρεση και την ενοποίηση εκτάσεων.

1.3 Real estate και οικονομία

Υπάρχει μια συνεχής συζήτηση σχετικά με τον ρόλο των επενδύσεων σε ακίνητα στην οικονομία τόσο στις ανεπτυγμένες όσο και στις αναπτυσσόμενες χώρες. Ορισμένοι οικονομολόγοι πιστεύουν ότι η επένδυση σε ακίνητα περιορίζει την οικονομική ανάπτυξη. Η κύρια άποψη είναι ότι η επένδυση σε ακίνητα, ειδικά με στόχο τη βελτίωση της στέγασης, μπορεί να θεωρηθεί ως μια μορφή δαπανών κοινωνικής ασφάλισης και ασφάλισης. Ελλείψει κεφαλαίων, τέτοιες επενδύσεις θα επιβαρύνουν την οικονομική ανάπτυξη. Προς υποστήριξη αυτής της άποψης, ο Wells (1985) επισημαίνει ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι πολύ λιγότερο σημαντικές από την κατασκευή λόγω του χαμηλού ποσοστού απόδοσης. Οι επενδύσεις θα πρέπει να ελαχιστοποιηθούν όσο το δυνατόν περισσότερο και οι βελτιώσεις στέγασης θα πρέπει να γίνονται μόνο όταν η οικονομική ανάπτυξη έχει φτάσει σε ένα ορισμένο στάδιο. Ο Mills (1987) κατέληξε σε παρόμοιο συμπέρασμα. Χρησιμοποιεί δεδομένα από την περίοδο 1929-1983 για να εξετάσει την απόδοση των αμερικανικών επενδύσεων στο σπίτι. Σημειώνει ότι η απόδοση της επένδυσης στη στέγαση είναι περίπου η μισή από αυτή των αστέγων. Ως εκ τούτου, πιστεύει ότι οι τρέχουσες επενδύσεις στη στέγαση είναι υπερβολικές και θα οδηγήσουν σε κακή κατανομή των κεφαλαίων, παρεμποδίζοντας την οικονομική ανάπτυξη της Αμερικής.

Από τη δεκαετία του 1970, ωστόσο, περισσότερες έρευνες έχουν εντοπίσει την κινητήρια δύναμη πίσω από τις επενδύσεις σε ακίνητα για οικονομική ανάπτυξη. Το Τορίνο (Torin, 1969; Turin, 1973) αναλύει τα στατιστικά στοιχεία των μεγάλων οικονομικών οντοτήτων από το 1955-1965 εκείνη την εποχή και διαπιστώνει ότι ο κατασκευαστικός κλάδος (συμπεριλαμβανομένων των υποδομών και της ανάπτυξης ακινήτων) συνέβαλε στην αύξηση του ΑΕΠ στις ανεπτυγμένες χώρες κατά 5 %, που είναι υψηλότερο από το 3%-5% που επιτυγχάνεται στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Ο Green (1997) χρησιμοποιεί τριμηνιαία δεδομένα των ΗΠΑ από το 1959-1992 για τις επενδύσεις σε στέγαση, τις επενδύσεις σε στέγαση και το ΑΕΠ για να πραγματοποιήσει το τεστ αιτιότητας Grange. Δείχνει ότι η αύξηση των στεγαστικών επενδύσεων συμβάλλει μονόπλευρα στην οικονομική ανάπτυξη. Η οικονομική ανάπτυξη δεν είναι ο λόγος για την αύξηση των επενδύσεων σε στέγαση, ενώ οι επενδύσεις σε οτιδήποτε άλλο εκτός από τη στέγαση δεν είναι ο λόγος για την οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, η οικονομική ανάπτυξη είναι ο λόγος πίσω από την αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα εκτός από τη στέγαση. Στη συνέχεια, οι Coulson και Kim (2000) καταλήγουν σε ένα παρόμοιο συμπέρασμα. Χρησιμοποιούν το πολυμεταβλητό μοντέλο αυτοπαλίνδρομης για να εξετάσουν τον αντίκτυπο των επενδύσεων σε στέγαση και άλλες επενδύσεις στο ΑΕΠ με βάση τα τριμηνιαία στοιχεία των ΗΠΑ 1959-1997. Διαπιστώνουν ότι η επένδυση σε οτιδήποτε άλλο εκτός από τη στέγαση έχει μεγαλύτερο αντίκτυπο στο ΑΕΠ σε σύγκριση με την επένδυση σε στέγαση.

Πρόσφατα, οι Dynan, Elmendorf και Sichel (2006) διαπίστωσαν ότι μετά την οικονομική καινοτομία και τους χαλαρότερους οικονομικούς ελέγχους στην Αμερική, η μακροοικονομία έγινε λιγότερο ευαίσθητη στις επενδύσεις. Ωστόσο, οι επενδύσεις σε κατοικίες εξακολουθούν να έχουν σχετικά σημαντικό αντίκτυπο στο ΑΕΠ. Εν τω μεταξύ, ορισμένες μελέτες υπογραμμίζουν τη σημαντική επίδραση των επενδύσεων σε ακίνητα στην οικονομική ανάπτυξη, αλλά όχι τη μονόδρομη λειτουργία των επενδύσεων σε ακίνητα στην οικονομική ανάπτυξη. Για παράδειγμα, ο Miles (2009) εφαρμόζει το μοντέλο VAR για να εξετάσει τη μακροπρόθεσμη αλληλεπίδραση μεταξύ των επενδύσεων στο σπίτι και της μακροοικονομίας χρησιμοποιώντας δεδομένα των ΗΠΑ

από το 1959 έως το 2007. Σημειώνει ότι οι επενδύσεις στο σπίτι διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στους επιχειρηματικούς κύκλους των ΗΠΑ.

Ορισμένες έρευνες περιλαμβάνουν αντίστροφες μελέτες και διμερή αιτιότητα. Για παράδειγμα, ο Kim (2004) αναλύει το ετήσιο ποσοστό των επενδύσεων σε ακίνητα στο ΑΕΠ από το 1970 έως το 2002 και δοκιμάζει την αιτιότητα του Granger στη Νότια Κορέα. Σημειώνει ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα ως ποσοστό του ΑΕΠ έχουν μειωθεί από την οικονομική κρίση του 1997 και ότι το ΑΕΠ είναι ο κύριος μοχλός των επενδύσεων σε ακίνητα και όχι το αντίστροφο. Οι Wigren και Wilhemsson (2007) καταλήγουν σε παρόμοια συμπεράσματα όταν εξέτασαν δεδομένα από το 1980-2004 από 14 χώρες της Δυτικής Ευρώπης. Δείχνουν ότι οι επενδύσεις στη στέγαση και η οικονομική ανάπτυξη βρίσκονται σε μακροπρόθεσμη διμερή αιτιώδη σχέση.

Πρόσφατα, ορισμένες μελέτες για την Κίνα επέκτειναν την εξέταση σε περιφερειακό επίπεδο. Οι Huang et al. (2008) πραγματοποίησαν ανάλυση δεδομένων σε επαρχιακό επίπεδο για την περίοδο 1997-2006. Πιστεύουν ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν κάποιο αντίκτυπο στην οικονομική ανάπτυξη, αλλά με περιφερειακές διαφορές. Η συμβολή και η επιρροή στην ανατολική περιοχή είναι η μεγαλύτερη, ενώ η δυτική έχει τη μικρότερη συμβολή και επιρροή, με τη μεσαία περιοχή να βρίσκεται στη μέση. Η θετική επίδραση των επενδύσεων σε ακίνητα στην οικονομική ανάπτυξη εξαρτάται από την ανάπτυξη της περιφερειακής οικονομίας. Σε εθνικό επίπεδο και στις ανατολικές και δυτικές περιοχές, η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να οδηγήσει σε αλλαγή των επενδύσεων σε ακίνητα. Ωστόσο, στη μεσαία περιοχή, η επίδραση της οικονομικής ανάπτυξης στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν είναι σημαντική.

Ο Lv (2012) ξεκινά με μια εμπειρική δοκιμή του αντίκτυπου των επενδύσεων σε ακίνητα στην τοπική οικονομική ανάπτυξη, αναλύοντας δεδομένα από το 1996-2009 από 10 επαρχίες και δήμους στην ανατολική Κίνα. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα ενισχύουν την οικονομική ανάπτυξη στην ανατολική Κίνα μέσω των επιπτώσεων των επενδύσεων και της βιομηχανικής ανάπτυξης. Ωστόσο, ένα τέτοιο φαινόμενο ανάπτυξης δεν είναι αρκετά προφανές και κατώτερο από τον αντίκτυπο του σχηματισμού ανθρώπινου κεφαλαίου, των επενδύσεων φυσικού κεφαλαίου και της ανάπτυξης του διεθνούς εμπορίου εκείνη την εποχή.

Οι Chen & Fu (2012) τονίζουν ότι ο αντίκτυπος των επενδύσεων σε ακίνητα στην οικονομική ανάπτυξη εξαρτάται από το μέγεθος των πόλεων. Επιλέγει πληθυσμό, στέγαση και οικονομικές κλίμακες που σχετίζονται στενά με την κλίμακα της πόλης και ταξινομεί 70 μεγάλες και μεσαίες κινεζικές πόλεις σε ομάδες ανά κλίμακα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο ανάλυσης δεδομένων συμπλέγματος πολλαπλών δεικτών. Βασισμένο σε δεδομένα από το 1998-2009 από 70 μεγάλες και μεσαίες πόλεις της Κίνας, δημιουργεί ένα μοντέλο δεδομένων για την ανάλυση της σχέσης μεταξύ των επενδύσεων σε ακίνητα και της οικονομικής ανάπτυξης. Διαπιστώνει ότι η συνάρτηση τόνωσης των επενδύσεων σε ακίνητα είναι ασθενής στις μεγάλες πόλεις αλλά ισχυρή στις μεσαίες και μικρές πόλεις.

Ερευνητικό ερώτημα

Το κεντρικό ερώτημα της παρούσας έρευνας, αφορά την εξέλιξη, την κατάσταση και τη δυναμική-προοπτικές του real estate στην περιφέρεια της Ηπείρου, μέσα από τις απόψεις των άμεσα εμπλεκόμενων, δηλαδή των ιδιοκτητών και εργαζομένων επιχειρήσεων που ασχολούνται με το real estate.

Κεφάλαιο 2. Μεθοδολογία

Στην παρούσα εργασία θα εφαρμοστεί η γενικευμένη έρευνα (Survey Research) διότι προσφέρει την δυνατότητα συλλογής πολλών πληροφοριών και είναι το πιο κατάλληλο και έγκυρο μέσο για μια περιγραφική έρευνα.

Επίσης, για την συλλογή στοιχείων θα χρησιμοποιήσουμε και τις δυο τεχνικές έρευνας. Η δευτερογενής έρευνα θα αποτελεί την θεωρητική επισκόπηση και η πρωτογενής, ποσοτική, έρευνα το ερευνητικό μέρος της εργασίας, που θα επιτευχθεί με τη χρήση ερωτηματολογίου που θα απευθύνεται σε ανθρώπους που εργάζονται ή είναι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων στον κλάδο του real estate (μεσίτες, μηχανικοί κ.ο.κ.). (Saunders et. al, 2007).

Η πτυχιακή αυτή εργασία ασχολείται με την εξέλιξη της κατάστασης και τη δυναμική του real estate στην περιφέρεια της Ηπείρου. Βασίζεται σε πρωτογενή έρευνα και τα κύρια στοιχεία έχουν αντληθεί από ερωτηματολόγια. Το ερωτηματολόγιο δημιουργήθηκε μετά από διερεύνηση της βιβλιογραφίας και σε συνεργασία με τον επιβλέποντα καθηγητή κύριο Ιωάννη Σωτηρόπουλο εφαρμοσμένο στην περιοχή της Ηπείρου και βάσει θέματος. Αφού έγιναν οι απαραίτητοι επιστημονικοί έλεγχοι από τον επιβλέποντα καθηγητή, εγκρίθηκε και διανεμήθηκε στους υποψήφιους ερωτηθέντες. Στην τελική του μορφή περιείχε 3 ενότητες: τα δημογραφικά, τα στοιχεία των επιχειρήσεων που απευθυνθήκαμε και τις απόψεις των ερωτηθέντων για τον κλάδο του real estate. Τα ερωτηματολόγια διανεμήθηκαν σε επαγγελματίες του κλάδου και στους τέσσερις νομούς της Ηπείρου μέσω google forms. Στη συνέχεια ήρθαμε σε επικοινωνία μαζί τους για να τους ενημερώσουμε σχετικά με την έρευνα και να λάβουμε τη συγκατάθεση τους ώστε να τους αποστείλουμε το ερωτηματολόγιο. Τελικά, για τη διεξαγωγή της έρευνας διανεμήθηκαν 108 ερωτηματολόγια σε επιχειρήσεις που δέχθηκαν να συμμετάσχουν, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2021 στην ευρύτερη περιοχή της Ηπείρου.

Προκειμένου να παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της έρευνας, τα δεδομένα κατέβηκαν από το google forms και πραγματοποιήθηκε επεξεργασία τους μέσω του προγράμματος SPSS και του Excel. Δημιουργήθηκαν πίνακες μονής – διπλής εισόδου και με βάση τους πίνακες δημιουργήθηκαν τα αντίστοιχα γραφήματα, όπως για παράδειγμα πίτες, γραμμές,

στήλες και ραβδογράμματα για την καλύτερη απεικόνιση τους. Βάσει των επεξεργασμένων στοιχείων, όπως φαίνονται παρακάτω (πίνακες και διαγράμματα) εξήχθηκαν συμπεράσματα τα οποία αναλύουμε και περιγράφουμε την τρέχουσα κατάσταση του real estate στην περιοχή της Ηπείρου και τις προοπτικές του.

Τέλος, όσον αφορά το θεωρητικό μέρος της εργασίας πραγματοποιήθηκε έρευνα σε αντίστοιχη βιβλιογραφία και σε ηλεκτρονικές πηγές που οδήγησαν στην ανάλυση των κειμένων και στην σύνθεσή τους βάσει των πηγών που χρησιμοποιήθηκαν.

Κεφάλαιο 3. Το real estate στην Ευρώπη, στην Ελλάδα και στην Ήπειρο

3.1. Η κατάσταση στον κόσμο

Η παγκόσμια αγορά ακινήτων έχει αναδιαμορφωθεί μετά την οικονομική κρίση. Οι εταιρείες ακινήτων πρέπει να εκσυγχρονιστούν και να αντιμετωπίσουν την ψηφιακή εποχή προκειμένου να είναι πιο ανταγωνιστικές και να συμβαδίζουν με τις σύγχρονες εξελίξεις. Στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων, η επαγγελματική ζήτηση ήταν σταθερή το 2017 και το 2018, αλλά η απασχόληση στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να αυξηθεί ή να μειωθεί στις περισσότερες ευρωπαϊκές αγορές ενοικίασης (Phipps, 2020). Η Βόρεια Αμερική θεωρείται ανεπτυγμένη αγορά για τον κλάδο των ακινήτων, αλλά βρίσκεται υπό μεγάλη πίεση λόγω της υψηλής ζήτησης και της μείωσης της προσφοράς (Preqin, 2018).

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται από τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης που προκαλείται από την πανδημία Covid19, τον εμπορικό πόλεμο μεταξύ μεγάλων αγορών και την πόλωση του παγκόσμιου πολιτικού τοπίου (Phipps, 2020). Οι παγκόσμιες οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές τάσεις έχουν αναμφίβολα άμεσο ή έμμεσο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων. Η πολιτικοοικονομική αβεβαιότητα μπορεί να ωθήσει τους επενδυτές να αποφύγουν τους κινδύνους βραχυπρόθεσμα. Επιπλέον, οι κοινωνικές και δημογραφικές αλλαγές έχουν διαρκή επίδραση στην εργασιακή συμπεριφορά και τη συμπεριφορά της αγοράς σε αυτόν τον τομέα.

3.2. Η κατάσταση στην Ευρώπη

Η κρίση στην οικονομία έπληξε ολόκληρη την ΕΕ και ως φυσικό επακόλουθο επηρέασε αρνητικά και την κλάδο του real estate. Για παράδειγμα, η Γαλλία, η Ιρλανδία, η Ιταλία, η Πορτογαλία και η Ισπανία ακολούθησαν την πορεία της Ελλάδας. Από την άλλη πλευρά, υπάρχουν και άλλες χώρες εντός της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένης της Δανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου, που μπορεί να είχαν πτωτική πορεία στον τομέα ακινήτων, ωστόσο για αυτά τα κράτη ήρθε γρήγορα η ανάκαμψη, ήδη από το 2012 (White &

Papastamos, 2018). Εκτός από τη μείωση των τιμών των ακινήτων, μειώθηκε επίσης και ο όγκος των συναλλαγών που σχετίζονται με τα ακίνητα, και αυτό είχε ως αποτέλεσμα να επηρεαστούν και τα στεγαστικά δάνεια. Στη ζώνη του ευρώ, τα στεγαστικά δάνεια σημείωσαν αύξηση κατά το διάστημα από το 2014 έως το 2017, από 3.861,7 δισ. ευρώ το 2014 σε 4.156,6 δισ. ευρώ το 2017 (ICAP, 2018).

Μια πιο προσεκτική μελέτη των χαρακτηριστικών των αγορών στη βόρεια και νότια Ευρώπη έχει ως αποτέλεσμα μια βασική διάκριση μεταξύ της βόρειας και της νότιας Ευρώπης όσον αφορά την ιδιοκτησία γης και ακινήτων, αλλά και τη συμπεριφορά δανεισμού. Οι νότιοι λαοί έχουν την τάση να μεταβιβάζουν σπίτια και γενικά ακίνητη περιουσία στα παιδιά τους, ενώ στους βόρειους λαούς παρατηρείται μια κινητικότητα που σχετίζεται με την αναβάθμιση του πρώτου τους σπιτιού (Χαλιάσος, 2012).

Κατά τη διάρκεια της κρίσης, οι τιμές των ενοικίων συνέχισαν να ανεβαίνουν, ιδιαίτερα τα πρώτα χρόνια, αν και πιο αργά από ό,τι πριν από την κρίση. Στην Ελλάδα λόγω του ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων αγγίζουν σχεδόν το 80%, δεν υπήρξε σημαντική διακύμανση στην αγορά ακινήτων καθ' όλη τη διάρκεια της κρίσης (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Στη νότια Ευρώπη, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκτησίας ακινήτων είναι ζήτημα νοοτροπίας και ιδιοσυγκρασίας, καθώς οι νότιοι βλέπουν την ακίνητη περιουσία ως ασφαλή επένδυση για να προστατευθούν από τον πληθωρισμό και από διάφορες οικονομικές και πολιτικές κρίσεις.

Επίσης, υπάρχουν διαφορές μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών στρωμάτων μεταξύ των χωρών της Ευρώπης. Στην Ελλάδα το ώριμο νοικοκυριό που έχει καθαρό πλούτο παραπάνω από το 25% των φτωχότερων νοικοκυριών της χώρας έχει στη διάθεσή του περιουσιακά στοιχεία που η αξία τους φτάνει τα 65.000 ευρώ, όταν το αντίστοιχο ποσό στην Γερμανία είναι μόλις 21.000 ευρώ (Χαλιάσος, 2012). Στο ίδιο σημείο κατανομής, άλλες χώρες, όπως η Ιταλία, εμφανίζουν παρόμοια εικόνα με την Ελλάδα, ενώ στην Ισπανία, για παράδειγμα, ο καθαρός πλούτος είναι διπλάσιος από αυτόν της Ελλάδας.

Σύμφωνα με τον Χαλιάσο (2012), οι ελληνικές και γερμανικές οικογένειες μεσαίου εισοδήματος έχουν μία κύρια κατοικία, ωστόσο η ελληνική οικογένεια επένδυσε περισσότερα χρήματα σε αυτήν, δηλαδή 114.000 ευρώ, ενώ η γερμανική οικογένεια

95.300 ευρώ. Αντίθετα, τα πιο εύπορα κοινωνικά στρώματα στην Γερμανία έχουν επενδύσει πολλά περισσότερα χρήματα για την απόκτηση ενός σπιτιού (219.300 ευρώ), σε αντίθεση με την Ελλάδα που το αντίστοιχο ποσό είναι αρκετά μικρότερο (189.500 ευρώ).

Είναι εμφανής λοιπόν η διαφορά ανάμεσα στο Νότο και το Βορρά με βασικό στοιχείο την ιδιοκατοίκηση.

3.3. Το real estate στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομική κρίση και η κατάρρευση της αγοράς ακινήτων έχουν πυροδοτήσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε πολλούς άλλους τομείς της χώρας και άλλαξαν τις τιμές των ακινήτων. Οι κύριες αιτίες της κρίσης στην αγορά ακινήτων ήταν η μείωση της ζήτησης για οικιστικά και εμπορικά ακίνητα, η έλλειψη ρευστότητας στην ελληνική οικονομία, η έλλειψη θετικών προοπτικών για το μέλλον των ακινήτων, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και υψηλή φορολογία στον ιδιωτικό τομέα (Alpha Bank, 2012).

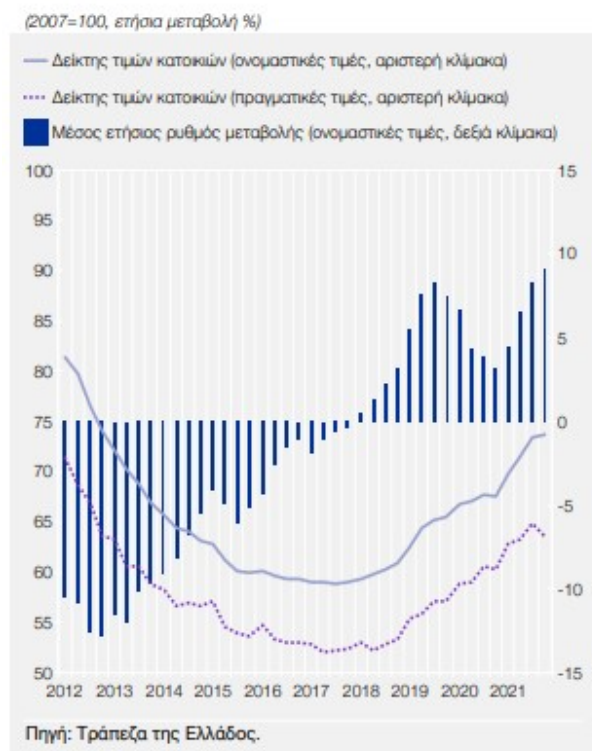
Η απώλεια της ελληνικής οικονομίας από το 2010 είναι μεγάλη. Το ΑΕΠ έχει μειωθεί, επηρεάζοντας το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών και αυξάνοντας την ανάγκη για ξένες επενδύσεις σε όλους τους τομείς. Η μείωση της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας και η αύξηση της ανεργίας συνέβαλαν στην ύφεση του κλάδου. Η οικονομική κρίση άλλαξε την κατάσταση στον κλάδο των ακινήτων, με πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων να πουλούν, να νοικιάζουν ή να νοικιάζουν διαμερίσματα σε τουρίστες. Σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2011) οι λόγοι της ύφεσης στην αγορά κατοικίας είναι οι εξής:

- Οι καταναλωτές δεν μπορούν να αγοράσουν νέα σπίτια λόγω του χαμηλότερου διαθέσιμου εισοδήματος.
- Εφαρμογή αυστηρότερων προτύπων από τις τράπεζες κατά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων.

- Η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και η εργασιακή ανασφάλεια έχουν μειώσει το ενδιαφέρον της αγοράς και τη ζήτηση για νέες κατοικίες.
- Αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία.
- Συμφόρηση ανεφοδιασμού για νέα έργα υποδομής λόγω περιορισμένων κονδυλίων για προγράμματα δημοσίων επενδύσεων.
- Οι εταιρείες τεχνολογίας αδυνατούν να ανταποκριθούν στις οικονομικές τους υποχρεώσεις.
- Η μη αισιόδοξη επιχειρηματικότητα λόγω των δύσκολων οικονομικών συνθηκών, κακής ψυχολογίας στις επιχειρήσεις, ιδιαίτερα στην αγορά ακινήτων.
- Η καθυστέρηση των πληρωμών του Δημοσίου σε τεχνικές εταιρείες.
- Καθυστερήσεις σε έργα παραχώρησης λόγω περιβαλλοντικών και τεχνικών θεμάτων.
- Ακύρωση έργου υποδομής που έχει ήδη δημοπρατηθεί.

Μέχρι το 2018 η αγορά ακινήτων πανελλαδικά είχε μια πτωτική πορεία που σε αρκετές περιοχές της χώρας έφτασε το 40%-50% της αξίας των ακινήτων με ταυτόχρονη συρρίκνωση της αγοραστικής δύναμης για τον κλάδο. Την τελευταία τριετία η εικόνα αυτή άρχισε να διαφοροποιείται με έτος εκκίνησης το έτος 2018 στο οποίο σημειώθηκε αύξηση 1,5% στις τιμές πώλησης των ακινήτων, ακολούθησε μία αύξηση της τάξης του 7,2% κατά το 2019, 4,5% το 2020 και 7,1% το 2021.

**Διάγραμμα IV.11 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2012 - δ' τρίμηνο 2021)**



Ειδικότερα, τα νεόδμητα ακίνητα ηλικίας έως 5 ετών σημείωσαν αύξηση 7,4% το 2021, έναντι 6,9% των παλαιών ηλικίας άνω των 5 ετών.

Η υψηλότερη αύξηση τιμών των ακινήτων ήταν στην Αθήνα σε ποσοστό 9,1% και στην Θεσσαλονίκη σε ποσοστό 6,9%, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας το ποσοστό κυμαίνεται σε 4,6%-5,4%.

Τέλος, όσο αφορά το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας στην χώρα το 2021 έκλεισε με αύξηση 54,1% έναντι του 47,6% της προηγούμενης χρονιάς.

Παρόλα τα θετικά στοιχεία και τη συνεχή ανοδική πορεία του κλάδου την τελευταία τριετία, οι προοπτικές για την εγχώρια αγορά ακινήτων επηρεάζονται σημαντικά από την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, της αύξησης του ενεργειακού κόστους και των υλικών και των πληθωριστικών τάσεων. Υπό αυτές τις συνθήκες είναι απαραίτητες οι μεταρρυθμίσεις για την αντιστάθμιση των επιβαρύνσεων και την στήριξη της αγοράς ακινήτων.

3.4. Το real estate στην Ήπειρο

Η εικόνα που παρουσιάζει η αγορά ακινήτων στο σύνολο της χώρας τα τελευταία χρόνια είναι ίδια και για την περιφέρεια της Ηπείρου.

Ειδικότερα, και στους τέσσερις νομούς οι τιμές των ακινήτων παρουσίασαν πτωτική πορεία κατά την περίοδο της κρίσης της τάξεως του 30%-50%. Τα τελευταία χρόνια η εικόνα άλλαξε καθώς εμφανίζεται σταθεροποιητική τάση και σε μερικές περιπτώσεις οι τιμές πώλησης σημειώνουν αύξηση.

Συγκεκριμένα στα Ιωάννινα κατά την περίοδο 2018-2020 οι τιμές πώλησης παρουσίασαν αύξηση 10% και το 2021 η αύξηση έφτασε το 15%. Όσο αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα Ιωάννινα δεν κατάφεραν να αποκτήσουν μεγάλη μερίδα όπως συνέβη σε άλλες περιοχές της χώρας. Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι στα Ιωάννινα φοιτούν αρκετοί φοιτητές (περίπου 15.000) οι οποίοι νοικιάζουν το μεγαλύτερο μέρος των διαθέσιμων διαμερισμάτων της πόλης. Τα ενοίκια στο κέντρο της πόλης για ένα διαμέρισμα 50τμ φτάνουν τα 350 ευρώ το μήνα, ενώ η τιμή πώλησης αντίστοιχου διαμερίσματος κυμαίνεται στα 50.000-60.000 ευρώ. Επαγγελματικοί χώροι 50τμ στον πεζόδρομο της πόλης νοικιάζονται έναντι 2000 ευρώ. Για την πόλη των Ιωαννίνων δείχνουν ιδιαίτερο αγοραστικό ενδιαφέρον ομογενείς και μη από το εξωτερικό και κυρίως από την Γερμανία, την Σουηδία και το Ισραήλ. Τα οικοπέδα στα Γιάννενα πωλούνται έναντι 80.000ευρώ το οικοδομήσιμο στρέμμα, ενώ αν είναι εκτός σχεδίου η αξία είναι 60.000 ευρώ τα 4 στρέμματα και σε περιοχές έξω από τα Γιάννενα 20.000 ευρώ τα 4 στρέμματα.

Στην Άρτα η μείωση των τιμών κατά την περίοδο της κρίσης άγγιξε το 50%, ενώ τελευταία παρατηρείται σταθεροποίηση. Η προσφορά διαμερισμάτων προς ενοικίαση είναι περιορισμένη καθώς τα χρόνια της κρίσης δεν υπήρχε οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή και τα διαθέσιμα διαμερίσματα προς ενοικίαση ήταν ήδη λιγοστά. Οι τιμές ενοικίασης κυμαίνονται στα 250 ευρώ για 50τμ διαμέρισμα και στα 400 ευρώ για ένα διαμέρισμα 100τμ, ενώ η τιμή πώλησής του ν είναι 10ετίας φτάνει τις 100.000 ευρώ. Αγοραστικό ενδιαφέρον για την περιοχή της Άρτας δείχνουν από τον Καναδά, την Γερμανία και την Αγγλία. Η τιμή πώλησης των οικοπέδων ανέρχεται στα 6.000-10.000 ευρώ το στρέμμα, ενώ αγροτεμάχιο 4 στρεμμάτων πωλείται σε τιμή 30.000-40.000 ευρώ.

Και στην Πρέβεζα κατά την περίοδο της κρίσης οι τιμές μειώθηκαν μέχρι και 50%. Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει αρχίζει να αυξάνεται στην πόλη της Πρέβεζας και αυτό στρέφει το ενδιαφέρον επενδυτών, κυρίως από την Κίνα, προς αγορά ακινήτων στην περιοχή με στόχο το airbnb. Στην περιοχή της Πάργας η αγοραστική δύναμη προέρχεται από Γάλλους και Άγγλους. Οι τιμές πώλησης το κέντρο της Πρέβεζας για ακίνητο 10ετίας ανέρχονται στα 1.000-1.500 ευρώ το τμ, ενώ στην Πάργα τα παραθαλάσσια οικόπεδα 700τμ πωλούνται από 80.000 ευρώ έως 150.000 ευρώ και αγροτεμάχια 4 στρεμμάτων με απόσταση από την θάλασσα έναντι 50.000 ευρώ.

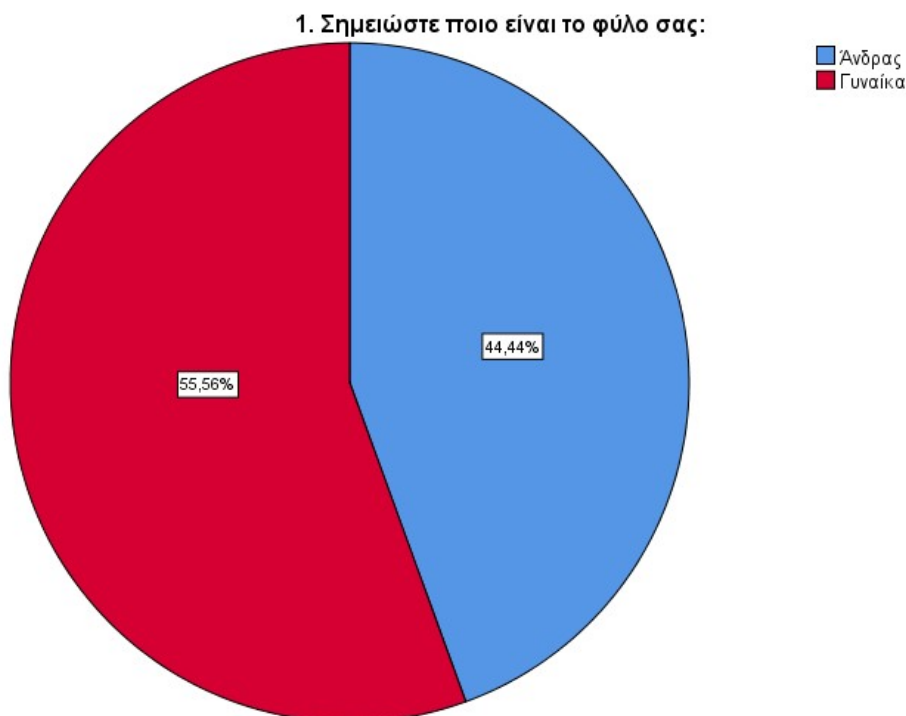
Τέλος, στην Θεσπρωτία οι τιμές κατά τα χρόνια της κρίσης σημείωσαν πτώση έως 30% ενώ πλέον έχουν σταθεροποιηθεί. Η ενοικίαση διαμερίσματος 40τμ κυμαίνεται στα 250 ευρώ το μήνα. Η τιμή πώλησης διαμερίσματος 15ετίας στην περιοχή της Ηγουμενίτσας φτάνει το 1000 ευρώ το τμ, ενώ οι τουριστικές κατοικίες στα Σύβοτα και την Πέρδικα στα 1.500-2.000 ευρώ το τμ. Ενδιαφέρον για αγορά στην περιοχή δείχνουν ομογενείς και ξένοι από ΗΠΑ, Ρωσία, Γερμανία και Άραβες.

Κεφάλαιο 4. Αποτελέσματα της έρευνας

4.1 Δημογραφικά

Από τους 108 συμμετέχοντες στην έρευνα, το 55,6% ήταν γυναίκες και το 44,4% άνδρες (Πίνακας 1 και διάγραμμα 1). Τα ποσοστά αυτά σε απόλυτους αριθμούς αντιστοιχούν σε 60 γυναίκες και 48 άνδρες στο σύνολο των ερωτηθέντων. Παρατηρούμε λοιπόν ότι η συμμετοχή των γυναικών στην έρευνά μας είναι λίγο μεγαλύτερη από των ανδρών, χωρίς ωστόσο να παρουσιάζεται μεγάλη διαφορά μεταξύ τους. Το αποτέλεσμα αυτό δεν μας ξαφνιάζει, καθώς τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότερες γυναίκες εισέρχονται γενικά στην αγορά εργασίας και ο κλάδος του real estate δεν θα μπορούσε να αποτελέσει εξαίρεση. Η ίδια τάση διαπιστώνεται ότι παρουσιάζεται και στην περιοχή της Ηπείρου που εξετάζουμε.

Διάγραμμα 1. Φύλο

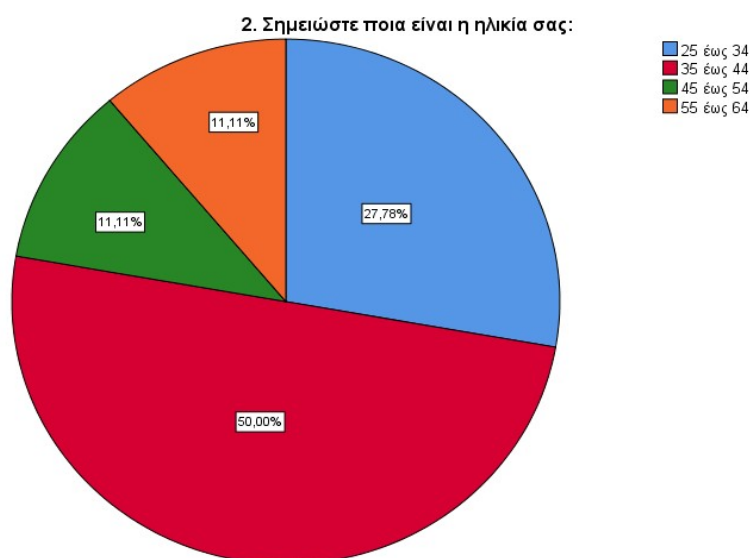


Πίνακας 1. Φύλο

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Άνδρας	48	44,4	44,4	44,4
	Γυναίκα	60	55,6	55,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Ηλικιακά, το 50% ήταν 35-44 ετών, το 27,8% 25-34 ετών και από 11,1% ήταν 45-54 και 55-64 ετών (Πίνακας 2 και διάγραμμα 2). Όπως και στην περίπτωση του φύλου των ερωτηθέντων έτσι και στην ηλικία περιμέναμε τα παραπάνω αποτελέσματα, και αυτό διότι όπως σε όλες τις περιοχές της Ελλάδας, έτσι και στην Ήπειρο οι νέοι άνθρωποι είναι αυτοί που προσπαθούν να βγούνε μπροστά και να επεκταθούν επιχειρηματικά στον κλάδο του real estate. Το γεγονός αυτό είναι αρκετά ενθαρρυντικό για την περιοχή της Ηπείρου που αποτελείται από τους πιο μικρούς και φτωχούς νομούς της Ελλάδας και δίνει ελπίδα στον τόπο μας για μεγαλύτερη ανάπτυξη και εξέλιξη της επιχειρηματικότητας.

Διάγραμμα 2. Ηλικία

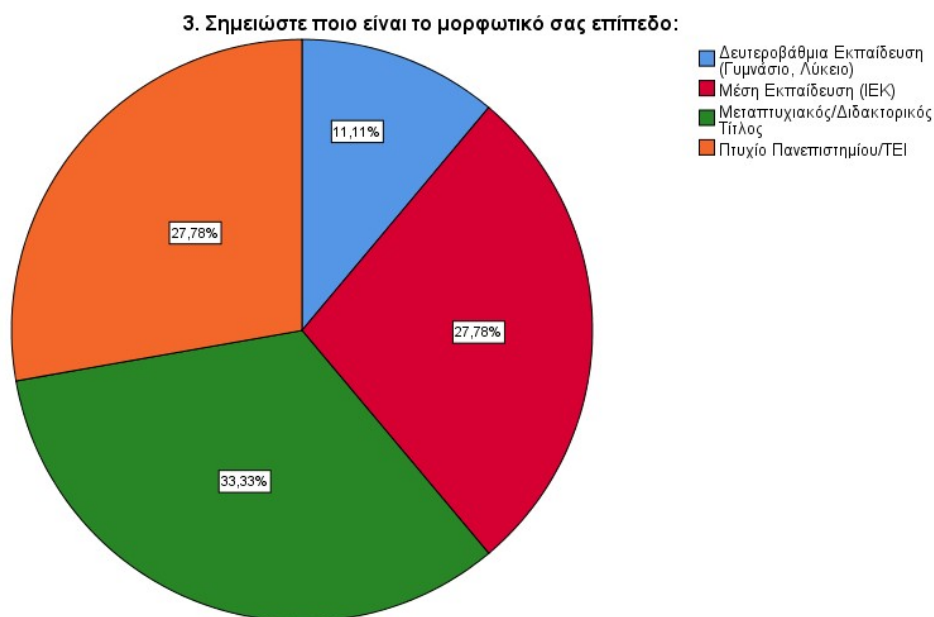


Πίνακας 2. Ηλικία

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	25 έως 34	30	27,8	27,8	27,8
	35 έως 44	54	50,0	50,0	77,8
	45 έως 54	12	11,1	11,1	88,9
	55 έως 64	12	11,1	11,1	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Το 1/3 των συμμετεχόντων ήταν κάτοχοι μεταπτυχιακού/ διδακτορικού, το 27,8% ήταν απόφοιτοι ΙΕΚ και ένα ίδιο ποσοστό απόφοιτοι ΑΕΙ/ΤΕΙ ενώ το 11,1% ήταν απόφοιτοι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (Πίνακας 3 και διάγραμμα 3). Διαπιστώνουμε, λοιπόν, πως πλέον τα ποσοστά των ατόμων που εισέρχονται στη μεταδευτεροβάθμια και τριτοβάθμια εκπαίδευση είναι μεγάλα, κάτι που είναι ιδιαίτερα ελπιδοφόρο, δεδομένου πως το αυξημένο μορφωτικό επίπεδο δίνει περισσότερες πιθανότητες επαγγελματικής ανάπτυξης και εξέλιξης. Καταλαβαίνουμε λοιπόν ότι ο συνεχώς αυξανόμενος ανταγωνισμός μεταξύ των επιχειρήσεων έχει οδηγήσει τόσο τους ίδιους τους επιχειρηματίες όσο και τους εργαζόμενους τους να εντάξουν στην καθημερινότητά τους την συνεχή εκπαίδευση πάνω στον κλάδο τους. Η άριστη γνώση του αντικειμένου που δραστηριοποιούνται, η εξειδίκευση, η ενημέρωση σχετικά με τις τάσεις εξέλιξης της αγοράς αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων και την εδραίωση των στελεχών τους σε αυτές, ώστε να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό και να διαχειρίζονται με τον βέλτιστο τρόπο πελάτες και συνεργάτες τους. Επομένως, η μόρφωση και η συνεχής εκπαίδευση αποτελούν το κλειδί για την εξέλιξη και των επιχειρήσεων της Ηπείρου.

Διάγραμμα 3. Μορφωτικό επίπεδο



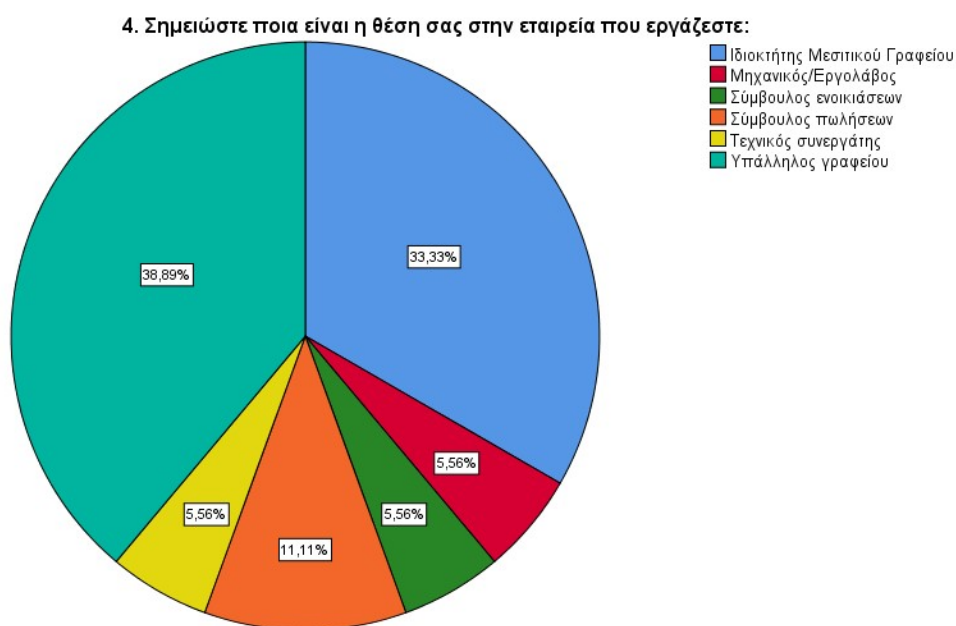
Πίνακας 3. Μορφωτικό επίπεδο

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσιο, Λύκειο)	12	11,1	11,1	11,1
	Μέση Εκπαίδευση (ΙΕΚ)	30	27,8	27,8	38,9
	Μεταπτυχιακός/Διδακτορικός Τίτλος	36	33,3	33,3	72,2
	Πτυχίο Πανεπιστημίου/ΤΕΙ	30	27,8	27,8	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Ακολούθως, το 38,9% είπαν πως εργάζονται ως υπάλληλοι γραφείου στην εταιρεία, το 33,3% ήταν ιδιοκτήτες μεσιτικού γραφείου, το 11,1% σύμβουλοι πωλήσεων και από 5,6% ήταν μηχανικοί/ εργολάβοι, σύμβουλοι ενοικιάσεων και τεχνικοί συνεργάτες (Πίνακας 4 και διάγραμμα 4). Παρατηρούμε, λοιπόν, πως το 1/3 των συμμετεχόντων

είναι οι ίδιοι επιχειρηματίες, κάτι που δίνει μια εικόνα της επιχειρηματικότητας στη περιοχή της Ηπείρου, όπου όλο και περισσότεροι νέοι άνθρωποι προτιμούν να ξεκινήσουν τη δική τους επιχείρηση, αντί να δουλεύουν ως υπάλληλοι.

Διάγραμμα 4. Θέση στην εταιρεία

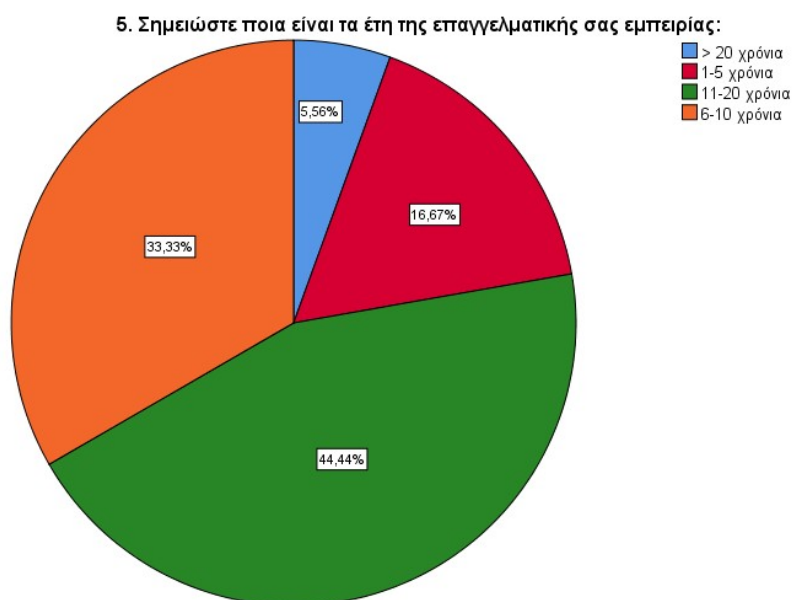


Πίνακας 4. Θέση στην εταιρεία

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ιδιοκτήτης Μεσιτικού Γραφείου	36	33,3	33,3	33,3
	Μηχανικός/Εργολάβος	6	5,6	5,6	38,9
	Σύμβουλος ενοικιάσεων	6	5,6	5,6	44,4
	Σύμβουλος πωλήσεων	12	11,1	11,1	55,6
	Τεχνικός συνεργάτης	6	5,6	5,6	61,1
	Υπάλληλος γραφείου	42	38,9	38,9	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Τέλος, το 44,4% είπαν πως είχαν 11-20 χρόνια επαγγελματικής εμπειρίας, το 33,3% 6-10 χρόνια, το 16,7% 1-5 χρόνια και το 5,6% πάνω από 20 χρόνια (Πίνακας 5 και διάγραμμα 5). Τα ποσοστά αυτά είναι κατ' αναλογία των ποσοστών της ηλικίας, κάτι που μας δείχνει πως η έναρξη της εργασίας γίνεται σε ηλικία περίπου 20-25 ετών για την πλειοψηφία του εργατικού δυναμικού της χώρας.

Διάγραμμα 5. Επαγγελματική εμπειρία



Πίνακας 5. Επαγγελματική εμπειρία

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	> 20 χρόνια	6	5,6	5,6	5,6
	1-5 χρόνια	18	16,7	16,7	22,2
	11-20 χρόνια	48	44,4	44,4	66,7
	6-10 χρόνια	36	33,3	33,3	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

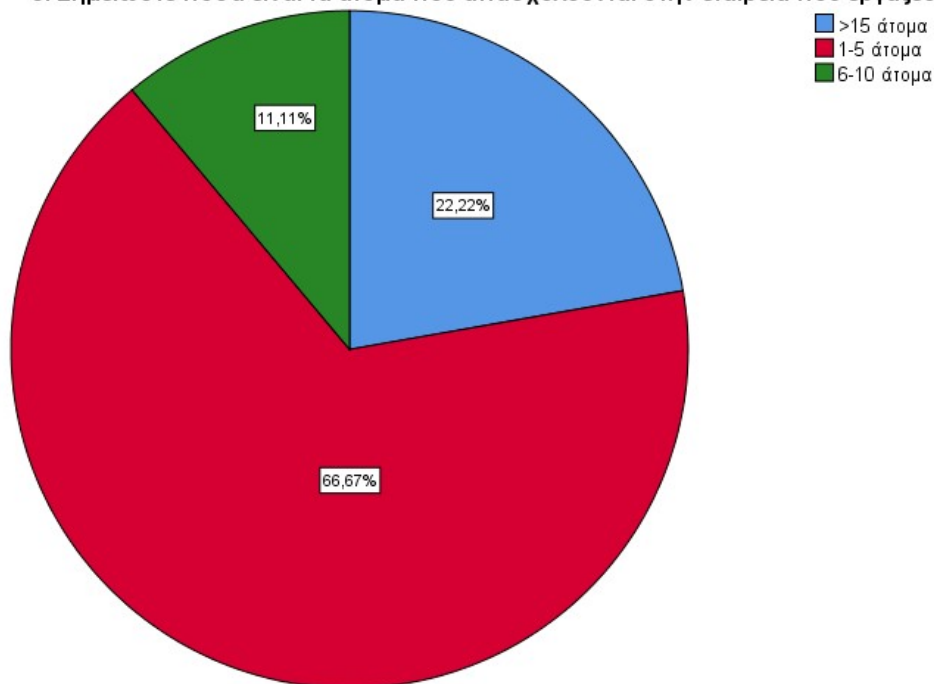
4.2 Η επιχείρηση

Το επόμενο σκέλος του ερωτηματολογίου αφορούσε την επιχείρηση αυτή καθαυτή.

Αρχικά, όσον αφορά τα άτομα που εργάζονται σε αυτήν, το 66,7% είπαν πως εργάζονται 1-5 άτομα, το 22,2% πάνω από 15 άτομα και το 11,1% 6-10 άτομα (Πίνακας 6 και διάγραμμα 6). Αυτά τα ποσοστά δίνουν μια εικόνα της επιχειρηματικότητας της περιοχής μας, όπου κυριαρχεί η πολύ μικρή επιχείρηση. Αντικατοπτρίζουν την δυναμικότητα των επιχειρήσεων στην Ήπειρο τόσο ως προς την προοπτική μεγέθυνσης και εξέλιξης τους όσο και προς οικονομική ευημερία της περιοχής.

Διάγραμμα 6. Εργαζόμενοι στην εταιρεία

6. Σημειώστε πόσα είναι τα άτομα που απασχολούνται στην εταιρεία που εργάζεστε:

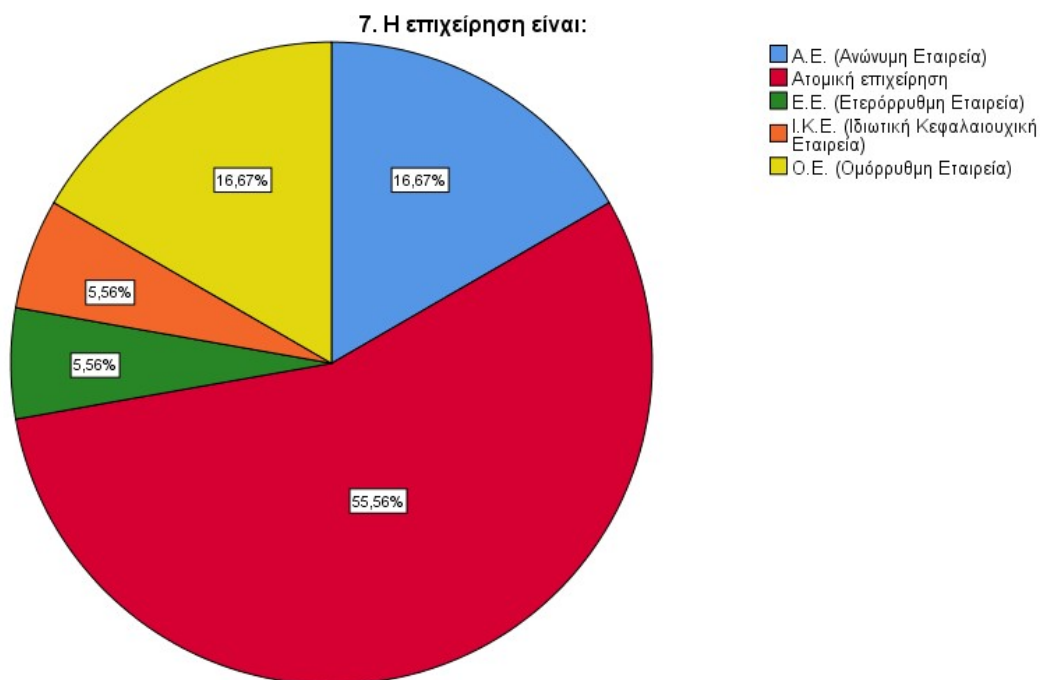


Πίνακας 6. Εργαζόμενοι στην εταιρεία

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	>15 άτομα	24	22,2	22,2	22,2
	1-5 άτομα	72	66,7	66,7	88,9
	6-10 άτομα	12	11,1	11,1	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Σχετικά με τη νομική μορφή της επιχείρησης, το 55,6% ήταν ατομικές, το 16,7% Α.Ε. και ένα ίδιο ποσοστό Ο.Ε. και από 5,6% ήταν Ε.Ε. και Ι.Κ.Ε. (Πίνακας 7 και διάγραμμα 7). Το πρώτο βήμα που κάνει ο επιχειρηματίας όταν αποφασίσει να ιδρύσει την δική του επιχείρηση είναι να επιλέξει την νομική μορφή που θα ακολουθήσει την εταιρεία του, και συνεπώς αν η διοίκησή της θα αποτελείται από ένα άτομο ή περισσότερα. Η νομική μορφή που θα επιλέξει δεν αποτελεί από μόνη της κριτήριο για το ποια είναι καλύτερη, καθώς η καθεμία έχει τα δικά της χαρακτηριστικά, που ορίζουν τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της και εξυπηρετεί διαφορετικούς σκοπούς. Στην πορεία της εξέλιξής της και ύστερα από την διαμόρφωση των οικονομικών στοιχείων με την πάροδο του χρόνου μπορεί να κριθεί αν ο επιχειρηματίας και οι συνεργάτες του επέλεξαν την κατάλληλη νομική μορφή που εξυπηρετεί του σκοπούς τους. Υπάρχει βέβαια η δυνατότητα αλλαγής της νομικής μορφής, εφόσον αυτό είχε προβλεφθεί στο καταστατικό ίδρυσής της. Στην ευρύτερη περιοχή της Ηπείρου εντοπίζουμε διάφορες μορφές εταιρειών, με περισσότερες τις ατομικές επιχειρήσεις. Ακολουθούν οι Ομόρρυθμες Εταιρείες και οι Ανώνυμες και στη συνέχεια οι Ετερόρρυθμες και Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές.

Διάγραμμα 7. Νομική μορφή επιχείρησης



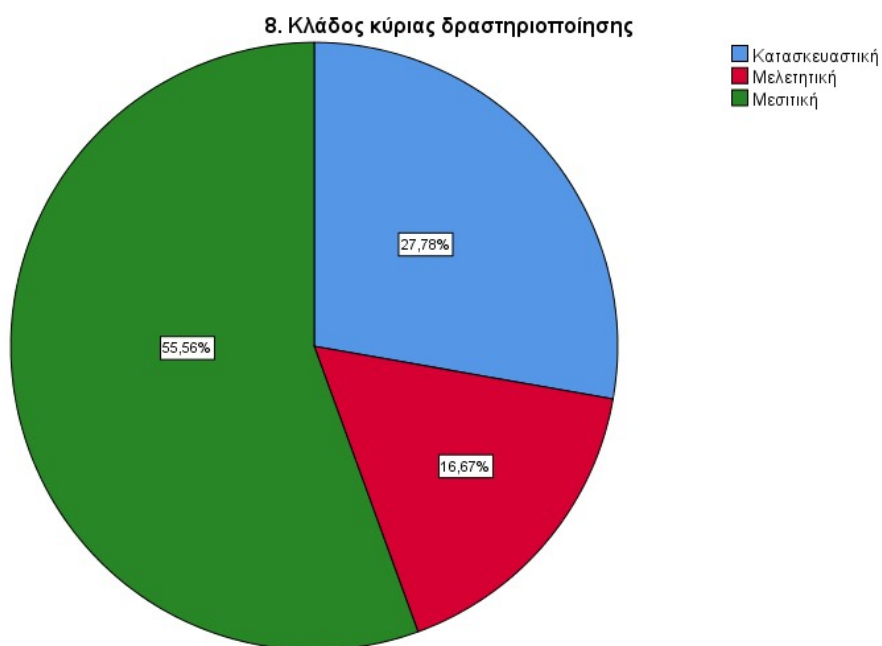
Πίνακας 7. Νομική μορφή επιχείρησης

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	A.E. (Ανώνυμη Εταιρεία)	18	16,7	16,7	16,7
	Ατομική επιχείρηση	60	55,6	55,6	72,2
	E.E. (Ετερόρρυθμη Εταιρεία)	6	5,6	5,6	77,8
	I.K.E. (Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία)	6	5,6	5,6	83,3
	O.E. (Ομόρρυθμη Εταιρεία)	18	16,7	16,7	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Πάνω από τις μισές επιχειρήσεις (55,6%) ήταν μεσιτικές, το 27,8% κατασκευαστικές και το 16,7% μελετητικές (Πίνακας 8 και διάγραμμα 8). Τα αποτελέσματα αυτά

αντιπροσωπεύουν όχι μόνο για την περιοχή της Ηπείρου αλλά και για την ευρύτερη περιοχή της χώρας μας αφού οι περισσότερες επιχειρήσεις real estate ασχολούνται πρώτα από όλα με τη μεσιτεία και λιγότερο με την κατασκευή και ακόμα λιγότερο με τη μελέτη αποκλειστικά.

Διάγραμμα 8. Κλάδος κύριας δραστηριοποίησης

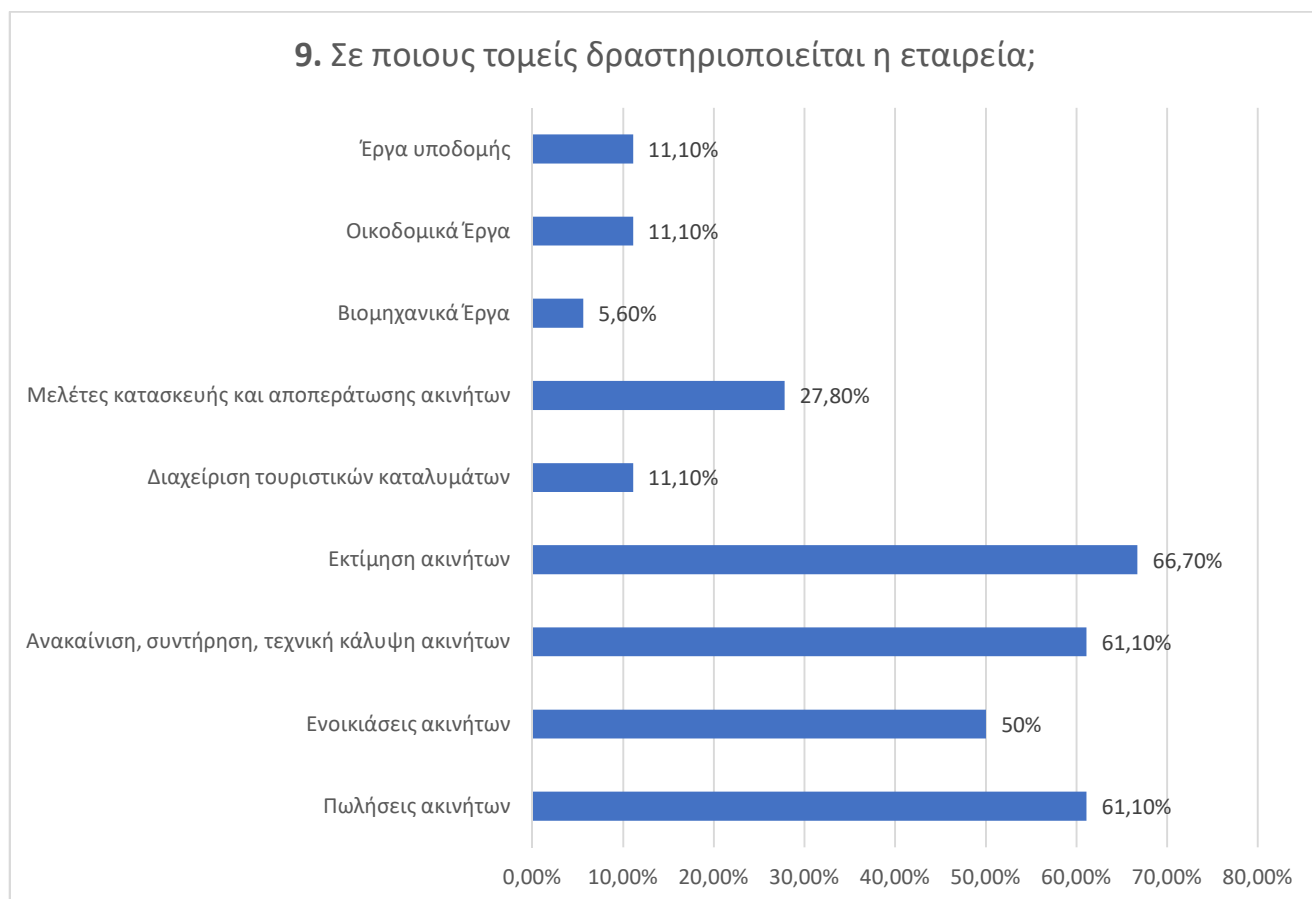


Πίνακας 8. Κλάδος κύριας δραστηριοποίησης

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Κατασκευαστική	30	27,8	27,8	27,8
	Μελετητική	18	16,7	16,7	44,4
	Μεσιτική	60	55,6	55,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Αναφορικά με τους τομείς που δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις που συμμετείχαν στην έρευνα, το 66,7% είπαν πως ασχολούνται με εκτίμηση ακινήτων, το 61,1% Πωλήσεις ακινήτων και Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων, το 50% ενοικιάσεις, το 27,8% Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων, από 11,1% με Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων, Οικοδομικά Έργα και Έργα υποδομής και το 5,6% με βιομηχανικά έργα (Πίνακας 9 και διάγραμμα 9). Αναμενόμενο για το κλάδο του real estate είναι η εκτίμηση ακινήτων να αποτελεί πρωταρχικό σκοπό, καθώς η εκτίμηση των ακινήτων είναι απαραίτητη τόσο για την ενοικίαση, όσο και για την πώληση και την ανακαίνισή τους.

Διάγραμμα 9. Τομείς δραστηριοποίησης της εταιρείας

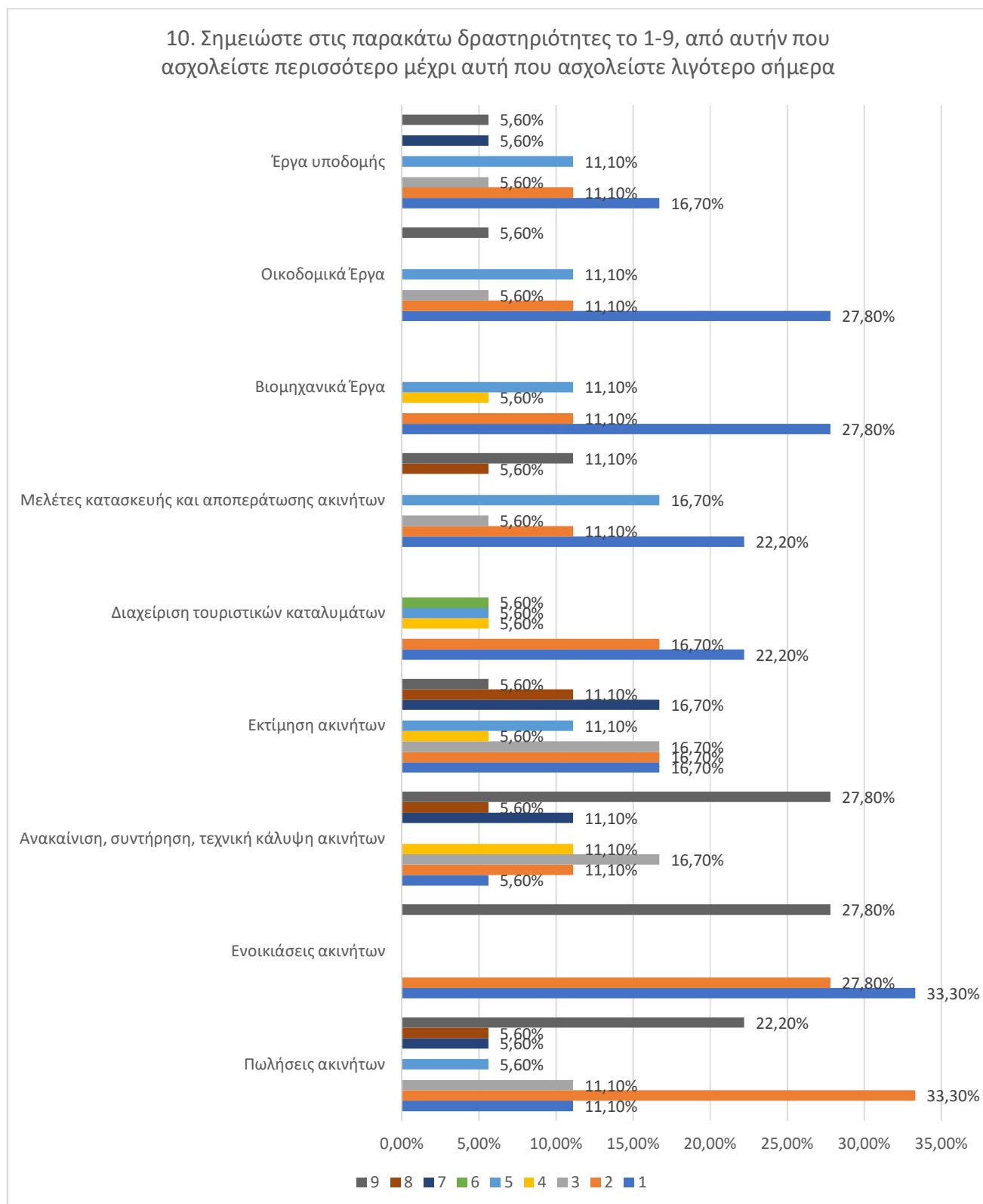


Πίνακας 9. Τομείς δραστηριοποίησης της εταιρείας

Πωλήσεις ακινήτων	61.1%
Ενοικιάσεις ακινήτων	50%
Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	61.1%
Εκτίμηση ακινήτων	66.7%
Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	11.1%
Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	27.8%
Βιομηχανικά Έργα	5.6%
Οικοδομικά Έργα	11.1%
Έργα υποδομής	11.1%

Σχετικά με τις δραστηριότητες που ασχολούνται περισσότερο σήμερα οι επιχειρήσεις, κυριαρχούν οι ενοικιάσεις ακινήτων, ακολουθούν οι πωλήσεις, έπονται η ανακαίνιση και η εκτίμηση ακινήτων, ακολουθούν τα βιομηχανικά, οικοδομικά και έργα υποδομής, μετά έρχεται η διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων και οι μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων (Πίνακας 10 και διάγραμμα 10). Αναμενόμενα θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν και αυτά τα αποτελέσματα δεδομένου πως η ενασχόληση ακολουθεί τη ζήτηση και αυτό που ζητείται κατά κόρον είναι η ενοικίαση κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, έπειτα η αγορά και λιγότερο η ανακαίνιση και η εκτίμηση (που αρχίζουν να ανεβαίνουν λόγω του προγράμματος Εξοικονομώ), ενώ τελευταία έρχονται τα βιομηχανικά, οικοδομικά και έργα υποδομής, η ανάθεση της διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων και οι διεξαγωγή μελετών κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων.

Διάγραμμα 10. Δραστηριότητες επιχείρησης

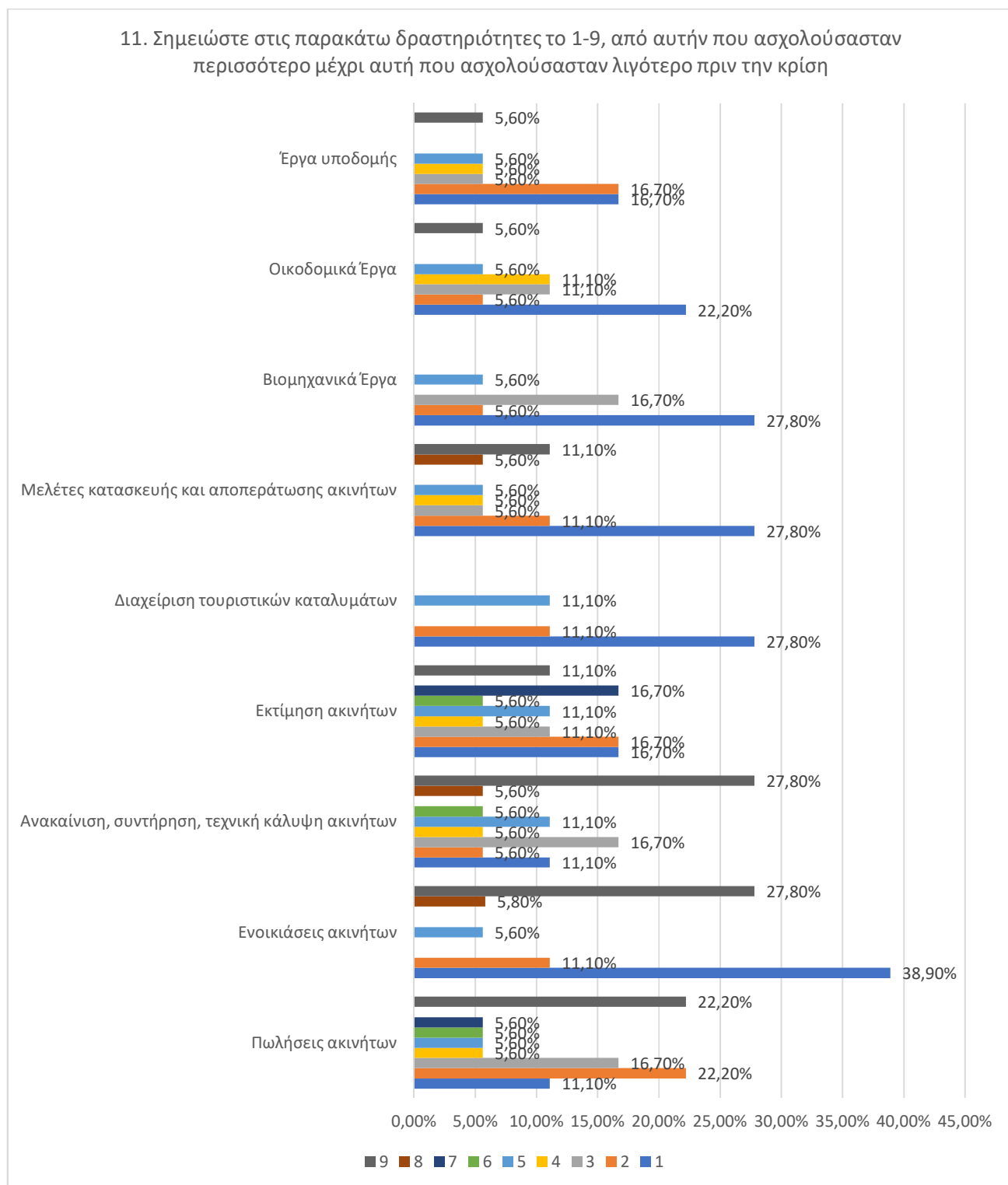


Πίνακας 10. Δραστηριότητες επιχείρησης

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Πωλήσεις ακινήτων	11,1%	33,3%	11,1%		5,6%		5,6%	5,6%	22,2%
Ενοικιάσεις ακινήτων	33,3%	27,8%							27,8%
Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	5,6%	11,1%	16,7%	11,1%			11,1%	5,6%	27,8%
Εκτίμηση ακινήτων	16,7%	16,7%	16,7%	5,6%	11,1%		16,7%	11,1%	5,6%
Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	22,2%	16,7%		5,6%	5,6%	5,6%			
Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	22,2%	11,1%	5,6%		16,7%			5,6%	11,1%
Βιομηχανικά Έργα	27,8%	11,1%		5,6%	11,1%				
Οικοδομικά Έργα	27,8%	11,1%	5,6%		11,1%				5,6%
Έργα υποδομής	16,7%	11,1%	5,6%		11,1%		5,6%		5,6%

Σχετικά με τις δραστηριότητες που ασχολούνταν περισσότερο πριν την κρίση οι επιχειρήσεις, κυριαρχούν και πάλι οι ενοικιάσεις ακινήτων, ακολουθούν οι πωλήσεις, έπειτα έρχεται η ανακαίνιση ακινήτων, ακολουθούν τα βιομηχανικά, οικοδομικά και έργα υποδομής, μετά έρχεται η διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων και οι μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων (Πίνακας 11 και διάγραμμα 11). Συνεπώς, αυτό που αποτυπώνεται είναι ότι η ζήτηση και στην περίοδο πριν την κρίση παρουσίαζε τις ίδιες τάσεις με μεγαλύτερη ζήτηση για ενοικίαση κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, έπειτα η αγορά και λιγότερο η ανακαίνιση και η εκτίμηση.

Διάγραμμα 11. Δραστηριότητες επιχείρησης πριν την κρίση



Πίνακας 11. Δραστηριότητες επιχείρησης πριν την κρίση:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Πωλήσεις ακινήτων	11,1%	22,2%	16,7%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%		22,2%
Ενοικιάσεις ακινήτων	38,9%	11,1%			5,6%			5,8%	27,8%
Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	11,1%	5,6%	16,7%	5,6%	11,1%	5,6%		5,6%	27,8%
Εκτίμηση ακινήτων	16,7%	16,7%	11,1%	5,6%	11,1%	5,6%	16,7%		11,1%
Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	27,8%	11,1%			11,1%				
Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	27,8%	11,1%	5,6%	5,6%	5,6%			5,6%	11,1%
Βιομηχανικά Έργα	27,8%	5,6%	16,7%		5,6%				
Οικοδομικά Έργα	22,2%	5,6%	11,1%	11,1%	5,6%				5,6%
Έργα υποδομής	16,7%	16,7%	5,6%	5,6%	5,6%				5,6%

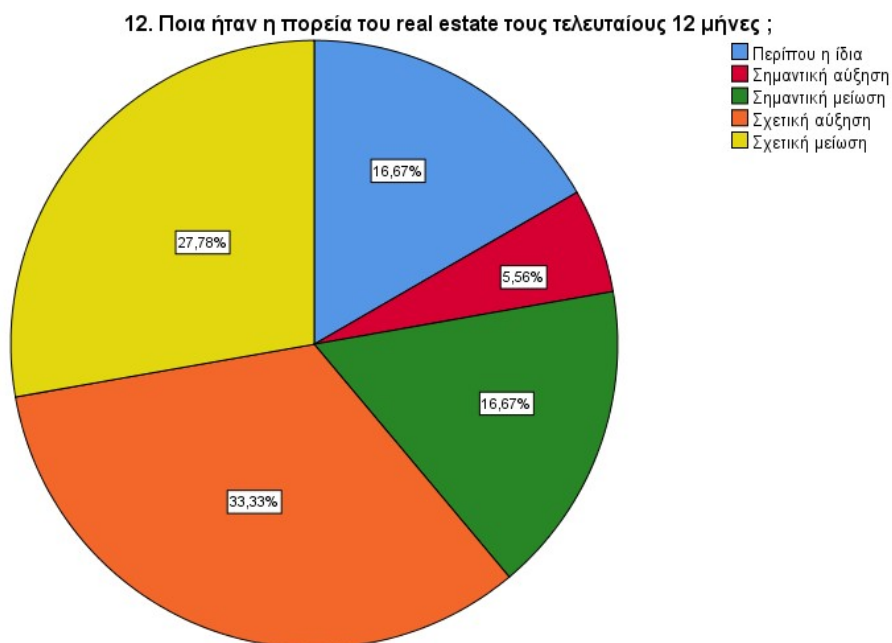
4.3 Εκτιμήσεις για την πορεία του κλάδου

Το τρίτο και τελευταίο μέρος της έρευνας είχε να κάνει με τις απόψεις των συμμετεχόντων για την πορεία του κλάδου τους τελευταίους 12 μήνες.

Το 39% είπαν πως ο κλάδος έχει αύξηση, το 44,5% πως είχε μείωση και το 16,7% πως έμεινε περίπου η ίδια (Πίνακας 12 και διάγραμμα 12). Παρατηρούμε πως η απάντηση που κυριαρχεί είναι η μείωση, ωστόσο δεν απέχει ιδιαίτερα από τα ποσοστά της αύξησης. Αυτές οι αντικρουόμενες απόψεις δικαιολογούνται από το είδος της επιχείρησης όπου δουλεύει ο κάθε συμμετέχοντας, δεδομένου πως στον κλάδο της

μεσιτείας υπήρξε αύξηση, ενώ στον κατασκευαστικό κλάδο υπήρξε μείωση πανελλαδικά.

Διάγραμμα 12. Πορεία του real estate τους τελευταίους 12 μήνες

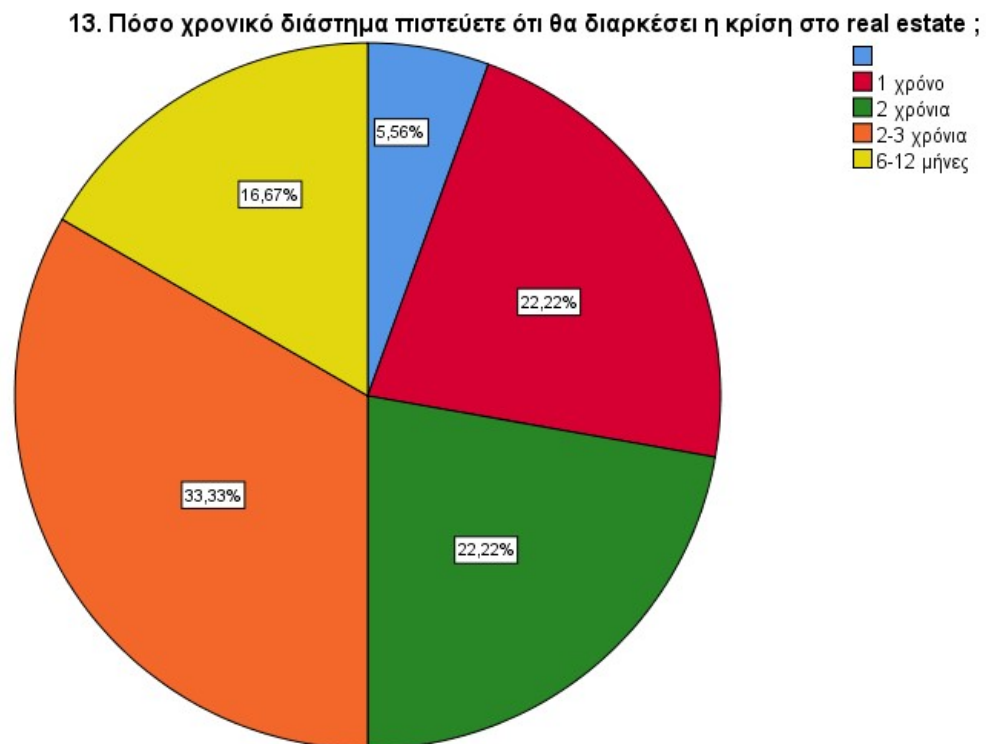


Πίνακας 12. Πορεία του real estate τους τελευταίους 12 μήνες

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Περίπου η ίδια	18	16,7	16,7	16,7
	Σημαντική αύξηση	6	5,6	5,6	22,2
	Σημαντική μείωση	18	16,7	16,7	38,9
	Σχετική αύξηση	36	33,3	33,3	72,2
	Σχετική μείωση	30	27,8	27,8	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Όσον αφορά τη διάρκεια της κρίσης, το 33,3% είπαν πως θα διαρκέσει 2-3 χρόνια, το 22,2% 2 χρόνια, ένα ίδιο ποσοστό 1 χρόνο, το 16,7% 6-12 χρόνια και το 5,6% δεν απάντησαν (Πίνακας 13 και διάγραμμα 13). Βλέπουμε πως η πλειοψηφία τείνει πως μια μακρόχρονη κρίση 2 ετών και άνω ακόμα, κάτι που αντικατοπτρίζει και τις απόψεις των οικονομολόγων στην Ελλάδα, αλλά και παγκοσμίως οι οποίοι αξιολογούν πως μια ανάκαμψη στον κλάδο του real estate, ακολουθώντας και την παγκόσμια οικονομία, χρειάζεται αρκετό χρόνο για να ανακάμψει.

Διάγραμμα 13. Χρονικό διάστημα κρίσης στο real estate

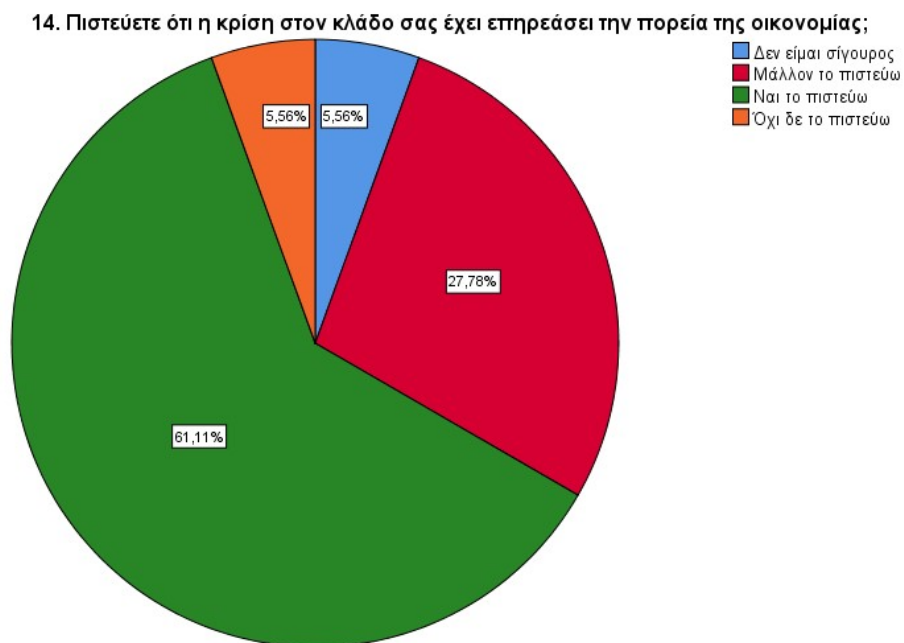


Πίνακας 13. Χρονικό διάστημα κρίσης στο real estate

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	6	5,6	5,6	5,6
1 χρόνο	24	22,2	22,2	27,8
2 χρόνια	24	22,2	22,2	50,0
2-3 χρόνια	36	33,3	33,3	83,3
6-12 μήνες	18	16,7	16,7	100,0
Total	108	100,0	100,0	

Η συντριπτική πλειοψηφία (88,9%) θεωρούν πως η κρίση στον κλάδο του real estate έχει επηρεάσει την πορεία της οικονομίας (Πίνακας 14 και διάγραμμα 14). Η απάντηση αυτή είναι άκρως λογική και αναμενόμενη, δεδομένου πως αυτοί οι δύο κλάδοι είναι αλληλοεξαρτώμενοι και μια κρίση του ενός επηρεάζει τον άλλο και τούμπαλιν.

Διάγραμμα 14. Επίδραση κρίσης real estate στην πορεία της οικονομίας

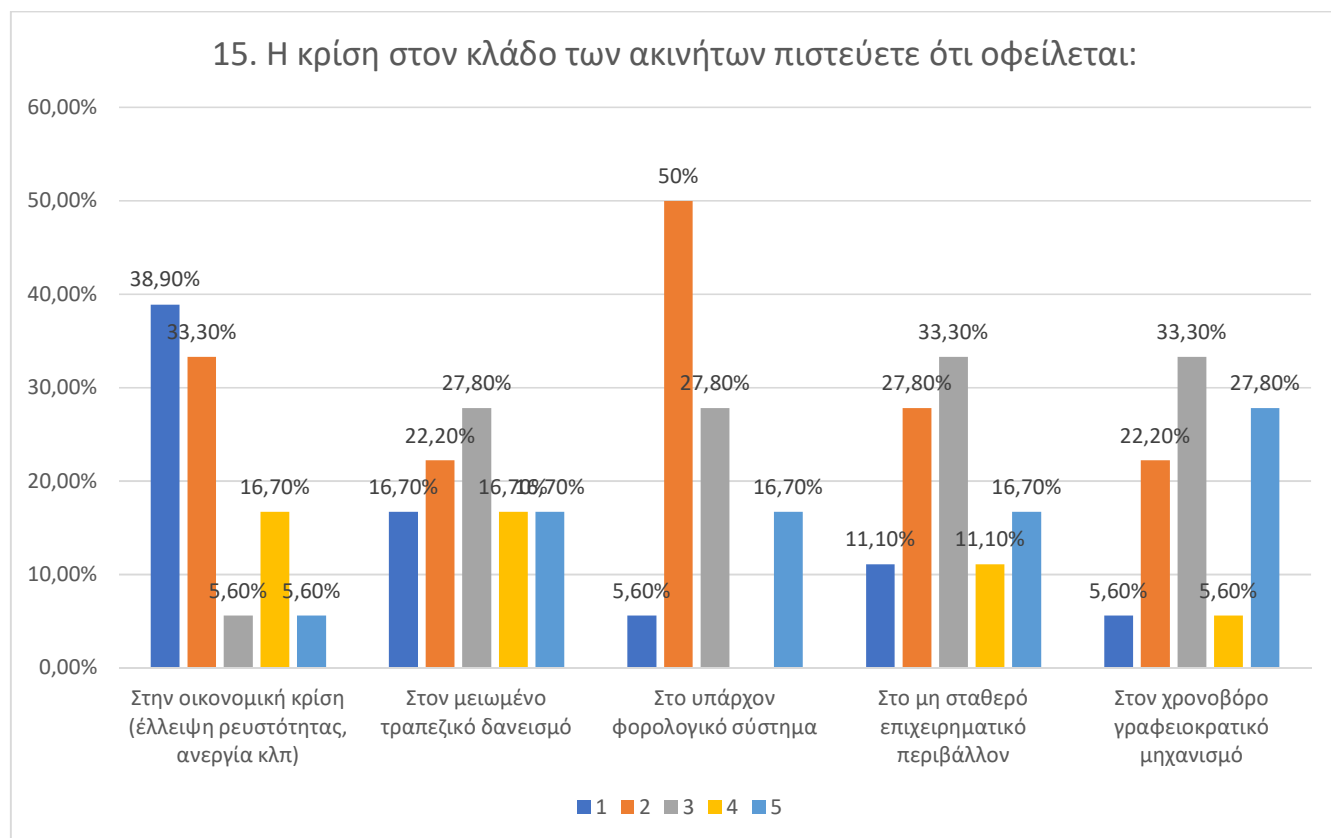


Πίνακας 14. Επίδραση κρίσης real estate στην πορεία της οικονομίας

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δεν είμαι σίγουρος	6	5,6	5,6	5,6
	Μάλλον το πιστεύω	30	27,8	27,8	33,3
	Ναι το πιστεύω	66	61,1	61,1	94,4
	Όχι δε το πιστεύω	6	5,6	5,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Η κρίση αυτή οφείλεται, σύμφωνα με τους συμμετέχοντες, πρωτίστως στην οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας, ανεργία κλπ), έπειτα στο υπάρχον φορολογικό σύστημα, λιγότερο στο μη σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον και στον χρονοβόρο γραφειοκρατικό μηχανισμό και ακόμα λιγότερο στον μειωμένο τραπεζικό δανεισμό (Πίνακας 15 και διάγραμμα 15). Όπως προαναφέρθηκε, η οικονομία και το real estate είναι αλληλοεξαρτώμενοι κλάδοι και ήταν αναμενόμενο η οικονομική κρίση να είναι ο βασικός παράγοντας που επηρεάζει το real estate. Πέρα από αυτό βέβαια, η αυξημένη φορολογία είναι ακόμα ένας ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας που επιδρά στο real estate.

Διάγραμμα 15. Αιτίες κρίσης στον κλάδο των ακινήτων



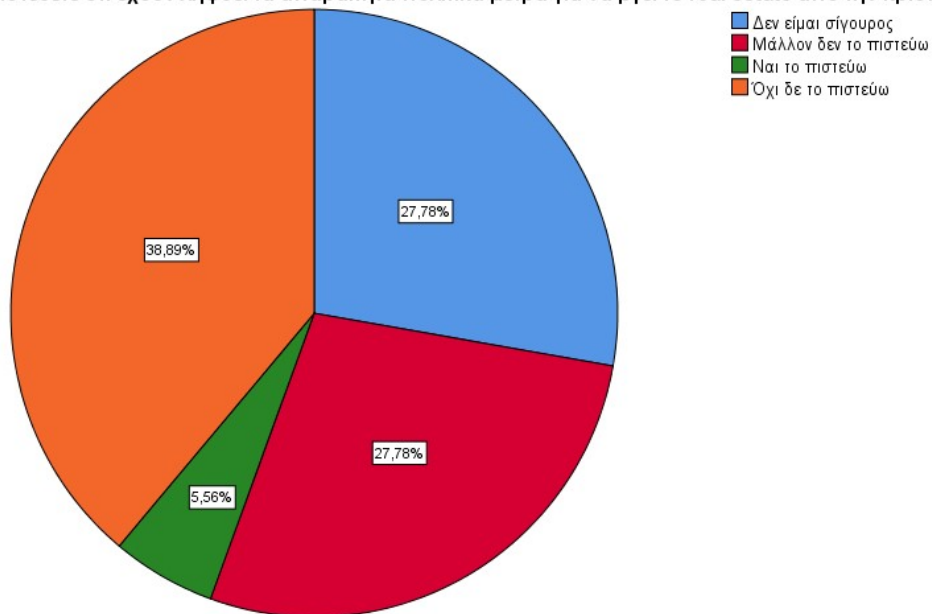
Πίνακας 15. Αιτίες κρίσης στον κλάδο των ακινήτων

	1	2	3	4	5
Στην οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας, ανεργία κλπ)	38,9%	33,3%	5,6%	16,7%	5,6%
Στον μειωμένο τραπεζικό δανεισμό	16,7%	22,2%	27,8%	16,7%	16,7%
Στο υπάρχον φορολογικό σύστημα	5,6%	50%	27,8%		16,7%
Στο μη σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον	11,1%	27,8%	33,3%	11,1%	16,7%
Στον χρονοβόρο γραφειοκρατικό μηχανισμό	5,6%	22,2%	33,3%	5,6%	27,8%

Ακόμα, το 33,3% θεωρούν πως έχουν ληφθεί τα απαραίτητα πολιτικά μέτρα για να βγει το real estate από την κρίση, το 44,4% πιστεύουν πως η αγορά ακινήτων έχει επηρεαστεί από την εισροή μεταναστών, το 61,1% πως στην εποχή που διανύουμε η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική ανάγκη για τον άνθρωπο και το 72,2% πως υπάρχουν ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου (Πίνακες 16-19 και διαγράμματα 16-19). Χαρακτηριστικό αυτών των απαντήσεων είναι η έλλειψη εμπιστοσύνης στη λήψη μέτρων για να βγει το real estate από την κρίση, κάτι που είναι απόλυτα δικαιολογημένο, δεδομένου πως δεν έχει ανακοινωθεί τίποτα που να διασφαλίζει κάτι τέτοιο, αλλά και πως η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική ανάγκη για τον άνθρωπο, κάτι που αντανακλά την ελληνική κατά κύριο λόγο πεποίθηση πως η κατοχή σπιτιού είναι κάτι απαραίτητο.

Διάγραμμα 16. Λήψη απαραίτητων πολιτικών μέτρων για να βγει το real estate από την κρίση

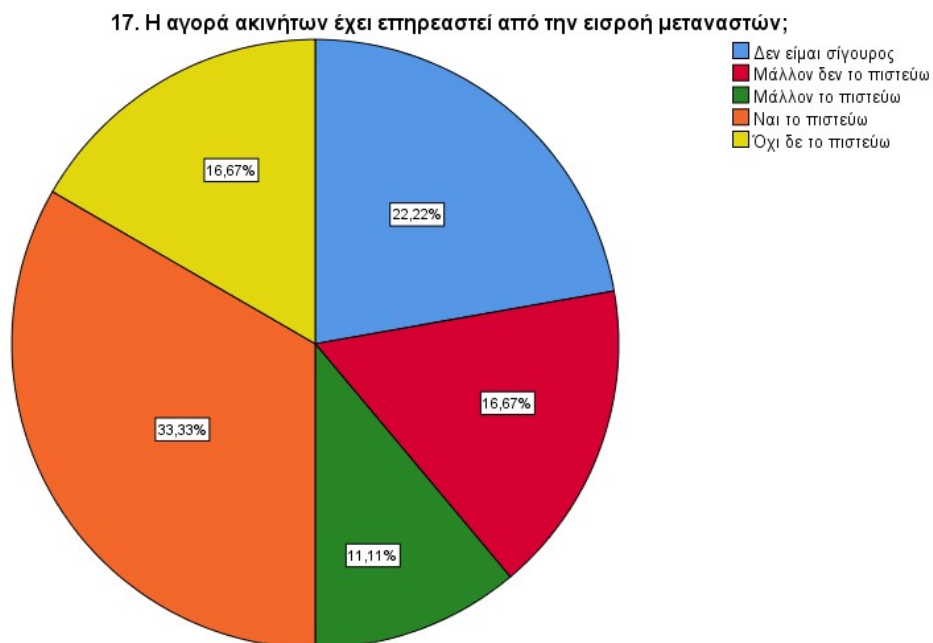
16. Πιστεύετε ότι έχουν ληφθεί τα απαραίτητα πολιτικά μέτρα για να βγει το real estate από την κρίση;



Πίνακας 16. Λήψη απαραίτητων πολιτικών μέτρων για να βγει το real estate από την κρίση

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δεν είμαι σίγουρος	30	27,8	27,8	27,8
	Μάλλον δεν το πιστεύω	30	27,8	27,8	55,6
	Ναι το πιστεύω	6	5,6	5,6	61,1
	Όχι δε το πιστεύω	42	38,9	38,9	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Διάγραμμα 17. Επιρροή στην αγορά ακινήτων από την εισροή μεταναστών

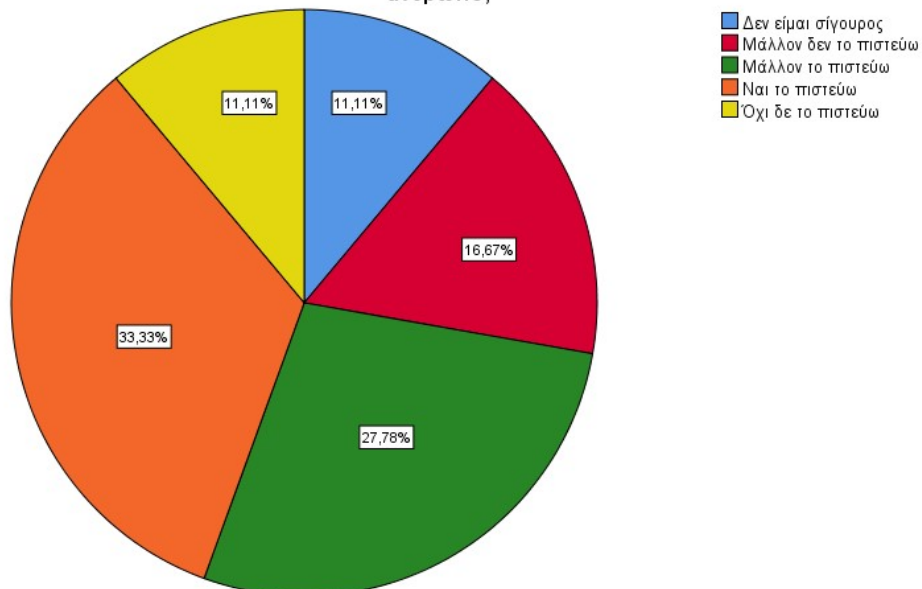


Πίνακας 17. Επιρροή στην αγορά ακινήτων από την εισροή μεταναστών

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δεν είμαι σίγουρος	24	22,2	22,2	22,2
	Μάλλον δεν το πιστεύω	18	16,7	16,7	38,9
	Μάλλον το πιστεύω	12	11,1	11,1	50,0
	Ναι το πιστεύω	36	33,3	33,3	83,3
	Όχι δε το πιστεύω	18	16,7	16,7	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Διάγραμμα 18. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας βασική ανάγκη για τον άνθρωπο

18. Στην εποχή που διανύουμε πιστεύετε ότι η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική ανάγκη για τον άνθρωπο;

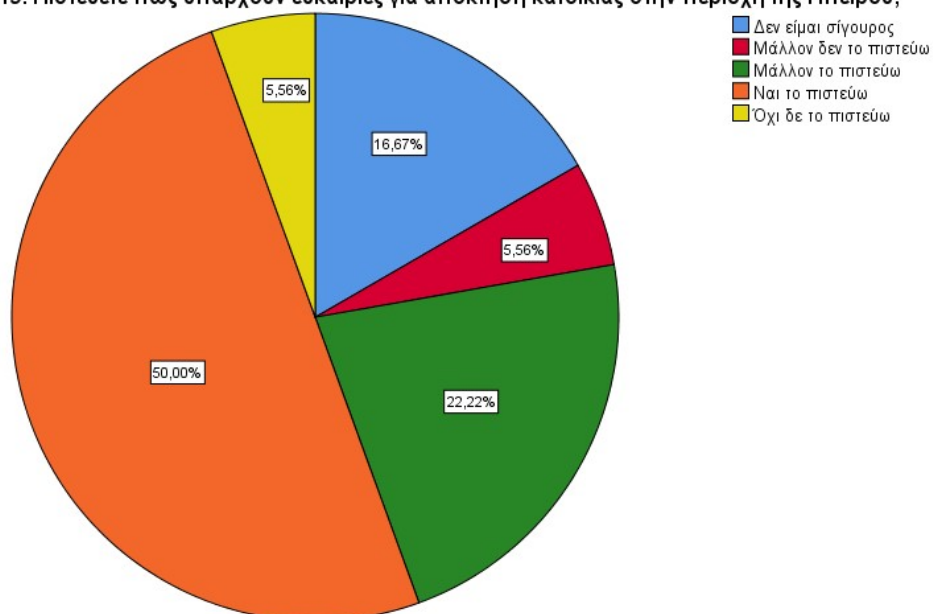


Πίνακας 18. Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας βασική ανάγκη για τον άνθρωπο

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δεν είμαι σίγουρος	12	11,1	11,1	11,1
	Μάλλον δεν το πιστεύω	18	16,7	16,7	27,8
	Μάλλον το πιστεύω	30	27,8	27,8	55,6
	Ναι το πιστεύω	36	33,3	33,3	88,9
	Όχι δε το πιστεύω	12	11,1	11,1	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Διάγραμμα 19. Ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου

19. Πιστεύετε πως υπάρχουν ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου;



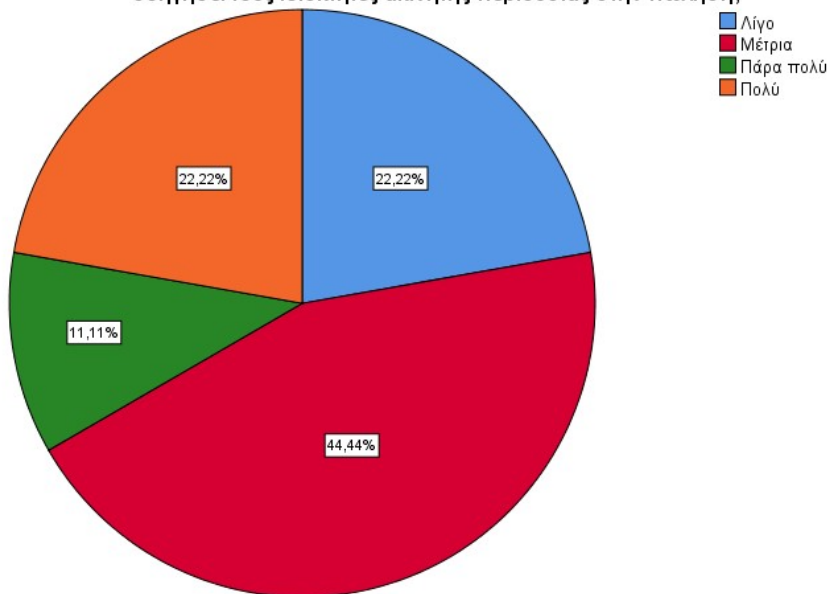
Πίνακας 19. Ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Δεν είμαι σίγουρος	18	16,7	16,7	16,7
	Μάλλον δεν το πιστεύω	6	5,6	5,6	22,2
	Μάλλον το πιστεύω	24	22,2	22,2	44,4
	Ναι το πιστεύω	54	50,0	50,0	94,4
	Όχι δε το πιστεύω	6	5,6	5,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Ακολούθως, το 77,8% πιστεύουν σε μέτριο ως πολύ μεγάλο βαθμό πως η υψηλή φορολογία των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών έχουν οδηγήσει τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην πώληση (Πίνακας 20 και διάγραμμα 20). Αυτή η πεποίθηση είναι απόλυτα δικαιολογημένη, δεδομένου πως αφενός η κρίση έφερε σε οικονομική δυσχέρεια πολλούς Έλληνες, αναγκάζοντάς τους να πουλήσουν την ακίνητη περιουσία τους, αφετέρου η φορολογία της ακίνητης περιουσίας που ακολούθησε ως μέτρο εξόδου από την κρίση χειροτέρεψε σημαντικά την ήδη δύσκολη κατάσταση.

Διάγραμμα 20. Επίδραση υψηλής φορολογίας των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση στην πώληση ακίνητης περιουσίας

20. Η υψηλή φορολογία των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών έχουν οδηγήσει τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην πώληση;



Πίνακας 20. . Επίδραση υψηλής φορολογίας των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση στην πώληση ακίνητης περιουσίας

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Λίγο	24	22,2	22,2	22,2
	Μέτρια	48	44,4	44,4	66,7
	Πάρα πολύ	12	11,1	11,1	77,8
	Πολύ	24	22,2	22,2	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Μεγαλύτερη προσφορά σε ακίνητα προς πώληση υπάρχει σε μεγάλες μονοκατοικίες, ακολουθούν γκαρσονιέρες και επαγγελματικοί χώροι, μετά έρχονται τα δωάρια και τέλος τα τριάρια (Πίνακας 21 και διάγραμμα 21). Αυτό αντανακλά τη στροφή πολλών στο Airbnb, το οποίο οδήγησε πολλούς να μετατρέψουν τα δωάρια τους σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης και να χωρίζουν τα τριάρια τους σε μικρότερα για αυτό το σκοπό, ή ακόμα και να αγοράσουν δωάρια ή τριάρια για αυτό το σκοπό. Επίσης, δεδομένου πως οι μεγάλες πόλεις της Ηπείρου φιλοξενούν πολλούς φοιτητές είναι αναμενόμενο τα δωάρια να αξιοποιούνται για αυτό το σκοπό και όχι να πωλούνται.

Διάγραμμα 21. Μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων για πώληση

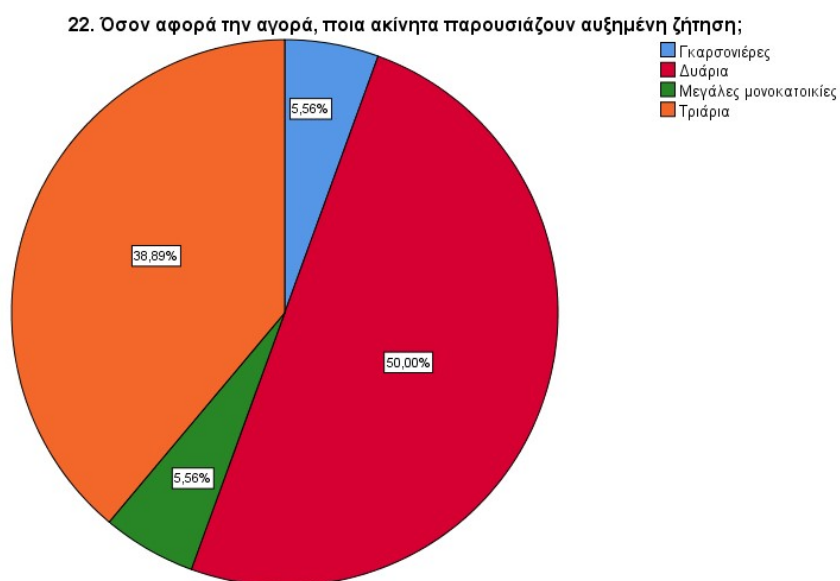


Πίνακας 21. Μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων για πώληση

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Γκαρσονιέρες	24	22,2	22,2	22,2
	Δυάρια	18	16,7	16,7	38,9
	Επαγγελματικοί χώροι	24	22,2	22,2	61,1
	Μεγάλες μονοκατοικίες	30	27,8	27,8	88,9
	Τριάρια	12	11,1	11,1	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Η ζήτηση, από την άλλη πλευρά είναι μεγαλύτερη στα δυάρια, ακολουθούν τα τριάρια και τέλος έρχονται γκαρσονιέρες και μεγάλες μονοκατοικίες, ενώ απουσιάζουν τελείως οι επαγγελματικοί χώροι (Πίνακας 22 και διάγραμμα 22). Και αυτή η απάντηση ακολουθεί την προηγούμενη, τόσο αναφορικά με τη ζήτηση ακινήτων για παροχή σε βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά και αναφορικά με την ενοικίαση σε φοιτητές.

Διάγραμμα 22. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για αγορά

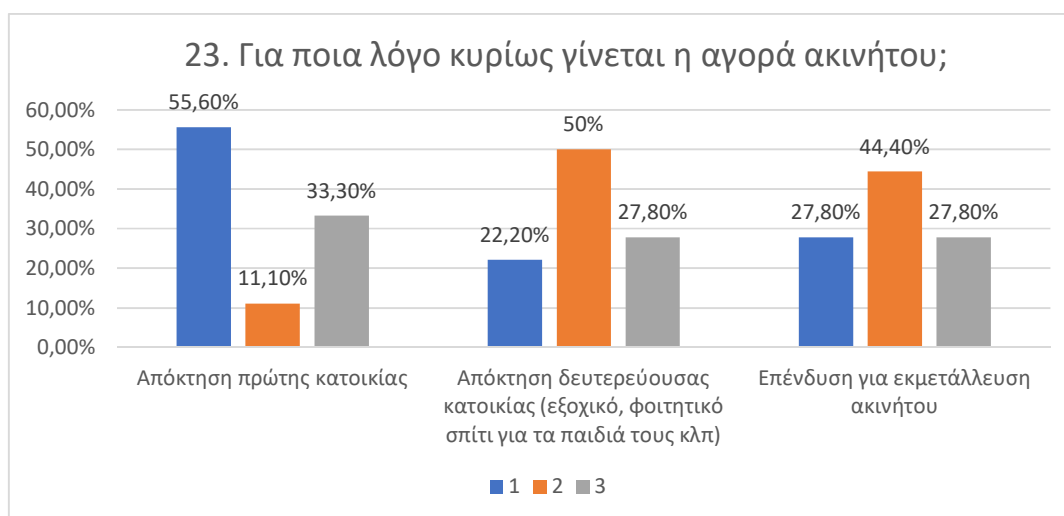


Πίνακας 22. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για αγορά

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Γκαρσονιέρες	6	5,6	5,6	5,6
	Δυάρια	54	50,0	50,0	55,6
	Μεγάλες μονοκατοικίες	6	5,6	5,6	61,1
	Τριάρια	42	38,9	38,9	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Η αγορά ακινήτου, σύμφωνα με τους συμμετέχοντες, γίνεται πρωτίστως για απόκτηση πρώτης κατοικίας, δευτερευόντως για απόκτηση δεύτερης κατοικίας και τέλος για εκμετάλλευση (Πίνακας 23 και διάγραμμα 23). Αυτό αντανακλά την πεποίθηση που προαναφέρθηκε, αναφορικά με την κατοχή κατοικίας για ιδιοκατοίκηση που κυριαρχεί στη χώρα μας, και κατά συνέπεια και στην Ήπειρο, ενώ μετά από αυτό, όσοι έχουν τη δυνατότητα στοχεύουν σε κατοχή δεύτερης κατοικίας κυρίως στις παραθαλάσσιες περιοχές της Ηπείρου.

Διάγραμμα 23. Λόγοι αγοράς ακινήτου

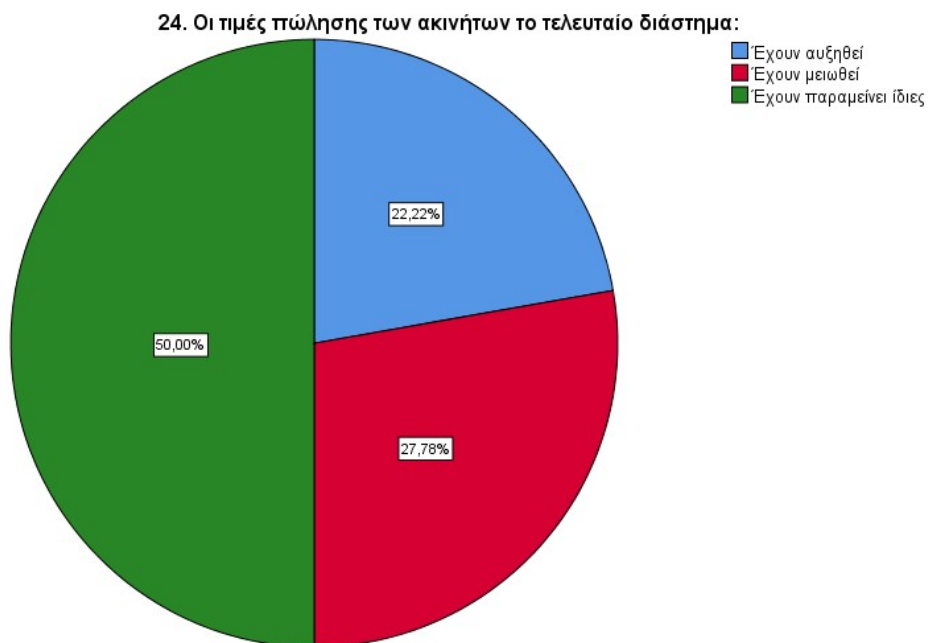


Πίνακας 23. Λόγοι αγορά ακινήτου

	1	2	3
Απόκτηση πρώτης κατοικίας	55,6%	11,1%	33,3%
Απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας (εξοχικό, φοιτητικό σπίτι για τα παιδιά τους κλπ)	22,2%	50%	27,8%
Επένδυση για εκμετάλλευση ακινήτου	27,8%	44,4%	27,8%

Στη συνέχεια, το 50% είπε πως οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα έχουν παραμείνει ίδιες (Πίνακες 24-25 και διαγράμματα 24-25). Αυτό είναι λογικό, δεδομένου πως λόγω της κρίσης θα ήταν παράλογη μια αύξηση των τιμών που θα δυσχέραινε ακόμα την κατάσταση στο real estate.

Διάγραμμα 24. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα



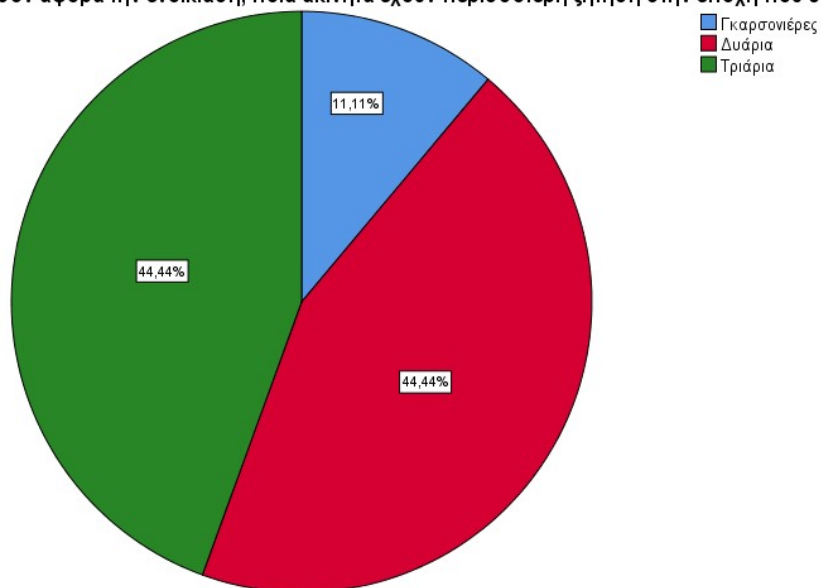
Πίνακας 24. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Έχουν αυξηθεί	24	22,2	22,2	22,2
	Έχουν μειωθεί	30	27,8	27,8	50,0
	Έχουν παραμείνει ίδιες	54	50,0	50,0	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Για ενοικίαση, περισσότερη ζήτηση έχουν τα δωάρια και τα τριάρια και έπειτα έρχονται οι γκαρσονιέρες (Πίνακας 25 και διάγραμμα 25). Αυτό φυσικά αντικατοπτρίζει την ύπαρξη πολλών φοιτητών και άγαμων ατόμων στην περιοχή, των οποίων οι ανάγκες καλύπτονται από ένα δωάρι.

Διάγραμμα 25 Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για ενοικίαση

25. Όσον αφορά την ενοικίαση, ποια ακίνητα έχουν περισσότερη ζήτηση στην εποχή που διανύουμε;



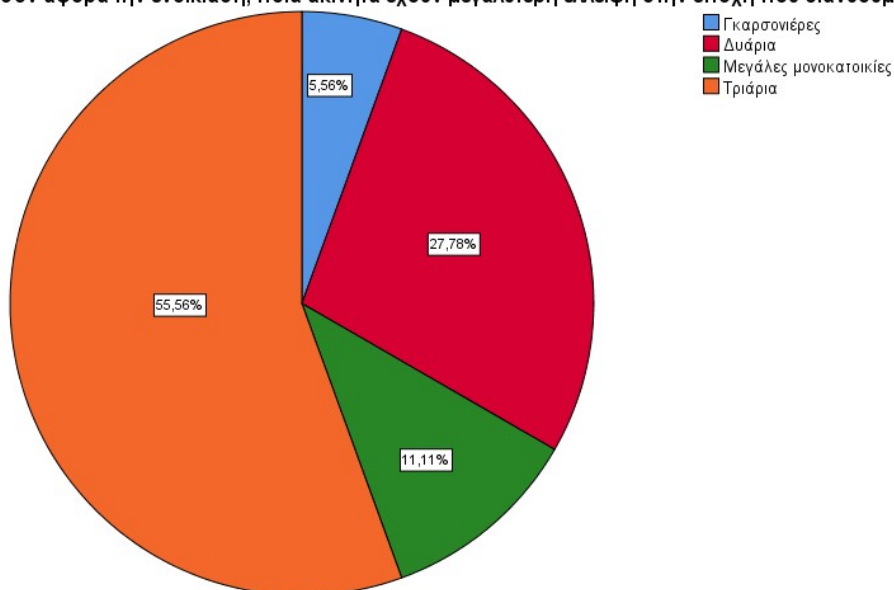
Πίνακας 25. Μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων για ενοικίαση

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Γκαρσονιέρες	12	11,1	11,1	11,1
	Δυάρια	48	44,4	44,4	55,6
	Τριάρια	48	44,4	44,4	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Επίσης, μεγαλύτερη έλλειψη έχουν κυρίως τα τριάρια, έπειτα τα δυάρια, ακολουθούν οι μεγάλες μονοκατοικίες και τέλος έρχονται οι γκαρσονιέρες (Πίνακας 26 και διάγραμμα 26). Τα τριάρια είναι τα σπίτια που προτιμούν οι οικογένειες και δεδομένης της επιθυμίας για κατοχή πρώτης κατοικίας, είναι επακόλουθο η αγορά/δημιουργία ενός τριαριού της δημιουργίας οικογένειας, οπότε είναι μια λογική απάντηση.

Διάγραμμα 26. Μεγαλύτερη έλλειψη ακινήτων για ενοικίαση

26. Όσον αφορά την ενοικίαση, ποια ακίνητα έχουν μεγαλύτερη έλλειψη στην εποχή που διανύουμε;

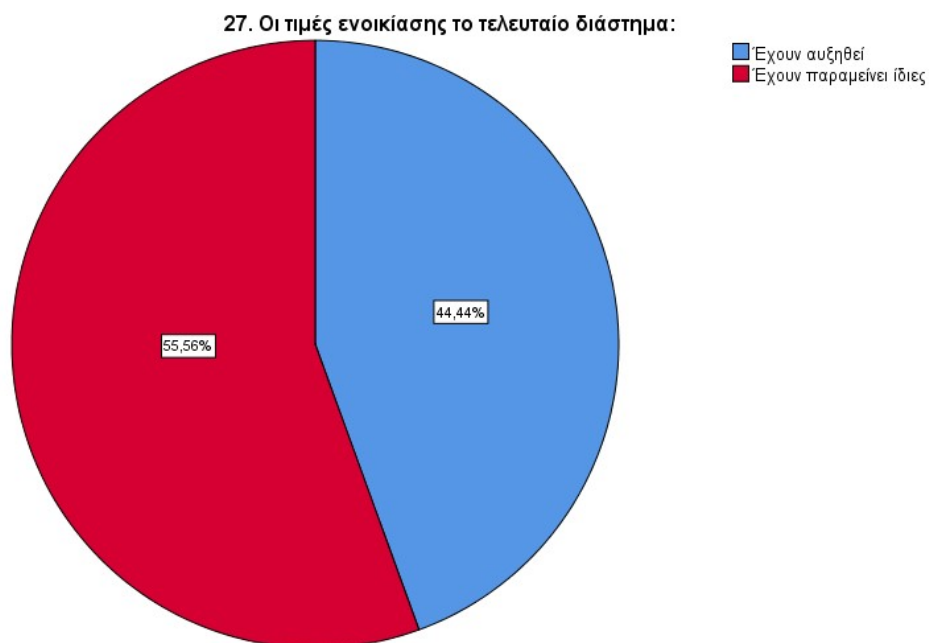


Πίνακας 26. Μεγαλύτερη έλλειψη ακινήτων για ενοικίαση

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Γκαρσονιέρες	6	5,6	5,6	5,6
	Δυάρια	30	27,8	27,8	33,3
	Μεγάλες μονοκατοικίες	12	11,1	11,1	44,4
	Τριάρια	60	55,6	55,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Ίδιες έχουν παραμείνει κατά το 55,6% και οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα (Πίνακας 27 και διάγραμμα 27). Και αυτή η απάντηση είναι λογική, δεδομένου πως λόγω της κρίσης θα ήταν παράλογη μια αύξηση των τιμών που θα δυσχέραινε ακόμα περισσότερο την κατάσταση στο real estate.

Διάγραμμα 27. Οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα

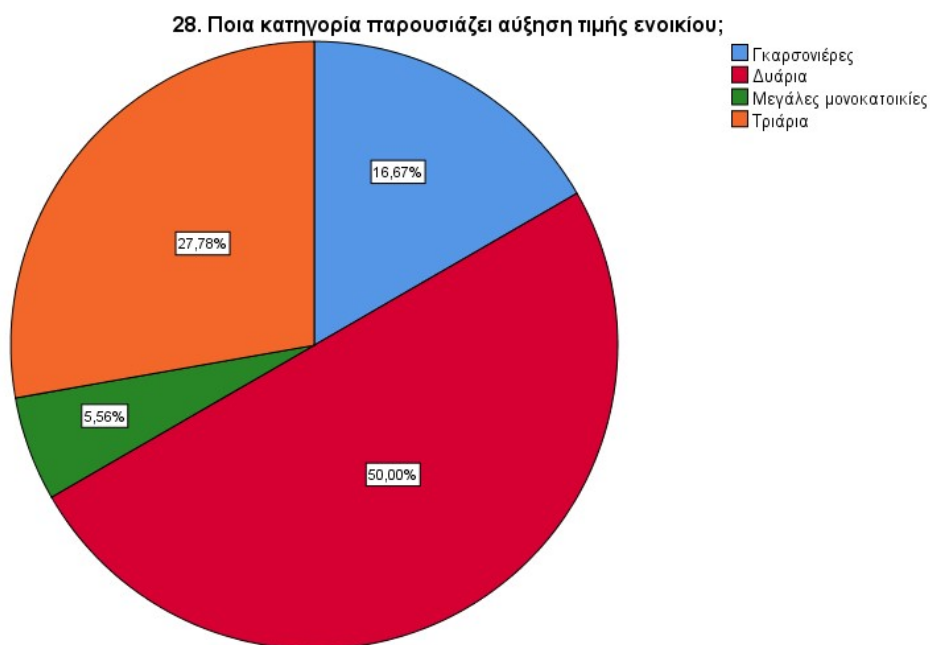


Πίνακας 27. Οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Έχουν αυξηθεί	48	44,4	44,4	44,4
	Έχουν παραμείνει ίδιες	60	55,6	55,6	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Αύξηση στις τιμές ενοικίου παρουσιάζεται σύμφωνα με το 50% στα δωάρια, κατά το 27,8% τα τριάρια, κατά το 16,7% οι γκαρσονιέρες και τέλος, κατά το 5,6% οι μεγάλες μονοκατοικίες (Πίνακας 28 και διάγραμμα 28). Η αύξηση των τιμών συνηθίζεται να ακολουθεί τη ζήτηση και, δεδομένου, πως τα δωάρια έχουν τη μεγαλύτερη ζήτηση, ακολουθούμενα τα τριάρια αυτή είναι και η σειρά αύξησης των τιμών τους.

Διάγραμμα 28. Κατηγορία με αύξηση τιμής ενοικίου



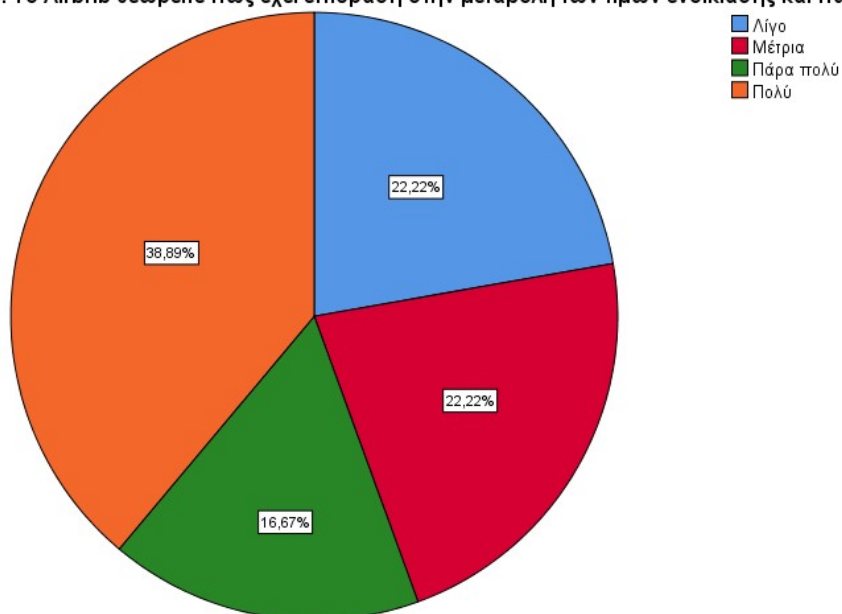
Πίνακας 28. Κατηγορία αύξησης τιμής ενοικίου

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Γκαρσονιέρες	18	16,7	16,7	16,7
	Δυάρια	54	50,0	50,0	66,7
	Μεγάλες μονοκατοικίες	6	5,6	5,6	72,2
	Τριάρια	30	27,8	27,8	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Μέτρια έως πάρα πολύ μεγάλη επίδραση έχει το Airbnb, σύμφωνα με το 77,8%, στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης (Πίνακας 29 και διάγραμμα 29). Αυτό ακολουθεί την επιχειρηματολογία που παραθέσαμε παραπάνω, καθώς όπως είπαμε πολλοί ιδιοκτήτες ή εν δυνάμει ιδιοκτήτες στρέφονται στο Airbnb, προκαλώντας έτσι έλλειψη στις κατοικίες, κάτι που οδηγεί σε αύξηση των τιμών ενοικίασης και πώλησης.

Διάγραμμα 29. Επίδραση Airbnb στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης

29. Το Airbnb θεωρείτε πως έχει επίδραση στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης;



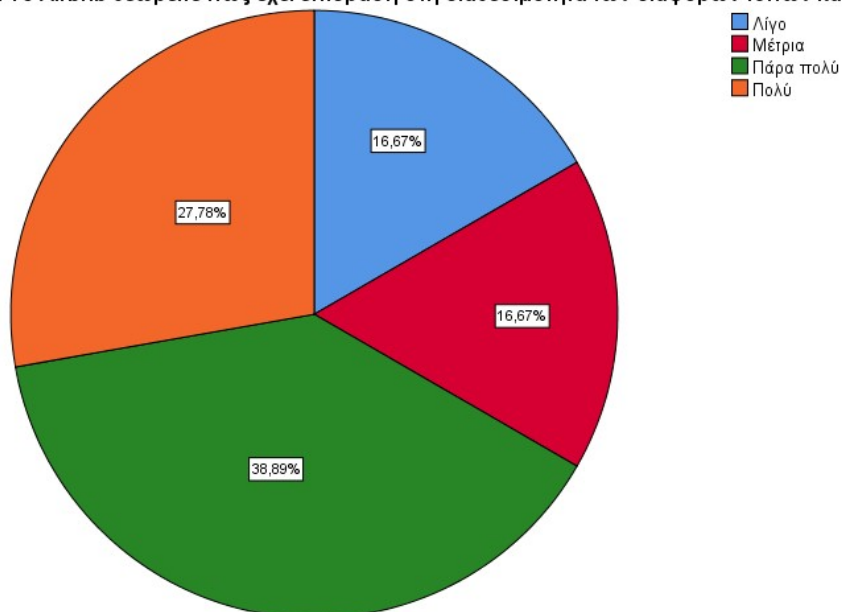
Πίνακας 29. Επίδραση Airbnb στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Λίγο	24	22,2	22,2	22,2
	Μέτρια	24	22,2	22,2	44,4
	Πάρα πολύ	18	16,7	16,7	61,1
	Πολύ	42	38,9	38,9	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Τέλος, το 83,3% θεωρεί πως το Airbnb έχει μέτρια έως πάρα πολύ μεγάλη επίδραση στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών (Πίνακας 30 και διάγραμμα 30). Φυσικά και αυτό ακολουθεί την επιχειρηματολογία που παραθέσαμε παραπάνω, αλλά και την προηγούμενη απάντηση, καθώς όπως είπαμε πολλοί ιδιοκτήτες ή εν δυνάμει ιδιοκτήτες στρέφονται στο Airbnb, προκαλώντας έτσι έλλειψη στις κατοικίες.

Διάγραμμα 30. Επίδραση Airbnb στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών

30. Το Airbnb θεωρείτε πως έχει επίδραση στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών;



Πίνακας 30. Επίδραση Airbnb στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Λίγο	18	16,7	16,7	16,7
	Μέτρια	18	16,7	16,7	33,3
	Πάρα πολύ	42	38,9	38,9	72,2
	Πολύ	30	27,8	27,8	100,0
	Total	108	100,0	100,0	

Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, από την έρευνά μας στην περιοχή της Ηπείρου διαφαίνεται πως οι άνθρωποι που ασχολούνται με το real estate στην περιοχή της Ηπείρου είναι τόσο άνδρες όσο γυναίκες και ως επί το πλείστον νέοι άνθρωποι με υψηλό μορφωτικό επίπεδο, ενώ σημαντικό ποσοστό είναι ιδιοκτήτες των επιχειρήσεων. Οι επιχειρήσεις είναι κυρίως ατομικές και πολύ μικρές και ασχολούνται κατά κύριο λόγο με τη μεσιτεία και συγκεκριμένα με πωλήσεις και ενοικιάσεις ακινήτων, εκτίμηση ακινήτων, αλλά και ανακαίνιση, συντήρηση και τεχνική κάλυψη ακινήτων.

Αναφορικά με την κρίση στο real estate η πλειοψηφία κρίνει πως θα διαρκέσει τουλάχιστον δύο χρόνια ακόμα, ενώ θεωρούν πως οικονομική κρίση και κρίση στο real estate αλληλοεπηρεάζονται, κάτι που έχει οδηγήσει και στην πώληση ακίνητης περιουσίας. Ακόμα, οι περισσότεροι δε θεωρούν πως έχουν ληφθεί τα απαραίτητα πολιτικά μέτρα για να βγει το real estate από την κρίση ούτε και πως η αγορά ακινήτων έχει επηρεαστεί από την εισροή μεταναστών, αλλά κρίνουν πως στην εποχή που διανύουμε η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική ανάγκη για τον άνθρωπο και πως υπάρχουν ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου.

Όσον αφορά την προσφορά και ζήτηση ακινήτων στην Ήπειρο, από τις απαντήσεις συμπεραίνουμε πως μεγαλύτερη προσφορά σε ακίνητα προς πώληση υπάρχει σε μεγάλες μονοκατοικίες, ακολουθούν γκαρσονιέρες και επαγγελματικοί χώροι, μετά έρχονται τα δωάρια και τέλος τα τριάρια, ενώ η ζήτηση είναι μεγαλύτερη στα δωάρια, ακολουθούν τα τριάρια και τέλος έρχονται γκαρσονιέρες και μεγάλες μονοκατοικίες, ενώ απουσιάζουν τελείως οι επαγγελματικοί χώροι. Επίσης, μεγαλύτερη έλλειψη έχουν κυρίως τα τριάρια, έπειτα τα δωάρια, ακολουθούν οι μεγάλες μονοκατοικίες και τέλος έρχονται οι γκαρσονιέρες. Η αγορά ακινήτου, σύμφωνα με τους συμμετέχοντες, γίνεται πρωτίστως για απόκτηση πρώτης κατοικίας, δευτερευόντως για απόκτηση δεύτερης κατοικίας και τέλος για εκμετάλλευση, ενώ οι απόψεις δίστανται όσον αφορά τη διατήρηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα στα ίδια επίπεδα, με αρκετά μεγάλο ποσοστό να κρίνει πως έχουν αυξηθεί κυρίως σε δωάρια και τριάρια και σε αυτό έχει συμβάλει και το Airbnb, το οποίο έχει επιδράσει και στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών.

Ως γενικό συμπέρασμα μπορούμε να πούμε πως η οικονομική κρίση έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Ωστόσο, αυτό δεν συνέβη όπως σε άλλες χώρες λόγω του τραπεζικού συστήματος. Στην περίπτωση της Ελλάδας, οι παράγοντες που οδήγησαν στη χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων ήταν η σοβαρή οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα της χώρας μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, η πτώση του επιπέδου απασχόλησης και η μείωση του εισοδήματος, η αύξηση στην ανεργία, που μείωσε τη Χρηματοδότηση της τράπεζας, την έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, την υψηλή φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα, το ασταθές φορολογικό περιβάλλον και το περίπλοκο θεσμικό πλαίσιο.

Η Ελλάδα κατάφερε να ολοκληρώσει το πρόγραμμα διάσωσης το 2018 και έκτοτε η οικονομία της και όλοι οι εμπλεκόμενοι τομείς της μεταποίησης και των υπηρεσιών έχουν ανοδική πορεία. Ο κλάδος των ακινήτων είχε αρχίσει να ανακάμπτει, ενώ ενδιαφέρον για αγοραπωλησίες και επενδύσεις προήλθε τόσο από την Ελλάδα όσο και από το εξωτερικό. Οι επενδυτές έδειξαν αυξημένο ενδιαφέρον για εμπορικά ακίνητα με επίκεντρο τον τουρισμό, αλλά και για ιδιωτικές κατοικίες που χρησιμοποιούν την Ελλάδα ως προορισμό διακοπών.

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2019 ήταν η δεύτερη συνεχόμενη χρονιά που οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν. Συγκεκριμένα, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,2% για το 2019 λόγω του αυξημένου ενδιαφέροντος για τον χώρο βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σύγκριση με το 2018. Οι τιμές των νέων κατοικιών αυξήθηκαν με ετήσιο ρυθμό 7,7% το 2019, υψηλότερο από αυτό των παλαιότερων κατοικιών (6,9%) (Σοφοκλέους, 2020).

Εκτός από τους τουρίστες που αυξάνονται συνεχώς όλο το χρόνο, η Ήπειρος προσελκύει κάθε χρόνο μεγάλο αριθμό νέων φοιτητών που εισάγονται στο Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων, το οποίο περιλαμβάνει τμήματα σε όλες τις περιφερειακές ενότητες της Ηπείρου αλλά και στα ΙΕΚ της περιοχής.

Επιπλέον, η Airbnb έχει συμβάλει εν μέρει στον μετασχηματισμό της αγοράς ακινήτων της Ηπείρου τα τελευταία χρόνια. Συγκεκριμένα, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν μετατρέψει το ακίνητό τους σε βραχυχρόνια μίσθωση, καθιστώντας ακόμη πιο

δύσκολη την εύρεση μόνιμης κατοικίας και αυξάνοντας περαιτέρω τις τιμές πώλησης και ενοικίασης ακινήτων στην περιοχή. Ταυτόχρονα, όμως, η αυξημένη χρήση του Airbnb, σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό κατοικιών που προσφέρονται σε αυτή την πλατφόρμα στην Ήπειρο, συνέβαλε στην αύξηση της διάδοσης και της φήμης της πόλης στο εξωτερικό, προσελκύοντας τουρίστες και νέους επισκέπτες.

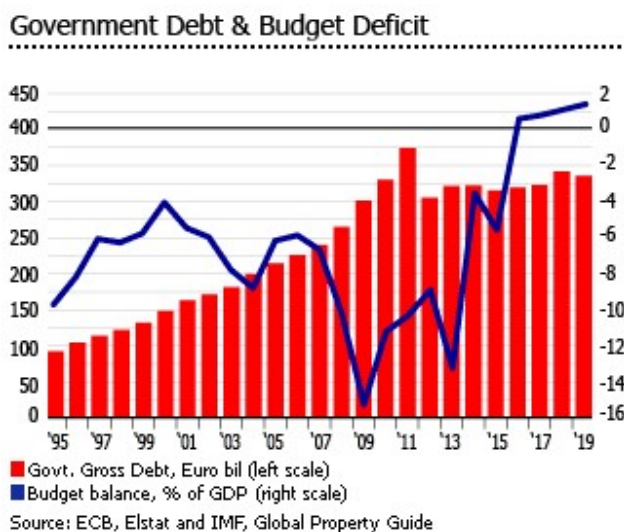
Πολύ μεγάλο ερέθισμα για την αύξηση των πωλήσεων στην Ήπειρο, αλλά και στην Ελλάδα γενικότερα, ήταν η μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων από το 10% στο 3%. Τελικά, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας βασίζεται και σε θεωρητικό επίπεδο με βάση τη βιβλιογραφική μελέτη για τους καθοριστικούς παράγοντες της ζήτησης ακινήτων.

Τέλος, με την αύξηση των πωλήσεων και την ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων στην Ήπειρο, αντίκτυπο είχαν και τα μεγάλα οδικά έργα (Εγνατία και Ιόνια οδός), τα οποία έκαναν την πρόσβαση πολύ πιο εύκολη από ό,τι στο παρελθόν.

Παράρτημα 1. Η εξέλιξη του real estate στην Ελλάδα αναλυτικά (2000-2020).

1.1 Μακροοικονομικά στοιχεία: Η οικονομική κρίση και η ανάκαμψη

Το δημοσιονομικό έλλειμμα και ο πληθωρισμός στην Ελλάδα ήταν σε υψηλό επίπεδο ήδη από το 1999. Το 2001 το ευρώ έγινε το επίσημο νόμισμα στην χώρα, με το δημοσιονομικό έλλειμμα να συνεχίζει να κινείται σε υψηλά επίπεδα (άνω του ορίου της ΕΕ στο 3% του ΑΕΠ) και τα επόμενα χρόνια.



Η υιοθέτηση του ευρώ έφερε πρόσβαση σε φθηνά κεφάλαια, προωθώντας την οικονομία της χώρας. Ταυτόχρονα το εθνικό χρέος αυξήθηκε από 224,2 δισεκατομμύρια ευρώ το 2006 σε 341,4 δισεκατομμύρια ευρώ το 2018 (από 103,6% σε 181,2% του ΑΕΠ). Από το 2019, το χρέος άρχισε να μειώνεται φτάνοντας στα 335,6 δισ. ευρώ (ή 175,2% του ΑΕΠ) (European Commission, Economic forecast for Greece).

Η εικόνα αυτή οδήγησε σε λήψη μέτρων για τη μείωση των δαπανών, συμπεριλαμβανομένων των μισθών και των συντάξεων.

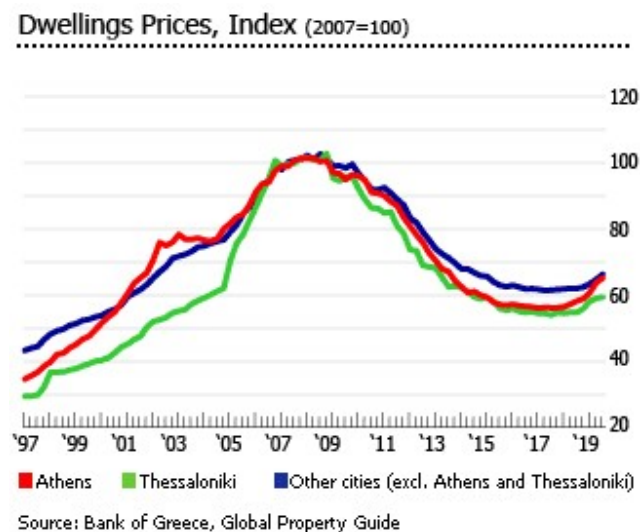
Τον Μάιο του 2010, συμφωνήθηκε μια τριετή διάσωση 110 δισεκατομμυρίων ευρώ για την Ελλάδα, η οποία συνδέθηκε με πρόσθετα μέτρα λιτότητας. Αυτές οι κινήσεις οδηγούν σε οικονομική συρρίκνωση 4% το 2010. Ακολούθησε νέα διάσωση το 2015

αξίας 86 δισεκατομμυρίων ευρώ, επιβάλλοντας περαιτέρω περικοπές δαπανών. Στη συνέχεια ακολούθησαν φορολογικές μεταρρυθμίσεις, με στόχο την αύξηση των φόρων και την αύξηση της κοινωνικής ασφάλισης και των συνταξιοδοτικών εισφορών για τους περισσότερους Έλληνες ώστε να εξοικονομηθούν 5,4 δισ. Ευρώ.

Το 2018, η Ελλάδα ολοκλήρωσε τελικά το οκταετές πρόγραμμα διάσωσης. Ωστόσο, εξακολουθεί να υπόκειται σε έλεγχο από τους ευρωπαίους πιστωτές της.

1.2 Κλαδική περιγραφή: Άνοδος και πτώση του real estate

Στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων παρουσίαζε μια συνεχή ανοδική πορεία τα χρόνια πριν την οικονομική κρίση. Οι κτηματομεσίτες ανέφεραν 30% έως 40% ετήσιες αυξήσεις τιμών για ακίνητα κοντά στη θάλασσα το 2004. Στην Αθήνα, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν 11,2% το 2006, πριν επιβραδυνθούν σε 6,2% το 2007.



Σύμφωνα με τους Σαμπανιώτη & Χαρδούβελι (2012), η ελληνική αγορά κατοικίας πριν από την κρίση παρουσίασε σημαντική άνοδο των τιμών επειδή η ελληνική οικονομία παρουσίασε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του '90 έως το 2007. Συγκεκριμένα, την περίοδο 1996 - 2007 ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας σε πραγματικούς όρους ήταν 3,8%, ενώ στη ζώνη του ευρώ το αντίστοιχο

ήταν 2,3%. Στη δεκαετία 2000 - 2009 τα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν ραγδαία στην Ελλάδα λόγω του χαμηλότερου ποσοστού εκκίνησης σε σύγκριση με άλλες χώρες του ευρώ. Ωστόσο, λόγω της οικονομικής κρίσης, τα στεγαστικά δάνεια στη χώρα μειώθηκαν απότομα από το 2010 και οι τιμές των κατοικιών σημείωσαν σημαντική πτώση. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η πτώση των τιμών στην Αθήνα:

Δείκτης τιμών κατοικιών, ετήσια αλλαγή (%)		
Έτος	Ονομαστική μεταβολή	Προσαρμοσμένο στον πληθωρισμό
2008	-0.77	-3.57
2009	-4.21	-6.04
2010	-5.83	-10.40
2011	-8.00	-10.49
2012	-12.91	-13.88
2013	-11.45	-9.47
2014	-6.80	-5.04
2015	-4.99	-4.41
2016	-0.91	-0.47
2017	-0.45	-1.27
2018	4.85	3.71
Πηγές: Bank of Greece, Global Property Guide		

Μεταξύ 2008 και 2018, οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα μειώθηκαν κατά 41,4% (-5,7% σε πραγματικούς όρους).

Σύμφωνα με την ICAP (2018) την περίοδο 2008 - 2016, ο αριθμός των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων μειώθηκε σημαντικά. Η κατασκευαστική δραστηριότητα μειώθηκε κατά 81% σε επίπεδο επιφάνειας και 78% σε όγκο από το 2008 έως το 2016. Ο δείκτης τιμών ενοικίασης σημείωσε μια ιδιαίτερα μεγάλη πτώση την τελευταία δεκαετία, μειώνοντας το 2017 στα χαμηλότερα επίπεδα τιμών. Ο δείκτης τιμών κατοικιών στα αστικά κέντρα μειώθηκε επίσης σταθερά από το 2008 και ειδικότερα σημείωσε πτώση 43% από το 2008 έως το 2017 (ICAP, 2018).

Συγκεκριμένα, από το 2009 παρατηρείται σταθερή μείωση τόσο στις εμπορικές αξίες των ακινήτων όσο και στο επίπεδο της ζήτησης για οικιστικά και εμπορικά ακίνητα. Ωστόσο, από τα μέσα του 2013, υπήρξαν κάποια σημάδια βελτίωσης των προσδοκιών των επαγγελματιών, τα οποία αφορούν κυρίως τη σταθεροποίηση των αξιών και την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος στην εμπορική αγορά ακινήτων. (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Το 2014 άρχισε να σταθεροποιείται η αγορά, όπου παρά το υψηλό απόθεμα στέγασης που ήταν διαθέσιμο οι νέες μισθώσεις αυξήθηκαν ελαφρά καθώς και το ενδιαφέρον για ακίνητα μικρής και μεσαίας αξίας. (Bank of Greece, 2014)

Το ποσοστό των κενών εμπορικών ακινήτων ήταν υψηλό, ωστόσο, η σημαντική πτώση των τιμών ενοικίασης, δημιούργησε τάσεις μετεγκατάστασης εταιρειών σε ακίνητα υψηλότερων προδιαγραφών, ενώ η κινητικότητα εμφανίστηκε επίσης στη μίσθωση καταστημάτων σε εμπορικούς χώρους. Αυτό συνέβη λόγω της μείωσης των ενοικίων στις περισσότερες περιπτώσεις. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον για επενδύσεις σε ακίνητα. Υπήρξαν επίσης θετικές ενδείξεις σε αυτήν την περίοδο στον τομέα των τουριστικών ακινήτων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014).

Η κατασκευαστική δραστηριότητα έχει μειωθεί απότομα από το 2009. Ωστόσο, το 2017 (Ιανουάριος - Σεπτέμβριος) υπάρχει μια τάση ενίσχυσης τόσο από άποψη επιφάνειας όσο και όγκου, παρουσιάζοντας ετήσια αύξηση 16,8% και 16,7% αντίστοιχα. Ο όγκος της κατασκευαστικής δραστηριότητας αυξήθηκε στις 11 από τις 13 διοικητικές περιοχές της χώρας το 2017, με την περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας να δείχνει αύξηση 16% κατ' όγκο και 19% κατά επιφάνεια.

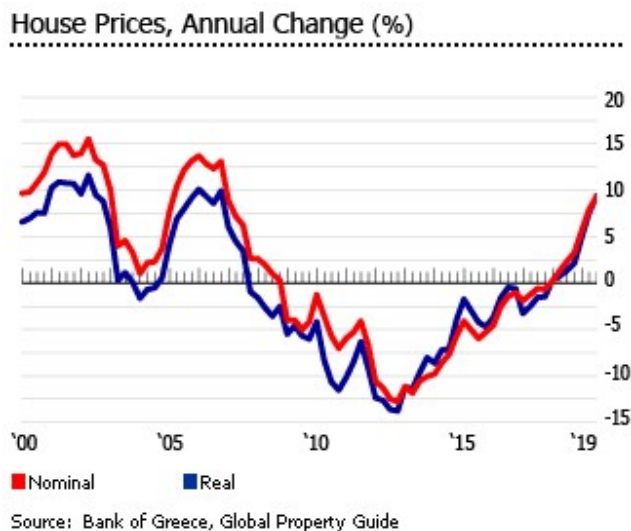
Η ζήτηση του κλάδου των ακινήτων συνδέεται επίσης με την επενδυτική πορεία και δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχειακών μονάδων, ειδικά στην Ελλάδα όπου ο τουρισμός αποτελεί κύρια πηγή του ΑΕΠ της χώρας. Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος το 2016, λειτουργούσαν 9.730 ξενοδοχειακές μονάδες σε όλη τη χώρα σε σύγκριση με 9.036 το 2005.

Οι τιμές των ενοικιαζόμενων ακινήτων το 2016 μειώθηκαν κατά 2,3% σε σύγκριση με το 2015, ενώ οι τιμές των καινούργιων ακινήτων παρουσίασαν μικρή αλλαγή (+ 0,2%) (RE

/ MAX, 2017). Οι συνολικές πωλήσεις εταιρειών συμβούλων ακινήτων το 2016 ανήλθαν σε 20,3 εκατομμύρια ευρώ, οι συνολικές πωλήσεις εταιρειών ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων ανήλθαν σε 1.569,8 εκατομμύρια ευρώ, ενώ οι συνολικές πωλήσεις εταιρειών ενοικίασης ακινήτων ανήλθαν σε 185,2 εκατομμύρια ευρώ..

1.3 Η κατάσταση της αγοράς ακινήτων μετά την οικονομική κρίση

Μετά από εννέα χρόνια πτώσης των τιμών των κατοικιών, η ελληνική αγορά κατοικιών αναπτύσσεται και πάλι έντονα εν μέσω βελτιωμένων οικονομικών συνθηκών και επεκτατικών μέτρων στην αγορά.



Στις αστικές περιοχές της Ελλάδας, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 9,32% κατά το 3ο τρίμηνο του 2019, φτάνοντας σε πολύ υψηλότερες τιμές συγκριτικά με την αύξηση του 2,35% του προηγούμενου έτους και την υψηλότερη αύξηση των τιμών των κατοικιών στο 4ο τρίμηνο του 2006, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος. Όταν προσαρμόστηκαν για τον πληθωρισμό, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 9,39%. Συγκρίνοντας τις τιμές ανά τρίμηνο, οι τιμές κατοικιών στις αστικές περιοχές αυξήθηκαν περισσότερο κατά 2,23% το τρίτο τρίμηνο του 2019 (3,46% σε πραγματικούς όρους).

Αυτή η απότομη βελτίωση παρατηρήθηκε επίσης στις μεγάλες πόλεις:

- Η Αθήνα ηγήθηκε με ετήσια αύξηση τιμών κατοικιών 11,91% το τρίτο τρίμηνο του 2019 (11,99% σε πραγματικούς όρους), την καλύτερη απόδοση της πρωτεύουσας από το 2ο τρίμηνο του 2006. Κατά το τελευταίο τρίμηνο, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 2,21% (3,43% σε πραγματικούς όρους).

- Στη Θεσσαλονίκη, τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 8,52% (8,59% σε πραγματικούς όρους) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019, μια απότομη βελτίωση από την ετήσια άνοδο 1,32% του περασμένου έτους - η υψηλότερη αύξηση από το δεύτερο τρίμηνο του 2007. Συγκρίνοντας τις τιμές ανά τρίμηνο, οι τιμές αυξήθηκαν κατά 0,7% (1,9% σε πραγματικούς όρους) το τρίτο τρίμηνο του 2019.

- Σε άλλες πόλεις (εκτός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης), οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν 6,87% (6,94% σε πραγματικούς όρους) κατά τη διάρκεια του έτους στο τρίτο τρίμηνο του 2019, μια βελτίωση από την άνοδο του 0,8% το προηγούμενο έτος. Συγκρίνοντας τις τιμές ανά τρίμηνο, οι τιμές αυξήθηκαν 2,5% (3,7% σε πραγματικούς όρους) το τρίτο τρίμηνο του 2019.

Ο αριθμός των επενδυτών που ενδιαφέρονται για ακίνητα στην Ελλάδα έχει πολλαπλασιαστεί από το 2017. Ωστόσο, ο βαθμός απόδοσης που αναμένουν αυτοί οι επενδυτές παραμένει υψηλός σε σύγκριση με τις αποδόσεις που αναζητούν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Συγκεκριμένα, οι επενδυτές φαίνεται να αναζητούν αποδόσεις 15-17% όταν ζητούν 7-9% για τη Δυτική Ευρώπη, 11-13% για την Κεντρική Ευρώπη και 17% για την Ανατολική Ευρώπη. Ο υψηλός φόρος ακινήτων ενεργεί ως αντικίνητρο στη χώρα μας.

Η πτώση των τιμών των ακινήτων και τα χαμηλά επίπεδα της ελληνικής αγοράς ακινήτων έως το 2016 έκαναν την αγορά ακινήτων της χώρας ιδιαίτερα ελκυστική για ξένους επενδυτές, με αποτέλεσμα αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα μειώθηκαν κατά 40,8% (-45,1% σε πραγματικούς όρους) από το 2008 έως το 2018. Μετά από μια σειρά ετών κατάρρευσης των τιμών των ακινήτων, η βιομηχανία παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης από το 2017. Η ανάκαμψη εξαρτάται

επίσης σε μεγάλο βαθμό από τη συνολική ανάκαμψη της οικονομίας και τη μείωση του κλίματος αβεβαιότητας που επικρατούσε τα προηγούμενα χρόνια.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου 2017, σημειώθηκε αύξηση 72,1% στις επενδύσεις σε ακίνητα από το εξωτερικό. Αυτή η αύξηση συνδέεται με την ανάπτυξη του τουρισμού, τη ζήτηση για απόκτηση φτηνών ακινήτων με σκοπό το βραχυπρόθεσμο μίσθωμά τους, αλλά και τις επενδυτικές ευκαιρίες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Ο συνδυασμός ανταγωνιστικών τιμών πώλησης και υψηλών αποδόσεων έχει κάνει την Ελλάδα έναν από τους πιο ελκυστικούς επενδυτικούς προορισμούς, ενώ οι καλές αποδόσεις και η ανάπτυξη του τουρισμού ενισχύουν την περαιτέρω ανάπτυξη της ελληνικής τουριστικής κατοικίας.

Μια έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος (2017) αντικατοπτρίζει το κλίμα που έχει καταγραφεί στην αγορά ακινήτων. Η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα και γραφεία δεν εμφανίζει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον έως το 2017 και το ίδιο ισχύει για καταστήματα. Η πλειονότητα των πωλήσεων φαίνεται να αφορά τελικά σπίτια, διαμερίσματα και οποιαδήποτε έτοιμη κατοικία (Remax, 2017).

Ωστόσο, το ενδιαφέρον ξένων επενδύσεων αυξήθηκε σταδιακά τα τελευταία πέντε χρόνια με μεγαλύτερη ένταση μετά το 2018. Το 2015 η αξία των κατοικιών ήταν 186 εκατομμύρια ευρώ, ενώ το 2016 αυξήθηκε σε 250 εκατομμύρια ευρώ (Remax, 2017). Αυτή η αύξηση φαίνεται να οφείλεται εν μέρει στην καθιέρωση του μέτρου Golden Visa που προβλέπει την έκδοση πενταετούς άδειας διαμονής με δυνατότητα ανανέωσης μετά από αυτήν την περίοδο σε πολίτες τρίτων χωρών που πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητα άνω των 250.000 ευρώ.

Οι άδειες κατασκευής αυξήθηκαν κατά 24,5% σε 11.744 μονάδες κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2019, μετά από ετήσιες αυξήσεις 10,1% το 2018 και 9% το 2017, σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή, αν και το σύνολο παραμένει πολύ κάτω από τις 70.000 έως 80.000 άδειες που εκδίδονται ετησίως από το 2004 έως το 2007.

Για να τονώσει την αγορά κατοικιών, η ελληνική κυβέρνηση προσέφερε κατοικία σε επενδυτές εκτός ΕΕ που αγοράζουν ή ενοικιάζουν ακίνητα άνω των 250.000 ευρώ, παρόμοια με την Ουγγαρία, την Ισπανία και την Πορτογαλία.

Άλλα μέτρα που εισήχθησαν είναι:

- Τριετής αναστολή πληρωμών ΦΠΑ για τυχόν νέες άδειες οικοδομής και ακίνητα που δεν έχουν πωληθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2006.
- Μείωση του ενιαίου φόρου ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ). Το ΕΝΦΙΑ για ιδιώτες μειώθηκε το 2018: μείωση 30% για ακίνητα αξίας έως 60.000 ευρώ, 27% για ακίνητα αξίας έως 70.000 ευρώ, 25% για ακίνητα αξίας έως και 80.000 ευρώ, 20% για όσα ακίνητα αξίζουν έως 1 εκατομμύριο ευρώ, και 10% για ακίνητα αξίας άνω του 1 εκατομμυρίου ευρώ. Μια επιπλέον μείωση κατά 10%, κατά μέσο όρο, θα ισχύει για όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων από το έτος 2020.

Οι υψηλοί φόροι ιδιοκτησίας είχαν αποθαρρύνει πολλούς πιθανούς αγοραστές, επειδή η αύξησή τους ήταν επτά φορές πάνω από την παγκόσμια οικονομική κρίση. Το 2018, τα φορολογικά έσοδα του ΕΝΦΙΑ ανήλθαν σε 3,15 δισεκατομμύρια ευρώ, από 500 εκατομμύρια ευρώ το 2009.

Η ελληνική οικονομία αυξήθηκε κατά περίπου 2% το 2019, σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) - ελαφρώς αυξημένη από το 1,9% του περασμένου έτους και την υψηλότερη ανάπτυξη από το 2007.

Μετά από μια βραχύβια ανάκαμψη το 2014, η οικονομία της Ελλάδας επέστρεψε σε ύφεση το 2015, με το ΑΕΠ να συρρικνώνεται κατά 0,4% και κατά άλλο 0,2% το 2016. Το πραγματικό ΑΕΠ της χώρας είχε συρρικνωθεί κατά 3,2% το 2013, 7,3% το 2012, 9,1% το 2011, 5,5% το 2010, 4,3% το 2009 και 0,3% το 2008.

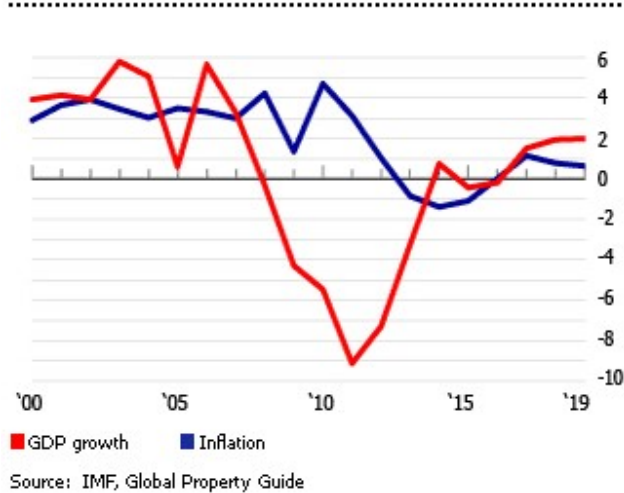
1.3.1 Ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και κατασκευαστική δραστηριότητα

Η ελληνική οικονομία αυξήθηκε κατά περίπου 2% το 2019, σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) - ελαφρώς αυξημένη σε σύγκριση με το 1,9% του περασμένου έτους και την υψηλότερη ανάπτυξη από το 2007.

Η οικονομία της Ελλάδας επέστρεψε σε ύφεση το 2015, με το ΑΕΠ να συρρικνώνεται κατά 0,4% και κατά 0,2% το 2016, εν μέσω της επιβολής ελέγχων κεφαλαίου και της συγχώνευσης των περισσότερων τραπεζών της. Πριν από αυτό, το πραγματικό ΑΕΠ της

χώρας είχε συρρικνωθεί κατά 3,2% το 2013, 7,3% το 2012, 9,1% το 2011, 5,5% το 2010, 4,3% το 2009 και 0,3% το 2008, σύμφωνα με το ΔΝΤ.

GDP Growth & Inflation (%)



Η Ελλάδα σημείωσε πλεόνασμα προϋπολογισμού 1,3% του ΑΕΠ το 2019, μετά από πλεόνασμα 1% το 2018, 0,7% το 2017 και 0,5% το 2016, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το μέσο δημοσιονομικό έλλειμμα από το 2009 έως το 2015 ήταν 9,7% ετησίως.

Unemployment (%)



Η ανεργία ήταν 16,8% το Σεπτέμβριο του 2019, από 18,6% το Σεπτέμβριο του 2018 και 20,8% πριν από δύο χρόνια, σύμφωνα με την Eurostat. Παρ' όλα αυτά, το ποσοστό ανεργίας στην Ελλάδα παραμένει το υψηλότερο στην Ε.Ε..

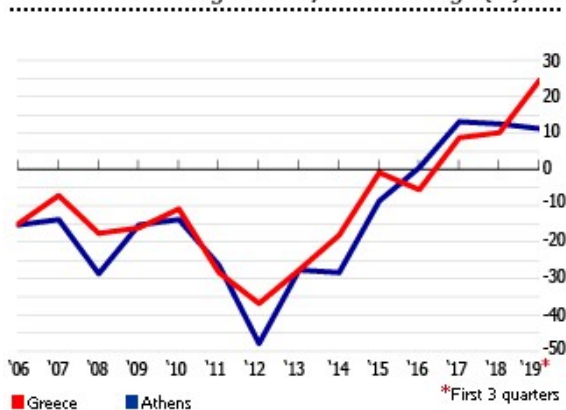
Οι τιμές καταναλωτή αυξήθηκαν ελαφρά κατά 0,2% το Νοέμβριο του 2019 από ένα χρόνο νωρίτερα, σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή.

Η κατασκευή κατοικιών στην Ελλάδα άρχισε να αυξάνεται μετά από σχεδόν μια δεκαετία πτωτικής δραστηριότητας. Το 2018, οι άδειες οικοδομής αυξήθηκαν κατά 10,1% σε ετήσια βάση που αντιστοιχεί σε 15.180 άδειες, μετά από ετήσια αύξηση 9% το 2017 και μείωση σε ετήσια βάση 5,3% το 2016, 0,6% το 2015, 18,2% το 2014 και 28,1% το 2013. Παρόλα αυτά, παραμένει πολύ χαμηλότερη από τις 70.000 έως 80.000 άδειες που εκδίδονται ετησίως από το 2004 έως το 2007 (Bank of Greece).

Η ανάκαμψη συνεχίστηκε και μετά το 2018 και σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή το 2019:

- Αριθμός αδειών: 11.744 μονάδες, αύξηση 24,5% από ένα χρόνο νωρίτερα
- Εμβαδόν: 2,5 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα, αύξηση 6,6% από ένα χρόνο νωρίτερα
- Όγκος: 11,15 εκατομμύρια κυβικά μέτρα, αύξηση 9,7% από πριν από ένα χρόνο

Number Of Building Permits, Y-O-Y Change (%)

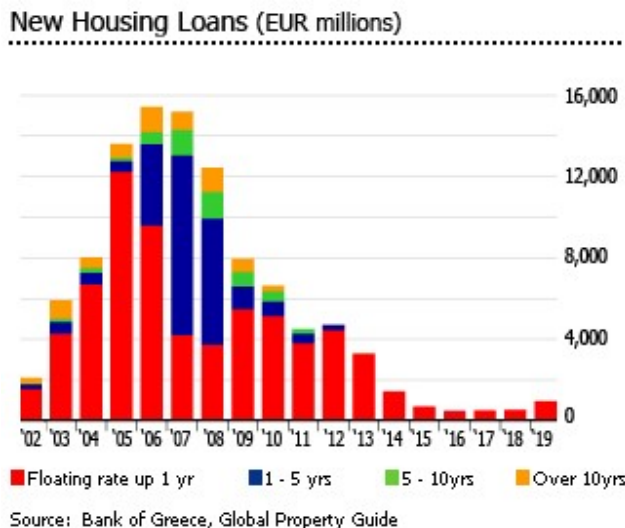


Source: Bank of Greece, Global Property Guide

1.3.2 Χρηματοδότηση. Τα επιτόκια στεγαστικών δανείων

Κατά την περίοδο της κρίσης η αγορά στεγαστικών δανείων κατέρρευσε. Τα νέα στεγαστικά δάνεια μειώθηκαν ελαφρώς κατά 0,7% σε ετήσια βάση κατά τους πρώτους έντεκα μήνες του 2019, σε 472,4 εκατομμύρια ευρώ. Αντίθετα με αυτό το μηδαμινό

ποσοστό με δάνεια 6,6 δισεκατομμυρίων ευρώ το 2010 και δάνεια 15,4 δισεκατομμυρίων ευρώ το 2006, τα εκκρεμή στεγαστικά δάνεια μειώθηκαν κατά σχεδόν 34% το 2019 από την κορυφή του 2010.



Το μέσο επιτόκιο για νέα στεγαστικά δάνεια με αρχικό καθορισμό επιτοκίου (IRF) έως και ένα έτος ανήλθε στο 2,84% το Νοέμβριο του 2019, πολύ χαμηλότερο από το επιτόκιο 5,35% το Νοέμβριο του 2008. Δεν υπάρχουν στοιχεία σχετικά με το δανεισμό για μεγαλύτερα IRF.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, για τα εκκρεμή στεγαστικά δάνεια:

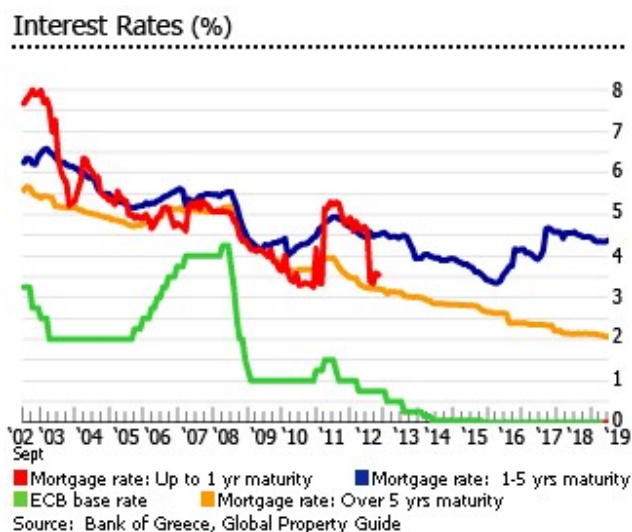
- Τα μέσα επιτόκια στεγαστικών δανείων με IRF μεταξύ 1 και 5 ετών διαμορφώθηκαν στο 4,38% το Νοέμβριο του 2019, από 4,58% το Νοέμβριο του 2018 και εξακολουθούν να είναι χαμηλότερα από το επιτόκιο 5,36% το Νοέμβριο του 2008.
- Τα μέσα επιτόκια στεγαστικών δανείων με IRF άνω των 5 ετών μειώθηκαν σε 2,06% το Νοέμβριο του 2019, ελαφρώς χαμηλότερα από 2,13% το Νοέμβριο του 2018 και 5,08% το Νοέμβριο 2008

Η ελληνική στεγαστική αγορά είναι ευάλωτη στις μεταβολές των επιτοκίων, καθώς η πλειονότητα των στεγαστικών δανείων έχει IRF έως και ένα έτος. Από το δεύτερο

εξάμηνο του 2009, το 70% ή περισσότερο των νέων στεγαστικών δανείων είχαν επιτόκια προσαρμόσιμα τουλάχιστον ετησίως.

Μέχρι τη λήξη του 2019 (στεγαστικά δάνεια σε ευρώ από εγχώρια πιστωτικά ιδρύματα) η παρούσα κατάσταση έχει ως εξής:

- Έως 1 έτος: 684 εκατομμύρια ευρώ τον Νοέμβριο του 2019, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος
- 1-5 χρόνια: 618 εκατομμύρια ευρώ, μειωμένο κατά 9,1% σε σχέση με το προηγούμενο έτος
- Πάνω από 5 χρόνια: 46,1 δισεκατομμύρια ευρώ, μείωση 7,4% σε σχέση με ένα χρόνο πριν



Από την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση, οι συναλλαγές σε ακίνητα βάσει μετρητών αντιστοιχούσαν περίπου στο 80% όλων των συναλλαγών με μόνο το 20% να βασίζεται σε τραπεζικά δάνεια, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος.

1.4 Τα Airbnb και η επίδρασή τους στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας

Η εταιρεία Airbnb ιδρύθηκε στο Σαν Φρανσίσκο των ΗΠΑ το 2008 από δύο μεταπτυχιακούς φοιτητές οι οποίοι, κατά τη διάρκεια ενός συνεδρίου, προσέφεραν στρώματα αέρα στο διαμέρισμά τους σε εκπροσώπους συνεδρίων που αναζητούσαν

φθηνή διαμονή (Guttentag 2015). Από τότε, η επέκταση της Airbnb υπήρξε σημαντική, με την αξία της εταιρείας να εκτιμάται σήμερα στα 31 δισεκατομμύρια δολάρια (Bort 2018). Η δραστηριότητα της Airbnb εκτείνεται σε 81.000 πόλεις σε 191 χώρες, αντιπροσωπεύοντας περισσότερες από 300 εκατομμύρια αφίξεις επισκεπτών, ενώ, κατά τη διάρκεια των τελευταίων δύο ετών (2016-2018), οι καταχωρίσεις της Airbnb αυξήθηκαν από δύο εκατομμύρια σε πέντε εκατομμύρια παγκοσμίως (Airbnb 2018). Έτσι, η Airbnb έχει αναδειχθεί ως μια σημαντική ανατρεπτική δύναμη (Guttentag 2015) στη βραχυπρόθεσμη βιομηχανία στέγασης, αποτελώντας σημαντικό παράγοντα στον τομέα της φιλοξενίας.

Το Airbnb είναι ένα κυρίως αστικό φαινόμενο, όπως και οι περισσότερες δραστηριότητες στην οικονομία της πλατφόρμας, με βάση την ύπαρξη παροχών συσώρευσης (χαμηλό κόστος μεταφοράς, μεγάλες δεξαμενές αγοράς εργασίας, γρήγορη εξάπλωση ιδεών και καινοτομιών) και τη χωρική εγγύτητα αγαθών, υπηρεσιών και ιδιοτήτων. Όπως ανέφεραν οι μελετητές (Davidson και Infranca 2016), οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις της Airbnb τείνουν να έχουν θετικό αντίκτυπο στην τοπική οικονομία των αστικών περιοχών, λόγω της κινητοποίησης πρόσθετων, συμπληρωματικών δραστηριοτήτων που ποικίλλουν από υπηρεσίες ανακαίνισης και καθαρισμού σε εστιατόρια και χώρους αναψυχής.

Ωστόσο, υπογραμμίζεται επίσης ότι η πρακτική της Airbnb μπορεί να έχει μια σειρά αρνητικών επιπτώσεων στην κοινωνία και στο αστικό περιβάλλον. Πρώτον, η εξάπλωση της πρακτικής της Airbnb τείνει να αυξάνει τις τιμές ενοικίου, όχι μόνο για τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, αλλά και για τις συμβατικές μακροπρόθεσμες (Davidson and Infranca 2016; Gurran and Phibbs 2017; Lee 2016; Meleo, Romolini και De Marco 2016). Στην πραγματικότητα, τα ευρήματα του Lee (2016) από το Λος Άντζελες και τα ευρήματα του Gurran and Phibbs (2017) από το Σίδνεϊ δείχνουν ότι η δραστηριότητα της Airbnb αυξάνει ή δημιουργεί ανοδικές πιέσεις στα μακροπρόθεσμα ενοίκια. Τέτοιες πιέσεις είναι πιο σημαντικές σε κεντρικές τουριστικές αστικές περιοχές όπου το απόθεμα κατοικιών είναι περιορισμένο. Σε τέτοιες περιοχές, η Airbnb απορροφά μεγαλύτερα τμήματα του ήδη περιορισμένου αποθέματος, στερώντας τη συμβατική αγορά κατοικίας και ενοικίασης, οδηγώντας στον εκτοπισμό μόνιμων κατοίκων (Gay, 2016. Gant, 2016). Τελικά, αυτές οι τάσεις τείνουν να υπονομεύσουν τον σχεδιασμό του αστικού χώρου, να

εντείνουν τη χρήση των αστικών πόρων, να προκαλέσουν συνθήκες ανασφάλειας, να απογοητεύσουν την καθημερινή ζωή των κατοίκων και να οδηγήσουν σε συγκρούσεις μεταξύ κατοίκων και βραχυπρόθεσμων ενοικιαστών (Gottlieb, 2013. Gurran και Phibbs, 2017. Rauvh και Schleicher, 2015. Smorto, 2015). Ως αποτέλεσμα, οι κάτοικοι σε πολλές πόλεις οργανώνονται προκειμένου να διαμαρτυρηθούν για τις επιπτώσεις της Airbnb στις γειτονιές και την καθημερινή ζωή τους, ενώ οι ενέργειες των σχετικών κινήσεων έχουν περιγραφεί στον Τύπο ως «τουρισμόφοβια» (Burgen 2018; Coldwell 2017). Συνολικά, οι μεταβολές στην αγορά ακινήτων, η δημογραφική σύνθεση και ο χαρακτήρας των αστικών περιοχών όπου έχει αναπτυχθεί η Airbnb περιγράφονται ως φαινόμενα «τουριστικής εξευγενισμού», «τουριστικοποίησης» (Freytag and Bauder 2018; Gant 2016; Mendes 2016; Sans and Quaglieri) 2016; Smorto 2015; Gravari-Barbas and Guinand 2017) και ακραία εμπορευματοποίηση των αποθεμάτων κατοικιών και των αστικών κοινών (Gant 2016; Mendes 2016; Sans and Quaglieri 2016; Smorto 2015).

Βραχυπρόθεσμες πρακτικές ενοικίασης και, πιο συγκεκριμένα, αυτές που διευκολύνονται από διαδικτυακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb, εμφανίστηκαν πρόσφατα στην Ελλάδα, στο πλαίσιο μιας βαθιάς, πολυεπίπεδης κρίσης που ξέσπασε ως κρίση δημοσίου χρέους, παρόμοια με την πλειονότητα των Χώρες της Νότιας Ευρώπης. Τα συνεχή μέτρα λιτότητας, που συχνά συνδέονται με τη μείωση του εισοδήματος, την υποχώρηση του κράτους πρόνοιας, την ανεργία και το αυξημένο κόστος των βασικών αγαθών, δημιούργησαν ένα καθεστώς ενίσχυσης των ανισοτήτων και της φτώχειας για μεγάλο μέρος του πληθυσμού (Maloutas 2014) Επιπλέον, μια σημαντική, και ίσως λιγότερο συζητημένη, πτυχή της κρίσης αφορά τις επιπτώσεις της στον τομέα της στέγασης, που σταδιακά εκφράζεται ως στεγαστική κρίση. Μερικές από τις πτυχές της είναι η ανασφάλεια στέγασης, η ενεργειακή φτώχεια (Chatzikonstantinou and Vatavali 2016), τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, οι δημοπρασίες και η αύξηση της έλλειψης στέγης (Balampanidis, Patatouka και Siatitsa 2013). Η Αθήνα, ως η ελληνική πρωτεύουσα και η πιο πυκνοκατοικημένη ελληνική πόλη, εξακολουθεί να αντιμετωπίζει τις επιπτώσεις των κρίσεων χρέους και στέγασης, που σχετίζονται με ζητήματα αστικής αποστέρησης.

Το πιο σημαντικό αποτέλεσμα της εξάπλωσης του Airbnb στην αγορά ακινήτων είναι η αύξηση των ενοικίων στην συμβατική αγορά ενοικίασης και, ως εκ τούτου, ο κίνδυνος

εκτόπισης των μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές όπου ζουν. Αυτό θα μπορούσε σταδιακά να οδηγήσει σε αξιοσημείωτες αλλαγές στην κοινωνικο-δημογραφική σύνθεση των γειτονιών της πόλης, με τα νοικοκυριά υψηλού εισοδήματος και τους τουρίστες να κυριαρχούν σε γειτονιές που ήταν κοινωνικά μικτές, ακολουθώντας τάσεις σε άλλες πόλεις όπως η Βαρκελώνη.

Όσον αφορά τη στέγαση, ο Lee (2016) προσδιορίζει δύο αλληλένδετους μηχανισμούς μέσω των οποίων η Airbnb περιορίζει την προσφορά προσιτής στέγασης, δηλαδή μετατροπή (απόσυρση κατοικιών από τη συμβατική αγορά ενοικίασης και συμπερίληψή τους στην προμήθεια δωματίων ξενοδοχείου) και «ξενοδοχειακή φιλοξενία» (το κίνητρο για ιδιοκτήτες σπιτιού και μισθωτές λόγω του χάσματος μεταξύ των τιμών της Airbnb και του ξενοδοχείου). Αυτές οι τάσεις επιτρέπουν την εισβολή τουριστικών καταλυμάτων σε κατοικημένες περιοχές (Brousseau, Metcalf και Yu 2015) μέσω ανεπίσημων και μη προγραμματισμένων διαδικασιών. Στην Αθήνα, υπάρχουν ισχυρές ενδείξεις για τη μετατροπή και την ξενοδοχειακή εγκατάσταση στέγασης που βρίσκεται σε περιοχές που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης, αλλά έξω από τις κύριες τουριστικές ζώνες. Εστιάζοντας σε πέντε περιοχές οικιστικής και μικτής χρήσης στην κεντρική Αθήνα, συγκεκριμένα τα Εξάρχεια, Νεάπολη, Κολωνάκι, Λυκαβηττό και Χίλτον, η αρνητική επίδραση της Airbnb στην παροχή προσιτής στέγης γίνεται αρκετά σαφής, καθώς ένας σημαντικός αριθμός κατοικιών έχουν αποσυρθεί από τη συμβατική αγορά ενοικίασης και μετατράπηκε σε μονάδες τουριστικών καταλυμάτων μέσω βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων.

Αυτή η μεγάλης κλίμακας εισβολή τουριστικής δραστηριότητας σε μη τουριστικές κεντρικές περιοχές φαίνεται να είχε αισθητή επίδραση στις τιμές ενοικίου. Ο Πίνακας 31 δείχνει ότι η υψηλότερη αύξηση ενοικίου μεταξύ του 2016 και του 2018 στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας παρατηρείται σε κεντρικές περιοχές, δηλαδή εκείνες που πλήττονται περισσότερο από τον τουρισμό, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέχονται από ένα μεγάλο μεσιτικό γραφείο RE / MAX, προς ενοικίαση τιμές στην Ελλάδα.

Πίνακας 31. Αλλαγές στις τιμές ενοικίου στην Αθήνα και την Αττική (2016–2018).

	2016	2017	2018	Ρυθμός αύξησης 2016–2018
Κεντρικές περιοχές	5,50	5,63	7,14	29,8%
Βόρειες περιοχές	6,00	6,20	6,40	6,6%
Νότιες περιοχές	5,00	5,50	6,00	20,0%
Δυτικές περιοχές	4,20	4,20	5,30	26,0%
Περιφέρεια Αττικής	5,25	6,00	6,00	14,3%

Πηγή: RE/MAX (2016, 2017, 2018)

Ενώ σε ολόκληρη τη μητροπολιτική περιοχή (περιφέρεια Αττικής), οι τιμές ενοικίου αυξήθηκαν κατά 14% από το 2016 έως το 2018, η αντίστοιχη άνοδος στις κεντρικές περιοχές (που περιλαμβάνουν τα Εξάρχεια, Νεάπολη, Κολωνάκι, Λυκαβηττό και Χίλτον) ήταν 30%. Μετά την έκρηξη της δραστηριότητας του Airbnb, όπως φαίνεται από την αύξηση κατά 90% των καταχωρίσεων του Airbnb (Inside Airbnb 2018) στο Δήμο Αθηναίων από το 2017 έως το 2018, και λαμβάνοντας υπόψη την απουσία άλλων εξελίξεων που θα μπορούσαν να συμβάλουν στην αύξηση της ζήτησης κατοικιών, μπορεί να υποθεθεί ότι ο βραχυπρόθεσμος κλάδος της αγοράς ενοικίασης έχει περιορίσει την προσφορά κατοικιών, οδηγώντας σε σημαντική αύξηση των τιμών ενοικίου. Παρόμοιες τάσεις παρατηρούνται επίσης στις τιμές πώλησης κατοικιών κοντά στο κέντρο της πόλης, οι οποίες έχουν επίσης αυξηθεί.

1.5 Η επίδραση του real estate στο περιβάλλον

1.5.1 Αρνητικές επιπτώσεις

Τα ακίνητα είναι απαραίτητα για την αστική ανάπτυξη, καταναλώνουν φυσικούς πόρους και αποτελούν σημαντική πηγή εκπομπών άνθρακα. Ο τομέας των ακινήτων καταναλώνει περισσότερη ενέργεια από κάθε άλλο τομέα και συμβάλλει συνεχώς στις εκπομπές CO₂. Αν και πολύπλοκο στη μέτρηση, οι περισσότερες εκτιμήσεις υποδηλώνουν ότι ο τομέας των ακινήτων είναι ο μοναδικός πιο σημαντικός τομέας όσον αφορά τους συντελεστές άνθρακα (World Economic Forum, 2016). Ειδικότερα:

- Ο τομέας των ακινήτων καταναλώνει πάνω από το 40% της παγκόσμιας ενέργειας ετησίως
- Το 20% όλων των παγκόσμιων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου προέρχονται από κτίρια
- Οι εκπομπές άνθρακα προβλέπεται να αυξηθούν κατά 56% έως το 2030
- Μέχρι το 2030, το αναλογικό μερίδιο των παγκόσμιων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου αναμένεται να αυξηθεί κατά 7%
- Τα κτίρια καταναλώνουν το 40% των παγκόσμιων πρώτων υλών (3 δισεκατομμύρια τόνοι ετησίως)

Τα κτίρια έχουν επίσης σημαντικό και αυξανόμενο αντίκτυπο σε άλλες πτυχές του περιβάλλοντος. Για παράδειγμα, μέχρι το 2030, τα κτίρια αναμένεται να καταναλώνουν το 12% του γλυκού νερού στον κόσμο και να δημιουργούν το 30% όλων των απορριμμάτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παγκόσμιες κοινωνικοοικονομικές δυνάμεις θα καταστήσουν τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο του τομέα των ακινήτων ακόμη πιο σημαντικό στο μέλλον. Σύμφωνα με τις περισσότερες προβλέψεις, ο παγκόσμιος πληθυσμός θα ξεπεράσει τα 8 δισεκατομμύρια μέχρι το 2030 και πάνω από το 60% του παγκόσμιου πληθυσμού (4,9 δισεκατομμύρια άνθρωποι) θα ζει σε αστικά περιβάλλοντα. Αυτό θα οδηγήσει σε σημαντική ανάπτυξη στην αγορά κατασκευών και ακινήτων (World Economic Forum, 2016):

- Η παγκόσμια μεταποιητική παραγωγή θα φτάσει τα 15,5 τρισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ (3,9% CAGR) έως το 2030
 - Οι επενδύσεις σε ακίνητα θα φτάσουν τα 69 τρισεκατομμύρια \$ (αύξηση 60% από το 2015)
- Οι 750 μεγαλύτερες πόλεις (που αντιπροσωπεύουν το 61% του παγκόσμιου ΑΕΠ) χρειάζονται:
- 260 εκατομμύρια νέα σπίτια

- 540 εκατομμύρια m² νέου χώρου γραφείων

- 60 εκατομμύρια νέες θέσεις εργασίας στη βιομηχανία

Τα μέρη της Διάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή (COP21), που πραγματοποιήθηκε στο Παρίσι της Γαλλίας τον Δεκέμβριο του 2015, συμφώνησαν να διατηρήσουν την υπερθέρμανση του πλανήτη κάτω από τους 2°C και ιδανικά τους 1,5°C. Για να παραμείνει κάτω από το όριο των 2 °C, ο κλάδος των ακινήτων απαιτεί αυστηρότερες προδιαγραφές. Η Παγκόσμια Τράπεζα εκτιμά ότι απαιτείται μείωση κατά 36% στις συνολικές εκπομπές CO₂ στον τομέα των ακινήτων έως το 2030 για να παραμείνει εντός του εύρους των 2°C, που αντιστοιχεί σε μείωση 1,25% στην ετήσια κατανάλωση ενέργειας και σε μείωση 3% στην ετήσια εκπομπές. Ο στόχος της επίτευξης ουδετερότητας άνθρακα έως το 2050 απαιτεί νέες εκπομπές μη άνθρακα για το δομημένο περιβάλλον (World Economic Forum, 2016).

1.5.2 Θετικές επιπτώσεις. «Πράσινα κτίρια»

Η βιομηχανία ακινήτων έχει αναγνωρίσει την οικολογική βιωσιμότητα και οι αποφάσεις της στρέφονται προς την κατεύθυνση αυτή, δημιουργώντας πλέον «πιο οικολογικά βιώσιμα κτίρια». Το 40-48% των νέων εμπορικών κτιρίων είναι «πράσινα» σε σύγκριση με μόλις 2% το 2005. Το ποσοστό των νέων εμπορικών ακινήτων που χτίζονται «πράσινο» αναμένεται να αυξηθεί σε ~55% έως το 2020, καθώς θα τεθούν σε ισχύ οι νέοι κανονισμοί προδιαγραφών κτιρίων. Οι εκπομπές CO₂ που εξοικονομούνται από την έξυπνη τεχνολογία για νέα κτίρια έχουν υπολογιστεί σε περίπου 4,4 Mt CO₂e (World Economic Forum, 2016).

Σίγουρα τα περισσότερα από τα αποθέματα ακινήτων στον κόσμο υπάρχουν ήδη και είναι πιο δύσκολο να γίνουν περιβαλλοντικές βελτιώσεις. Ωστόσο, υπήρξε παράλληλη αύξηση του εξοπλισμού για την παραγωγή πιο πράσινων ακινήτων (World Economic Forum, 2016):

- 13% (293 Mt CO₂e) της συνολικής εξοικονόμησης CO₂ προέρχεται από ανακαινισμένα κτίρια

- Το 46% των εμπορικών κτιρίων θα είναι εξοπλισμένα με φωτισμό LED έως το 2020

- Αναμένεται διείσδυση 25% των συστημάτων διαχείρισης κτιρίων (BMS) για ενεργειακή απόδοση έως το 2020

Αυτή η υιοθέτηση δραστηριοτήτων πράσινων κτιρίων καθοδηγείται ολοένα και περισσότερο από εμπορικούς παράγοντες καθώς και από τον ιδεαλισμό που επικρατούσε στις αρχές της δεκαετίας του 2000. Οι μάρκες είναι πλέον οι δύο μεγαλύτεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις για πράσινα κτίρια.

Ο κανονισμός παραμένει βασικός μοχλός για τον ενεργειακά αποδοτικό σχεδιασμό κτιρίων λόγω της ισχυρής συσχέτισης μεταξύ του αριθμού των εταιρειών που επηρεάζονται από τους κανονισμούς πράσινων κτιρίων και του ποσοστού της κατασκευαστικής δραστηριότητας ανά χώρα.

- Το 71% των έργων αξίας 50.000.000 \$ ή περισσότερο αναφέρθηκαν στο LEED στις προδιαγραφές του έργου.

- Περισσότερες από τις μισές εταιρείες που συμμετείχαν σε έρευνα από το Παγκόσμιο Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων δήλωσαν ότι υποχρεούνται νομικά να εργαστούν και να αναφέρουν τη βιώσιμη απόδοση ενός κτιρίου.

- Το πράσινο κτίριο τείνει να υστερεί σε σχέση με τις μεταβαλλόμενες κανονιστικές απαιτήσεις.

Η διαχείριση και η αναφορά περιβαλλοντικών δεδομένων στον κλάδο έχει βελτιωθεί μαζί με τη συνολική απόδοση. Η έρευνα GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) αξιολογεί τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και διοικητικές επιδόσεις σε ένα δείγμα 707 εταιρειών ακινήτων και ιδιωτικών κεφαλαίων που αντιπροσωπεύουν 61.000 περιουσιακά στοιχεία και 2,3 τρισεκατομμύρια δολάρια σε περιουσιακά στοιχεία. Πρόσφατα αποτελέσματα δείχνουν ότι:

- 288 από τις 707 εταιρείες ακινήτων και ιδιωτικών κεφαλαίων έχουν μακροπρόθεσμους στόχους μείωσης του άνθρακα
- Ο μέσος στόχος είναι η μείωση των εκπομπών CO₂ κατά 21% σε μια περίοδο 7 ετών

- 37 εταιρείες ακινήτων και ιδιωτικών κεφαλαίων έχουν στόχους μείωσης 50% (ή περισσότερο) για μια μέση περίοδο 13 ετών
- Υπάρχουν βραχυπρόθεσμοι στόχοι μείωσης (για ένα έτος) για 247 εταιρείες ακινήτων και ιδιωτικών συμμετοχών με μέσο στόχο μείωσης 7%
- Ωστόσο, το 28% των 707 εταιρειών ακινήτων και ιδιωτικών συμμετοχών που αναφέρθηκαν στο GRESB το 2015 δεν παρείχαν στοιχεία για τις περιβαλλοντικές επιδόσεις των ακινήτων τους.

Παράρτημα 2. Η μεθοδολογία αναλυτικά

Μεθοδολογία Έρευνας είναι η αναζήτηση και η επιλογή των θεωρητικών κατηγοριών, των αναλυτικών σχέσεων και των μεθόδων οργάνωσης της επιστημονικής έρευνας έχοντας ως στόχο την προαγωγή της επιστημονικής γνώσης.

Αυτό το παράρτημα παρουσιάζει αναλυτικά τη μεθοδολογία της έρευνας που χρησιμοποιήθηκε σ' αυτήν την έρευνα. Εφιστάται η προσοχή στις ανησυχίες που εγείρονται για την επιλογή του θέματος, τη μέθοδο που επιλέχθηκε για τη διεξαγωγή της ανάλυσης της έρευνας, την αποκάλυψη του δείγματος, τα μέσα συλλογής δεδομένων και τη διαδικασία που χρησιμοποιήθηκε.

2.1. Φιλοσοφία της έρευνας

Η Φιλοσοφία της Έρευνας έχει σχέση με την ανάπτυξη της γνώσης και τη φύση της γνώσης και ενέχει αξιολογες παραδοχές αναφορικά με το πώς αντιλαμβανόμαστε τον κόσμο γύρω μας.

Περιλαμβάνει κάποιες υποθέσεις του ίδιου του συγγραφέα, οι οποίες κρίνονται ως σημαντικές αφενός για την στρατηγική της έρευνας και αφετέρου για την ανάπτυξη της σχέσης μεταξύ της γνώσης και της διαδικασίας συλλογής των δεδομένων στον τομέα της έρευνας. Ενέχει πλούσιες φιλοσοφικές προσεγγίσεις σχετικές με την μελέτη, που μεταξύ άλλων είναι ο θετικισμός και η φαινομενολογία. (Saunders et. al., 2009)

2.2. Θετικισμός

Ο Θετικισμός αποτελεί μια σημαντική επιστημολογική προσέγγιση, που στηρίζεται κυρίως στις επιστημολογικές και μεθοδολογικές αρχές του D.Hume (1711-1776) ή, σύμφωνα με άλλους ερευνητές, με τις αντιλήψεις της ιδεαλιστικής φιλοσοφίας.

Στις κύριες αρχές του ιδεαλισμού συγκαταλέγεται η αντίληψη της πρωταρχικότητας του πνεύματος ή της ιδέας για τον υλικό κόσμο ενώ τα θέματα με τα οποία ασχολήθηκε κυρίως ο θετικισμός είναι της οριοθέτησης, της απόρριψη της μεταφυσικής αλλά και το κριτήριο της επιστημονικότητας. Κατά τους θετικιστές προκειμένου μια πρόταση να θεωρηθεί επιστημονική θα πρέπει προηγουμένως να ελεγχθεί και να επαληθευτεί

εμπειρικά, καθώς οι προτάσεις εκείνες που δεν έχουν ελεγχθεί στερούνται νοηματικού κριτηρίου και δεν ανήκουν στην επιστήμη.

Επιπρόσθετα, ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του θετικισμού αποτελεί και η ουδετερότητα απέναντι στην επιστημονική θεωρία και τον ερευνητή, αφού ο θετικισμός εδράζεται μεταξύ του ερευνητή (υποκείμενο) και του αντικειμένου. Θεωρεί την άποψη του ερευνητή ανεξάρτητη και απροκατάληπτη απέναντι σε αυτό που ερευνά και κατά τον ίδιο τα αποτελέσματα της έρευνας είναι ανεξάρτητα από κάθε κοινωνικό καθορισμό. (Γληνός, 1982, όπως παρατίθεται στο Saunders et. al, 2007).

2.3. Φαινομενολογία

Η Φαινομενολογία, ως επιστημολογική προσέγγιση, μελετά την εμπειρία από την πλευρά του ατόμου και η «ομαδοποίηση» εκλαμβάνεται ως ένας δεδομένος τρόπος αντίληψης. Βασίζεται στην προσωπική γνώση και την υποκειμενικότητα του ερευνητή και υποστηρίζει την αξία της προσωπικής προοπτικής και της ερμηνείας του κόσμου. Συμβάλλει στην κατανόηση της εμπειρίας, αποκτώντας γνώσεις για τα ανθρώπινα κίνητρα και δράσεις.

Σχετίζεται και με άλλες ποιοτικές προσεγγίσεις, όπως η εθνογραφία και η ερμηνευτική και συμβολική διαντίδραση και αποσκοπεί ουσιαστικά στην περιγραφή και όχι στην εξήγηση, μακριά από υποθέσεις και προκαταλήψεις. Οι σύγχρονοι ανθρωπιστικοί και φεμινιστικοί ερευνητές δεν ενστερνίζονται την ερευνητική εκκίνηση χωρίς προκαταλήψεις και μεροληψία και θεωρούν τον ερευνητή ενδιαφερόμενο και υποκειμενικό παράγοντα απέναντι στις ερμηνείες και τα νοήματα και όχι ως έναν αμερόληπτο παρατηρητή σε μια έρευνα. (Husserl, 1970)

Βασικό χαρακτηριστικό της φαινομενολογίας είναι ότι προβάλλει εμπειρίες και αντιλήψεις των ανθρώπων από τη δική τους σκοπιά. Η φαινομενολογία στοχεύει στην μελέτη των φαινομένων, δηλαδή των τρόπων που τα πράγματα εμφανίζονται στην εμπειρία μας ή στην συνείδηση μας. Ως εκ τούτου, καθώς η παρούσα έρευνα μελετά την οργανωσιακή κουλτούρα των επιχειρήσεων μέσα από την εμπειρία και τις πρακτικές των υπευθύνων επιλογής προσωπικού των εν λόγω επιχειρήσεων η φαινομενολογία θεωρείται η καταλληλότερη μέθοδος.

2.4. Ερευνητική Προσέγγιση

Κατά την διεξαγωγή μιας έρευνας, πρέπει να αποσαφηνιστεί ποια προσέγγιση θα εφαρμοστεί από τον ίδιο τον ερευνητή καθώς «η επιστημονική έρευνα στην πράξη συμπεριλαμβάνει εναλλαγές μεταξύ παραγωγής και επαγωγής. Αυτές οι μέθοδοι συμπεριλαμβάνουν αλληλεπιδράσεις της λογικής και της παρατήρησης και είναι οι δρόμοι για την κατασκευή των κοινωνικών θεωριών» (Babbie, 2010).

Υπάρχουν δύο κατηγορίες ερευνητικής προσέγγισης η Επαγωγική και η Παραγωγική προσέγγιση. Ειδικότερα:

2.4.1 Παραγωγική Προσέγγιση (Deductive Approach)

Η Παραγωγική Προσέγγιση ξεκινά με την ανάπτυξη μιας υπόθεσης που στηρίζεται σε μια υπάρχουσα θεωρία, και κατόπιν, μέσα από τον σχεδιασμό μιας ερευνητικής στρατηγικής, ελέγχεται η υπόθεση αυτή. (Wilson, 2010)

Εξηγείται μέσα από την σημασία των υποθέσεων, που συνήθως προέρχονται από προτάσεις κάποιων άλλων θεωριών, δηλαδή με άλλα λόγια η παραγωγική προσέγγιση ασχολείται με τα παραγωγικά συμπεράσματα των άλλων θεωριών. «Η παραγωγή ξεκινάει με ένα αναμενόμενο μοτίβο το οποίο ελέγχεται από τις παρατηρήσεις ενώ η επαγωγή αντίθετα ξεκινάει από τις παρατηρήσεις προσπαθώντας να βρει και να ενσωματώσει το μοτίβο». (Babbie, 2010:62)

«Παραγωγική σημαίνει από το γενικό στο ειδικό. Αν μια αιτιώδης σχέση ή σύνδεση μοιάζει να υπονοείται από μια συγκεκριμένη θεωρία ή υπόθεση, μπορεί να ισχύει σε πολλές περιπτώσεις. Ένα παραγωγικό μοντέλο θα μπορούσε δοκιμαστικά να δει αν αυτή η σχέση ή σύνδεση απαντήθηκε σε γενικότερες συνθήκες» (Gulati, 2009:38).

Στην παραγωγική προσέγγιση μιας έρευνας ο ερευνητής, εφαρμόζοντας την μεθοδολογία, αποδεικνύει εάν οι υποθέσεις είναι σωστές ή λανθασμένες.

Κατά τον Beiske (2007) η παραγωγική προσέγγιση ερευνά μια γνωστή θεωρία ή ένα φαινόμενο και προσπαθεί μέσα από την έρευνα αυτή να επαληθεύσει ή να διαψεύσει την θεωρία αυτή κάτω όμως από τις ισχύουσες συνθήκες. «Η παραγωγική προσέγγιση ακολουθεί το μονοπάτι της λογικής πολύ στενά. Ο συλλογισμός ξεκινάει με μια θεωρία

και οδηγεί σε μια νέα υπόθεση. Αυτή η υπόθεση έχει τεθεί σε δοκιμασία αντιμετωπίζοντας τις παρατηρήσεις που είτε οδηγούν σε επιβεβαίωση ή σε απόρριψη της υπόθεσης». (Snieder and Larner, 2009:46)

2.4.2 Επαγωγική Προσέγγιση (Inductive Approach)

Η Επαγωγική Προσέγγιση, αντίθετα από την παραγωγική (Lancaster, 2005), ξεκινάει με την διατύπωση των παρατηρήσεων και στο τέλος της έρευνας διατυπώνονται οι θεωρίες ως αποτέλεσμα των παρατηρήσεων αυτών (Goddard and Melville, 2004). Στις επαγωγικές μελέτες, ο ερευνητής ερευνά τις υποθέσεις που κάνει αρχικά μέσα από την παρατήρηση και την ανάπτυξη των θεωριών, οι οποίες δεν εφαρμόζονται κατά την έναρξη της έρευνας αλλά στο τέλος. (Bernard, 2011, όπως παρατίθεται στο Saunders et. al, 2007)

Ο Neuman (2003), ισχυρίζεται πως μια επαγωγική έρευνα αρχίζει με τις λεπτομερείς παρατηρήσεις του κόσμου και έπειτα προχωρά σε περισσότερο αφηρημένες και γενικευμένες ιδέες, ήτοι στην επαγωγική προσέγγιση, ο ερευνητής ξεκινά με εμπειρικές γενικεύσεις και, προχωρώντας την έρευνά του, επισημαίνει τις προκαταρκτικές σχέσεις. Δεν γίνεται να διατυπωθεί μια θεωρία στην αρχή της έρευνας διότι τα αποτελέσματα της έρευνας είναι εκείνα που θα οδηγήσουν στην διατύπωση της θεωρίας. Έτσι, μέχρι να ολοκληρωθεί η μελέτη του ερευνητή δεν μπορεί να είναι βέβαιος για το είδος αλλά και την φύση των ευρημάτων της έρευνάς του.

«Η επαγωγική προσέγγιση συχνά αναφέρεται ως προσέγγιση στη γνώση, στην οποία ο ερευνητής χρησιμοποιεί τις παρατηρήσεις για να μπορέσει να περιγράψει μια εικόνα του φαινομένου που μελετάει» (Locido et. al, 2010, όπως παρατίθεται στο Saunders et. al, 2007:56). Δηλαδή, στις επαγωγικές έρευνες πρέπει να ελέγχονται οι θεωρίες και τα μοτίβα που είναι άγνωστα.

Η επαγωγική προσέγγιση στηρίζεται στη μάθηση από την εμπειρία του ατόμου και ομοιότητες και εμπειρίες που παρατηρήθηκαν κατά την έρευνα καταλήγουν σε συμπεράσματα και δημιουργούν τη θεωρία.

Στην συγκεκριμένη έρευνα θα ακολουθήσουμε την παραγωγική ερευνητική προσέγγιση. Βασιζόμενοι στο μοντέλο της παραγωγικής προσέγγισης, θα έχουμε ως αφετηρία την

οργανωσιακή κουλτούρα και έπειτα θα διερευνηθεί η επίδρασή της στις πρακτικές που ακολουθεί το HR προκειμένου να επιλέξει το ανθρώπινο δυναμικό της. Θα διατυπωθούν αρχικά οι υποθέσεις και μέσα από την εξέτασή τους θα απορρίψουμε ή θα επιβεβαιώσουμε τη θεωρία.

2.5. Ερευνητική στρατηγική

Η ερευνητική στρατηγική περιλαμβάνει τις εξής κατηγορίες:

2.5.1 Έρευνας Δράσης (Action Research)

Ορίζεται ως η προσέγγιση εκείνη στην οποία ο ερευνητής συνεργάζεται με τον πελάτη για τη διάγνωση του προβλήματος και την εύρεση λύσης που στηρίζεται στην διάγνωση (Bryman and Bell, 2011). Το βασικότερο χαρακτηριστικό αυτού του τύπου έρευνας είναι η συνεργασία των ερευνητών και των μελών μιας οργάνωσης για την επίλυση των οργανωσιακών προβλημάτων.

Κατά τους Collis και Hussey (2003), η μελέτη δράσης εκλαμβάνει τον κοινωνικό κόσμο ως συνεχώς εξελισσόμενο και μεταβαλλόμενο και πως η έρευνα αλλά και ο ίδιος ο ερευνητής, ως μέρη του κόσμου, αλλάζουν διαρκώς και αυτοί.

2.5.2 Πειράματα (Experiments)

Αν και παραδοσιακά, τα πειράματα χρησιμοποιούνταν από φυσικούς και συμπεριφορικούς ερευνητές περισσότερο από τους επιχειρηματίες ερευνητές, εντούτοις η πειραματική έρευνα μπορεί να χρησιμοποιηθεί το ίδιο αποτελεσματικά και στις επιχειρήσεις για την ανάλυση της σχέσης αιτίου και αιτιατού. Η επαγωγική προσέγγιση χρησιμοποιείται κυρίως για πειραματικές έρευνες για να ελεγχθούν οι υποθέσεις. Είναι, δηλαδή, διαδικασίες που γίνονται για την επαλήθευση, την απόρριψη ή επιβεβαίωση μιας θεωρίας ή υπόθεσης. (Collis and Hussey, 2003)

2.5.3 Γενικευμένη Έρευνα (Survey Research)

Η Γενικευμένη Έρευνα αποτελείται από ατομικές ερωτήσεις πάνω σε ένα ή σε διάφορα θέματα και ακολουθεί η περιγραφή και η ανάλυση των απαντήσεων αυτών. (Jackson, 2011)

Η μέθοδος αυτή στις επιχειρηματικές μελέτες γίνεται για την συλλογή των δεδομένων και για να ελέγξει τις έννοιες, να αποδείξει την στάση των ανθρώπων και το επίπεδο ικανοποίησης των πελατών.

Έχει σκοπό να περιγράψει κάποιες πτυχές ή χαρακτηριστικά του πληθυσμού που μελετά και να ελέγξει κάποιες υποθέσεις για τη φύση των σχέσεων εντός του πληθυσμού. Διεξάγεται μέσω mail, με τηλεφωνική έρευνα, κατά πρόσωπο και με την μορφή συνέντευξης. Απαραιτήτως όμως πρέπει το δείγμα να είναι αντιπροσωπευτικό. Και εάν διεξαχθεί σωστά, απολαμβάνει το πλεονεκτήματα της απόκτησης πολλών πληροφοριών από πολλές και διαφορετικές περιστάσεις και καταστάσεις. (Saunders et. al., 2009)

2.5.4 Μελέτη περίπτωσης (Case study)

Οι Μελέτες Περίπτωσης παρουσιάζουν μια ή πολλές περιπτώσεις ενός συγκεκριμένου φαινομένου προκειμένου να διεξάγουν μια έρευνα σε βάθος, εξετάζοντας όλα τα γεγονότα, τις σχέσεις, τις εμπειρίες και τις διεργασίες που συμβαίνουν στην συγκεκριμένη αυτή περίπτωση. (Denscombe, 2004)

2.6 Είδη Έρευνας

Υπάρχουν τρία είδη έρευνας, η εξερευνητική, η αιτιολογική και η περιγραφική. Πιο αναλυτικά:

2.6.1 Εξερευνητική Έρευνα (Exploratory Research)

Η Εξερευνητική Έρευνα αποσκοπεί στην εξερεύνηση των ερευνητικών ερωτημάτων χωρίς να προσφέρει όμως οριστικές λύσεις στα προβλήματα που υπάρχουν. Δεν παρέχει αποδεικτικά στοιχεία αλλά διεξάγεται για να κατανοήσουμε καλύτερα το πρόβλημα.

Προκειμένου ο ερευνητής να αποκαλύψει νέα δεδομένα και ιδέες, θα πρέπει, κατά τη διεξαγωγή της έρευνας, να είναι διατεθειμένος να αλλάξει, αν χρειαστεί, την κατεύθυνσή του και την στάση του. (Saunders et. al., 2007)

Ερευνά το υπό εξέταση το θέμα σε διαφορετικά επίπεδα βάθους και συνήθως ασχολείται με νέα προβλήματα με τα οποία δεν έχει ασχοληθεί κάποια άλλη έρευνα (Brown, 2006). Αποτελεί την αρχική έρευνα και την βάση μιας περισσότερο οριστικής και

αδιαμφισβήτητης έρευνας και προσδιορίζει τη σχεδίασης της έρευνας με τη μέθοδο δειγματοληψίας αλλά και τη μέθοδο συλλογής δεδομένων. (Singh, 2007)

2.6.2 Αιτιολογική Έρευνα (Causal Research)

Η Αιτιολογική Έρευνα προσδιορίζει την έκταση και την φύση των σχέσεων μεταξύ αιτίας και αιτιατού και ερευνά τις επιπτώσεις συγκεκριμένων αλλαγών των ισχυόντων κανόνων και των διαδικασιών σε έναν οργανισμό. Στις μελέτες συλλογής πληροφοριών με αιτιώδη σχεδιασμό έρευνας χρησιμοποιούνται περισσότερο τα πειράματα. (Ethridge, 2004)

2.6.3 Περιγραφική έρευνα (Descriptive Research)

Περιγραφική έρευνα είναι μια προσπάθεια περιγραφής του προβλήματος ενώ η αναλυτική έρευνα προσπαθεί να εξηγήσει γιατί υπάρχει και πως κατέληξε να αποτελεί πρόβλημα. Ουσιαστικά, περιγράφει τις διάφορες πτυχές ενός φαινομένου αλλά και τα χαρακτηριστικά και τη συμπεριφορά του πληθυσμού του δείγματος. (Ethridge, 2004)

2.7. Ερευνητική μέθοδος

Στην ενότητα αυτή γίνεται αναφορά στον ερευνητικό σχεδιασμό της παρούσας διπλωματικής εργασίας και στους λόγους για τους οποίους επιλέχθηκε η μέθοδος που τελικά ακολουθήθηκε. Πριν όμως αναλυθεί ο τρόπος με τον οποίο επιλέχθηκε να πραγματοποιηθεί αυτός ο σχεδιασμός, αναλύεται αρχικά η έννοια της έρευνας μιας και θα χρησιμοποιηθεί ευρέως στο κεφάλαιο αυτό.

Ο όρος έρευνα είναι ευρέως γνωστός στην ζωή του ανθρώπου. Εξετάζοντας όμως τον όρο αυτό σε ένα γενικότερο πλαίσιο, σύμφωνα με τον Δημητρόπουλο (1999), είναι κάθε προσπάθεια που κάνουν οι άνθρωποι όταν επιδιώκουν να βρουν, να ανακαλύψουν, να επιβεβαιώσουν ή συσχετίσουν πράγματα, ιδέες, καταστάσεις ή φαινόμενα. Όταν όμως ο όρος αυτός προσεγγίζει κοινωνικά φαινόμενα αλλάζει και διαμορφώνεται με ένα διαφορετικό και πιο συστηματικό τρόπο. Συγκεκριμένα στα πλαίσια μιας επιστημονικής έρευνας ο όρος αυτός αναζητά υποκειμενικές αντιλήψεις με κριτήριο την αντικειμενική πραγματικότητα (Δημητρόπουλος, 1999).

Σαφώς όμως, για να μπορέσει να εφαρμοστεί οποιαδήποτε επιστημονική έρευνα ώστε να μπορέσουν να απαντηθούν τα όποια ερωτήματα, θα πρέπει να επιλεγεί η κατάλληλη

ερευνητική μέθοδος και στρατηγική. Σύμφωνα με τον Bryman (2008), οι ερευνητικές στρατηγικές χωρίζονται στις ποσοτικές έρευνες και στις ποιοτικές έρευνες. Η διαφορά μεταξύ τους είναι πως οι ποσοτικές έρευνες αφορούν μετρήσιμα δεδομένα και έχουν συγκεκριμένη διαδικασία ενώ η ποιοτικές έρευνες δίνουν έμφαση στο περιεχόμενο, στην κουλτούρα και στη σημασία του (Wellington, 2000). Ακόμα υπάρχει και η μικτή μέθοδος που συνδυάζει τις δύο προηγούμενες.

Συγκεκριμένα:

2.7.1 Ποιοτική Έρευνα (Qualitative Research)

Η μέθοδος ποιοτικής έρευνας είναι ερμηνευτική και στοχεύει στην κατανόηση σε βάθος. Στηρίζεται στις λέξεις, τις αντιλήψεις και τα συναισθήματα και όχι αριθμούς και περιλαμβάνει τα πειράματα, τις συνεντεύξεις, τις ομάδες εστίασης και τα ερωτηματολόγια ανοιχτού τύπου.

Ο Monette et. al (2005) υποστήριζε την ποιοτική μέθοδο με την αναγνώριση της γενίκευσης αλλά και της αφαίρεσης. Από την πλευρά τους οι Polonsky και Waller (2005) κατέταξαν το όραμα, τις εικόνες, τις μορφές και τις δομές στα μέσα ενημέρωσης αφού η ομιλία, η τυπωμένη λέξη αλλά και η καταγραφή του ήχου συγκαταλέγονται στην ποιοτική μέθοδο συλλογής των δεδομένων.

Η ποιοτική μέθοδος παρέχει πλούσια στοιχεία για την πραγματική ζωή των ανθρώπων και οι καταστάσεις προσφέρουν συμπεράσματα από την κατανόηση της ανθρώπινης συμπεριφοράς. Εντούτοις, η ποιοτική έρευνα έχει κατηγορηθεί για απουσία γενίκευσης αφού πολλοί εξαρτώνται από τις υποκειμενικές ερμηνείες των ερευνητών τους (Vaus, 2002). Η αλήθεια είναι πως πράγματι τα αποτελέσματα επηρεάζονται αρκετά από την υποκειμενική άποψη του ερευνητή, την γνώση και την εμπειρία του πάνω στο υπό εξέταση θέμα. (Κυριαζόπουλος και Σαμαντά, 2011)

2.7.2 Ποσοτική Έρευνα (Quantitative Research)

Αυτή η μέθοδος ποσοτικής έρευνας χρησιμοποιείται κυρίως για να περιγράψει το επίπεδο των γεγονότων και βασίζεται, αντίθετα με την ποιοτική έρευνα, στους αριθμούς και τους υπολογισμούς και για τον λόγο αυτό συναντά κανείς συχνά σε τέτοιες έρευνες ερωτήσεις του τύπου «Πόσα;» και «Πόσο συχνά;».

Κατά τους Bryman και Bell (2011), η ποσοτική έρευνα περιλαμβάνει την συλλογή των αριθμητικών δεδομένων και την παρουσίαση της σχέσης ανάμεσα στη θεωρία και την έρευνα ως επαγωγική και χρησιμοποιεί τα ποσοτικά δεδομένα για την ανάλυση.

Τις δημοφιλέστερες μεθόδους έρευνας αυτής της κατηγορίας αποτελούν οι ερωτήσεις κλειστού τύπου, τα πειράματα, η συσχέτιση και η ανάλυση της παλινδρόμησης των μεθόδων κ.α.

2.7.3 Μικτή Έρευνα (Mixed Research)

Η τρίτη αυτή μέθοδος έρευνας είναι η μικτή έρευνα, η οποία αποτελεί έναν συνδυασμό της ποιοτικής αλλά και της ποσοτικής έρευνας. Θεωρείται αποτελεσματική καθώς προσφέρει μια ολοκληρωμένη περιγραφή και ερμηνεία της κοινωνικής πραγματικότητας. (Robson, 2006, όπως παρατίθεται στο Saunders et. al, 2007)

2.8. Τεχνικές Έρευνας

Η συλλογή των απαραίτητων για την έρευνα στοιχείων και πληροφοριών γίνεται με την Πρωτογενή αλλά και την Δευτερογενή Έρευνα.

Πρωτογενής Έρευνα είναι η έρευνα που χρησιμοποιείται σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή για την συλλογή από τον ερευνητή στοιχείων και πληροφοριών αποκλειστικά από πρότυπα πρωτογενή δεδομένα. Αρχικά ο ερευνητής έχει αποκτήσει κάποια στοιχεία για το θέμα εξετάζοντας διάφορες δευτερογενείς έρευνες ή αναλύοντας κάποια παλαιότερα πρωτογενή στοιχεία. Μια τέτοια έρευνα μπορεί να επιτευχθεί με διάφορες μεθόδους, μεταξύ αυτών και τα ερωτηματολόγια, οι τηλεφωνικές συνεντεύξεις σε έρευνες αγοράς, τα πειράματα κ.α.

Δευτερογενή Έρευνα είναι η βιβλιογραφική έρευνα και αποτελείται από την περίληψη και τη σύνθεση μιας ήδη υπάρχουσας έρευνας. Συνήθως λαμβάνει τη μορφή αποτελεσμάτων από δυο ή περισσότερα ερευνητικά άρθρα και εξηγεί τα ευρήματα αυτά. Στις δευτερογενείς πηγές πληροφοριών συγκαταλέγονται οι βιβλιοθήκες, οι δημόσιες υπηρεσίες αλλά και οι διάφοροι δημόσιοι οργανισμοί.

2.9. Επιλογή εργαλείου – Ερωτηματολόγιο

Για τη διερεύνηση των στόχων της ποσοτικής μου έρευνας, αξιοποιήθηκε η χρήση του ερωτηματολογίου. Το ερωτηματολόγιο δύναται να χορηγηθεί με πολλούς τρόπους, έχοντας ως πλεονεκτήματα την εύκολη και γρήγορη χορήγησή του και την προσφορά του ίδιου πλαισίου αναφοράς στους ερωτώμενους. Εντούτοις ως μειονεκτήματα παρουσιάζονται ότι κατά τη συμπλήρωσή του τα κίνητρα των ερωτώμενων είναι άγνωστα, η μορφή των απαντήσεων που μπορούν να δώσουν είναι συγκεκριμένη και σημειώνεται ελλιπής επιστροφή των απαντημένων ερωτηματολογίων (Παπαναστασίου & Παπαναστασίου, 2005).

2.10. Δειγματοληψία

Η δειγματοληψία είναι μια συγκεκριμένη αρχή που χρησιμοποιείται για την επιλογή ενός δείγματος ενός πληθυσμού που θα συμπεριληφθεί στη μελέτη. Ένα δείγμα θεωρείται μέρος του πληθυσμού που επιλέγεται επειδή είναι δύσκολο να μελετηθεί ένας μεγάλος πληθυσμός και έτσι έχουν αναπτυχθεί ορισμένες τεχνικές στατιστικής δειγματοληψίας για την εξαγωγή αξιόπιστων δειγμάτων από μεγάλους πληθυσμούς. (Proctor, 2003)

Η έρευνα ή η δειγματοληπτική έρευνα είναι η στατιστική έρευνα που βασίζεται σε δείγματα όπως αναφέρει ο Καραγεώργος (2002). Σε τέτοιες έρευνες, είναι σημαντικό να προσδιορίζονται τα μέλη του πληθυσμού. Συγκεκριμένα καθορίζονται τα εξής: α) τα υποκείμενα από τα οποία θα ληφθεί το δείγμα, β) τα υποκείμενα στα οποία μπορεί να γενικευτεί το αποτέλεσμα που προκύπτει από τη μελέτη των χαρακτηριστικών του πληθυσμού του δείγματος. Το πλήθος πληθυσμού είναι το μέγεθος του πληθυσμού και θα πρέπει να είναι ένας καθορισμένος ή σταθερός αριθμός στοιχείων, δηλαδή θα πρέπει να είναι πεπερασμένος. Η διαδικασία δειγματοληψίας ακολούθησε 5 βήματα. Αρχικά επιλέχθηκαν τα ερευνητικά ερωτήματα για τα οποία θέλαμε να βγάλουμε συμπεράσματα. Αμέσως μετά, καθορίστηκε ποια άτομα θα ήταν το δείγμα. Μετά ήρθε η επιλογή της μεθόδου που θα χρησιμοποιούσαμε για να επιλέξουμε το δείγμα. Στο επόμενο βήμα, προσδιορίστηκε το μέγεθος του δείγματος και τελικά συλλέχθηκαν τα δεδομένα από τους ερωτηθέντες.

Σύμφωνα με τους Saunders et. al (2007), η δειγματοληψία αποτελεί κρίσιμο στοιχείο της μελέτης και αφορά τη συλλογή πρωτογενών δεδομένων από τον πληθυσμό. Η επιλογή

μιας τεχνικής δειγματοληψίας καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο επιλέγονται τα μέλη του πληθυσμού που θα συμπεριληφθούν στην ομάδα δειγματοληψίας και οποιαδήποτε στατιστική μέθοδος επιλέγεται πρέπει να πληροί επίπεδα εμπιστοσύνης (Sharp et al., 2002, που αναφέρεται στο Saunders et al., 2007).

Επιλέγονται επίσης μέθοδοι δειγματοληψίας, ανεξάρτητα από το αν θέλουν να γενικεύσουν ότι τα αποτελέσματα της έρευνας ισχύουν για ολόκληρο τον πληθυσμό ή όχι. (Wilson, 2010)

Υπάρχουν δύο κατηγορίες μεθόδων δειγματοληψίας, η πιθανολογική δειγματοληψία και η μη πιθανολογική δειγματοληψία. Ιδιαίτερα:

- Η δειγματοληψία με πιθανά δείγματα χωρίζεται σε απλή ή τυχαία δειγματοληψία, στρωματοποιημένη δειγματοληψία και ομαδική δειγματοληψία.
- Σε απίθανη δειγματοληψία, τα μέλη του πληθυσμού επιλέγονται με βάση συγκεκριμένες, μη τυχαίες μεθόδους. Τέτοιες μέθοδοι δειγματοληψίας είναι η μέθοδος της ποσόστωσης, η μέθοδος ευκολίας και η μέθοδος χιονοστιβάδας.

Η μέθοδος δειγματοληψίας που θα χρησιμοποιηθεί στην παρούσα εργασία είναι η μέθοδος ευκολίας και η μέθοδος χιονοστιβάδας.

Απλή ή τυχαία δειγματοληψία, που είναι η πιο γνωστή μέθοδος δειγματοληψίας, και όλα τα άτομα του ερευνητικού πληθυσμού έχουν ακριβώς τις ίδιες πιθανότητες να συμπεριληφθούν στο δείγμα. Αυτά τα άτομα εισάγονται σε μια βάση δεδομένων ή σε έναν κατάλογο και επιλέγονται τυχαία.

Η στρωματοποιημένη τυχαία δειγματοληψία πραγματοποιήθηκε σε μικρό πληθυσμό και χωρίστηκε σε υποσύνολα που πρέπει να αντιπροσωπεύονται στο δείγμα. Σε αυτή τη μέθοδο δειγματοληψίας, τα μέλη της ομάδας έχουν συγκεκριμένα ή αρκετά παρόμοια χαρακτηριστικά.

Η ομαδική δειγματοληψία είναι η μέθοδος δειγματοληψίας κατά την οποία επιλέγεται ένα τυχαίο δείγμα ομάδων (ή τομών) του δερματολογικού πλαισίου και οι πληροφορίες που λαμβάνονται αφορούν όλα τα μέλη της ομάδας.

Η μέθοδος της ποσόστωσης, η οποία απαιτεί να επιλέγουμε εκπροσώπους από διαφορετικές πληθυσμιακές ομάδες σε σχετικές αναλογίες με τον πληθυσμό και δίνει μια ποσόστωση σε κάθε κατηγορία, βοηθά επίσης στην κατηγοριοποίηση.

Η μέθοδος ευκολίας είναι μια ευρέως χρησιμοποιούμενη μέθοδος, που χρησιμοποιείται σε πολλές περιπτώσεις ως φθηνή και αβέβαιη, συχνά μη αντιπροσωπευτική δειγματοληπτική δοκιμή. Περιλαμβάνει την επιλογή των ατόμων που είναι πιο κοντά και πιο προσιτά για να απαντήσουν στην έρευνα και πραγματοποιείται μέχρι να βρεθεί το απαιτούμενο μέγεθος δείγματος.

Η μέθοδος δειγματοληψίας χιονόμπαλας, που χρησιμοποιείται κυρίως στην ποιοτική έρευνα, στην οποία ο ερευνητής επιλέγει τα άτομα που παρουσιάζουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά για μελέτη και στη συνέχεια τα επιλεγμένα άτομα προτείνουν κάποια άλλα άτομα που γνωρίζουν να συμμετάσχουν και να μελετήσουν, γεγονός που αποδεικνύει την υποστήριξη αυτής της μεθόδου στη δικτύωση. και είναι ιδιαίτερα χρήσιμη ως μέθοδος εάν ο πληθυσμός δεν μπορεί να προσδιοριστεί με τυχαία δειγματοληψία. (Κορρές, 2011, σημειώσεις Ιωαννίδη-Καπόλου)

Λόγω περιορισμένου χρόνου και πόρων, χρησιμοποιήθηκε μια μη πιθανολογική τεχνική δειγματοληψίας ευκολίας στην παρούσα μελέτη. Αυτό το είδος δειγματοληψίας δεν είναι αντιπροσωπευτικό και δεν επιτρέπει γενίκευση. Χρησιμοποιείται επίσης μια τεχνική χιονοστιβάδας. Η δειγματοληψία ευκολίας περιλαμβάνει την επιλογή δειγματοληπτικών μονάδων που είναι εύκολα προσβάσιμες στον ερευνητή. Επίσης μερικές φορές αναφέρεται ως τυχαία δειγματοληψία, είναι μια μορφή μη πιθανολογικής δειγματοληψίας. Η απίθανη δειγματοληψία σημαίνει ότι κάθε μέλος ενός πληθυσμού έχει μια άγνωστη και άνιση πιθανότητα επιλογής (Bryman and Bell, 2007). Η μέθοδος χιονοστιβάδας είναι μια μη πιθανολογική τεχνική δειγματοληψίας στην οποία οι υπάρχοντες συμμετέχοντες στη μελέτη στρατολογούν μελλοντικούς συμμετέχοντες από την περιοχή τους.

Παράρτημα 3. Ερωτηματολόγιο

Χρηματοοικονομικά Real estate

 ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΟΑΝΝΙΝΩΝ	Το ερωτηματολόγιο αυτό είναι ακαδημαϊκό-ερευνητικό, αφορά τη Χρηματοοικονομικά του real estate και έχει ως στόχο τη μελέτη και ανάλυση των προβλημάτων και των αναγκών των επιχειρήσεων. <u>Δεν περιέχει</u> ερωτήσεις προσωπικού χαρακτήρα (ονοματεπώνυμο κ.τ.λ.) και δεν θα χρησιμοποιηθεί παρά μόνον από τον Υπεύθυνο Καθηγητή και τον/την φοιτητή/τρια.
--	---

1. Σημειώστε ποιο είναι το φύλο σας:

1.1	Ανδρας	
1.2	Γυναίκα	

2. Σημειώστε ποια είναι η ηλικία σας:

2.1	25 έως 34	
2.2	35 έως 44	
2.3	45 έως 54	
2.4	55 έως 64	

3. Σημειώστε ποιο είναι το μορφωτικό σας επίπεδο:

3.1	Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσιο, Λύκειο)	
3.2	Μέση Εκπαίδευση (ΙΕΚ)	
3.3	Πτυχίο Πανεπιστημίου/ΤΕΙ	
3.4	Μεταπτυχιακός/Διδακτορικός Τίτλος	

4. Σημειώστε ποια είναι η θέση σας στην εταιρεία που εργάζεστε:

4.1	Ιδιοκτήτης Μεσιτικού Γραφείου	
4.2	Μηχανικός/Εργολάβος	
4.3	Σύμβουλος πωλήσεων	
4.4	Σύμβουλος ενοικιάσεων	
4.5	Τεχνικός συνεργάτης	
4.6	Υπάλληλος γραφείου	
4.7	Άλλο	

5. Σημειώστε ποια είναι τα έτη της επαγγελματικής σας εμπειρίας:

5.1	1-5 χρόνια	
5.2	6-10 χρόνια	
5.3	11-20 χρόνια	
5.4	> 20 χρόνια	

Η ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

6. Σημειώστε πόσα είναι τα άτομα που απασχολούνται στην εταιρεία που εργάζεστε:

6.1	1-5 άτομα	
6.2	6-10 άτομα	
6.3	>15 άτομα	

7. Η επιχείρηση είναι

7.1	Ατομική επιχείρηση	
7.2	Ε.Ε. (Ετερόρρυθμη Εταιρεία)	
7.3	Ο.Ε. (Ομόρρυθμη Εταιρεία)	
7.4	Α.Ε. (Ανώνυμη Εταιρεία)	
7.5	Ι.Κ.Ε. (Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία)	
7.6	Ε.Π.Ε. (Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης)	
7.7	Άλλο	

8. Κλάδος κύριας δραστηριοποίησης

8.1	Κατασκευαστική	
8.2	Μελετητική	
8.3	Μεσιτική	

9. Σε ποιους τομείς δραστηριοποιείται η εταιρεία;

9.1	Πωλήσεις ακινήτων	
9.2	Ενοικιάσεις ακινήτων	
9.3	Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	
9.4	Εκτίμηση ακινήτων	
9.5	Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	
9.6	Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	
9.7	Βιομηχανικά Έργα	
9.8	Οικοδομικά Έργα	
9.9	Έργα υποδομής	

10. Σημειώστε στις παρακάτω δραστηριότητες το 1-9, από αυτήν που ασχολείστε περισσότερο μέχρι αυτή που ασχολείστε λιγότερο σήμερα (επιλέξτε όσα σας αφορούν):

10.1	Πωλήσεις ακινήτων	
10.2	Ενοικιάσεις ακινήτων	
10.3	Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	
10.4	Εκτίμηση ακινήτων	
10.5	Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	
10.6	Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	
10.7	Βιομηχανικά Έργα	
10.8	Οικοδομικά Έργα	
10.9	Έργα υποδομής	

11. Σημειώστε στις παρακάτω δραστηριότητες το 1-9, από αυτήν που ασχολούσασταν περισσότερο μέχρι αυτή που ασχολούσασταν λιγότερο πριν την κρίση (επιλέξτε όσα σας αφορούν):

11.1	Πωλήσεις ακινήτων	
11.2	Ενοικιάσεις ακινήτων	
11.3	Ανακαίνιση, συντήρηση, τεχνική κάλυψη ακινήτων	
11.4	Εκτίμηση ακινήτων	
11.5	Διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων	
11.6	Μελέτες κατασκευής και αποπεράτωσης ακινήτων	
11.7	Βιομηχανικά Έργα	
11.8	Οικοδομικά Έργα	
11.9	Έργα υποδομής	

Προσωπικές απόψεις για την πορεία του κλάδου

12. Ποια ήταν η πορεία του real estate τους τελευταίους 12 μήνες ;

12.1	Σημαντική μείωση	
12.2	Σχετική μείωση	
12.3	Περίπου η ίδια	
12.4	Σχετική αύξηση	
12.5	Σημαντική αύξηση	

13. Πόσο χρονικό διάστημα πιστεύετε ότι θα διαρκέσει η κρίση στο real estate ;

13.1	1 χρόνο	
13.2	2 χρόνια	
13.3	2-3 χρόνια	
13.4	6-12 μήνες	

14. Πιστεύετε ότι η κρίση στον κλάδο σας έχει επηρεάσει την πορεία της οικονομίας;

14.1	Ναι το πιστεύω	
14.2	Μάλλον το πιστεύω	
14.3	Δεν είμαι σίγουρος	
14.4	Μάλλον δεν το πιστεύω	
14.5	Όχι δε το πιστεύω	

15. Η κρίση στον κλάδο των ακινήτων πιστεύετε ότι οφείλεται: (σημειώστε από το 1 έως το 5 το βαθμό σημαντικότητας, ξεκινώντας με το 1 ως πιο σημαντικό και τον αριθμό 5 το λιγότερο σημαντικό)

15.1	Στην οικονομική κρίση (έλλειψη ρευστότητας, ανεργία κλπ)	
15.2	Στον μειωμένο τραπεζικό δανεισμό	
15.3	Στο υπάρχων φορολογικό σύστημα	
15.4	Στο μη σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον	
15.5	Στον χρονοβόρο γραφειοκρατικό μηχανισμό	

16. Πιστεύετε ότι έχουν ληφθεί τα απαραίτητα πολιτικά μέτρα για να βγει το real estate από την κρίση;

16.1	Ναι το πιστεύω	
16.2	Μάλλον το πιστεύω	
16.3	Δεν είμαι σίγουρος	
16.4	Μάλλον δεν το πιστεύω	
16.5	Όχι δε το πιστεύω	

17. Η αγορά ακινήτων έχει επηρεαστεί από την εισροή μεταναστών;

17.1	Ναι το πιστεύω	
17.2	Μάλλον το πιστεύω	
17.3	Δεν είμαι σίγουρος	
17.4	Μάλλον δεν το πιστεύω	
17.5	Όχι δε το πιστεύω	

18. Στην εποχή που διανύουμε πιστεύετε ότι η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική ανάγκη για τον άνθρωπο;

18.1	Ναι το πιστεύω	
18.2	Μάλλον το πιστεύω	
18.3	Δεν είμαι σίγουρος	
18.4	Μάλλον δεν το πιστεύω	
18.5	Όχι δε το πιστεύω	

19. Πιστεύετε πως υπάρχουν ευκαιρίες για απόκτηση κατοικίας στην περιοχή της Ηπείρου;

19.1	Ναι το πιστεύω	
19.2	Μάλλον το πιστεύω	
19.3	Δεν είμαι σίγουρος	
19.4	Μάλλον δεν το πιστεύω	
19.5	Όχι δε το πιστεύω	

20. Η υψηλή φορολογία των ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών έχουν οδηγήσει τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην πώληση;

20.1	Καθόλου	
20.2	Λίγο	
20.3	Μέτρια	
20.4	Πολύ	
20.5	Πάρα πολύ	

21. Όσον αφορά την πώληση, ποια ακίνητα παρουσιάζουν μεγαλύτερη προσφορά;

21.1	Γκαρσονιέρες	
21.2	Δυάρια	
21.3	Τριάρια	
21.4	Μεγάλες μονοκατοικίες	
21.5	Επαγγελματικοί χώροι	

22. Όσον αφορά την **αγορά**, ποια ακίνητα παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση;

22.1	Γκαρσονιέρες	
22.2	Δυάρια	
22.3	Τριάρια	
22.4	Μεγάλες μονοκατοικίες	
22.5	Επαγγελματικοί χώροι	

23. Για ποια λόγο κυρίως γίνεται η αγορά ακινήτου; (σημειώστε από το 1 έως το 3 την σειρά προτεραιότητας)

23.1	Απόκτηση πρώτης κατοικίας	
23.2	Απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας (εξοχικό, φοιτητικό σπίτι για τα παιδιά τους κλπ)	
23.3	Επένδυση για εκμετάλλευση ακινήτου	

24. Οι τιμές πώλησης των ακινήτων το τελευταίο διάστημα:

24.1	Έχουν μειωθεί	
24.2	Έχουν παραμείνει ίδιες	
24.3	Έχουν αυξηθεί	

25. Όσον αφορά την **ενοικίαση**, ποια ακίνητα έχουν περισσότερη ζήτηση στην εποχή που διανύουμε;

25.1	Γκαρσονιέρες	
25.2	Δυάρια	
25.3	Τριάρια	
25.4	Μεγάλες μονοκατοικίες	
25.5	Επαγγελματικοί χώροι	

26. Όσον αφορά την **ενοικίαση**, ποια ακίνητα έχουν μεγαλύτερη έλλειψη στην εποχή που διανύουμε;

26.1	Γκαρσονιέρες	
26.2	Δυάρια	
26.3	Τριάρια	
26.4	Μεγάλες μονοκατοικίες	
26.5	Επαγγελματικοί χώροι	

27. Οι τιμές ενοικίασης το τελευταίο διάστημα:

27.1	Έχουν μειωθεί	
27.2	Έχουν παραμείνει ίδιες	
27.3	Έχουν αυξηθεί	

28. Ποια κατηγορία παρουσιάζει αύξηση τιμής ενοικίου;

28.1	Γκαρσονιέρες	
28.2	Δυάρια	
28.3	Τριάρια	
28.4	Μεγάλες μονοκατοικίες	
28.5	Επαγγελματικοί χώροι	

29. Το Airbnb θεωρείτε πως έχει επίδραση στην μεταβολή των τιμών ενοικίασης και πώλησης;

29.1	Καθόλου	
29.2	Λίγο	
29.3	Μέτρια	
29.4	Πολύ	
29.5	Πάρα πολύ	

30. Το Airbnb θεωρείτε πως έχει επίδραση στη διαθεσιμότητα των διαφόρων τύπων κατοικιών;

30.1	Καθόλου	
30.2	Λίγο	
30.3	Μέτρια	
30.4	Πολύ	
30.5	Πάρα πολύ	

Σας ευχαριστούμε για το χρόνο που διαθέσατε για να απαντήσετε στο παρόν ερωτηματολόγιο!

Βιβλιογραφία

Ελληνική

ICAP (2018). *Κλαδική Μελέτη: Real Estate*.

Remax (2017). *Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις πωλήσεις ακινήτων έτους 2016*.

Τράπεζα της Ελλάδος (2014). *Αποτελέσματα έρευνας αγοράς κτηματομεσιτικών γραφείων (Γ' Τρίμηνο 2014)*. Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών, Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων.

Χαλιάσος, Μ. (2012). Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας. Στην Τράπεζα της Ελλάδος (2012). *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*. Σελ. 11- 30.

Ξενόγλωσση

Alpha Bank (2012). *Weekly economic reports* 21/11/2012, 27/12/2012. Economic – Markets Research Alpha Bank.

Balampanidis, D., E. Patatouka, and D. Siatitsa. 2013. “The Right to Housing within the Crisis in Greece.” *Geographies* 22: 31–44. [In Greek]

Brousseau, F., J. Metcalf, and Y. Mina. 2015. *Analysis of the Impacts of Short Term Rentals on Housing*. San Francisco, CA: City and County of San Francis.

Burgen, S. 2018. “‘Tourists Go Home, Refugees Welcome’: Why Barcelona Chose Chen, S.Y.

Coulson, N.E.; Kim, M.S. (2000). Residential Investment, Nonresidential Investment and GDP. *Real Estate Econ.*, 28, 233–247.

Davidson, N.M., and J.J. Infranca. (2016). “The Sharing Economy as an Urban Phenomenon.” *Yale Law & Policy Review* 34 (2): 216–262.

- Dynan, K.E.; Elemndorf, D.W.; Sichel, D.E. (2006). Can Financial Innovation Help to Explain the Reduced Volatility of Economic Activity? *J. Monet. Econ.*, 53, 123–150.
- Freytag, T., and M. Bauder. 2018. “Bottom-Up Touristification and Urban Transformations in Paris.” *Tourism Geographies* 20 (3): 443–460. doi:10.1080/14616688.2018.1454504.
- Gottlieb, C. 2013. “Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the ‘Industry’?” *Planning and Environmental Law: Issues and Decisions that Impact the Built and Natural Environments* 65 (2): 4–9. doi:10.1080/15480755.2013.766496.
- Gravari-Barbas, M., and S. Guinand, ed. 2017. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*. London: Routledge.
- Green, R.K. (1997). Follow the Leader: How Changes in Residential and Non-residential Investment Predict Changes in GDP. *Real Estate Econ.*, 25, 253–270.
- Gros, D. and Alcidi, C. (2010) Fiscal Policy Coordination and Competitiveness Surveillance: What solutions to what problems? *CEPS Policy Briefs*, no. 213, pp.5-6.
- Gurran, N., and P. Phibbs. 2017. “When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?” *Journal of the American Planning Association* 83 (1): 80–92. doi:10.1080/01944363.2016.1249011.
- Guttentag, D. 2015. “Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector.” *Current Issues in Tourism* 18 (12): 1192–1217. doi:10.1080/13683500.2013.827159.
- Huang, Z.H.; Wu, C.F.; Du, X.J. (2008). Real Estate Investment and Economic Growth: Evidence from China. *Financ. Trade Econ.*, 8, 56–61.
- Jackson S., Schuler R., (2000). *Managing Human Resources: A partnership perspective*, South-Western College Publishing, Ohio.
- Kim, K.-H. (2004). Housing and the Korean Economy. *J. Hous. Econ.*, 13, 321–341.

Lee, D. 2016. “How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations.” *Harvard Law & Policy Review* 10 (1): 229–254.

Lv, T. (2012). Research on Influence of Real Estate Investment on Local Economic Development: Based on Data of Chinese Eastern 10 Provinces. *Econ. Problems*, 10, 34–36.

Maloutas, T. 2014. “Social and Spatial Impact of the Crisis in Athens. From Clientelist Regulation to Sovereign Debt Crisis.” *Région et Développement* 39: 149–166.

Meleo, L., A. Romolini, and D.M. Marco. 2016. “The Sharing Economy Revolution and Peer-to-Peer Online Platforms.” In *Exploring Services Science*, edited by T. Borangiu, M. Dragoicea, and H. Nóvoa, 561–570. New York: Springer.

Mendes, L. 2016. “Tourism Gentrification: Touristification as Lisbon’s New Urban Frontier of Gentrification.” *Master Class: Tourism Gentrification and City Making*. Lisboa: Stadslab e Academia Cidadã.

Miles, W. (2009). Housing Investment and the U.S Economy: How Have the Relationships Changed? *J. Real Estate Res.*, 31, 329–349.

Mills, E.S. (1987). Has the United States over invested in housing? *Real Estate Econ.*, 15, 601–616.

Mitrakos, T. Akantziliotou, C and Panagiotou, S. (2011) *Real Estate Analysis Section Bank of Greece*. 2nd Conference on the Real Estate Market: “The real estate market in the current financial crisis” *The evolution and outlook of the Greek real estate market and initiatives of the Bank of Greece*. Αθήνα.

Phipps, A. (2020). *Political and Economic Outlook 2020*. Cushman & Wakefield.

Διαθέσιμο από: <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/political-and-economic-backdrop-outlook-2020>

Rauvh, D.E., and D. Schleicher. 2015. "Like Uber, but for Local Government: The Future of Local Regulation of the Sharing Economy." *Ohio State Law Journal* 76 (4): 901–963.

Sans, A.A., and D. Quaglieri. 2016. "Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona." In *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, edited by A.P. Russo and G. Richards, 209–228. New York: Channel View Publications.

Smorto, G. 2015. "The Sharing Economy as a Means to Urban Commoning." *Paper presented at the 1st IASC Thematic Conference on Urban Commons*, Bologna, November 6–7.

Turin, D.A. (1973). *The Construction Industry. In Its Economic Significance and Its Role in Development*, 2nd ed.; University College Environment Research Group: London, UK.

Turin, D.A. (1969). *The Construction Industry; United Nations Industrial Development Organization (UNIDO)*: Vienna, Austria.

Wells, J. (1985). The Role of Construction in Economic Growth and Development. *Habitat Int.* 9, 55–70.

White, M., Papastamos, D. (2018). An Analysis of Regional House Prices in Greece. *Journal of European Real Estate Research*, 1-27.

Wigren, R.; Wilhelmsson, M. (2007). Construction Investments and Economic Growth in Western Europe. *Policy Model*, 3, 439–451.

World Economic Forum, (2016). *Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry*. World Economic Forum Industry Agenda Council on the Future of Real Estate & Urbanization

Παπαναστασίου, Κ., & Παπαναστασίου, Ε. (2005). *Μεθοδολογία Εκπαιδευτικής Έρευνας*. Λευκωσία: Συγγραφέας.

Σαμπανιώτης, Θ., Χαρδούβελης, Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία & Αγορές Eurobank EFG*, VII (2). Διαθέσιμο από: <http://hardouvelis.gr/wp-content/uploads/2017/12/OIKAGORESJULY2012.pdf>

Διαδίκτυο

Airbnb. 2018. “Airbnb Fast Facts.” Accessed 20 October 2018. <https://press.airbnb.com/fast-facts/>

Bank deposit and loan interest rates (Bank of Greece): <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/financial-markets-and-interest-rates/bank-deposit-and-loan-interest-rates>

Bort, J. 2018. “Airbnb Made \$93 Million in Profit on \$2.6 Billion in Revenue, but an Internal Clash Sent the CFO Out the Door.” Business Insider, February 6. <https://www.businessinsider.com/airbnb-profit-revenue-2018-2>

Building activity / September 2019 (Hellenic Statistical Authority): <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/SOP03/->

Migrants over Visitors.” The Guardian, June 25. Accessed 20 October 2018. <https://www.theguardian.com/cities/2018/jun/25/tourists-go-home-refugees-welcome-why-barcelona-chose-migrants-overvisitors>

Characteristics of dwellings-households/2011 (Hellenic Statistical Authority): <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/SAM05/->

Chatzikonstantinou, E., and F. Vatavali. 2016. “Mapping Energy Poverty in Athens during the Crisis.” Athens Social Atlas. <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/energy-poverty/>

Coldwell, W. 2017. “First Venice and Barcelona: Now Anti-Tourism Marches Spread across Europe.” The Guardian, August 10. <https://www.theguardian.com/travel/2017/aug/10/anti-tourism-marches-spread-across-europe-venice-barcelona>

Economic forecast for Greece (European Commission):

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/greece/economic-forecast-greece_en

ENFIA cut to benefit everyone (ekathimerini.com):

<http://www.ekathimerini.com/242869/article/ekathimerini/business/enfia-cut-to-benefit-everyone>

Greece Freezes VAT on New Building Permits to Boost Housing Market

(greekreporter.com): <https://greece.greekreporter.com/2019/10/24/greece-freezes-vat-on-building-permits-to-boost-housing-market/>

EU signs off on Greek scheme to clean up banks' bad debts (Financial Times):

<https://www.ft.com/content/22683f5a-eb41-11e9-85f4-d00e5018f061>

Eurostat. 2015. "Proportion of People Who Agree that It Is Easy to Find Good Housing at a Reasonable Price in Their City, 2015." [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Proportion_of_people_who_agree_that_it_is_easy_to_find_good_housing_at_a_reasonable_price_in_their_city,_2015_\(%C2%B9\)_\(%25\)_Cities16.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Proportion_of_people_who_agree_that_it_is_easy_to_find_good_housing_at_a_reasonable_price_in_their_city,_2015_(%C2%B9)_(%25)_Cities16.png)

Gant, A.C. 2016. "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield." Sociological Research Online 21 (3): 1–9. Accessed 20 October 2018. <http://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>

Gay, A.L. 2016. "Is Airbnb Changing the Demographics of the Most Touristic Neighbourhoods?" Demographic Trends, Research and Resources. <https://demotrends.wordpress.com/2016/09/21/is-Airbnb-changing-the-demographics-of-the-most-touristicneighborhoods/>

Greece Freezes VAT on New Building Permits to Boost Housing Market (Greek Reporter): <https://greece.greekreporter.com/2019/10/24/greece-freezes-vat-on-building-permits-to-boost-housing-market/>

Greece Government Budget (Trading Economics):

<https://tradingeconomics.com/greece/government-budget>

Greece Home Ownership Rate (Trading Economics):

<https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-rate>

Greece Inflation Rate (Trading Economics):

<https://tradingeconomics.com/greece/inflation-cpi>

Greece profile – Timeline (BBC News): <https://www.bbc.com/news/world-europe-17373216>

Greek elections: landslide victory for centre-right New Democracy party (The Guardian):

<https://www.theguardian.com/world/2019/jul/07/greeks-choose-between-beach-and-ballot-in-first-post-debt-bailout-poll>

Economic forecast for Greece: The latest macroeconomic forecast for Greece (European Commission):

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/greece/economic-forecast-greece_en

Bank deposit and loan interest rates (Bank of Greece):

<https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/financial-markets-and-interest-rates/bank-deposit-and-loan-interest-rates>

Inside Airbnb. 2018. “Inside Airbnb. Adding Data to the Debate.” Accessed 20 October 2018. <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>

INSIGHT: Greece—On the Road to Recovery? (Bloomberg Tax):

<https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-international/insight-greece-on-the-road-to-recovery>

Mountain of Crisis-Era Bad Debt Puts Brakes on Greece’s Rebound (Bloomberg):

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-02-08/mountain-of-crisis-era-bad-debt-puts-brakes-on-greece-s-rebound>

Preqin (2018). Fund Manager Outlook: Alternative Assets – H1 2018. Διαθέσιμο από: <https://docs.preqin.com/reports/Preqin-Fund-Manager-Outlook-March-2018.pdf>

PwC (2018). Emerging Trends in Real Estate: Europe 2018. Διαθέσιμο από: <https://www.pwc.com/gr/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2018.html>

RE/MAX. 2016. Annual report on rent prices in Greece. <https://www.remax.gr/news/382>

RE/MAX. 2017. Annual report on rent prices in Greece. <https://www.remax.gr/news/439>

RE/MAX. 2018. Annual report on rent prices in Greece. <https://www.remax.gr/news/485>

Real estate market (Bank of Greece): <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/real-estate-market>

Governor's Annual Report (Bank of Greece):

<https://www.bankofgreece.gr/en/publications-and-research/publications/governors-annual-report>

Rental returns are moderate to good in Greece (Global Property Guide): <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Rental-Yields>

Summary table of key short-term indicators for the real estate market (Bank of Greece): https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/TE_SHORT-TERM_INDICES.pdf

Top Greek bank CEO calls on lenders to do more in reducing the country's bad debts (CNBC): <https://www.cnbc.com/2019/02/19/piraeus-bank-greece-to-reduce-50-billion-euros-of-bad-loans-by-2021.html>

U.S. Census Bureau. "[Monthly New Residential Sales, December 2019](#)." Ανακτήθηκε στις 10/01/2021

Unemployment in Bulgaria in November 2019 was 3.7% – Eurostat (The Sofia Globe): <https://sofiaglobe.com/2020/01/09/unemployment-in-bulgaria-in-november-2019-was-3-7-eurostat/>

World Economic Outlook Database, October 2019 (International Monetary Fund):
<https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2019/02/weodata/weorept.aspx?>

Σοφοκλέους Ιν (2020). Πάγωσε η αγορά ακινήτων – αναμένεται πτώση τιμών.
Σοφοκλέους Ιν. Διαθέσιμο από: <https://www.sofokleousin.gr/pagose-i-agora-akiniton-anamenetai-ptosi-timon-%C2%A0>

Χαρδούβελης, Α.Γ. (2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία.
Αγορές Ακινήτων Εξελίξεις και Προοπτικές. Παρουσίαση στο συνέδριο της Τράπεζας
της Ελλάδος. Διαθέσιμο από:
https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%95%CE%B9%CF%83%CE%A E%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7_%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD_%C E%97%CE%BC%CE%B5%CF%81%CE%AF%CE%B4%CE%B1-Hardouvelis-text.pdf