



**ΔΠΜΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
EXECUTIVE MBA**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**«Εμπειρική διερεύνηση Αγοράς Ακινήτων ανατολικής  
Θεσσαλονίκης»**

**«An examination of the Real Estate Market in the east part  
of Thessaloniki»**

**του Σελεμίδα Ελευθερίου**

**A.M.: mbx21021**

**Επιβλέπων Καθηγητής:**

**Θεολόγος Παντελίδης**

**Θεσσαλονίκη, Σεπτέμβριος 2022**

*Στην οικογένειά μου*

# Περιεχόμενα

Περιεχόμενα.....	iii
Κατάλογος Πινάκων .....	iv
Κατάλογος Γραφημάτων .....	v
Περίληψη .....	vi
Abstract.....	vii
Εισαγωγή.....	1
1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων .....	3
1.1. Η Αγορά Ακινήτων και η Οικονομία .....	3
1.1.1 Η Διαδικασία της Αγοράς .....	4
1.2 Τιμές Ακινήτων και η Πρόσφατη Ελληνική Εμπειρία.....	6
1.2.1 Σύντομη ιστορική ανασκόπηση .....	9
1.3 Η Νομική και Οικονομική Υπόσταση της Έννοιας της Ακίνητης Περιουσίας.....	10
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η Αγορά Ακινήτων στην Ανατολική Θεσσαλονίκη .....	14
2.1. Αξία Ακινήτων και Εξέλιξη Τιμών.....	14
2.2. Επιδράσεις των Παγκόσμιων Κρίσεων και άλλων Τάσεων.....	17
2.3. Μεταβλητές της Αγοράς Ακινήτων Ανατολικής Θεσσαλονίκης.....	19
3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Μεθοδολογία έρευνας.....	22
3.1. Σκοπός-ερευνητικά ερωτήματα.....	22
3.2. Σχεδιασμός έρευνας.....	22
3.3. Δείγμα μελέτης-Συλλογή δεδομένων .....	23
3.4. Μέθοδοι Στατιστικής ανάλυσης .....	24
4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Αποτελέσματα έρευνας .....	25
4.1. Περιγραφική Στατιστική .....	25
4.2. Επαγωγική στατιστική .....	41
4.2.1. Εύρεση παραγόντων συσχέτισης.....	41
4.2.2. Εύρεση προβλεπτικών παραγόντων.....	53
5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Συμπεράσματα έρευνας.....	55
5.1. Σχολιασμός αποτελεσμάτων .....	55
5.2. Συζήτηση .....	56
5.3. Περιορισμοί-Προτάσεις.....	59
Αναφορές.....	60

## Κατάλογος Πινάκων

<i>Πίνακας 1: Συχνότητες και ποσοστά πωλήσεων ανά έτος</i> .....	25
<i>Πίνακας 2: Περιοχή ακινήτου</i> .....	26
<i>Πίνακας 3: Όροφος ακινήτου</i> .....	27
<i>Πίνακας 4: Βασικοί χώροι ακινήτου</i> .....	28
<i>Πίνακας 5: Χαρακτηριστικά ακινήτου</i> .....	32
<i>Πίνακας 6: Ποσοτικά στοιχεία ακινήτων</i> .....	38
<i>Πίνακας 7: Τιμή ακινήτου/τ.μ</i> .....	42
<i>Πίνακας 8: Τιμή ακινήτου/τ.μ</i> .....	43
<i>Πίνακας 9: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Περιοχή, ANOVA</i> .....	43
<i>Πίνακας 10: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Περιοχή, Post-Hoc Games-Howell</i> .....	44
<i>Πίνακας 11: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Θέρμανση, ANOVA</i> .....	45
<i>Πίνακας 12: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Θέρμανση, Post-Hoc Games-Howell</i> .....	46
<i>Πίνακας 13: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Ασανσέρ, independent samples t-test</i> .....	46
<i>Πίνακας 14: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Πάρκινγκ, independent samples t-test</i> .....	47
<i>Πίνακας 15: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Αποθήκη, independent samples t-test</i> .....	48
<i>Πίνακας 16: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Τζάκι, independent samples t-test</i> .....	48
<i>Πίνακας 17: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Ανακαινισμένο, ANOVA</i> .....	49
<i>Πίνακας 18: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Ανακαινισμένο, Post-Hoc Games-Howell</i> .....	50
<i>Πίνακας 19: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Καινούριο, independent samples t-test</i> .....	50
<i>Πίνακας 20: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Δάνειο, independent samples t-test</i> .....	51
<i>Πίνακας 21: Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Μετρητά, independent samples t-test</i> .....	52
<i>Πίνακας 22: Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης</i> .....	54

## Κατάλογος Γραφημάτων

<i>Γράφημα 1: Αγορά κατοικιών: Ο κύκλος έκρηξης-απόλειας και σημάδια ανάκαμψης.....</i>	<i>8</i>
<i>Γράφημα 2: Μείωση της δραστηριότητας που σχετίζεται με ακίνητα το 2011. Ανατύπωση από (Georgievski, 2015).....</i>	<i>17</i>
<i>Γράφημα 3: Ποσοστά πωλήσεων ανά έτος.....</i>	<i>26</i>
<i>Γράφημα 4: Περιοχή ακινήτου.....</i>	<i>27</i>
<i>Γράφημα 5: Όροφος ακινήτου.....</i>	<i>28</i>
<i>Γράφημα 6: Δωμάτια.....</i>	<i>29</i>
<i>Γράφημα 7: Σαλόνια.....</i>	<i>29</i>
<i>Γράφημα 8: Κουζίνες.....</i>	<i>30</i>
<i>Γράφημα 9: Μπάνιο.....</i>	<i>30</i>
<i>Γράφημα 10: WC.....</i>	<i>31</i>
<i>Γράφημα 11: Θέρμανση.....</i>	<i>33</i>
<i>Γράφημα 12: Ασανσέρ.....</i>	<i>33</i>
<i>Γράφημα 13: Πάρκινγκ.....</i>	<i>34</i>
<i>Γράφημα 14: Αποθήκη.....</i>	<i>34</i>
<i>Γράφημα 15: Τζάκι.....</i>	<i>35</i>
<i>Γράφημα 16: Προσανατολισμός.....</i>	<i>35</i>
<i>Γράφημα 17: Ανακαινισμένο.....</i>	<i>36</i>
<i>Γράφημα 18: Καινούριο.....</i>	<i>36</i>
<i>Γράφημα 19: Επίπεδα.....</i>	<i>37</i>
<i>Γράφημα 20: Ντουλάπες.....</i>	<i>37</i>
<i>Γράφημα 21: Δάνειο.....</i>	<i>38</i>
<i>Γράφημα 22: Μετρητά.....</i>	<i>38</i>
<i>Γράφημα 23: Εμβαδόν.....</i>	<i>39</i>
<i>Γράφημα 24: Τιμή.....</i>	<i>39</i>
<i>Γράφημα 25: Τιμή/τ.μ.....</i>	<i>40</i>
<i>Γράφημα 26: Έτη από την κατασκευή.....</i>	<i>40</i>
<i>Γράφημα 27: Ραντεβού.....</i>	<i>41</i>
<i>Γράφημα 28: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Περιοχή.....</i>	<i>45</i>
<i>Γράφημα 29: Error bars Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Θέρμανση.....</i>	<i>46</i>
<i>Γράφημα 30: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Ασανσέρ.....</i>	<i>47</i>
<i>Γράφημα 31: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Πάρκινγκ.....</i>	<i>47</i>
<i>Γράφημα 32: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Αποθήκη.....</i>	<i>48</i>
<i>Γράφημα 33: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Τζάκι.....</i>	<i>49</i>
<i>Γράφημα 34: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Ανακαινισμένο.....</i>	<i>50</i>
<i>Γράφημα 35: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Καινούριο.....</i>	<i>51</i>
<i>Γράφημα 36: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Δάνειο.....</i>	<i>52</i>
<i>Γράφημα 37: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. * Μετρητά.....</i>	<i>53</i>

## Περίληψη

**Εισαγωγή:** Η αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια έχει παρουσιάσει έντονες διακυμάνσεις, εξαιτίας κυρίως της οικονομικής κρίσης, εμφανίζοντας σημάδια ανάκαμψης και ευκαιριών μετά το 2018.

**Σκοπός:** Σκοπός της παρούσης έρευνας είναι να εξετάσει τους συσχετιστικούς και προβλεπτικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την τιμή της αγοράς ακινήτου/τ.μ. στην Ανατολική Θεσσαλονίκη.

**Μεθοδολογία:** Η παρούσα έρευνα είναι ποσοτική, περιγραφική και συσχέτισης μεταξύ και εντός των ομάδων, με χρήση δευτερογενών δεδομένων. Πραγματοποιήθηκε ανάλυση της τιμής πώλησης 176 ακινήτων στη Θεσσαλονίκη από το 2001 έως και το 2021, με δεδομένα τα οποία αντλήθηκαν από ένα μεσιτικό γραφείο. Οι περιοχές οι οποίες εξετάστηκαν ήταν η Καλαμαριά, το Ντεπώ, το Φάληρο, η Μαρτίου, η Μπότσαρη, η Τούμπα, η Χαριλάου και η Θέρμη. Χρησιμοποιήθηκαν οι στατιστικοί έλεγχοι Spearman, independent samples t-test, one-way ANOVA και Multiple Linear Regression σε στάθμη σημαντικότητας 5%.

**Συμπεράσματα:** Ακίνητα τα οποία κατασκευάστηκαν πρόσφατα, είναι καινούρια και βρίσκονται σε υψηλότερο όροφο αναμένεται να είναι ακριβότερα. Οι αγοραστές αναμένεται να μη μπορούν να ανταποκριθούν στην αγορά τους με μετρητά αλλά με χρήση δανείων. Στην αρχή της περιόδου μελέτης οι τιμές αγοράς των ακινήτων ήταν υψηλότερες. Ακόμη, πιο ακριβά ήταν τα ακίνητα που διαθέτουν μεγαλύτερο εμβαδόν, περισσότερα δωμάτια, WC και ντουλάπες. Παροχές όπως ατομική θέρμανση (πετρέλαιο ή φυσικό αέριο), ανελκυστήρας, θέση στάθμευσης οχήματος, αποθήκη και τζάκι αύξησαν τις τιμές των ακινήτων. Υψηλότερες τιμές ακινήτων παρατηρήθηκαν στις περιοχές των Δήμων Θέρμης και Καλαμαριάς.

**Λέξεις-κλειδιά:** Αγορά ακινήτων, Ανατολική Θεσσαλονίκη, Τιμή/τ.μ., Συσχετιστικοί-προβλεπτικοί παράγοντες.

## **Abstract**

**Introduction:** The real estate market in recent years has gone through many fluctuations, mainly due to the economic crisis, showing signs of recovery and opportunities after 2018.

**Aim:** The aim of this research is to examine the correlative and predictive factors that affect the purchase price of a property/m<sup>2</sup> in Eastern Thessaloniki.

**Methodology:** This research is quantitative, descriptive and correlational between and within subjects, using secondary data. An analysis of the sale price of 176 properties in Thessaloniki from 2001 to 2021 through a real estate agency was carried out. The areas examined were Kalamaria, Depo, Faliro, Martiou, Botsari, Toumba, Harilaou and Thermi. The statistical tests Spearman, independent samples t-test, one-way ANOVA and Multiple Linear Regression at a significance level of 5% were used.

**Conclusions:** Properties that are recently built, are new and are located on a higher floor are expected to be more expensive. Buyers are expected to be unable to meet their purchase with cash but with the use of loans. At the beginning of the study period, property purchase prices were higher. Even more expensive were the properties that have a larger area, more rooms, WC and closets. Amenities such as individual heating oil and gas, elevator, parking, storage and fireplace increased property prices. Higher property prices were observed in the areas of the Municipality of Thermi and Kalamaria.

**Keywords:** Real estate market, Eastern Thessaloniki, Price/m<sup>2</sup>, Correlative-predictive factors.

## Εισαγωγή

Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας ανέκαθεν αποτελούσε θεμελιώδες στοιχείο και βασική παρότρυνση για την ανάπτυξη των ανθρώπων. Αρχικά, η αγορά ακινήτων αποσκοπεί στο να καλύψουμε μια βασική ανθρώπινη ανάγκη, αυτή της στέγασης του εαυτού μας και της οικογένειάς μας, και εν συνεχεία, μέσω κάλυψης αυτής της ανάγκης, στην καλλιέργεια του ευ ζην. Μετέπειτα, αγωνιώντας μήπως χαθεί ό,τι μας ανήκει, καταβάλλουμε προσπάθεια διατήρησης και διαφύλαξής αυτού, αναπτύσσοντας κατά κάποιο τρόπο μεθόδους άμυνας και προστασίας. Έτσι, πρώτα «κερδίζουμε έδαφος» κι έπειτα στεκόμαστε πάνω σε αυτό το έδαφος. Η απλή βιολογική αναγκαιότητα επικρατούσε σε περιπτώσεις και εποχές όπου οι νομικές πτυχές της ιδιοκτησίας και της κατοχής δεν υπήρχαν. Η έννοια της ιδιωτικής ιδιοκτησίας επινοήθηκε στη Δύση και δεν ήταν πραγματική έννοια σε αρχαίους πολιτισμούς, όπως η Εγγύς Ανατολή (Vatn, 2005).

Έτσι, ενώ η έννοια του δικαιώματος ατομικής ιδιοκτησίας καθιερώθηκε αργότερα και διέφερε σημαντικά με βάση τα πολιτιστικά στοιχεία, θα πρέπει να ανατρέξει κανείς στις απαρχές των «οικονομιών ακίνητης περιουσίας» – πανταχού παρούσες, απαραίτητες βασικές δραστηριότητες εδαφικού και εγχώριου προσανατολισμού – σε πιο αρχέγονες οικονομικές συμπεριφορές. Στη σύγχρονη εποχή, μπορούμε να πούμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι ένας όλο και πιο σημαντικός τομέας παγκοσμίως. Οι οικονομίες των ακινήτων κατευθύνονται έντονα σε μακροοικονομικό επίπεδο τα τελευταία 30-40 χρόνια (τουλάχιστον στη Δύση). Οι αγορές ακινήτων στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες μπορούν να θεωρηθούν «διαυγείς», που σημαίνει ότι οι συναλλαγές είναι γρήγορες και ασφαλείς, η κρατική συμπεριφορά, ο φορολογικός και νομικός τομέας είναι προβλέψιμα και οι ρυθμιστικές αρχές αποκαλύπτουν πλήρως οικονομικές πληροφορίες (Newell, 2016). Στην πραγματικότητα, οτιδήποτε συμβεί στον τριτογενή και τον τεταρτογενή τομέα θα φιλτράρει έμμεσα την πραγματική οικονομία της περιουσίας, όταν τα κέρδη (και οι ζημιές) από τις ψηφιοποιημένες βιομηχανίες υπηρεσιών μαζί με τις αποδόσεις (και τους κινδύνους) από την χρηματοπιστηριοποίηση που ενορχηστρώνεται από τράπεζες και μεγάλους επενδυτές, μεταβιβάζονται στους μισθωτές και ιδιοκτήτες της γης ή των κτιρίων. Η ευπάθεια του συστήματος κατά την οικονομική κρίση του 2007/08, καθώς και κατά



την πιο πρόσφατη κρίση του COVID-19, όπου η πανδημία έδωσε ακόμα μεγαλύτερο τράνταγμα σε αυτόν τον μηχανισμό, κορυφώθηκε (Baleari, Füß & Weigand, 2021).

Παρά τους μηχανισμούς, υπάρχει επίσης χώρος για «παιχνίδι» σε μικρο- και μεσο-επίπεδα, που αφορούν συγκεκριμένες τοποθεσίες, φορείς και ιδρύματα. Σε αυτό το συνονθύλευμα των σχετικών επιρροών, θα μπορούσε να προστεθεί ότι η επιλογή μιας τοποθεσίας με ευνοϊκή εικόνα παρουσιάζει ζήτηση, η οποία αναμένεται να αυξηθεί. Η συνεισφορά εστιάζει στις κοινωνικές καινοτομίες – με γνώμονα τη βελτίωση της ποιότητας, την ελαχιστοποίηση του κόστους ή την ευκολία λήψης αποφάσεων από τον άνθρωπο – και στην ασφαλή τοποθεσία σε ότι αφορά την εγκληματικότητα και την παρενόχληση στη γειτονιά και στο αστικό περιβάλλον (Newell, 2016).

Σκοπός της παρούσης έρευνας είναι να εξετάσει τους συσχετιστικούς και προβλεπτικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την τιμή της αγοράς ακινήτου/τ.μ. στην Ανατολική Θεσσαλονίκη. Πραγματοποιήθηκε μία ποσοτική, περιγραφική και συσχετιστική έρευνα μεταξύ και εντός των ομάδων, με χρήση δευτερογενών δεδομένων. Η περίοδος μελέτης ήταν για τα έτη 2001-2021 και μελετήθηκαν οι ακόλουθες περιοχές: Καλαμαριά, Ντεπώ, Φάληρο, Μαρτίου, Μπότσαρη, Τούμπα, Χαριλάου και Θέρμη.

Σε μία σύντομη διάρθρωση της δομής των κεφαλαίων, στο 1<sup>ο</sup> Κεφάλαιο παρουσιάζεται η Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων, αναφέροντας οικονομικά στοιχεία, καθώς και τη νομική και οικονομική υπόσταση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας. Στο 2<sup>ο</sup> Κεφάλαιο παρουσιάζεται η αγορά ακινήτων στην Ανατολική Θεσσαλονίκη, αναφέροντας την αξία και την εξέλιξη των τιμών, τις επιδράσεις των παγκόσμιων κρίσεων και τις μεταβλητές της αγοράς ακινήτων. Στο 3<sup>ο</sup> Κεφάλαιο παρουσιάζεται η Μεθοδολογία έρευνας, όπου αναφέρεται ο σκοπός, τα ερευνητικά ερωτήματα, ο σχεδιασμός, το δείγμα, οι μεταβλητές και οι μέθοδοι ανάλυσης. Στο 4<sup>ο</sup> Κεφάλαιο πραγματοποιείται η ανάλυση των δεδομένων μέσω της Περιγραφικής και Επαγωγικής Στατιστικής. Τέλος, στο 5<sup>ο</sup> Κεφάλαιο σχολιάζονται τα αποτελέσματα, πραγματοποιείται η συζήτηση τους σε σύγκριση με άλλες έρευνες και αναφέρονται οι περιορισμοί και οι προτάσεις.

# **1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων**

## **1.1. Η Αγορά Ακινήτων και η Οικονομία**

Οι συμπεριφορικές πτυχές της λήψης αποφάσεων έχουν απασχολήσει μεγάλο μέρος της βιβλιογραφίας. Όντας αντιμέτωποι με το θέμα της καινοτομίας, η συμπεριφορική προσέγγιση προσφέρει έναν πρακτικό οδηγό ανάλυσης των συναλλαγών και της ανάπτυξης, όταν ο στόχος είναι να αποτυπωθεί η συγκεκριμένη τοποθεσία και οι ειδικές επιρροές των εμπλεκόμενων, σε αντίθεση με τη μακροοικονομική. Η γενική παραδοχή είναι ότι η οικονομική συμπεριφορά περιλαμβάνει περισσότερα στοιχεία από τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Ένα πλήθος θεωριών που αναπτύχθηκαν από τη δεκαετία του 1950 και μετά μπορεί να εξεταστεί κάτω από αυτήν την κατηγορία (Monk, Pearce & Whitehead, 1996). Η οικονομία της συμπεριφοράς συνδυάζει την ψυχολογία και την οικονομία στη μελέτη των αγορών, στις οποίες οι συμμετέχοντες εμφανίζουν ανθρώπινους περιορισμούς και επιπλοκές (Wilkinson et al., 2013).

Τρεις έννοιες εδώ ξεχωρίζουν: περιορισμένες γνωστικές ικανότητες (περιορισμένη ορθολογικότητα), επιλογές ενάντια στο μακροπρόθεσμο ενδιαφέρον (περιορισμένη δύναμη θέλησης) και αποδοχή κάποιου βαθμού αλτρουισμού, δηλαδή θυσίας του προσωπικού συμφέροντος με σκοπό την παροχή βοήθειας προς άλλους (περιορισμένο προσωπικό συμφέρον). Ο DeBondt (2008), μελετά τη συμπεριφορική χρηματοδότηση για να κατανοήσει τη λήψη αποφάσεων και τη συμπεριφορά των επενδυτών. Οι Miller και Sklarz (2012) δείχνουν πώς η βραχυπρόθεσμη πρόβλεψη τιμών κατοικίας μπορεί να επηρεαστεί από μεταβλητές με συστατικά συμπεριφοράς. Οι Bénabou και Tirole (2010) έχουν εφαρμόσει μια πειραματική οικονομική προσέγγιση για το πώς η φιλοκοινωνική συμπεριφορά μπορεί να προκύψει από ατομικά εγωιστικούς κερδοσκοπικούς στόχους. Το πλαίσιο των πειραματικών οικονομικών έχει επίσης εφαρμοστεί για επίδειξη καινοτομίας στη βιώσιμη επενδυτική συμπεριφορά σε ακίνητα. Ο Bienert (2013), για παράδειγμα, προωθεί την ανάπτυξη «επαρκών συστημάτων κινήτρων» για τους υπαλλήλους οποιασδήποτε επιχείρησης που ασχολούνται με λειτουργικές διεργασίες της ακίνητης περιουσίας. Οι Bernet και Vermeulen (2013), με τη σειρά τους, έθεσαν μια «προσέγγιση συμπεριφοράς στη δυναμική της τιμολόγησης ακινήτων» και παρείχαν λύσεις για «υπεύθυνη διαχείριση επενδύσεων σε ακίνητα» – ιδίως για να υποστηριχθεί η λήψη

στρατηγικών αποφάσεων θεσμικών επενδυτών σε ακίνητα. Παρότι οι δύο αυτές προσεγγίσεις (Bienert σε σχέση με Bernet και Vermeulen) διαφοροποιούνται, καθώς η πρώτη είναι λειτουργικά προσανατολισμένη και η δεύτερη εξετάζει το στρατηγικό επίπεδο, ωστόσο και οι δύο «μοιράζονται» την ενασχόληση της εταιρείας με συμπεριφορές που υπερβαίνουν απλώς τον καθορισμό κανονισμών.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό του επενδυτικού κινδύνου σε ακίνητα, παράγοντες πέρα από τα χρηματοοικονομικά μοντέλα, όπως η αστική αναδιάρθρωση έχουν αντίκτυπο στο ισοζύγιο προσφοράς-ζήτησης των ακινήτων, καθώς η μακροπρόθεσμη τάση των επενδύσεων σε ακίνητα μεταβάλλεται ανάλογα με τον τρόπο των αλλαγών στη δομή της πόλης (Jones et al., 2017).

Παρά την πολυετή επιρροή της παγκοσμιοποίησης, η ύπαρξη του τοπικού στοιχείου των ακινήτων παραμένει, καθώς οι πόλεις και τα κράτη εξακολουθούν να έχουν τις δικές τους ιδιαιτερότητες. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τον Van Criekingen (2009), στις Βρυξέλλες, οι προγραμματιστές και οι διαχειριστές έχουν δώσει έμφαση στην ποιότητα έναντι της ποσότητας κατά την ανάπτυξη νέων ακινήτων. Το Τορίνο, με τη σειρά του, δείχνει πώς, ως συνέπεια της «κρίσης του φορντισμού της δεκαετίας του 1970» (crisis of Fordism)<sup>1</sup>, τρεις δεκαετίες αργότερα προκλήθηκε ένα επίπεδο τιμής κατοικίας χαμηλότερο από τον μέσο όρο της Ιταλίας, και αυτό συνέβη λόγω των διαφόρων πειραμάτων πολιτικής, μιας οικοδομικής έκρηξης μεταξύ 2002-04 και των αυξημένων κτηματομεσιτικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τους Χειμερινούς Ολυμπιακούς Αγώνες του 2006 (Governà & Saccomani, 2009). Ο Henneberry (2010) δείχνει ότι η αγορά ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου εμφανίζει μη ορθολογική συμπεριφορά στο βαθμό που οι επενδύσεις επικεντρώνονται μόνο στο Λονδίνο και τη νοτιοανατολική Αγγλία, και ότι αυτό το γεγονός έχει σημαντικές επιπτώσεις για τις περιφερειακές οικονομίες.

### **1.1.1 Η Διαδικασία της Αγοράς**

Όταν χαρακτηρίζουν τις διαδικασίες της στεγαστικής αγοράς, οι Smith, Munro και Christie (2006) εστιάζουν σε μια γραμμή της θεωρίας όπου η διαμόρφωση των τιμών

---

<sup>1</sup> Φορντισμός: ένα συγκεκριμένο στάδιο οικονομικής ανάπτυξης κατά τον 20<sup>ο</sup> αιώνα. Ο Φορντισμός είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται ευρέως για να περιγράψει (1) το σύστημα μαζικής παραγωγής που πρωτοστάτησε στις αρχές του 20ου αιώνα από την Ford Motor Company ή (2) τον τυπικό μεταπολεμικό τρόπο οικονομικής ανάπτυξης και τη συναφή πολιτική και κοινωνική του τάξη στον προηγμένο καπιταλισμό.

συνδέεται στενά με τις ανισορροπίες της αγοράς και τις τοπικές κουλτούρες. Οι ερωτήσεις που εξετάζουν είναι: Από πού προέρχονται οι τιμές της τοπικής αγοράς; Ποιος και τι καθορίζει τις αλλαγές των τιμών, αν όχι οι θεμελιώδεις οικονομικοί παράγοντες της ακίνητης περιουσίας; Πόσο μεγάλη είναι η διαφορά μεταξύ της πραγματικής τιμής συναλλαγής και της θεωρητικής προσαρμοσμένης αξίας αγοράς;

Σύμφωνα με τους Smith et al. (2006), οι δυνητικοί εμπλεκόμενοι πιστεύουν (μάλλον λανθασμένα) ότι οι αγορές είναι εξωτερικές και ορθολογικές, και ως εκ τούτου ενεργούν ανάλογα, χρησιμοποιώντας δύο διαφορετικές στρατηγικές μάρκετινγκ ενός ακινήτου: (1) υπολογισμό των πραγματικών τιμών ή (2) κερδοσκοπικές φούσκες. Εάν οι περισσότεροι φορείς επιλέξουν μία από τις δύο στρατηγικές, τότε έχουν ορίσει την «αγορά». Έτσι, για να νικήσει κανείς την αγορά, θα πρέπει να συμπεριφέρεται ως μια κανονική αγορά (στην πρώτη περίπτωση) ή ως ένα καζίνο όπου οι αγοραστές ρίχνουν χρήματα και οι μεσίτες γίνονται αδαείς (στην δεύτερη περίπτωση). Η άποψη (1) ονομάζεται "Performing Economics" και μεταφράζεται ως «εικονικά οικονομικά». Ακολουθώντας τις ιδέες αυτές οι εμπλεκόμενοι ακολουθούν τις συστάσεις των οικονομολόγων. Αυτοί όμως με τη σειρά τους επιτρέπεται να κάνουν χάρη στους πολιτικούς με ορισμένα ενδιαφέροντα (άποψη 2). Επιπλέον, η όψη (2), όταν συνδυάζεται με την όψη (1), αναφέρεται ως «η εμπλεκόμενη συναισθηματική εκδοχή της οικονομίας» από τον Smith και τους συνεργάτες του (2006). Αυτή η τάση αναφέρεται ως καλύτερη εναλλακτική λύση από το (1) ή το (2) ξεχωριστά. Αυτή η σύνθετη άποψη επιτρέπει καταστάσεις, όπου η δράση είναι είτε (1) ψυχρή υπολογιστική είτε (2) εσκεμμένη λόγω εικασιών. Αυτή η άποψη είναι, σύμφωνα με τους Smith et al. (2006), πλεονέκτημα του (2) στο ότι η πολιτική διευκολύνει την κουλτούρα της οικονομικής συμπεριφοράς. Η ουσία είναι ότι μέσα από την έρευνα, όπως και στην πράξη, θα πρέπει να είμαστε εξοικειωμένοι με αυτές τις πτυχές καθώς οι αγορές δεν είναι ποτέ εξ ολοκλήρου «οικονομικές».

Στο ίδιο πνεύμα, ο Wallace (2008) υποστηρίζει τη χρήση της ποιοτικής μεθοδολογίας, εξετάζοντας το πώς οι φαινομενικά ορθολογικές πράξεις υπολογισμού είναι συνυφασμένες με τις συναισθηματικές ή τις διαισθητικές διαδικασίες. Ανέλυσε την αγορά κατοικίας στη Νέα Υόρκη με έμφαση στη σύνθεση των παραγόντων ζήτησης με εμφανή κοινωνικοπολιτισμικά στοιχεία. Βρήκε ότι μερικά από τα ερεθίσματα των παραγόντων της αγοράς σχετίζονταν με εμπειρίες, ενώ άλλα σχετίζονταν με επίσημες, κωδικοποιημένες αξιολογήσεις της αγοράς. Οι επενδυτές

γενικά «διαφημίζουν» αντί να υποστηρίζουν τον «στόχο» προσέγγισης που ισχυρίζονται ότι ακολουθούν, κατέληξε. Είναι πράγματι αλήθεια ότι ενέργειες του ατόμου μπορούν να υπονομεύσουν την εμπιστοσύνη στην αγορά που άλλοι προσπάθησαν να δημιουργήσουν. Αυτό το σημείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί περαιτέρω για τη δημιουργία στρατηγικών διαφοροποίησης.

Όσον αφορά τις τοπικές και γειτονικές διαδικασίες που καθορίζουν τις συνθήκες της αγοράς, ο Watkins (2008) αναγνώρισε αρκετές μεθοδολογικές βελτιώσεις στην ανάλυση της τοπικής αγοράς και υποστηρίζει ότι αυτές οι καινοτομίες έχουν δημιουργήσει ανανεωμένο ερευνητικό ενδιαφέρον για την κατάτμηση γειτονιάς και τις χωρικές διαδικασίες. Το κύριο ζήτημα εδώ αφορά την εμφάνιση χωρικών ασυνεχειών, οι οποίες προκαλούνται από φραγμούς προσφοράς και ζήτησης, όταν δεν υπάρχει εξίσωση των τιμών ούτε μακροπρόθεσμα. Ο Watkins (2008), σημείωσε επιπλέον ότι, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή, οι τιμές ενδέχεται να κινούνται ανοδικά σε κάποια περιοχή και καθοδικά σε μια άλλη. Έτσι, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η διακύμανση τιμών των επιμέρους αγορών είναι πραγματικότητα και ότι η σημαντική τριβή στην αγορά και η σημαντική προσκόλληση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας τοπικής κοινωνίας διαφέρει ακόμα και σε κοντινές περιοχές. Ωστόσο, ο Watkins υποστήριξε επίσης ότι, πέρα από τις τεχνικές βελτιώσεις, χρειαζόμαστε εννοιολόγηση της αγοράς αστικής κατοικίας, αν και αυτό θα αποτελούσε περισσότερο «εξέλιξη» παρά «επανάσταση». Προωθεί μια πλουραλιστική μέθοδο έρευνας και προτείνει ποιοτική διορατικότητα. Αυτό συμβαίνει επειδή οι διαδικασίες της αγοράς προκαλούνται από κοινωνικές διαδικασίες και επικρατούν ασυνέχειες τόσο στο χώρο, όσο και στο χρόνο.

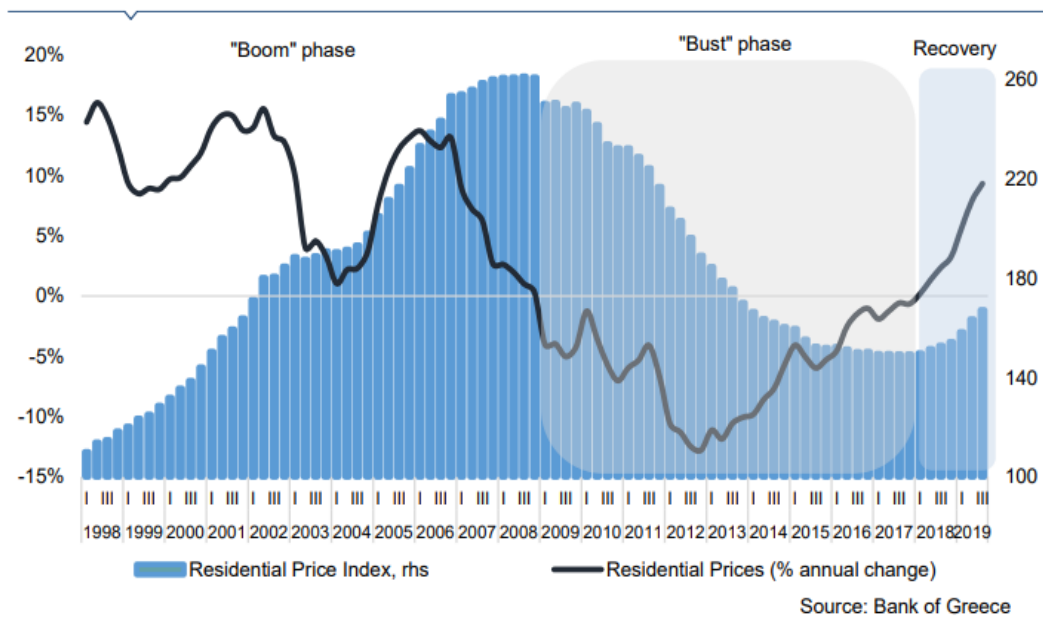
## **1.2 Τιμές Ακινήτων και η Πρόσφατη Ελληνική Εμπειρία**

Τα τελευταία δύο χρόνια, η ελληνική αγορά οικιστικών ακινήτων έχει σαφώς επανέλθει σε ανοδική πορεία. Η δυναμική ανάκαμψης των τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε περαιτέρω τους πρώτους εννέα μήνες του έτους 2019, με τις τιμές των κατοικιών να αυξάνονται κατά 7,4% σε ετήσια βάση, δημιουργώντας κέρδη μετοχών για τους επενδυτές μετά την κρίση και αντισταθμίζοντας ένα μικρό μέρος των υπερβολικών ζημιών που σημειώθηκαν κατά την προηγούμενη δεκαετία. Οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα πρωτοστατούν στην τρέχουσα ανάκαμψη, με αύξηση

10,3% σε ετήσια βάση τους πρώτους εννέα μήνες του 2019. Επιπλέον, οι επενδύσεις σε κατοικίες παρουσίασαν για πρώτη φορά ανοδική πορεία το 2018, μετά από σχεδόν μια δεκαετία διαδοχικών μειώσεων, μαζί με την αξιοσημείωτη αύξηση καθαρών εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορές ακινήτων στην Ελλάδα (Alpha Bank, 2021).

Η καλύτερη κατανόηση της τρέχουσας πορείας ανάκαμψης της αγοράς και της μελλοντικής της κατεύθυνσης προϋποθέτει ορισμένα εμπειρικά συμπεράσματα από την ιστορική μηχανική της αγοράς, καθώς και από τις νέες τεχνολογικές και πολιτικές προκλήσεις. Ειδικότερα, μια αξιολόγηση της σχέσης μεταξύ μακροοικονομικών συνθηκών και αγοράς ακινήτων στην πρόσφατη ιστορική προοπτική μπορεί να πραγματοποιηθεί διαιρώντας τη χρονική περίοδο των διαθέσιμων σειρών τιμών κατοικίας σε τρεις κύριες φάσεις. Έκρηξη, κατάρρευση και ανάκαμψη (Alpha Bank, 2021).

Η μέση αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατά τις δεκαετίες του '90 και του '00, μαζί με τη χρηματοπιστωτική απελευθέρωση, και η υιοθέτηση του ευρώ, που κατέστησε βολικό τον δανεισμό για την αγορά κατοικίας, οδήγησαν σε μια έντονη άνοδο της ζήτησης κατοικιών. Δεδομένου ότι η προσφορά χρειάζεται ένα εύλογο χρονικό διάστημα για να καλύψει τη ζήτηση, οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν να αυξάνονται δραματικά. Η φάση της «έκρηξης τιμών» σταμάτησε με την παγκόσμια οικονομική ύφεση. Κατά τη φάση «κατάρρευσης» του κύκλου των τιμών των ακινήτων, ο δείκτης τιμών κατοικιών μειώθηκε σωρευτικά κατά 42,4% από την κορύφωσή της το τρίτο τρίμηνο του 2008 έως το κατώτατο σημείο το τρίτο τρίμηνο του 2017 (Γράφημα 1). Ωστόσο, από το τέταρτο τρίμηνο του 2017 και μετά, εμφανίζονται σημάδια ανάκαμψης στην ελληνική αγορά ακινήτων, με τις τιμές των κατοικιών να αυξάνονται σωρευτικά κατά 11,5% έως το τρίτο τρίμηνο του 2019, αντισταθμίζοντας ένα μικρό μέρος των μεγάλων ζημιών που σημειώθηκαν κατά τη διάρκεια της ύφεσης (Alpha Bank, 2021).



**Γράφημα 1:** Αγορά κατοικιών: Ο κύκλος έκρηξης-απώλειας και σημάδια ανάκαμψης.

Κατά την τρίτη φάση, η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην ελληνική αγορά κατοικιών συνάδει με την ήπια ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, με το πραγματικό ΑΕΠ να καταγράφει θετικούς ετήσιους ρυθμούς ανάπτυξης για δέκα συνεχόμενα τετράμηνα. Αν και οι κύκλοι των τιμών των επιχειρήσεων και των κατοικιών βρίσκονται τώρα σε φάση ανάκαμψης, η αύξηση των στεγαστικών δανείων παραμένει αρνητική, αν και σχετικά σταθερή. Κατά συνέπεια, αν και την περίοδο πριν την οικονομική κρίση η αύξηση των στεγαστικών δανείων υποστήριξε την ισχυρή επέκταση του κύκλου των τιμών των κατοικιών, η πρόσφατη δυναμική ανάκαμψη μπορεί να χαρακτηριστεί ευρέως ως «χωρίς πίστωση». Η έντονη ανοδική δυναμική που επικρατεί στην παρούσα φάση του κύκλου των τιμών των κατοικιών συνεπάγεται σημαντικά κέρδη για την ελληνική οικονομία. Πρώτον, η αύξηση των τιμών των κατοικιών βελτιώνει την αξία των εξασφαλίσεων και την κεφαλαιακή θέση των τραπεζών μέσω της αύξησης της αξίας των δικών τους ακινήτων ή/και της θετικής τους επίδρασης στα μη εξυπηρετούμενα χαρτοφυλάκια. Δεύτερον, υπάρχουν σημαντικά κέρδη για τον πλούτο των νοικοκυριών, λαμβάνοντας υπόψη την υψηλή αναλογία ιδιοκτησίας στην Ελλάδα. Έτσι, σύμφωνα με το πλαίσιο του κύκλου ζωής, οι υψηλότερες τιμές ακινήτων συμβάλλουν στην τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας μέσω των επιδράσεων του πλούτου, ενισχύοντας τις επενδύσεις και την ιδιωτική κατανάλωση (Aladangady, 2017).

### 1.2.1 Σύντομη ιστορική ανασκόπηση

Τα στοιχεία για τις τιμές των κατοικιών είναι διαθέσιμα στην Ελλάδα μετά τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Όπως είναι γνωστό, μετά τη μεταπολίτευση, κανένας δεν έχασε τα χρήματά του επενδύοντας σε γη. Αυτή η ρήση υπονοεί, τουλάχιστον, την ανυπαρξία των επίμονων καθοδικών μετατοπίσεων στις τιμές των κατοικιών κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Από ιστορική σκοπιά, η μακροπρόθεσμη τάση της κατασκευαστικής δραστηριότητας και των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα κυριαρχούνταν από δημογραφικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες. Πιο συγκεκριμένα, η μεταπολεμική αγροτική έξοδος ενέτεινε την οικοδομική δραστηριότητα σε αστικές περιοχές (Charalambis, Maratou-Alipranti & Hadjiyanni, 2004), ενώ το baby boom στη δεκαετία του '60 και η φθίνουσα αναλογία γονιμότητας τις τελευταίες τρεις δεκαετίες του 20<sup>ου</sup> αιώνα μπορεί να έχει μια σχεδόν εικοσαετή καθυστέρηση στη ζήτηση και στις τιμές των νέων κατοικιών (Mankiw & Weil, 1989).

Οι μεταναστευτικές εκροές, κυρίως προς τη Βόρεια Ευρώπη τη δεκαετία του '60 και οι μεταναστευτικές εισροές από τα Βαλκάνια και τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης τη δεκαετία του '90 είχαν, κατά πάσα πιθανότητα, άμεσο, αλλά βραχυπρόθεσμο, αντίκτυπο, αντίστοιχα. Από κοινωνιολογική άποψη, η αγορά ιδιοκατοίκησης στις αστικές περιοχές της Ελλάδας σημείωσε μια άνοδο της κοινωνικοοικονομικής κατάστασης, διευκολύνοντας τη μετακίνηση από τις κατώτερες κοινωνικές τάξεις προς τη μεσαία τάξη. Τέλος, από οικονομικής άποψης, η αγορά ενός σπιτιού θεωρήθηκε ευρέως ως ένα είδος προστασίας, παρά ως επένδυση, λόγω ενός αδύναμου και επιρρεπούς στον πληθωρισμό νομίσματος. Ως αποτέλεσμα, η ιδιοκτησία αντιπροσωπεύει ένα μεγάλο μέρος του πλούτου των νοικοκυριών στην Ελλάδα, η οποία έχει σχετικά υψηλότερο ποσοστό ιδιοκτησίας σπιτιού σε σύγκριση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες με την πάροδο του χρόνου (Patatouka, 2015).

Πριν από τα μέσα της δεκαετίας του '90, δύο μέθοδοι παροχής στέγης επικρατούσαν συμπληρωματικά στην ελληνική ακίνητη αγορά περιουσίας. Οικόπεδα προς αντιπαροχή και ιδιωτική κατασκευή (Patatouka, 2015). Και οι δύο μέθοδοι χαρακτηρίστηκαν από την απουσία συσσωρευμένης συμμετοχής τραπεζικού δανεισμού στη χρηματοδότηση αγορών κατοικιών, οι οποίες χρηματοδοτούνταν είτε με μετρητά μέσω αποταμιεύσεων ή οικογενειακών κληροδοτημάτων ή μέσω



συμβάσεων πώλησης μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων και κατασκευαστών (Brissimis & Vlassopoulos, 2007).

Αντίθετα, μετά την οικονομική απορρύθμιση του 1994, επετράπη και στις εμπορικές τράπεζες να παρέχουν στεγαστικά δάνεια, που μέχρι τότε διενεργούνταν μόνο από ειδικά πιστωτικά ιδρύματα, όπως η Κτηματική Τράπεζα. Αυτή η πιστωτική απελευθέρωση συνεπαγόταν σημαντική μείωση της ρευστότητας για τα νοικοκυριά, λόγω των δανειακών τους περιορισμών. Η τάση αυτή εντάθηκε, ιδιαίτερα μετά την ένταξη της χώρας στην Ευρωζώνη το 2001, συνοδευόμενη από χαμηλά επιτόκια, που κατέστησαν τον τραπεζικό τομέα την κύρια πηγή χρηματοδότησης αγοράς κατοικίας από νοικοκυριά. Τα στεγαστικά δάνεια κατέγραψαν αξιοσημείωτη αύξηση στην Ελλάδα την περίοδο 1996-2008, με μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 26,6%, κυρίως προκειμένου να ανταποκριθούν στη σημαντική εκκρεμή ζήτηση. Επιπλέον, ο ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζικών ιδρυμάτων έγινε ισχυρότερος, σε αντίθεση με των προηγμένων χρηματοοικονομικών προϊόντων που στόχευαν να αντιμετωπίζουν επακριβώς τις ανάγκες των δανειοληπτών (Brissimis & Vlassopoulos, 2007).

Επιπλέον, η ανάπτυξη της τραπεζικής πίστωσης τροφοδότησε την αγοραστική δύναμη πολύ περισσότερο από την αποταμίευση, υποστηρίζοντας τη νέα ζήτηση για στέγαση στα προάστια, καθώς και την αύξηση του πληθωρισμού των τιμών των κατοικιών. Οι τιμές των κατοικιών κινήθηκαν ανοδικά κατά την περίοδο 1998-2008, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση περίπου 9,2%, που τυπικά υπερβαίνει αυτό του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (8,3%). Το 2004, η ευφορία των Ολυμπιακών Αγώνων οδήγησε σε 165.988 συναλλαγές ακινήτων στην Ελλάδα και οι επενδύσεις σε κατοικίες έφτασαν το 10% του ΑΕΠ (Patatouka, 2015).

### **1.3 Η Νομική και Οικονομική Υπόσταση της Έννοιας της Ακίνητης Περιουσίας**

Η αρετή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα των δικαιωμάτων ιδιωτικής ιδιοκτησίας που επιβάλλονται από τα κρατικά ή επίσημα δικαιώματα ιδιωτικής ιδιοκτησίας (ΔΠ), έχει εξαπλωθεί και εκδηλώνεται με πολυάριθμες ιστορικές και συγκριτικές μελέτες. Για παράδειγμα, οι North & Thomas (1973) αποδίδουν την άνοδο του δυτικού κόσμου και ιδιαίτερα την επιτυχία της Ολλανδίας και της Αγγλίας,

στη δημιουργία και ανάπτυξη αποτελεσματικής ιδιωτικής ιδιοκτησίας στις χώρες αυτές και στα κίνητρα που είναι απαραίτητα για βιώσιμη ανάπτυξη. Αυτή η άποψη επεκτείνεται από άλλους ερευνητές (Pipes, 1999).

Επιπλέον, τα ιδιωτικά δικαιώματα ιδιοκτησίας εκθειάζονται επειδή οι πόροι που διέπονται από αυτό το καθεστώς μεταβιβάζονται σε άλλους με πώληση ή δωρεά με αμοιβαία συμφωνημένους όρους. Η μεταβιβασιμότητα, λοιπόν, ενεργεί ως αποτελεσματικός μηχανισμός μέσω του οποίου οι πόροι μπορούν να μετακινηθούν από λιγότερο παραγωγικούς σε πιο παραγωγικούς ιδιοκτήτες (Posner, 2002). Σε σύγκριση με άλλες μορφές δικαιωμάτων ιδιοκτησίας όπως τα καθεστώτα κοινής ιδιοκτησίας, η ιδιωτική ιδιοκτησία μειώνει το κόστος οριοθέτησης των δικαιωμάτων και παρακολούθησης για συμμόρφωση, γιατί η παρακολούθηση των συνοριακών διελεύσεων είναι ευκολότερη από την παρακολούθηση της συμπεριφοράς των ατόμων που βρίσκονται εντός των ορίων (Ellickson, 1993).

Η ιδιωτική ιδιοκτησία συνήθως επιβάλλεται από δημόσιες αρχές, όπως δικαστήρια και ως εκ τούτου, μπορεί να χαρακτηριστεί ως αξίωση εκτελεστή έναντι άλλων, βάσει του τυπικού δικαίου. Επίσημα δικαιώματα ιδιοκτησίας που ορίζονται και επιβάλλονται από το κράτος, πιστεύεται ότι είναι πιο ξεκάθαρα και περισσότερο ασφαλή από τα άτυπα δικαιώματα ιδιοκτησίας που επιβάλλονται από την ιδιωτική εξουσία ή τους κανόνες που βασίζονται στην κοινότητα, και ως εκ τούτου τα πρώτα είναι πιο χρήσιμα για την οικονομική ανάπτυξη. Πρώτα, ως (αξιόπιστο) τρίτο μέρος, το κράτος μπορεί να μειώσει το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας, αναπτύσσοντας ένα απρόσωπο δικαστικό σύστημα, το οποίο θα βοηθήσει παρέχοντας πιο τυποποιημένη επιβολή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας σε περισσότερα άτομα σε μια ευρύτερη περιοχή και να κάνει την τιμωρία των αδικημάτων πιο αξιόπιστη, με την απομόνωση των εκτελεστών από τα αναγκασμένα μέρη. Δεύτερον, μπορούν να λειτουργήσουν άτυπα υποκατάστατα για τη νομική επιβολή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας μόνο σε περιορισμένο βαθμό και να έχουν αναποτελεσματικές συνέπειες σε ορισμένες περιπτώσεις. Επί παραδείγματι, η εμπιστοσύνη σε εξωνομικούς κανόνες για την επιβολή μπορεί να περιορίσει τους πιθανούς επιχειρηματικούς εταίρους σε μικρό αριθμό ατόμων, με τα οποία κάποιος είναι εξοικειωμένος, αποτρέποντας δυνητικά αμοιβαία επωφελών ανταλλαγών που αφορούν αγνώστους (Cross, 2002).

Πιο συγκεκριμένα, υπάρχουν πέντε κανάλια μέσω των οποίων η ΔΠΠ μπορεί να επηρεάσει οικονομικές δραστηριότητες. Ο πρώτος ισχυρισμός είναι ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία ενθαρρύνει τα άτομα να χρησιμοποιούν τους πόρους τους με τον πιο αποτελεσματικό κοινωνικά τρόπο επειδή, υπό ιδιωτικό καθεστώς ιδιοκτησίας, όλα τα κόστη και τα οφέλη της ατομικής δράσης εσωτερικεύονται από φορείς λήψης αποφάσεων. Όπως έχουν δείξει μελέτες για την ανοιχτή πρόσβαση, χωρίς ιδιωτική ιδιοκτησία, οι πόροι είναι ιδιαίτερα επιρρεπείς σε υπερεκμετάλλευση και υποβάθμιση, ιδιαίτερα όταν οι πληθυσμιακές πυκνότητες αυξάνονται ή εάν οι πόροι είναι εμπορικά πολύτιμοι (Alston & Mueller, 2005).

Ο δεύτερος μηχανισμός μέσω του οποίου η ιδιωτική ιδιοκτησία επηρεάζει την οικονομική αποτελεσματικότητα είναι ότι, όπου η ιδιοκτησία είναι σχετικά ασφαλής, οι πόροι θα διατηρούνται σε παραγωγικές χρήσεις αντί να εκτρέπονται σε μη παραγωγικές χρήσεις, όπως η εισβολή και η αυτοάμυνα. Ακόμη και σε ανεπτυγμένες χώρες με κυβερνήσεις που λειτουργούν καλά, η ιδιωτική προστασία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, όπως ιδιωτικοί φύλακες που προσλαμβάνονται από εταιρείες και ομάδες παρακολούθησης γειτονιάς που οργανώνονται από ιδιοκτήτες σπιτιού, δεν είναι ασυνήθιστες πρακτικές. Σε ορισμένες ακραίες περιπτώσεις όπου η κυβέρνηση δεν επιβάλλει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας, τα άτομα θα αναζητήσουν έναν εναλλακτικό φορέα επιβολής των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, όπως το οργανωμένο έγκλημα στην Ιαπωνία και τη Σικελία. Αυτές οι οργανώσεις χρησιμοποιούν συχνά απειλές και μερικές φορές βία (Milhaupt & West, 2000).

Το τρίτο κανάλι, που έχει τραβήξει τη μεγαλύτερη προσοχή σε θεωρητική και εμπειρική έρευνα, αφορά τις συνέπειες των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στις επενδύσεις. Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας, ή πιο συγκεκριμένα, η ασφάλεια της ιδιοκτησίας, επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις με δύο τρόπους. Πρώτον, οι αξίες όλων των επενδύσεων που συνδέονται με ένα περιουσιακό στοιχείο θα μειωθούν όταν το περιουσιακό στοιχείο αντιμετωπίζει τον κίνδυνο απαλλοτρίωσης, και ως εκ τούτου, ο όγκος των επενδύσεων αυτών θα μειωθεί. Δεύτερον, ο κίνδυνος της απαλλοτρίωσης αλλάζει τις σχετικές αποδόσεις των διαφόρων επενδύσεων, εκτρέποντας τις επενδύσεις προς περιουσιακά στοιχεία που είναι λιγότερο αβέβαια αλλά λιγότερο παραγωγικά. Για παράδειγμα, οι επενδύσεις μετακινούνται από πάγια στοιχεία ενεργητικού, όπως δέντρα και άρδευση, σε πιο φορητά περιουσιακά στοιχεία, όπως το ζωικό κεφάλαιο, και από μακροπρόθεσμα σε βραχυπρόθεσμα έργα. Τα

περιουσιακά στοιχεία με επίσημους τίτλους, για παράδειγμα, εγγεγραμμένα ή κατοχυρωμένα εδάφη, θεωρείται ότι βελτιώνουν την πρόσβαση σε πίστωση για τους ιδιοκτήτες τους (Atwood, 1990).

Όταν ένας δανειστής είναι εξασφαλισμένος ότι ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει ενεχυριαστεί ως εξασφάλιση είναι ασφαλές και απαλλαγμένο από ανταγωνιστικές απαιτήσεις, θα γίνει πιο πρόθυμος να δώσει δάνεια με βάση τις εξασφαλίσεις, μειώνοντας το κόστος πληροφοριών του δανειστή σχετικά με την πιστοληπτική ικανότητα του δανειολήπτη και τον κίνδυνο χρεοκοπίας. Κατά συνέπεια, το επιτόκιο για τον δανειολήπτη μειώνεται και ο όγκος των προσφερόμενων πιστώσεων διευρύνεται, ενθαρρύνοντας τις επενδύσεις σε περιουσιακά στοιχεία (Ellickson , 1993).

Τέλος, όταν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας είναι σαφή και ασφαλή, το κόστος συναλλαγής που εμπλέκεται στον εντοπισμό του πραγματικού ιδιοκτήτη του ακινήτου και στην κατασκευή και η επιβολή μιας σύμβασης μίσθωσης ή πώλησης, μειώνονται στο βαθμό που μπορούν να λειτουργήσουν οι αγορές ακινήτων αποτελεσματικά στη μεταφορά του ακινήτου από λιγότερο αποδοτικές χρήσεις σε πιο αποδοτικές χρήσεις. Επιπλέον, η βελτίωση της δυνατότητας μεταβίβασης της ιδιοκτησίας μπορεί να βελτιώσει τα επενδυτικά κίνητρα όταν τα κέρδη από το εμπόριο αυξάνουν την οριακή απόδοση του ιδιοκτήτη από το ακίνητο (Jodha, 1992).

Μια ανεπτυγμένη αγορά ακινήτων ευνοεί επίσης την ανάπτυξη των χρηματοπιστωτικών αγορών, καθιστώντας την πίστωση που βασίζεται σε εξασφαλίσεις πιο εκτεταμένη. Πολυάριθμες ακαδημαϊκές προσπάθειες έχουν εξετάσει τις επιπτώσεις των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα της ΔΙΠ, στις οικονομικές επιδόσεις εμπειρικά στις πέντε διαστάσεις που αναφέρθηκαν. Μερικές μελέτες για τη σχέση μεταξύ των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και διαχείρισης πόρων επιβεβαιώνει την υπεροχή των δικαιωμάτων ιδιωτικής ιδιοκτησίας έναντι της ανοικτής πρόσβασης (και κοινής ιδιοκτησίας) για την καθοδήγηση της αποτελεσματικής χρήσης των πόρων (Atwood, 1990).

## **2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η Αγορά Ακινήτων στην Ανατολική Θεσσαλονίκη**

### **2.1. Αξία Ακινήτων και Εξέλιξη Τιμών**

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται τόσο από τη ζήτηση όσο και από την προσφορά ακινήτων. Ωστόσο, δεδομένου ότι η πλευρά της προσφοράς της αγοράς είναι πιο άκαμπτη (έλλειψη γης, χρόνος για νέες κατασκευές κ.λπ.), οι περισσότερες εμπειρικές μελέτες στη βιβλιογραφία επικεντρώνονται κυρίως σε παράγοντες που αφορούν τη ζήτηση ακινήτων. Η ζήτηση κατοικίας μπορεί να θεωρηθεί είτε ως δαπάνες για υπηρεσίες στέγασης είτε ως επένδυση σε μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την οικιακή ζήτηση, και επομένως τις τιμές, μπορούν να χωριστούν σε τέσσερις κύριες ομάδες: (α) γενικά μακροοικονομικές μεταβλητές, (β) δημογραφικούς καθοριστικούς παράγοντες, (γ) φορολογία των κατοικιών και άλλες δημοσιονομικές πολιτικές και (δ) χρηματοοικονομικοί παράγοντες που σχετίζονται με την απορρύθμιση των χρηματοπιστωτικών αγορών και την πρόσβαση σε στεγαστικό δάνειο (Andrews, Sanchez & Johanson, 2011).

Οι κύριοι μακροοικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών είναι τα εισοδήματα των νοικοκυριών, το ποσοστό ανεργίας και τα πραγματικά επιτόκια. Σύμφωνα με την ΕΚΤ (ECB, 2003), οι αυξήσεις στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών τείνουν να αυξάνουν τη ζήτηση κατοικιών και, κατά συνέπεια, τις τιμές κατοικιών. Στοιχεία από αρκετές εμπειρικές μελέτες επιβεβαιώνουν την ισχυρή θετική σχέση μεταξύ της αύξησης του ΑΕΠ και των τιμών των κατοικιών (Tsatsaronis & Zhu, 2004 · Adams & Fuss, 2010). Επιπλέον, η πτώση της ανεργίας αυξάνει τις τιμές των κατοικιών καθώς τα κέρδη της απασχόλησης ωφελούν την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και αυξάνουν το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Για παράδειγμα, ο Schnure (2005) διαπίστωσε ότι μια αύξηση στο ποσοστό ανεργίας κατά 1 μονάδα οδηγεί σε μείωση των τιμών των κατοικιών κατά 1%. Επιπλέον, οι τιμές των κατοικιών σχετίζονται αρνητικά με τα επιτόκια, καθώς οι αυξήσεις των επιτοκίων οδηγούν σε χαμηλότερη ζήτηση για κατοικίες (Andrews, 2010).

Δημογραφικοί παράγοντες, όπως η αύξηση του πληθυσμού (baby booms), η μέση ηλικία του πληθυσμού (μετρούμενη με το σχετικό μέγεθος παλαιότερων και νεότερων γενεών), η ανοδική τάση της διάμεσης ηλικίας και οι μεταναστευτικές ροές αποτελούν σημαντικούς μοχλούς της ζήτησης και των τιμών των κατοικιών. Η φυσική αύξηση του πληθυσμού, μέσω μιας αύξησης του αριθμού των γεννήσεων (baby boom) έχει μικρό βραχυπρόθεσμο αντίκτυπο στις τιμές των κατοικιών, αλλά συνεπάγεται ισχυρά θετικά αποτελέσματα μακροπρόθεσμα (Mankiw & Weil, 1989). Από την άλλη, αυξήσεις στη μετανάστευση έχουν μεγαλύτερη επίδραση στις τιμές των κατοικιών βραχυπρόθεσμα. Η σταδιακή απορρύθμιση του χρηματοπιστωτικού τομέα κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990, διευκόλυνε την πρόσβαση σε στεγαστικά δάνεια και μείωση των περιορισμών ρευστότητας των νοικοκυριών, αυξάνοντας την ιδιοκτησία κατοικίας και τις τιμές των κατοικιών. Σύμφωνα με τους Andrews et al. (2011), η οικονομική απορρύθμιση έχει αυξήσει τις πραγματικές τιμές κατοικίας έως και 30% στις χώρες του ΟΟΣΑ. Επιπλέον, αυτό δημιούργησε έναν κύκλο περαιτέρω επέκτασης των στεγαστικών δανείων, μέσω του φαινομένου του «χρηματοοικονομικού επιταχυντή», καθώς υψηλότερες τιμές των ακινήτων τροφοδοτούν τις εξασφαλίσεις των δανειοληπτών και την ικανότητα δανεισμού τους (Brissimis & Vlassopoulos, 2007).

Η φορολογία είναι ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει τις τιμές των κατοικιών, είτε άμεσα είτε μέσω μιας έμμεσης επίδρασης ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης της ιδιοκατοίκησης, σε σχέση με άλλες μορφές επενδύσεως κεφαλαίου (Andrews et al., 2011). Η εμπειρική βιβλιογραφία που δίνει έμφαση κυρίως στους κινητήριους παράγοντες της αστάθειας των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα έχει εντοπίσει αρκετούς πιθανούς μακροοικονομικούς καθοριστικούς παράγοντες. Οι Apergis & Reztis (2003) μελετούν τη δυναμική ανταπόκριση των τιμών των κατοικιών σε διάφορες μακροοικονομικές μεταβλητές και διαπιστώνουν ότι η πιο σημαντικοί καθοριστικοί παράγοντες περιλαμβάνουν τα επιτόκια, τον πληθωρισμό και την απασχόληση. Ακόμη, οι Σιμιγιάννης & Χονδρογιάννης (2009) εξετάζουν τη μακροπρόθεσμη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των στεγαστικών δανείων και παρέχουν στοιχεία μιας αμφίδρομης αιτιακής σχέσης μεταξύ των δύο μεταβλητών. Επιπλέον, δεν υπάρχουν σημαντικά στοιχεία υπερτιμολόγησης ή υποτιμολόγησης κατοικιών κατά την περίοδο 1994-2007. Οι Brissimis & Vlassopoulos (2007), εξετάζουν την αλληλεπίδραση μεταξύ

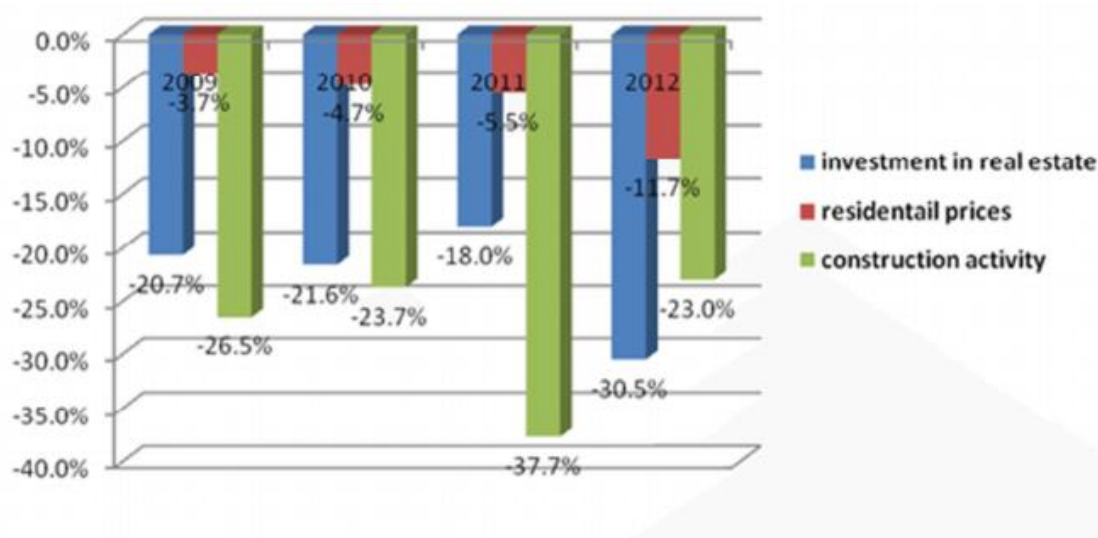
των τιμών των κατοικιών και των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα και διαπιστώνουν ότι, αν και βραχυχρόνια υπάρχει μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ των δύο μεταβλητών, μια μακροχρόνια αιτιακή σχέση δεν επιβεβαιώνεται στη μετάβαση από στεγαστικά δάνεια έως τιμές στέγασης. Άλλοι πιθανοί παράγοντες που θα μπορούσαν να εξηγήσουν τις εξελίξεις των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα την περίοδο 1993-2005 περιλαμβάνουν τις προσδοκίες των νοικοκυριών σχετικά με το μελλοντικό τους εισόδημα, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων, τους δημογραφικούς παράγοντες (π.χ. εισροές μετανάστευσης) και τις χαμηλότερες αποδόσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Οι Merikas et al. (2010) διερεύνησαν τους καθοριστικούς παράγοντες των διακυμάνσεων των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1985-2008, με το κόστος κατασκευής και εργασίας να επηρεάζει θετικά τις τιμές των κατοικιών, ενώ τα επιτόκια και την παραγωγή εκτός κατασκευών αρνητικά. Οι Katrakilidis & Trachanas (2012) εξετάζουν την ασύμμετρη δυναμική μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των θεμελιωδών μακροοικονομικών μεγεθών, υποδηλώνοντας την παρουσία ασύμμετρων μακροπρόθεσμων επιδράσεων από τον δείκτη τιμών καταναλωτή και τον δείκτη βιομηχανικής παραγωγής στις τιμές των κατοικιών.

Επίσης οι Panagiotidis & Printzis (2016), μελετούν τους μακροχρόνιους καθοριστικούς παράγοντες της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1997-2013, διαπιστώνοντας ότι υπάρχουν στοιχεία αιτιώδους συνάφειας από υποθήκες και λιανικό εμπόριο μακροπρόθεσμα, ενώ, βραχυπρόθεσμα, τα στεγαστικά δάνεια, ο πληθωρισμός και το λιανικό εμπόριο καθορίζουν τις τιμές των κατοικιών. Επιπλέον, οι τιμές των κατοικιών δεν επηρεάζονται από τις αλλαγές στη βιομηχανική παραγωγή.

Όπως σε κάθε οικονομική κρίση, η αγορά ακινήτων είναι η πρώτη που “θρυμματίζεται” όταν σκάνε οι οικονομικές φούσκες. Η ελληνική αγορά ακινήτων ήταν η πρώτη που υποχώρησε (Γράφημα 2) και ακολούθησε μια ζοφερή εικόνα σπειροειδούς πτώσης καθώς η συνολική οικονομία κατέρρευε, αναπόφευκτα και οι τιμές των ακινήτων. Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι σχεδόν ανύπαρκτος στην οικονομία. Ως αποτέλεσμα, το φαινόμενο ντόμινο συνεχίστηκε και επηρέασε τον κατασκευαστικό κλάδο, ο οποίος είχε υποχωρήσει ραγδαία από την αρχή της οικονομικής κρίσης. Ο τομέας αυτός έφτασε στο χαμηλότερο σημείο του το 2011

όταν η συνολική δραστηριότητα μειώθηκε σχεδόν κατά 40%. Επιπλέον, η απασχόληση σε αυτόν τον κλάδο μειώθηκε σχεδόν κατά 50%, μειώνοντας τον αριθμό των εργαζομένων από 399.300 το 2008 σε 213.500 το 2012. Επιπλέον, οι επενδύσεις σε ακίνητα και τιμές ακινήτων επίσης μειώθηκαν σημαντικά με ονομαστική μείωση 27,9%. Αυτό επηρέασε κυρίως μεγαλύτερες πόλεις, κυρίως τη Θεσσαλονίκη (-34,7%) και την Αθήνα (-27,9%). Τα τραπεζικά και χρηματοοικονομικά προβλήματα στη χώρα επηρέασαν τόσο τις τιμές των κατοικιών (έλλειψη δανειοδοτικών δραστηριοτήτων), όσο και τις επενδύσεις σε κατασκευές και ακίνητα. Η έλλειψη δυνητικής χρηματοδότησης παρατηρήθηκε περισσότερο το 2012, όταν οι επενδύσεις σε ακίνητα μειώθηκαν σχεδόν κατά 30% (Georgievski, 2015).



*Γράφημα 2: Μείωση της δραστηριότητας που σχετίζεται με ακίνητα το 2011. Ανατύπωση από (Georgievski, 2015).*

## 2.2. Επιδράσεις των Παγκόσμιων Κρίσεων και άλλων Τάσεων

Με πληθυσμό περίπου έντεκα εκατομμυρίων, η Ελλάδα έγινε πατρίδα και διάβαση για περισσότερο από ένα εκατομμύριο εκτοπισμένους που φεύγουν από τη Μέση Ανατολή και τη Νότια και την Κεντρική Ασία, λόγω πολέμου και οικονομικών αναγκών. Στο τέλος του 2019, η Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για το γραφείο προσφύγων στην Ελλάδα ανέφερε ότι φιλοξενούσε 190.900 «άτομα ανησυχίας», δηλαδή πρόσφυγες, ανθρώπους σε «προσφυγική κατάσταση», αιτούντες άσυλο και



ιθαγενείς. Οι περιορισμοί στα σύνορα της Ευρωπαϊκής Ένωσης έθεσαν την ευθύνη για την Ελλάδα (όπως και την Ιταλία) να φροντίσει τους περισσότερους από αυτούς που πέρασαν στην Ε.Ε. (Stamatoroulou-Robbins, 2021).

Στα αρχικά στάδια της προσπάθειας εύρεσης διαθέσιμης στέγασης, η δράση Finding Home προσέλαβε έναν σύμβουλο από ελληνικό πανεπιστήμιο, ο οποίος πρότεινε την Airbnb ως μια πιθανή πηγή πληροφοριών. Η Airbnb είχε αρχίσει να λειτουργεί στην Ελλάδα γύρω στο 2010, που συμπίπτει με την κρίση δημόσιου χρέους που οδήγησε την ελληνική οικονομία σε αδιέξοδο. Στα μέσα της δεκαετίας του 2010, τα βραχυπρόθεσμα ενοίκια αυξάνονταν σε όλη τη χώρα, αυξάνοντας σε δημοτικότητα την εταιρεία, όπως και ο αριθμός των προσφύγων που αναζητούσαν καταφύγιο αυξανόταν. Το 2012, η Airbnb ίδρυσε και παρουσίασε ένα θυγατρικό πρόγραμμα που ονομάζεται Open Homes, που έχουν σχεδιαστεί για να βοηθούν τους οικοδεσπότες να προσφέρουν δωρεάν στέγαση σε άτομα που έχουν ανάγκη στέγασης. Αργότερα επεκτάθηκε για να διευκολύνει τη δωρεάν διαμονή σε εθελοντές αρωγής, ιατρούς ασθενείς και πρόσφυγες. Τα Open Homes παρείχαν δωρεάν καταλύματα σε επισζώντες από πυρκαγιές (Stamatoroulou-Robbins, 2021).

Η ραγδαία άνοδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την οποία επιπλωμένα δωμάτια, σπίτια και διαμερίσματα διαφημίζονται διαδικτυακά σε πλατφόρμες όπως η Airbnb και η Home Away, εξελίσσεται σε έναν παράγοντα που αναδιαμορφώνει όχι μόνο την αγορά κατοικίας, αλλά και την επιχειρηματικότητα ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Το 2016 και το 2017 τέτοιες ενοικιάσεις σε ξένους επισκέπτες άρχισαν να εκτινάσσονται στα ύψη, στο βαθμό που ο ετήσιος κύκλος εργασιών του τομέα του home-sharing στην Ελλάδα υπολογίζεται πλέον στα 860 εκατομμύρια ευρώ, με βάση τις δαπάνες διαμονής των επισκεπτών. Μια πρόσφατη μελέτη της Grant Thornton για το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος έδειξε ότι ο συνολικός αριθμός των ακινήτων εγγεγραμμένων προς μίσθωση σε διαδικτυακές πλατφόρμες ανέρχεται σε 42.155 σε όλη την Ελλάδα. Άλλα 21.716 ακίνητα ενοικιάζονται ως τουριστικά καταλύματα (που φέρουν το σήμα του ΕΟΤ), αυξάνοντας τον συνολικό αριθμό σπιτιών και διαμερισμάτων μισθωμένων βραχυχρόνια σε 63.871 (Roussanoglou, 2018).

Η Ελλάδα έπρεπε επίσης να αντιμετωπίσει τα αποτελέσματα της οικονομικής κρίσης που έφτασε επίσημα σε ένα τέλος το 2019. Αν και το 2020 ήταν ένα πρωτοφανές έτος

λόγω της πανδημίας, το 2021 ορίζεται ως έτος ανάκαμψης και ανάπτυξης. Η ανάπτυξη αναμένεται να είναι περίπου 4% σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΝΤ και τα μακροοικονομικά στοιχεία της Ελλάδας. Σταδιακά κατά τη διάρκεια αυτού του έτους, η οικονομία και η κοινωνία θα προχωρήσουν σε προετοιμασία για την επόμενη μέρα προκειμένου να ανακάμψουν (Danos International Property Consultants & Values, 2021).

Αν και οι τάσεις που επηρεάζουν την παγκόσμια οικονομία θα είναι μικτές, το συνολικό αποτέλεσμα αναμένεται να είναι θετικό. Η πανδημία του κορονοϊού είχε ισχυρό αντίκτυπο στην ελληνική οικονομία. Η οικονομία «συρρικνώθηκε» κατά 8,2% το 2020, καθώς η οικονομική δραστηριότητα είχε περιοριστεί για να σταματήσει την εξάπλωση της πανδημίας. Ο τομέας των υπηρεσιών πλήττεται ιδιαίτερα σκληρά και, παρότι ο διεθνής τουρισμός αναμενόταν να αυξηθεί, ανακλύπει μια μικρή μείωση των προσδοκιών. Η ανατροπή του κλίματος έχει αρχίσει σιγά-σιγά από το τέλος του 2020-αρχές 2021 (Danos International Property Consultants & Values, 2021).

Η αγορά γραφείων της Θεσσαλονίκης γνώρισε ισχυρή κινητικότητα τα δύο τελευταία χρόνια και το ενδιαφέρον παρέμεινε ισχυρό κατά το 2021. Αυτή η δυναμική τάση που ξεκίνησε στο τέλος του 2018, έχει επηρεαστεί από τον COVID-19, αλλά η αύξηση της ζήτησης, σε συνδυασμό με τη σταθερά πτωτική προσφορά, αύξησε επίσης το ποσοστό απορρόφησης (Danos International Property Consultants & Values, 2021).

Οι τιμές των κατοικιών στην πόλη της Θεσσαλονίκης, παρέμειναν υψηλές το τελευταίο εξάμηνο του 2021. Η ζήτηση επικεντρώθηκε κυρίως σε ακίνητα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και στην ανατολική πλευρά της πόλης. Το προφίλ αγοραστή στο κέντρο είναι κυρίως για επενδυτικούς σκοπούς, ενώ στην ανατολική πλευρά της αγοράς, το προφίλ του αγοραστή είναι κυρίως ιδιοκτήτες. (Danos International Property Consultants & Values, 2021).

### **2.3. Μεταβλητές της Αγοράς Ακινήτων Ανατολικής Θεσσαλονίκης.**

Τα σημάδια της ανάκαμψης παρουσιάζονται πλέον στην κτηματική αγορά Θεσσαλονίκης. Υπάρχουν έργα που είναι είτε σε εξέλιξη είτε έχουν ανακοινωθεί, τα οποία συμβάλλουν σε μια αισιόδοξη άποψη για την αγορά ακινήτων, τόσο από

πιθανούς επενδυτές όσο και από ιδιοκτήτες ή/και τελικούς χρήστες. Ειδικότερα, οι εξελίξεις σχετικά με την κατασκευή του μετρό, η ιδιωτικοποίηση του λιμένα Θεσσαλονίκης και οι εργασίες βελτίωσης στο αεροδρόμιο, καθώς και η δημιουργία του Μουσείου Ολοκαυτώματος, θα συμβάλλουν στην αύξηση της ζήτησης για ενοικίαση και για αγορά επίσης. Υπάρχει μεγάλη ζήτηση για ανεξάρτητα κτίρια στο Ιστορικό Κέντρο, ιδιαίτερα στην περιοχή μεταξύ Ι. Δραγούμη-Αγγελάκη-Λεωφόρος Εγνατίας και Νίκης. Η ζήτηση προέρχεται τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές (κυρίως Ισραηλινούς και Τούρκους) και αφορά τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων και φοιτητικών εστιών. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε παλαιά κτίρια, τα οποία απαιτούν ανακαίνιση (ή μετατροπή) και πωλούνται σε χαμηλές τιμές (Danos International Property Consultants & Valuers, 2018).

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις τέτοια κτίρια ανήκουν σε περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες. Αυτό αποτελεί συνήθως ένας αρνητικό παράγοντα, καθώς θα πρέπει να γίνει μια συμφωνία με συνιδιοκτήτες που έχουν διαφορετικές απόψεις για την τιμή του ακινήτου. Κινητικότητα υπάρχει και από ξένους πελάτες, κυρίως Τούρκους, για αγορά ακινήτων προκειμένου να εξασφαλίσουν τη λεγόμενη Golden Visa (άδεια διαμονής για 5 χρόνια). Βασική μεταβλητή για την πορεία της αγοράς ακινήτων είναι η πιθανή μαζική πώληση ακινήτων σε ένα αμοιβαίο κεφάλαιο, καθώς και η πορεία και η ένταση των πωλήσεων ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλειστηριασμών. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις με την υποστήριξη της αντίστοιχης διαδικτυακής πλατφόρμας ήταν οι βασικές μεταβλητές που βοήθησαν την αγορά ακινήτων Θεσσαλονίκης και Χαλκιδικής το δεύτερο εξάμηνο του 2018. Κατά συνέπεια, η ζήτηση για διαμερίσματα επιφάνειας 50 τ.μ - 70 τ.μ στο ιστορικό κέντρο της πόλης παραμένει σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα. Οι επενδυτές αναζητούν τέτοια ακίνητα, τα οποία ανακαινίζουν με τη σειρά τους για την επίτευξη υψηλότερης απόδοσης. Επίσης, σε αρκετές περιπτώσεις επιλέγονται μεγαλύτερα ακίνητα, τα οποία στη συνέχεια θα χωριστούν σε 2-3 διαφορετικά διαμερίσματα. Συνήθως αυτά τα ακίνητα είναι τουλάχιστον είκοσι ετών (Danos International Property Consultants & Valuers, 2018).

Η αγορά χώρων για στέγαση γραφείων παρουσιάζει μια ανοδική τάση, η οποία χαρακτηρίζεται από αύξηση της ζήτησης, κυρίως για μίσθωση περιουσιακών στοιχείων. Ως αποτέλεσμα, υπάρχει αύξηση των ζητούμενων ενοικίων και μείωση

των διαθέσιμων ακινήτων. Σημεία ενδιαφέροντος είναι κυρίως τα ακίνητα που βρίσκονται στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, αλλά η ζήτηση είναι επίσης υψηλή για γραφεία που διατίθεται προς ενοικίαση. Εταιρείες που αναζητούν γραφεία που είναι μεγαλύτερα από 350 τ.μ. αναγκάζονται να εγκαταλείψουν το κέντρο λόγω έλλειψης κατάλληλων χώρων και αναζητούν νέους χώρους γραφείων στον ανατολικό τομέα, ώστε να έχουν εύκολη πρόσβαση και θέσεις στάθμευσης για τα στελέχη και για τους πελάτες τους. Οι επενδύσεις στον τομέα των γραφείων της Θεσσαλονίκης δεν είναι η πρώτη επιλογή για τους επενδυτές. Ο κύριος λόγος για αυτό είναι το γεγονός ότι τα κτίρια δεν έχουν τους ποιοτικούς επενδυτές που αναζητούν και οι ένοικοι δεν είναι γνωστοί ντόπιοι ή διεθνείς εταιρείες. Στις περισσότερες περιπτώσεις τέτοιες εταιρείες έχουν τα δικά τους γραφεία (Danos International Property Consultants & Valuers, 2018).

### **3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Μεθοδολογία έρευνας**

#### **3.1. Σκοπός-ερευνητικά ερωτήματα**

Σκοπός της παρούσης έρευνας είναι να εξετάσει τους παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την τιμή της αγοράς ακινήτου/τ.μ. στην Ανατολική Θεσσαλονίκη. Διερευνήθηκαν οι συσχετιστικοί και οι προβλεπτικοί παράγοντες. Τα ερευνητικά ερωτήματα διατυπώνονται παρακάτω:

*1) Ποιοι παράγοντες σχετίζονται με την διαμόρφωση της τιμής αγοράς των ακινήτων/τ.μ. στην Ανατολική Θεσσαλονίκη;*

*2) Ποιοι παράγοντες λειτουργούν προβλεπτικά στην διαμόρφωση της τιμής αγοράς των ακινήτων/τ.μ. στην Ανατολική Θεσσαλονίκη;*

#### **3.2. Σχεδιασμός έρευνας**

Η παρούσα έρευνα είναι ποσοτική, δευτερογενής, περιγραφική και συσχέτισης μεταξύ και εντός των ομάδων. Η δευτερογενής έρευνα χρησιμοποιήθηκε καθώς ο ερευνητής είχε καταχωρημένη βάση δεδομένων λόγω της εργασίας του σε μεσιτικό γραφείο, η οποία περιλάμβανε χρήσιμα στατιστικά στοιχεία, όπως τιμή αγοράς και χαρακτηριστικά ακινήτων. Δεδομένου ότι η πραγματική πληροφορία βρίσκεται στη σύναψη συμφωνίας-αγοράς, με τα ακριβή χαρακτηριστικά των ακινήτων θεωρήθηκε ο καταλληλότερος τρόπος η χρήση δευτερογενών δεδομένων και όχι πρωτογενών, π.χ. με χρήση ερωτηματολογίου, η οποία περιλαμβάνει υποκειμενική εκτίμηση-πληροφορία που πιθανόν να είναι ανακριβής και μεροληπτική (Cohen Manion & Morrison, 2007). Η ποσοτική έρευνα χρησιμοποιήθηκε καθώς οι υπό μελέτη έννοιες, όπως η τιμή και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, είναι μετρήσιμες (Creswell, 2013). Επιπλέον, η ποσοτική έρευνα είναι κατάλληλη για την διερεύνηση των συσχετίσεων των μεταβλητών της έρευνας χρησιμοποιώντας στατιστικές τεχνικές σε αριθμητικά δεδομένα (Muijs, 2011). Στην παρούσα έρευνα εξαρτημένη μεταβλητή είναι η τιμή της αγοράς ακινήτων/τ.μ. και ανεξάρτητες τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

### 3.3. Δείγμα μελέτης-Συλλογή δεδομένων

Στην παρούσα ερευνητική μελέτη πραγματοποιήθηκε ανάλυση της τιμής πώλησης 176 ακινήτων στην Θεσσαλονίκη από το 2001 έως το 2021 μέσω ενός μεσιτικού γραφείου στο οποίο εργάζεται ο ερευνητής. Οι περιοχές οι οποίες εξετάστηκαν ήταν: Καλαμαριά, Ντεπό, Φάληρο, Μαρτίου, Μπότσαρη, Τούμπα, Χαριλάου και Θέρμη.

- ❖ Η εξαρτημένη μεταβλητή της έρευνας είναι η τιμή των ακινήτων/τ.μ., η οποία είναι ποσοτική αναλογική και μετρήθηκε με την ακριβή τιμή πώλησης σε χιλιάδες ευρώ. Οι τιμές κυμάνθηκαν από 19.000 ευρώ έως 347.000 ευρώ για την ακριβή τιμή, ενώ για την τιμή/τ.μ. οι τιμές κυμάνθηκαν από 475 έως 3.101,01 ευρώ.
- ❖ Οι ανεξάρτητες ποσοτικές-διατακτικές μεταβλητές της έρευνας είναι:
  - ✓ Το έτος πώλησης (ακριβές έτος πώλησης την περίοδο 2001-2021)
  - ✓ Όροφος (Ισόγειο, Ανώγειο, 1<sup>ος</sup>-7<sup>ος</sup> όροφος)
  - ✓ Δωμάτια (Ακριβής αριθμός δωματίων, 1-4 δωμάτια)
  - ✓ Σαλόνια (Ακριβής αριθμός σαλονιών, 1-2 σαλόνια)
  - ✓ Κουζίνες (Ακριβής αριθμός κουζινών, 1-2 κουζίνες)
  - ✓ WC (Ακριβής αριθμός WC, 0-1 WC)
  - ✓ Μπάνιο (Ακριβής αριθμός μπάνιου, 1 μπάνιο είχαν όλα τα ακίνητα)
  - ✓ Επίπεδα (Ακέραιες τιμές από 1-3)
  - ✓ Ντουλάπες (Ακέραιες τιμές από 0-5)
  - ✓ Εμβαδόν (Ακριβής αριθμός τετραγωνικών μέτρων από 32 έως 167τ.μ.)
  - ✓ Έτη από την κατασκευή (Αριθμός ετών που έχουν περάσει από την κατασκευή με τιμές από 1 έως 60)
  - ✓ Ραντεβού (Απαιτούμενα ραντεβού που χρειάστηκαν για την αγορά του ακινήτου με ακέραιες τιμές από 1 έως 9).
- ❖ Οι ανεξάρτητες ποιοτικές-κατηγορικές μεταβλητές της έρευνας είναι:
  - ✓ Περιοχή (Καλαμαριά, Ντεπό, Θέρμη, Τούμπα, Χαριλάου, Μπότσαρη, Φάληρο, Μαρτίου)
  - ✓ Θέρμανση (Χωρίς, Κεντρικό Πετρέλαιο, Ατομικό αέριο, Ατομικό πετρέλαιο)
  - ✓ Ασανσέρ (Όχι, Ναι)
  - ✓ Πάρκινγκ (Όχι, Ναι)
  - ✓ Αποθήκη (Όχι, Ναι)
  - ✓ Τζάκι (Όχι, Ναι)

- ✓ Προσανατολισμός (Νότιος, Δυτικός, Ανατολικός, Βόρειος)
- ✓ Ανακαινισμένο (Όχι, Μερικώς, Ναι)
- ✓ Καινούριο (Όχι, Ναι)
- ✓ Δάνειο (Όχι, Ναι)
- ✓ Μετρητά (Όχι, Ναι)

### **3.4. Μέθοδοι Στατιστικής ανάλυσης**

Η κωδικοποίηση των δεδομένων πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό Microsoft Office Excel 2016 και η στατιστική ανάλυση στο πρόγραμμα IBM SPSS 24. Χρησιμοποιήθηκε ελάχιστη, μέγιστη τιμή, μέσος όρος και τυπική απόκλιση για τις ποσοτικές μεταβλητές, ενώ ποσοστά και συχνότητες για τις κατηγορικές μεταβλητές. Η εύρεση των συσχετιστικών παραγόντων της τιμής αγοράς των ακινήτων/τ.μ. έγινε με χρήση του συντελεστή συσχέτισης Spearman (λόγω μη ύπαρξης κανονικής κατανομής σε όλες τις μεταβλητές, η οποία ελέγχθηκε με χρήση του Shapiro Wilk test), independent samples t-test (για σύγκριση μέσων τιμών 2 ανεξάρτητων δειγμάτων) και one-way ANOVA (για σύγκριση μέσων τιμών 3 και περισσότερων ανεξάρτητων δειγμάτων). Η εύρεση των προβλεπτικών παραγόντων της τιμής αγοράς των ακινήτων/τ.μ. πραγματοποιήθηκε χρησιμοποιώντας Multiple Linear Regression και ανεξάρτητες μεταβλητές, τους συσχετιστικούς παράγοντες ψευδομεταβλητές (Όχι-Ναι) για τις κατηγορικές μεταβλητές με περισσότερες από δύο κατηγορίες (Field, 2017).

## 4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Αποτελέσματα έρευνας

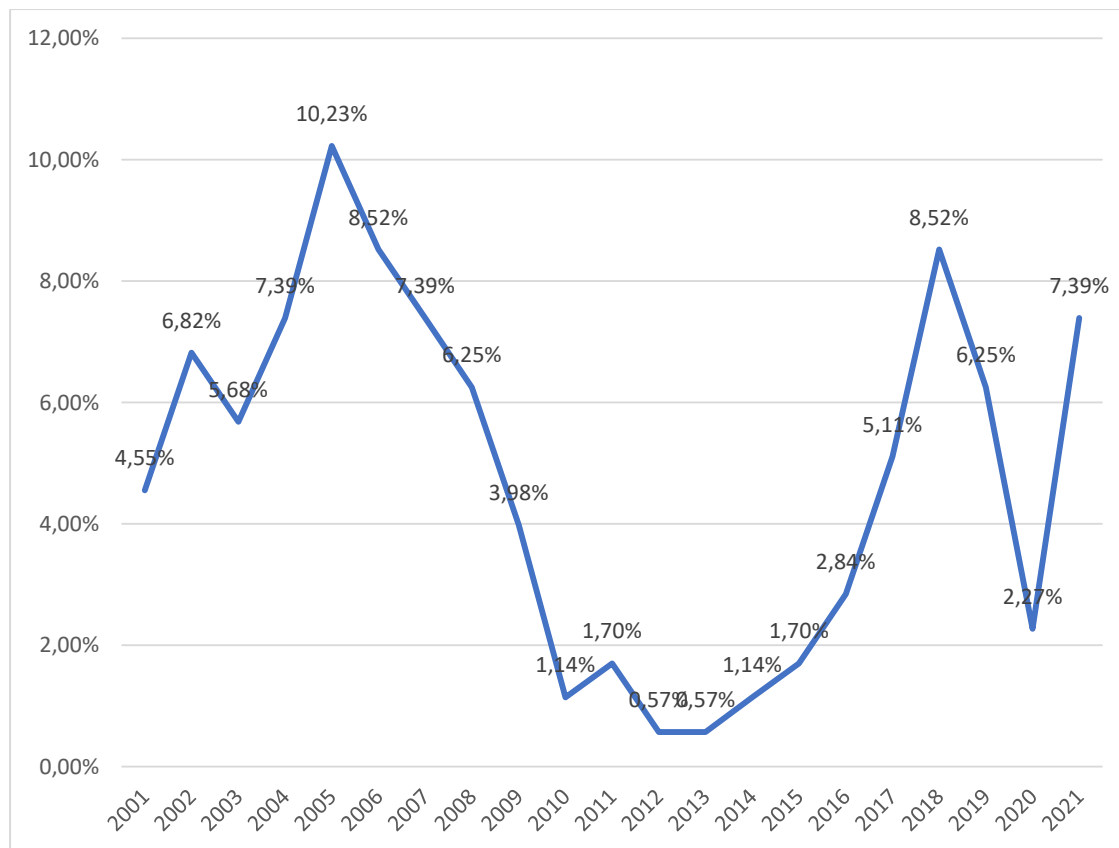
### 4.1. Περιγραφική Στατιστική

Στον Πίνακα 1 (Γράφημα 3) παρουσιάζονται τα έτη στα οποία έγινε η πώληση των 176 ακινήτων. Παρατηρώντας το Γράφημα 3, είναι εμφανές ότι υπήρξε αύξουσα πορεία κατά το διάστημα 2001-2005, πτωτική μεταξύ 2005-2013, ανοδική μεταξύ 2013-2018, πτωτική μεταξύ 2018-2020 και ανοδική το διάστημα 2020-2021.

*Πίνακας 1: Συχνότητες και ποσοστά πωλήσεων ανά έτος*

<b>Έτος</b>	<b>N</b>	<b>f%</b>
2001	8	4,55%
2002	12	6,82%
2003	10	5,68%
2004	13	7,39%
2005	18	10,23%
2006	15	8,52%
2007	13	7,39%
2008	11	6,25%
2009	7	3,98%
2010	2	1,14%
2011	3	1,70%
2012	1	0,57%
2013	1	0,57%
2014	2	1,14%
2015	3	1,70%
2016	5	2,84%
2017	9	5,11%
2018	15	8,52%
2019	11	6,25%
2020	4	2,27%
2021	13	7,39%



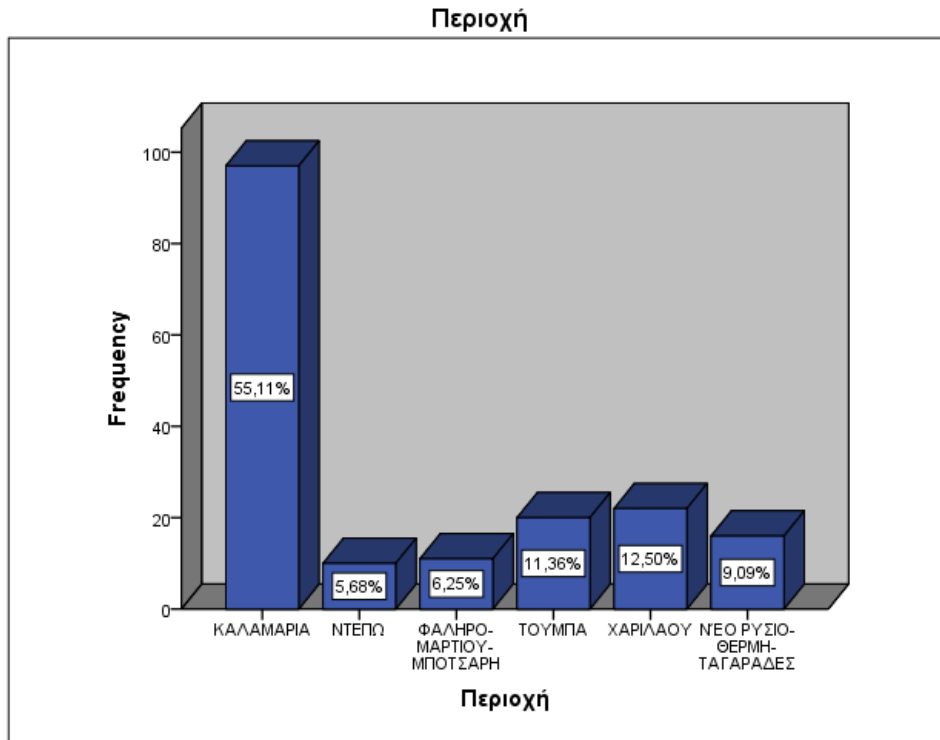


**Γράφημα 3: Ποσοστά πωλήσεων ανά έτος**

Επίσης, όσον αφορά την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, από τον Πίνακα 2 και το Γράφημα 4 προκύπτει ότι το 55,11% (N=97) βρίσκεται στην Καλαμαριά, το 12,50% (N=22) στη Χαριλάου, το 11,37% (N=20) στην Τούμπα, το 9,09% (N=16) σε Νέο Ρύσιο, Θέρμη ή Ταγαράδες, το 6,25% (N=11) σε Φάληρο, Μαρτίου ή Μπότσαρη και το 5,68% (N=10) στο Ντεπώ.

**Πίνακας 2: Περιοχή ακινήτου**

Περιοχή ακινήτου	N	%
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	97	55,11
ΝΤΕΠΩ	10	5,68
ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	11	6,25
ΤΟΥΜΠΑ	20	11,36
ΧΑΡΙΛΑΟΥ	22	12,50
ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	16	9,09

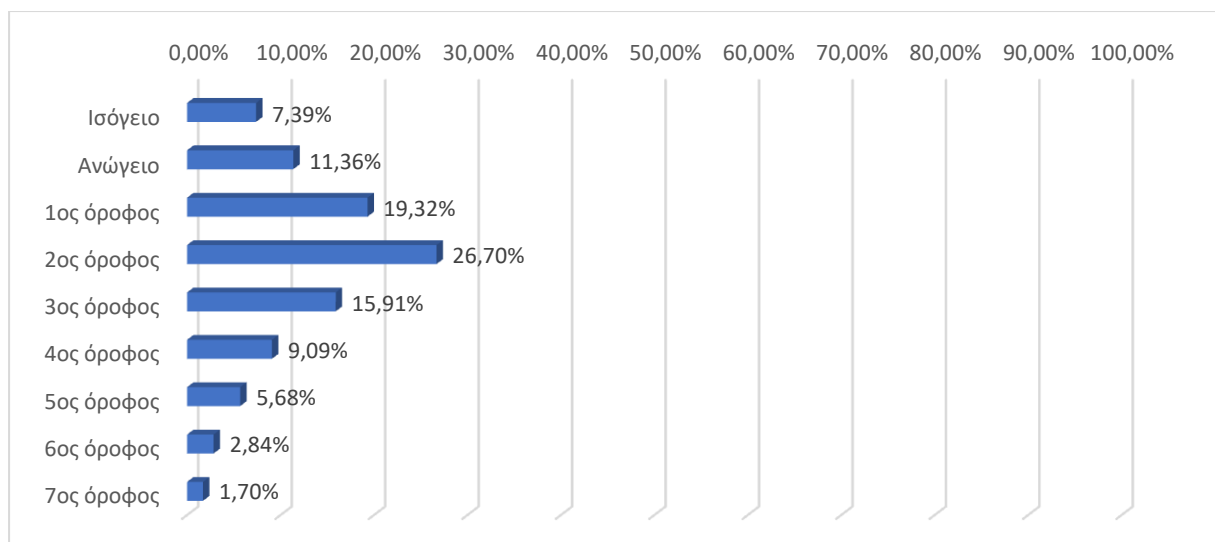


**Γράφημα 4: Περιοχή ακινήτου**

Αναφορικά με τον όροφο στον οποίο είναι το ακίνητο, από τον Πίνακα 3 και το Γράφημα 5 προκύπτει ότι το 26,70% (N=47) είναι στο 2<sup>ο</sup> όροφο, το 19,32% (N=34) είναι στον 1<sup>ο</sup>, το 15,91% (N=28) στον 3<sup>ο</sup>, το 11,36% (N=20) είναι σε ανώγειο, το 9,09% (N=16) είναι στον 4<sup>ο</sup> όροφο, το 7,39% (N=13) είναι στο ισόγειο, το 5,68% (N=10) είναι στον 5<sup>ο</sup> όροφο, το 2,84% (N=5) είναι στον 6<sup>ο</sup> και το 1,70% (N=3) είναι στον 7<sup>ο</sup> όροφο.

**Πίνακας 3: Όροφος ακινήτου**

Όροφος	N	f%
Ισόγειο	13	7,39%
Ανώγειο	20	11,36%
1ος όροφος	34	19,32%
2ος όροφος	47	26,70%
3ος όροφος	28	15,91%
4ος όροφος	16	9,09%
5ος όροφος	10	5,68%
6ος όροφος	5	2,84%
7ος όροφος	3	1,70%



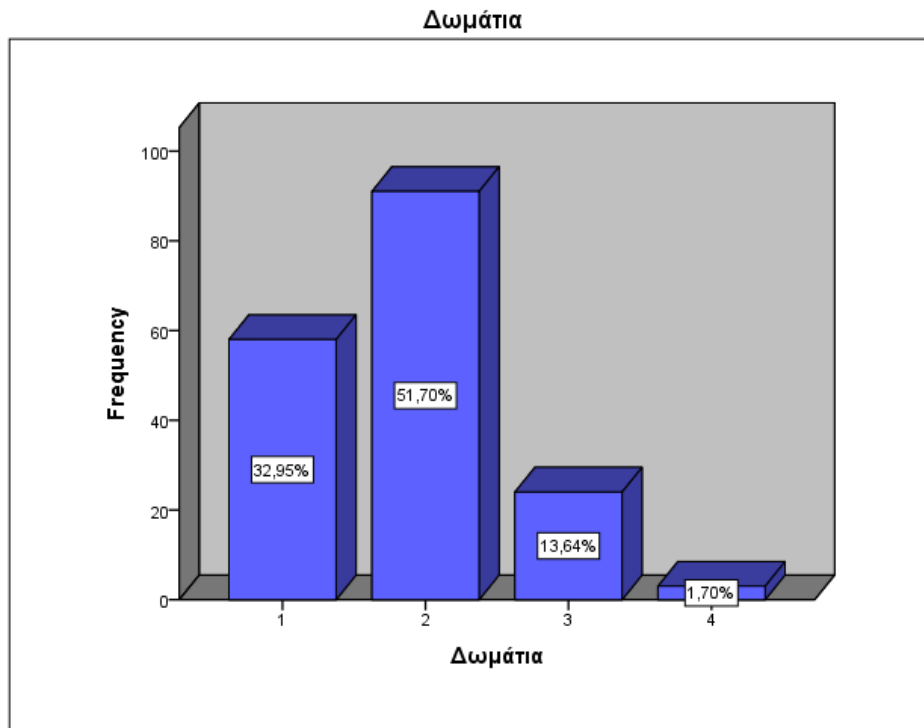
*Γράφημα 5: Όροφος ακινήτου*

Ακόμη, στον Πίνακα 4 και στα Γραφήματα 6-10 παρουσιάζονται οι βασικοί χώροι των ακινήτων.

*Πίνακας 4: Βασικοί χώροι ακινήτου*

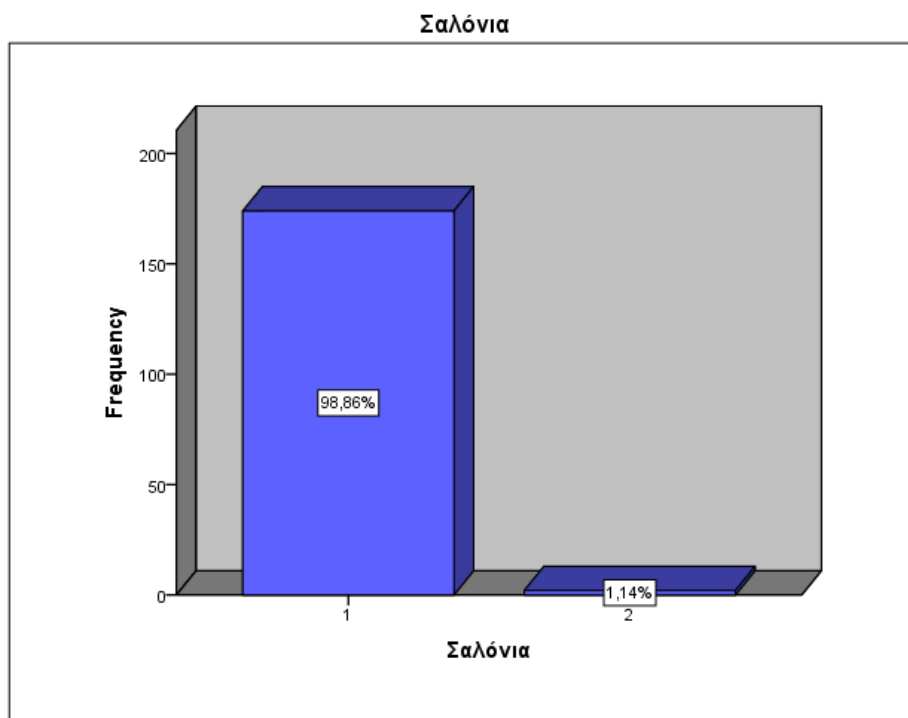
Χώρος	Κατηγορία	N	f%
Δωμάτια	1	58	32,95%
	2	91	51,70%
	3	24	13,64%
	4	3	1,70%
Σαλόνια	1	174	98,86%
	2	2	1,14%
Κουζίνες	1	175	99,43%
	2	1	0,57%
Μπάνιο	1	176	100,00%
WC	0	139	78,98%
	1	37	21,02%

Αρχικά, όσον αφορά τον αριθμό των δωματίων, προέκυψε πως το 51,70% (N= 91) των ακινήτων έχει 2 δωμάτια, το 32,95% (N=58) 1 δωμάτιο, το 13,64% (N=24) 3 δωμάτια, ενώ το 1,70% (N=3) έχει 4 δωμάτια.



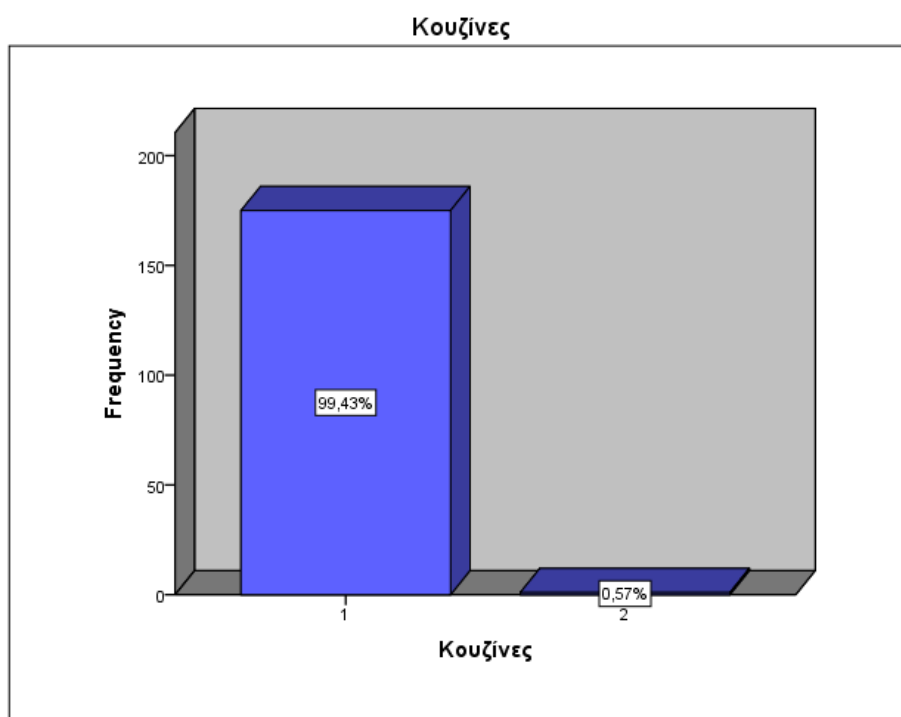
***Γράφημα 6: Δωμάτια***

Επίσης, το 98,86% (N=174) των ακινήτων έχει 1 σαλόνι, ενώ μόνο το 1,14% (N=2) έχει 2 σαλόνια.



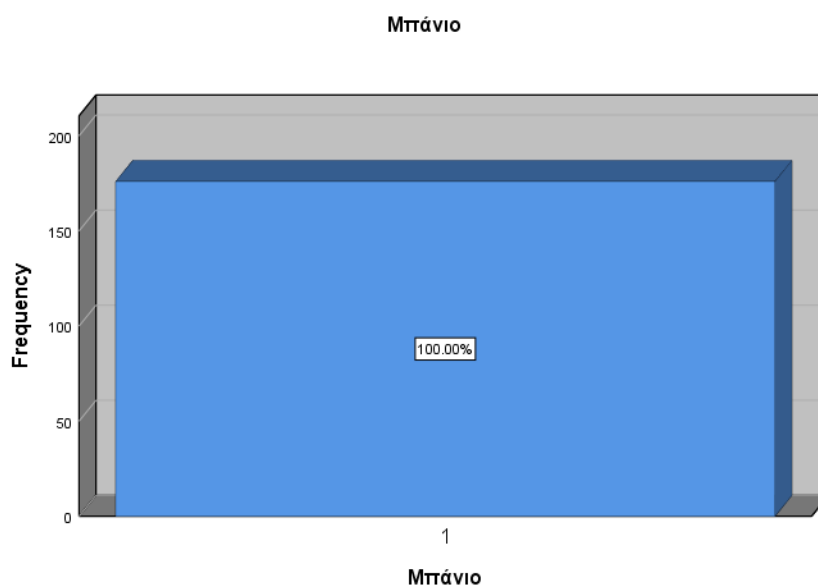
***Γράφημα 7: Σαλόνια***

Επιπλέον, το 99,43% (N=175) των ακινήτων έχει 1 κουζίνα, ενώ μόνο το 0,57% (N=1) έχει 2 κουζίνες.



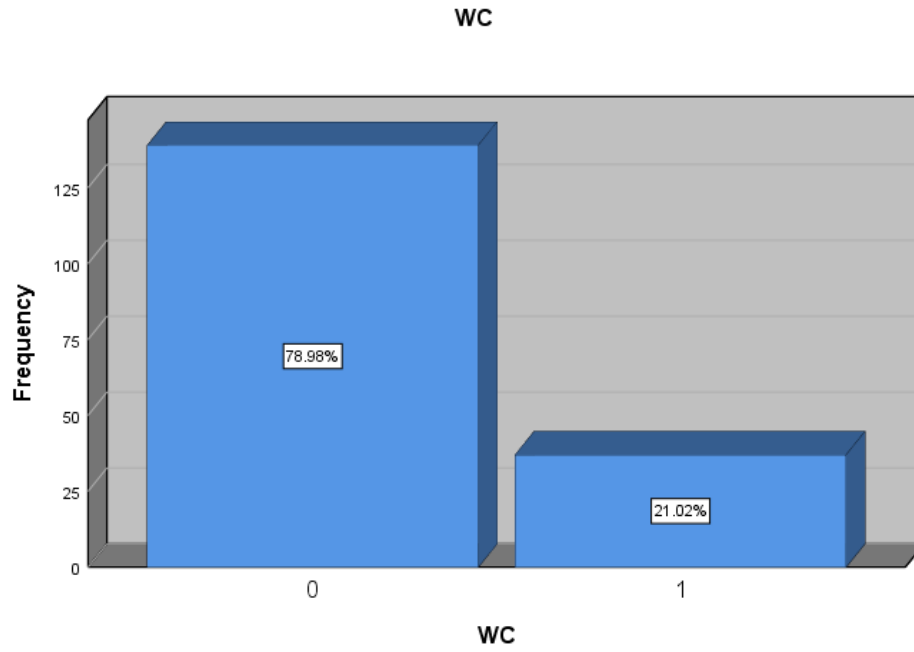
*Γράφημα 8: Κουζίνες*

Σχετικά με το μπάνιο, όλα τα ακίνητα έχουν μόνο 1 μπάνιο (100%, N=176).



*Γράφημα 9: Μπάνιο*

Τέλος, το 78,98% (N=139) των ακινήτων δεν έχει WC σε αντίθεση με το 21,02% (N=37) που έχει 1 WC.



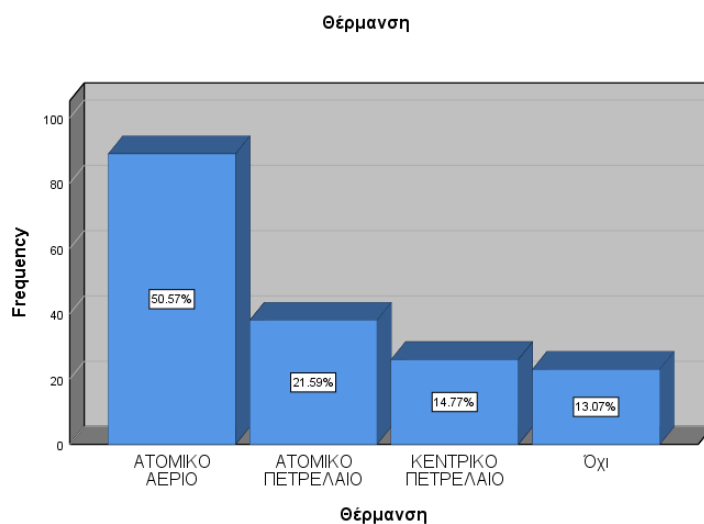
*Γράφημα 10: WC*

Επίσης, στον Πίνακα 5 και στα Γραφήματα 11-22 παρουσιάζονται πληροφορίες για τους επιπλέον χώρους των ακινήτων καθώς και άλλα χαρακτηριστικά τους.

*Πίνακας 5: Χαρακτηριστικά ακινήτου*

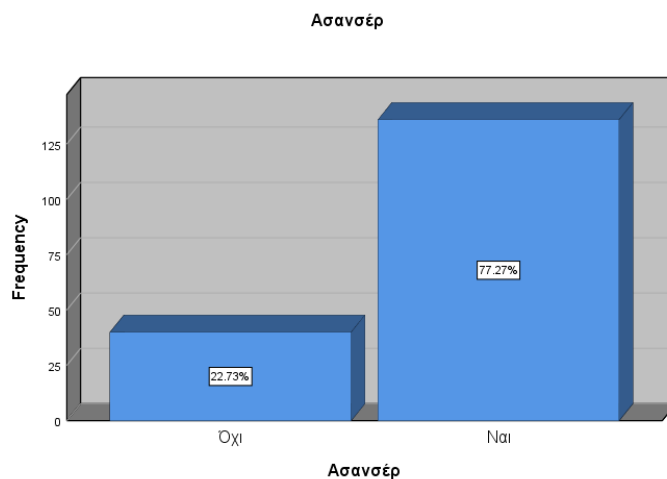
<b>Στοιχείο</b>	<b>Κατηγορία</b>	<b>N</b>	<b>f%</b>
Θέρμανση	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	89	50,57%
	ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	38	21,59%
	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	26	14,77%
	Όχι	23	13,07%
Ασανσέρ	Όχι	40	22,73%
	Ναι	136	77,27%
Πάρκινγκ	Όχι	92	52,27%
	Ναι	84	47,73%
Αποθήκη	Όχι	119	67,61%
	Ναι	57	32,39%
Τζάκι	Όχι	142	80,68%
	Ναι	34	19,32%
Προσανατολισμός	ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΣ	53	30,11%
	ΒΟΡΕΙΟΣ	38	21,59%
	ΔΥΤΙΚΟΣ	44	25,00%
	ΝΟΤΙΟΣ	41	23,30%
Ανακαινισμένο	Όχι	110	62,50%
	Μερικώς	25	14,20%
	Ναι	41	23,30%
Καινούριο	Όχι	118	67,05%
	Ναι	58	32,95%
Επίπεδα	1	163	92,61%
	2	10	5,68%
	3	3	1,70%
Ντουλάπες	0	39	22,16%
	1	48	27,27%
	2	65	36,93%
	3	17	9,66%
	4	5	2,84%
	5	2	1,14%
Δάνειο	Όχι	108	61,36%
	Ναι	68	38,64%
Μετρητά	Όχι	70	39,77%
	Ναι	106	60,23%

Αρχικά, όσον αφορά το είδος θέρμανσης των ακινήτων, το 50,57% (N=89) προέκυψε πως έχει ατομικό αέριο, το 21,59% (N=38) έχει ατομικό πετρέλαιο, το 14,77% (N=26) έχει κεντρικό πετρέλαιο, ενώ το 13,07% (N=23) δεν έχει θέρμανση.



**Γράφημα 11: Θέρμανση**

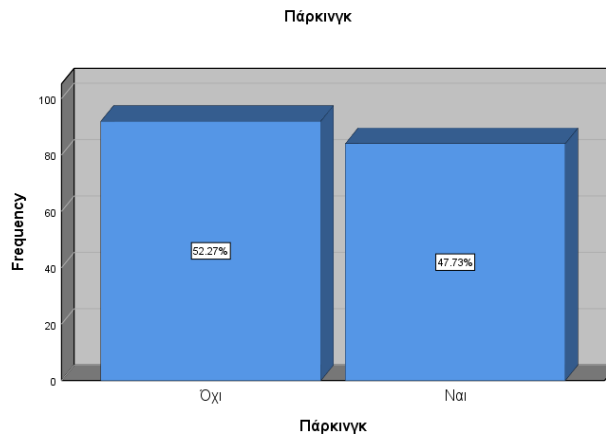
Επίσης, σχετικά με το αν έχει το ακίνητο ασανσέρ, το 77,27% (N=136) των ακινήτων έχει ασανσέρ, ενώ το 22,73% (N=40) δεν έχει.



**Γράφημα 12: Ασανσέρ**

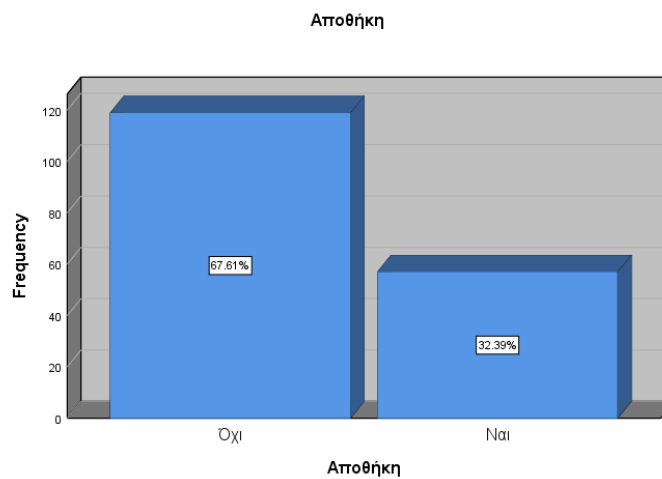
Επιπλέον, αναφορικά με το αν υπάρχει πάρκινγκ στο ακίνητο, το 52,27% (N=92) δεν έχει πάρκινγκ και το 47,73% (N=84) έχει.





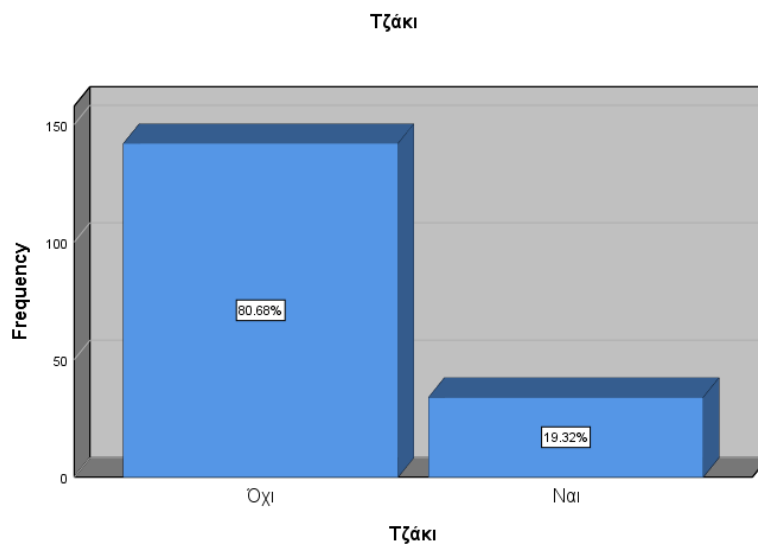
**Γράφημα 13: Πάρκινγκ**

Ακόμη, όσον αφορά το αν έχει ή όχι αποθήκη, το 67,61% (N=119) των ακινήτων δεν έχει αποθήκη, ενώ το 32,39% (N=57) έχουν.



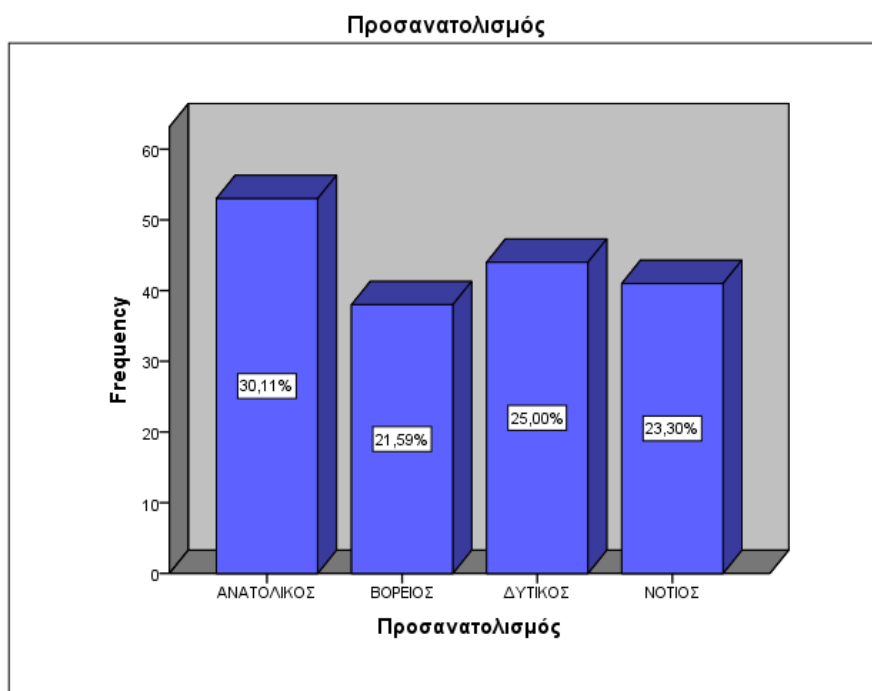
**Γράφημα 14: Αποθήκη**

Επιπροσθέτως, σχετικά με το αν έχει ή όχι τζάκι, το 80,68% (N=142) των ακινήτων δεν έχει τζάκι, ενώ το 19,32% (N=34) έχουν.



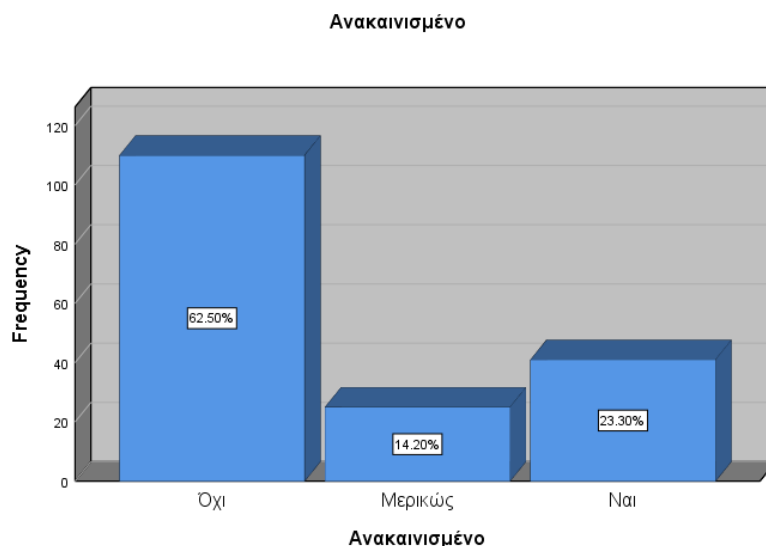
**Γράφημα 15: Τζάκι**

Επίσης, αναφορικά με τον προσανατολισμό του ακινήτου, το 30,11% (N=53) των ακινήτων έχουν Ανατολικό προσανατολισμό, το 25,00% (N=44) Δυτικό, το 23,30% (N=41) Νότιο, και το 21,59% (N=38) Βόρειο.



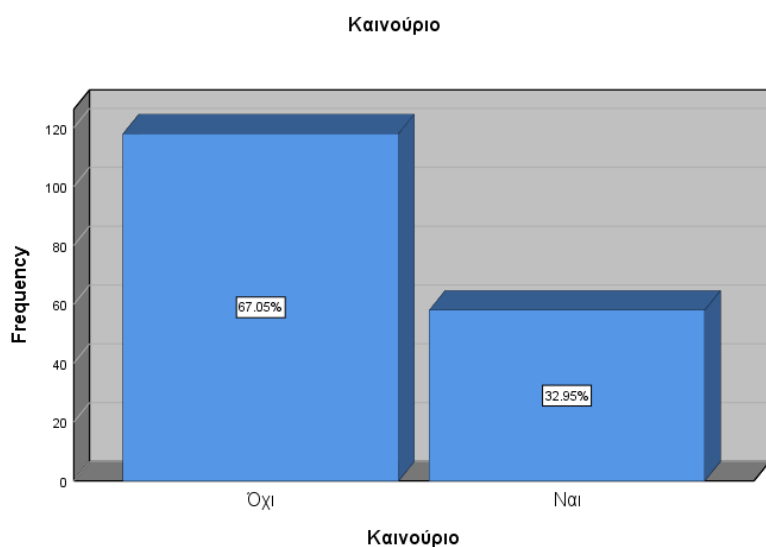
**Γράφημα 16: Προσανατολισμός**

Επιπλέον, το 62,50% (N=110) των ακινήτων δεν ήταν ανακαινισμένα, σε αντίθεση με το 23,30% (N=41) που ήταν, ενώ το 14,20% (N=25) ήταν μερικώς ανακαινισμένα.



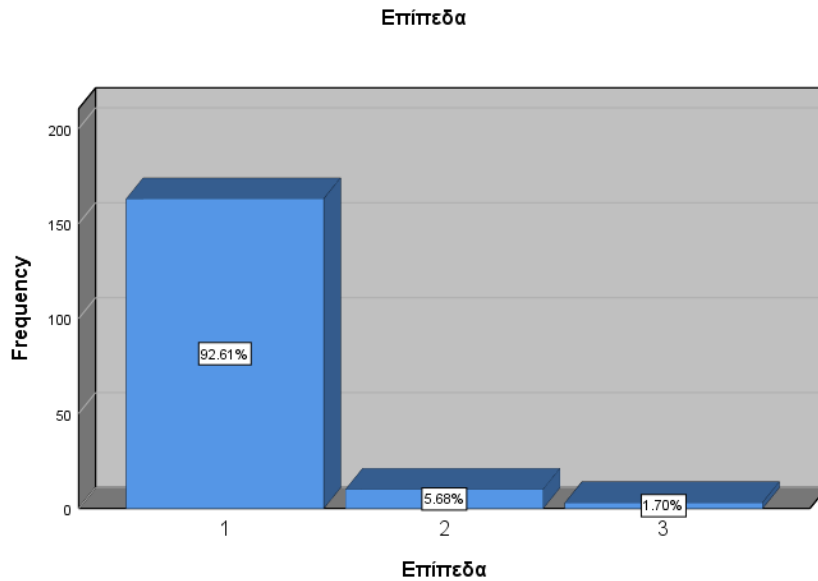
***Γράφημα 17: Ανακαινισμένο***

Ακόμη, το 32,95% (N=58) των ακινήτων ήταν καινούρια, ενώ το 67,05% (N=118) δεν ήταν.



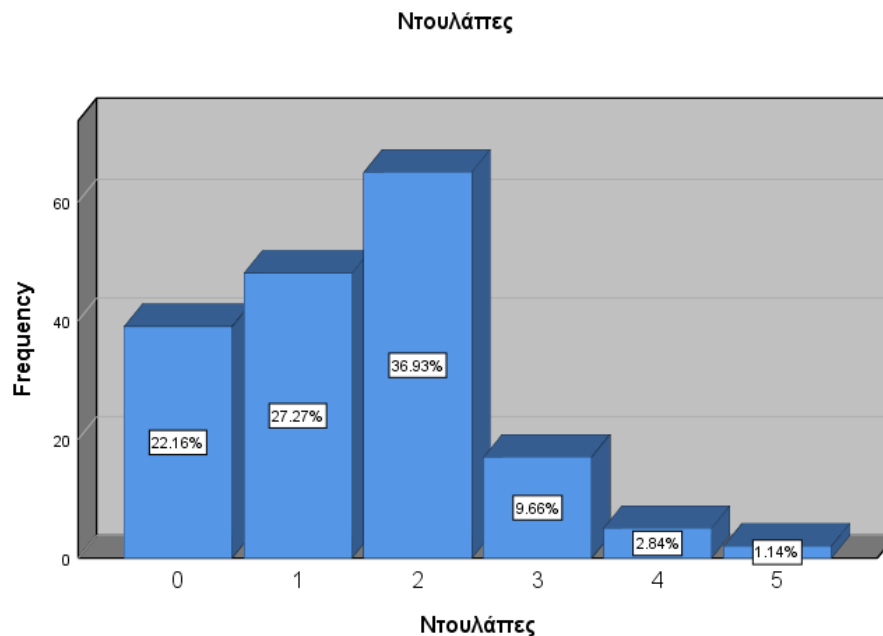
***Γράφημα 18: Καινούριο***

Επίσης, σχετικά με τον αριθμό των επιπέδων που έχουν τα ακίνητα, το 92,61% (N=163) έχει μόνο 1 επίπεδο, το 5,68% (N=10) έχει 2 επίπεδα, ενώ το 1,70% (N=3) έχει 3 επίπεδα.



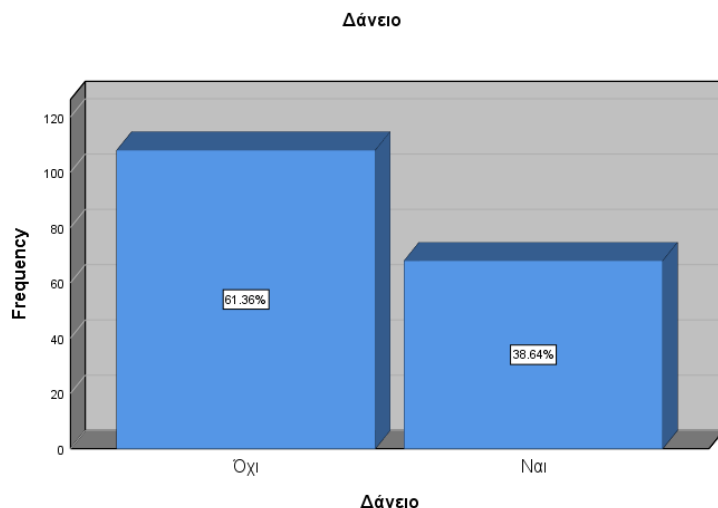
**Γράφημα 19: Επίπεδα**

Επιπροσθέτως, αναφορικά με το πλήθος από ντουλάπες που υπάρχουν στα ακίνητα, το 36,93% (N=65) των ακινήτων έχει 2 ντουλάπες, το 27,27% (N=48) έχει 1 ντουλάπα, το 22,16% (N=39) δεν έχει καμία ντουλάπα, το 9,66% (N=17) έχει 3 ντουλάπες, το 2,84% (N=5) έχει 4 ντουλάπες και το 1,14% (N=2) έχει 5 ντουλάπες.



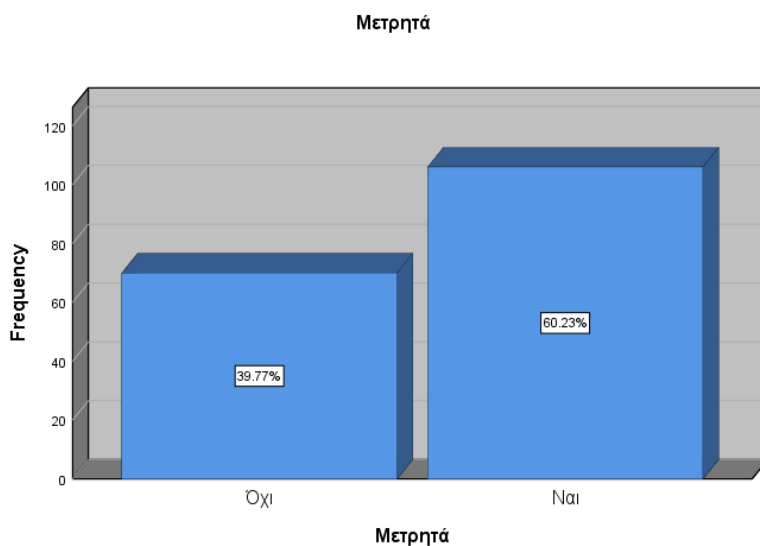
**Γράφημα 20: Ντουλάπες**

Επίσης, το 38,64% (N=68) των αγοραστών πήραν δάνειο για την αγορά του ακινήτου, σε αντίθεση με το 61,36% (N=108) που δεν πήρε.



**Γράφημα 21: Δάνειο**

Τέλος, το 60,23% (N=106) των αγοραστών πλήρωσαν με μετρητά κατά την αγορά του ακινήτου, ενώ το 39,77% (N=70) δεν πλήρωσε με μετρητά.



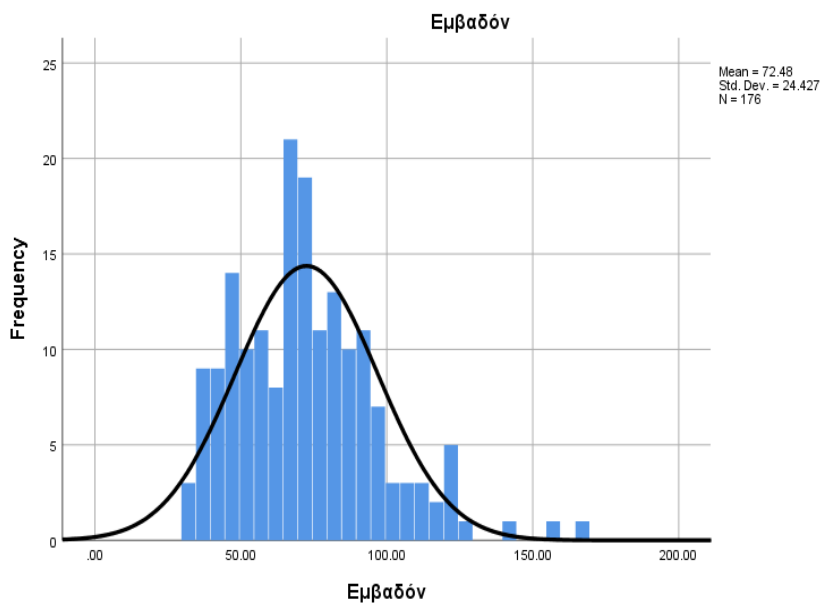
**Γράφημα 22: Μετρητά**

Στον Πίνακα 6 και στα Γραφήματα 23-27 παρουσιάζονται τα ποσοτικά στοιχεία που αφορούν την πώληση των ακινήτων.

**Πίνακας 6: Ποσοτικά στοιχεία ακινήτων**

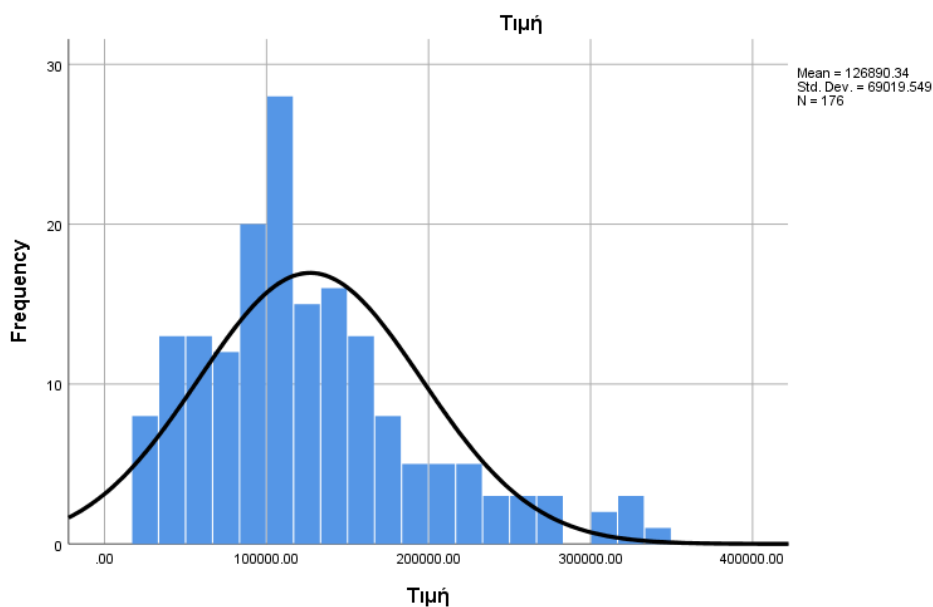
Στοιχείο	Ελάχιστο	Μέγιστο	Μ.Ο.	Τ.Α.
Εμβαδόν	32	167	72,48	24,43
Τιμή	19.000	347.000	126.890,34	69.019,55
Τιμή/τ.μ.	475	3.101,01	1694.41	588.41
Έτη από την κατασκευή	1	60	30,78	13,94
Ραντεβού	1	9	3,99	1,64

Αρχικά, τα ακίνητα είχαν εμβαδόν που κυμάνθηκε από τα 32 έως και τα 167 τ.μ. με το μέσο εμβαδόν να διαμορφώνεται στα 72,48 τ.μ. (Μ.Ο.=72,48±24,43).



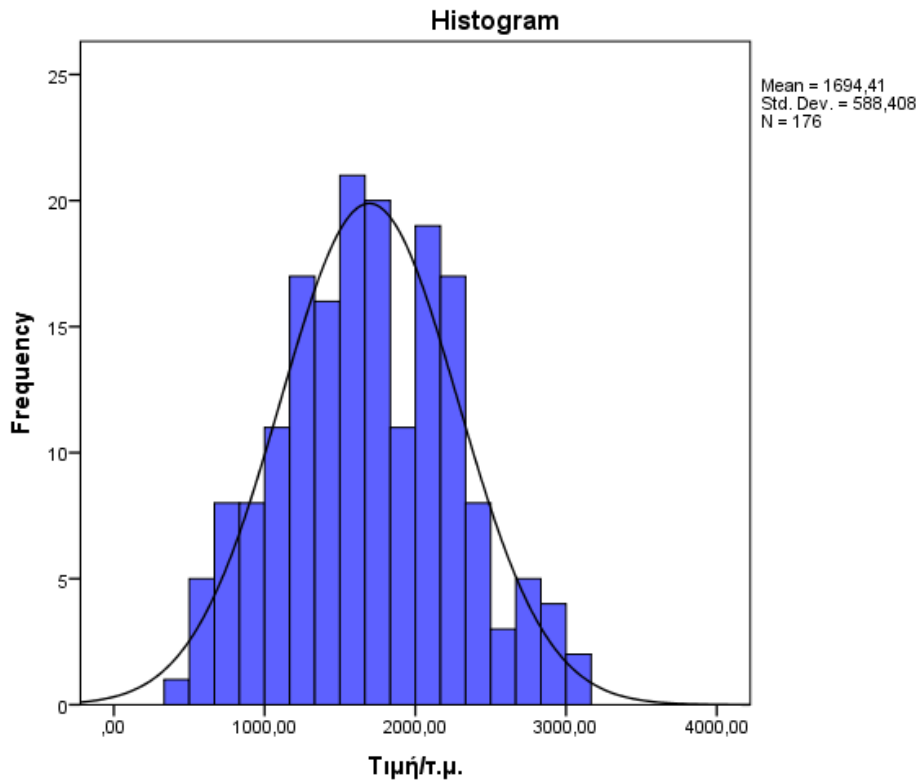
*Γράφημα 23: Εμβαδόν*

Επίσης, η τιμή των ακινήτων κυμάνθηκε από τα 19.000 έως και τα 347.000 ευρώ με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 126.890,34 ευρώ (Μ.Ο.=126.890,34±69.019,55).



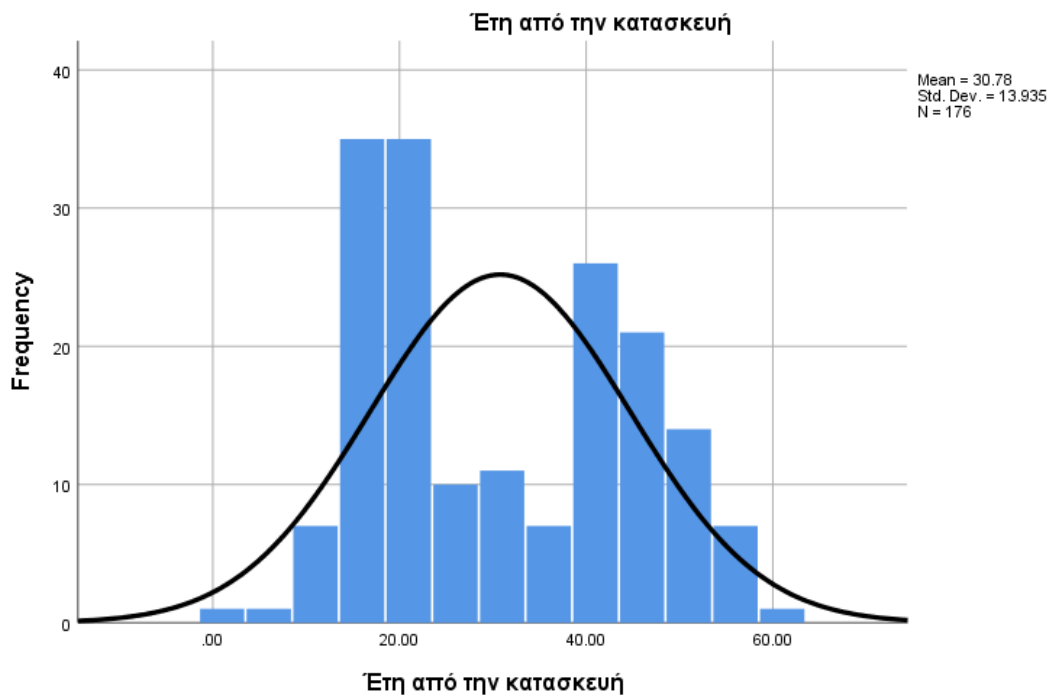
*Γράφημα 24: Τιμή*

Επίσης, η τιμή των ακινήτων/τ.μ. κυμάνθηκε από τα 475 έως και τα 3.101,01 ευρώ με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 1694.41 ευρώ (Μ.Ο.=1694.41±588.41)



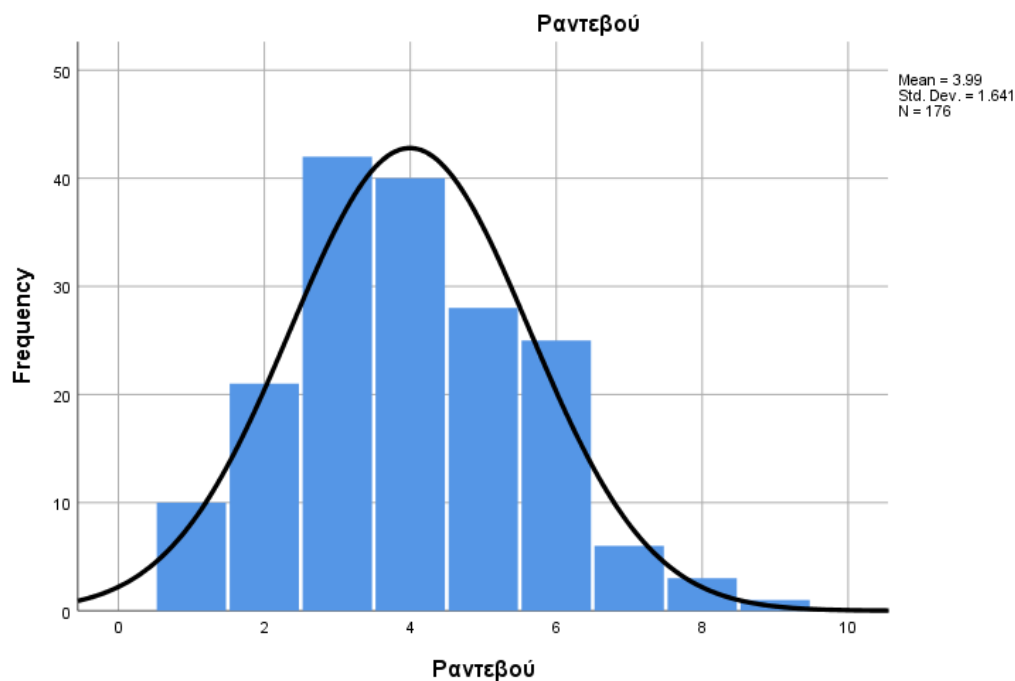
**Γράφημα 25:** Τιμή/τ.μ.

Επιπλέον, όσον αφορά τα έτη που έχουν περάσει από την κατασκευή των ακινήτων το πιο πρόσφατο είχε χτιστεί πριν 1 χρόνο ενώ το παλιότερο πριν 60 χρόνια με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 30,78 χρόνια (Μ.Ο.=30,78±13,94).



**Γράφημα 26:** Έτη από την κατασκευή

Τέλος, σχετικά με τον αριθμό ραντεβού που χρειάστηκαν για την πώληση των ακινήτων στον αγοραστή τους, ο ελάχιστος αριθμός ραντεβού ήταν 1 ραντεβού και ο μέγιστος 9 ραντεβού, με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 3,99 ραντεβού (M.O.=3,99±1,64).



*Γράφημα 27: Ραντεβού*

## 4.2. Επαγωγική στατιστική

### 4.2.1. Εύρεση παραγόντων συσχέτισης

#### Ποσοτικές-διατακτικές μεταβλητές

Στον Πίνακα 7 παρουσιάζεται το αποτέλεσμα της συσχέτισης Spearman της τιμής των ακινήτων/τ.μ. ως προς τις ποσοτικές-διατακτικές μεταβλητές. Από τα αποτελέσματα προκύπτει η τιμή των ακινήτων/τ.μ. συσχετίζεται με τις μεταβλητές:

- «Έτος πώλησης» ( $\rho = -0,413$ ,  $p < 0,01$ ).
- «Όροφος» ( $\rho = 0,458$ ,  $p < 0,001$ )
- «Δωμάτια» ( $\rho = 0,297$ ,  $p < 0,001$ )
- «WC» ( $\rho = 0,204$ ,  $p < 0,01$ )
- «Ντουλάπες» ( $\rho = 0,539$ ,  $p < 0,001$ )
- «Εμβαδόν» ( $\rho = 0,288$ ,  $p < 0,001$ )
- «Έτη από την κατασκευή» ( $\rho = -0,779$ ,  $p < 0,001$ )



**Πίνακας 7: Τιμή ακινήτου/τ.μ.**

\* Ποσοτικές-διατακτικές μεταβλητές, Συσχέτιση Spearman

<b>Μεταβλητή</b>	<b>rho</b>
Έτος πώλησης	<b>-0,413***</b>
Όροφος	<b>0,458***</b>
Δωμάτια	<b>0,297***</b>
Σαλόνια	0,113
Κουζίνες	0,041
WC	<b>0,204**</b>
Επίπεδα	0,119
Ντουλάπες	<b>0,539***</b>
Εμβαδόν	<b>0,288***</b>
Έτη από την κατασκευή	<b>-0,779***</b>
Ραντεβού	0,093

\*\*p<0,01, \*\*\*p<0,001

Ποιοτικές-κατηγορικές μεταβλητές

Στον Πίνακα 8 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των ελέγχων independent samples t-test και ANOVA της τιμής των ακινήτων/τ.μ. ως προς τις κατηγορικές-ποιοτικές μεταβλητές. Από τα αποτελέσματα προέκυψαν στατιστικά σημαντικές διαφορές ως προς:

- Την «Περιοχή» (F (5,170)=8,771, p<0,001)
- Τη «Θέρμανση» (F (3,172)=25,807, p<0,001)
- Το «Ασανσέρ» (t (174)=-7,564, p<0,001)
- Το «Πάρκινγκ» (t (174) =-9,647, p<0,001)
- Την «Αποθήκη» (t(174)=-6,762, p<0,001)
- Το «Τζάκι» (t (174) =-4,993, p<0,001)
- Το «Ανακαινισμένο» (F (2,173)=8,264, p<0,001)
- Το «Καινούριο» (t (174) =-14,813, p<0,001)
- Το «Δάνειο» (t (174) =-6,202, p<0,001)
- Τα «Μετρητά» (t (174)=3,383, p=0,001).

**Πίνακας 8:** Τιμή ακινήτου/τ.μ.

\*Ποιοτικές μεταβλητές, ANOVA και independent samples t-test

Μεταβλητή	Έλεγχος	Στατιστικό	p-value
Περιοχή	ANOVA	F (5,170) =8,771	<0,001
Θέρμανση	ANOVA	F (3,172) =25,807	<0,001
Ασανσέρ	t-test	t (174) =-7,564	<0,001
Πάρκινγκ	t-test	t (174) =-9,647	<0,001
Αποθήκη	t-test	t (174) =-6,762	<0,001
Τζάκι	t-test	t (174) =-4,993	<0,001
Προσανατολισμός	ANOVA	F (3,172) =2,211	0,089
Ανακαινισμένο	ANOVA	F (2,173) =8,264	<0,001
Καινούριο	t-test	t (174) =-14,813	<0,001
Δάνειο	t-test	t (174) =-6,202	<0,001
Μετρητά	t-test	t (174) = 3,383	0,001

### Περιοχή

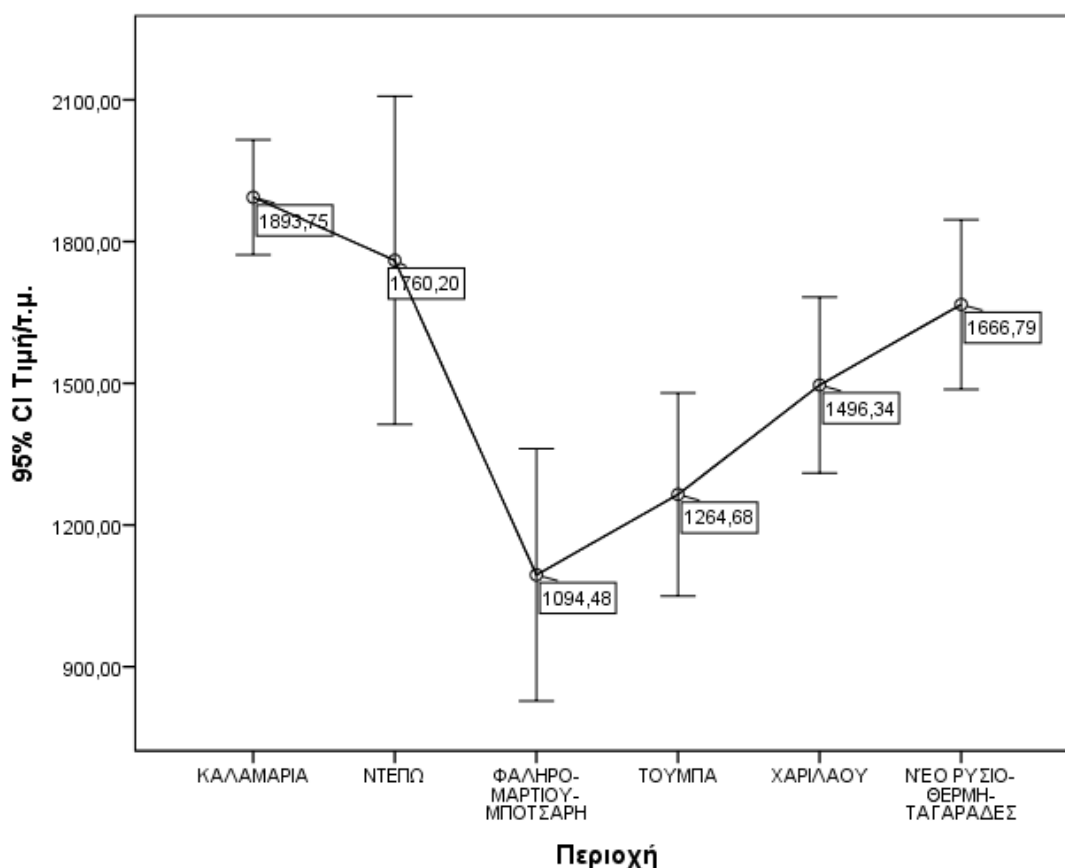
Στους Πίνακες 9-10 (Γράφημα 27) παρουσιάζονται τα αποτελέσματα του ελέγχου ANOVA της τιμής του ακινήτου/τ.μ. ως προς την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Από τα αποτελέσματα προκύπτει πως ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. των περιοχών ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ (Μ.Ο.=1.094,28) είναι στατιστικά μικρότερος από τον αντίστοιχο των περιοχών ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ (Μ.Ο.=1.893,75,  $p<0,001$ ), ΝΤΕΠΩ (Μ.Ο.=1.760,20,  $p=0,032$ ) και ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ (Μ.Ο.=1.666,79,  $p=0,010$ ). Επιπλέον ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. της ΤΟΥΜΠΑΣ (Μ.Ο.=1.264,68) είναι στατιστικά μικρότερος από τον αντίστοιχο των περιοχών ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ (Μ.Ο.=1.893,75,  $p<0,001$ ) και ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ (Μ.Ο.=1.666,79,  $p=0,049$ ). Τέλος, ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που βρίσκονται στη ΧΑΡΙΛΑΟΥ (Μ.Ο.=1.496,34) είναι στατιστικά μικρότερος από τον αντίστοιχο των περιοχών ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ (Μ.Ο.=1.893,75,  $p=0,008$ ).

**Πίνακας 9:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Περιοχή, ANOVA

Παράγοντας	Περιοχή	N	Μ.Ο.	F (5,170)	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	97	1.893,75	8,771	<0,001
	ΝΤΕΠΩ	10	1.760,20		
	ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	11	1.094,48		
	ΤΟΥΜΠΑΣ	20	1.264,68		
	ΧΑΡΙΛΑΟΥ	22	1.496,34		
	ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	16	1.666,79		

**Πίνακας 10:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Περιοχή, Post-Hoc Games-Howell (στατιστικά σημαντικά)

Παράγοντας	Περιοχή (I)	Περιοχή (J)	Μέση διαφορά (I-J)	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ΝΤΕΠΩ	133,54565	0,961
		ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	799,26991*	<0,001
		ΤΟΥΜΠΑ	629,06212*	<0,001
		ΧΑΡΙΛΑΟΥ	397,40357*	0,008
		ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	226,95619	0,275
	ΝΤΕΠΩ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	-133,54565	0,961
		ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	665,72425*	0,032
		ΤΟΥΜΠΑ	495,51647	0,130
		ΧΑΡΙΛΑΟΥ	263,85792	0,678
		ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	93,41054	0,994
	ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	-799,26991*	<0,001
		ΝΤΕΠΩ	-665,72425*	0,032
		ΤΟΥΜΠΑ	-170,20779	0,885
		ΧΑΡΙΛΑΟΥ	-401,86633	0,120
		ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	-572,31372*	0,010
	ΤΟΥΜΠΑ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	-629,06212*	<0,001
		ΝΤΕΠΩ	-495,51647	0,130
		ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	170,20779	0,885
		ΧΑΡΙΛΑΟΥ	-231,65855	0,540
		ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	-402,10593*	0,049
	ΧΑΡΙΛΑΟΥ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	-397,40357*	0,008
		ΝΤΕΠΩ	-263,85792	0,678
		ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	401,86633	0,120
		ΤΟΥΜΠΑ	231,65855	0,540
		ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	-170,44738	0,735
	ΝΕΟ ΡΥΣΙΟ-ΘΕΡΜΗ-ΤΑΓΑΡΑΔΕΣ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	-226,95619	0,275
		ΝΤΕΠΩ	-93,41054	0,994
		ΦΑΛΗΡΟ-ΜΑΡΤΙΟΥ-ΜΠΟΤΣΑΡΗ	572,31372*	0,010
ΤΟΥΜΠΑ		402,10593*	0,049	
ΧΑΡΙΛΑΟΥ		170,44738	0,735	



**Γράφημα 28:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Περιοχή

#### Θέρμανση

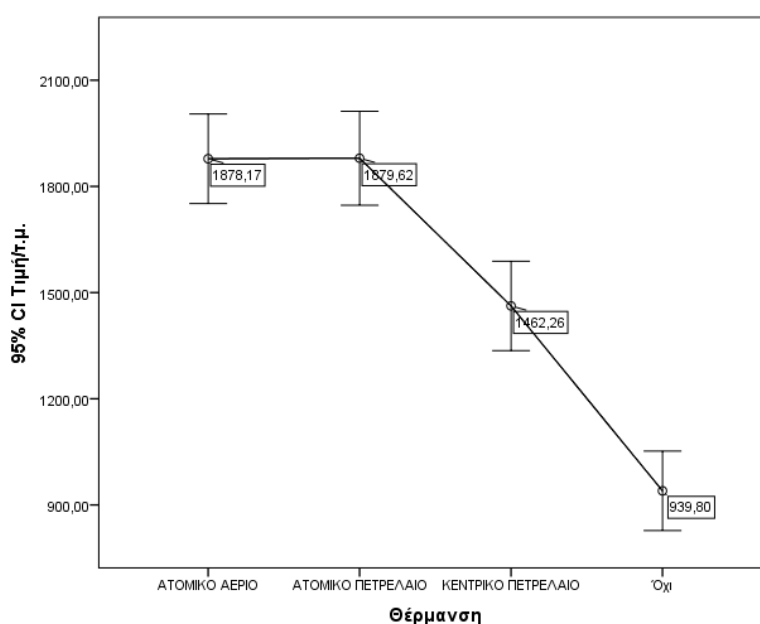
Από τους Πίνακες 11-12 και το Γράφημα 29 προκύπτει ότι ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που δεν έχουν θέρμανση (Μ.Ο.=939,80) είναι στατιστικά μικρότερος ( $p < 0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν ατομικό αέριο (Μ.Ο.=1.878,17), ατομικό πετρέλαιο (Μ.Ο.=1.879,62) και κεντρικό πετρέλαιο (Μ.Ο.=1.462,26). Επίσης, ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που έχουν για θέρμανση κεντρικό πετρέλαιο (Μ.Ο.=1.462,26) είναι στατιστικά μικρότερος ( $p < 0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν ατομικό αέριο (Μ.Ο.=1.878,17) και ατομικό πετρέλαιο (Μ.Ο.=1.879,62).

**Πίνακας 11:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Θέρμανση, ANOVA

Παράγοντας	Περιοχή	N	M.O.	df1	df2	F	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	89	1.878,17	3	172	25,807	<0,001
	ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	38	1.879,62				
	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	26	1.462,26				
	Όχι	23	939,80				

**Πίνακας 12:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Θέρμανση, Post-Hoc Games-Howell

Παράγοντας	Θέρμανση (I)	Θέρμανση (J)	Μέσες διαφορές (I-J)	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	-1,45083	1,000
		ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	415,91097*	<0,001
		Όχι	938,36337*	<0,001
	ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	1,45083	1,000
		ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	417,36180*	<0,001
		Όχι	939,81420*	<0,001
	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	-415,91097*	<0,001
		ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	-417,36180*	<0,001
		Όχι	522,45240*	<0,001
Όχι	ΑΤΟΜΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	-938,36337*	<0,001	
	ΑΤΟΜΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	-939,81420*	<0,001	
	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ	-522,45240*	<0,001	



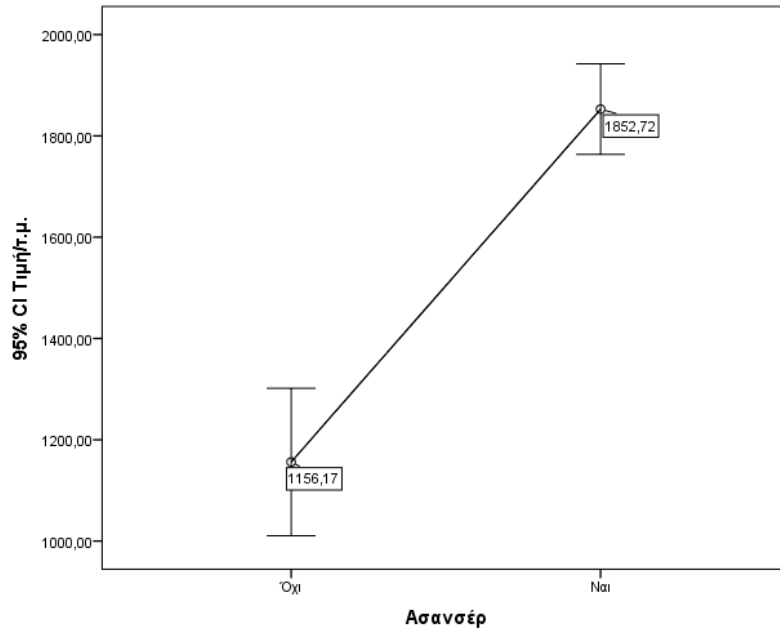
**Γράφημα 29:** Error bars Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Θέρμανση

#### Ασανσέρ

Από τον Πίνακα 13 και το Γράφημα 30 προκύπτει ότι ο μέσος όρος ακινήτων/τ.μ. χωρίς ασανσέρ (Μ.Ο.=1.156,17) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174) = -7,565$ ,  $p < 0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν ασανσέρ (Μ.Ο.=1.852,72).

**Πίνακας 13:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Ασανσέρ, independent samples t-test

Παράγοντας	Ασανσέρ	N	M.O.	t	df	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	40	1.156,17	-7,565	174	<0,001
	Ναι	136	1.852,72			



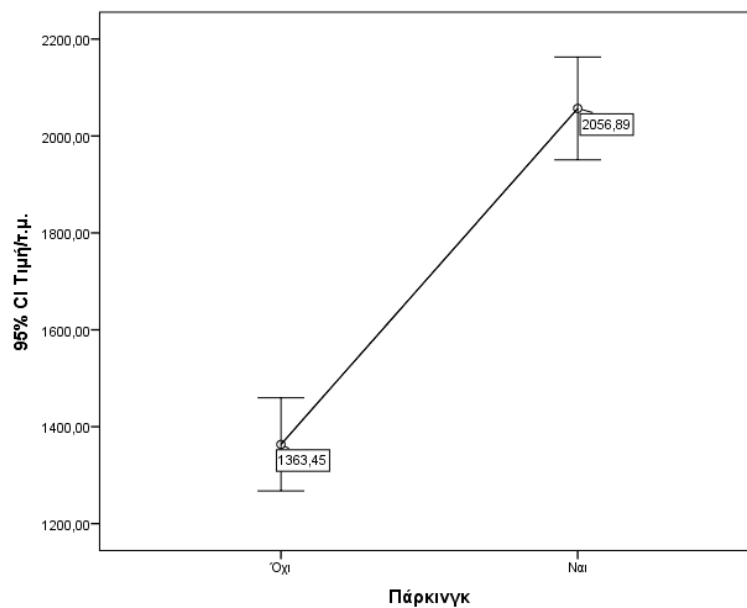
**Γράφημα 30:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Ασασέρ

### Πάρκινγκ

Από τον Πίνακα 14 και το Γράφημα 31 προκύπτει ότι ο μέσος όρος ακινήτων/τ.μ. χωρίς πάρκινγκ (Μ.Ο.=1.363,45) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174)=-9,647$ ,  $p<0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν πάρκινγκ (Μ.Ο.=2.056,89).

**Πίνακας 14:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Πάρκινγκ, independent samples t-test

Παράγοντας	Πάρκινγκ	N	M.O.	t	df	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	92	1.363,45	-9,647	174	<b>&lt;0,001</b>
	Ναι	84	2.056,89			



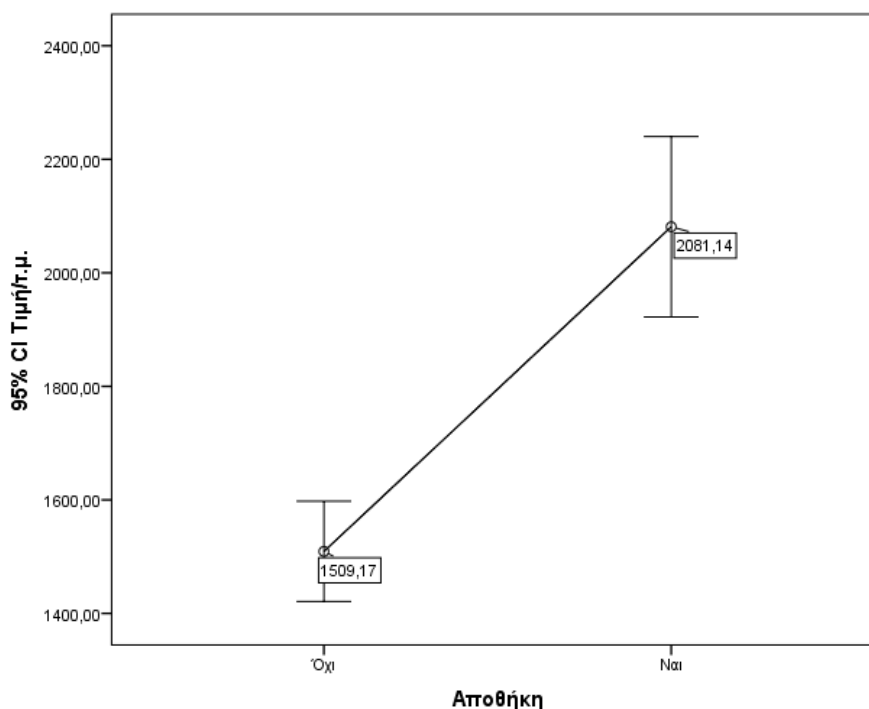
**Γράφημα 31:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Πάρκινγκ

### Αποθήκη

Από τον Πίνακα 15 και το Γράφημα 32 προκύπτει ότι ο μέσος όρος των ακινήτων/τ.μ. χωρίς αποθήκη (Μ.Ο.=1.509,17) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174)=-6,762$ ,  $p<0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν αποθήκη (Μ.Ο.=2.081,14).

**Πίνακας 15:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Αποθήκη, independent samples t-test

Παράγοντας	Αποθήκη	N	M.O.	t	df	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	119	1.509,17	-6,762	174	<b>&lt;0,001</b>
	Ναι	57	2.081,14			



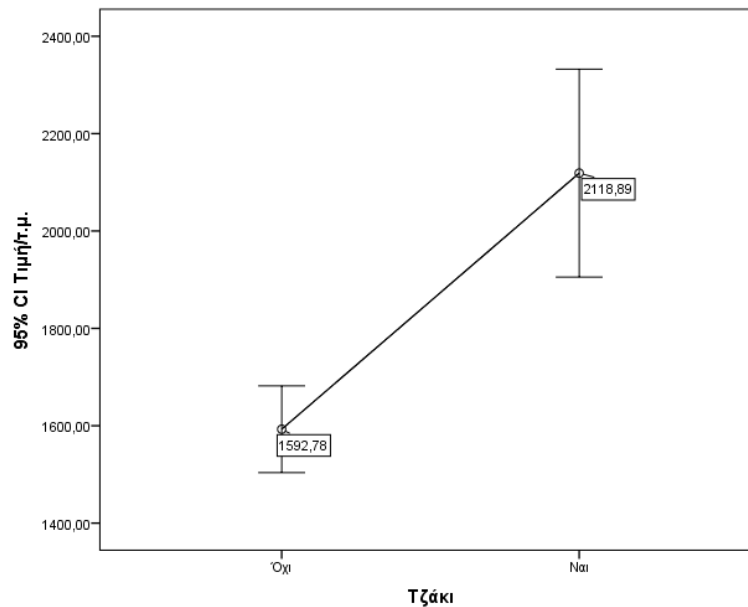
**Γράφημα 32:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Αποθήκη

### Τζάκι

Συγκεκριμένα, από τον Πίνακα 16 και το Γράφημα 33 προκύπτει ότι ο μέσος όρος των ακινήτων/τ.μ. χωρίς τζάκι (Μ.Ο.=1.592,77) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174)=-4,993$ ,  $p<0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που έχουν τζάκι (Μ.Ο.=2.118,88).

**Πίνακας 16:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Τζάκι, independent samples t-test

Παράγοντας	Τζάκι	N	M.O.	t	df	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	142	1.592,77	-4,993	174	<b>&lt;0,001</b>
	Ναι	34	2.118,88			



**Γράφημα 33:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Τζάκι

#### Ανακαινισμένο

Από τους Πίνακες 17-18 και το Γράφημα 34 προκύπτει ότι ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που έχουν ανακαινιστεί μερικώς (M.O.=1.325,28) είναι στατιστικά μικρότερος από τον μέσο όρο των ακινήτων που δεν έχουν ανακαινιστεί (M.O.= 1.812,47,  $p < 0,001$ ) και έχουν ανακαινιστεί πλήρως (M.O.= 1.602,76,  $p = 0,003$ ). Επίσης, ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που έχουν ανακαινιστεί (M.O.=1.602,76) είναι στατιστικά μικρότερος ( $p = 0,018$ ) από τον αντίστοιχο όσων δεν έχουν ανακαινιστεί (M.O.= 1.812,47). Το αποτέλεσμα που προκύπτει είναι αναμενόμενο, καθώς το δείγμα περιλαμβάνει ακίνητα που είναι νεόδμητα ή σχετικά καινούργια που δεν χρήζουν ανακαίνισης. Αντίθετα, ένα ακίνητο περίπου είκοσι ετών και άνω χρήζει ανακαίνισης.

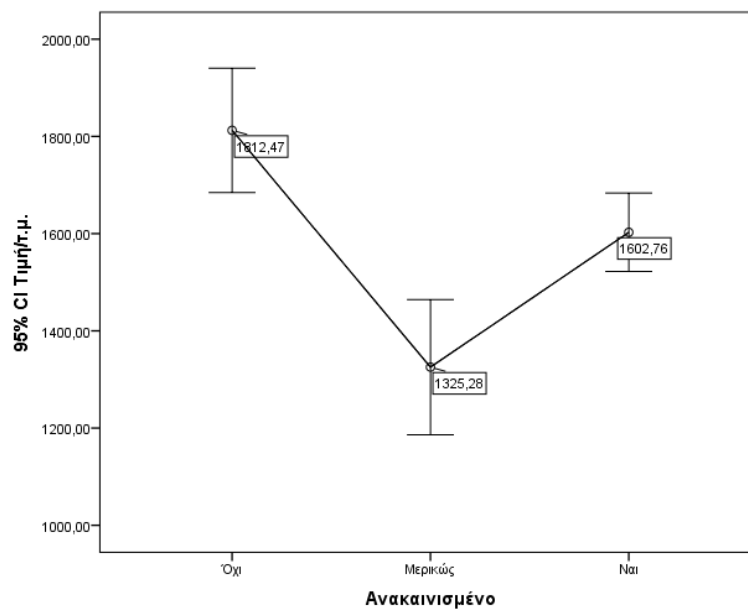
**Πίνακας 17:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Ανακαινισμένο, ANOVA

Παράγοντας	Ανακαινισμένο	N	M.O.	df1	df2	F	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	110	1.812,47	2	173	8,264	<b>&lt;0,001</b>
	Μερικώς	25	1.325,28				
	Ναι	41	1.602,76				



**Πίνακας 18:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Ανακαινισμένο, Post-Hoc Games-Howell

Παράγοντας	Ανακαινισμένο (I)	Ανακαινισμένο (J)	Μέσες διαφορές (I-J)	p-value
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	Μερικώς	487,18555*	<0,001
		Ναι	209,70224*	0,018
	Μερικώς	Όχι	-487,18555*	<0,001
		Ναι	-277,48331*	0,003
	Ναι	Όχι	-209,70224*	0,018
		Μερικώς	277,48331*	0,003



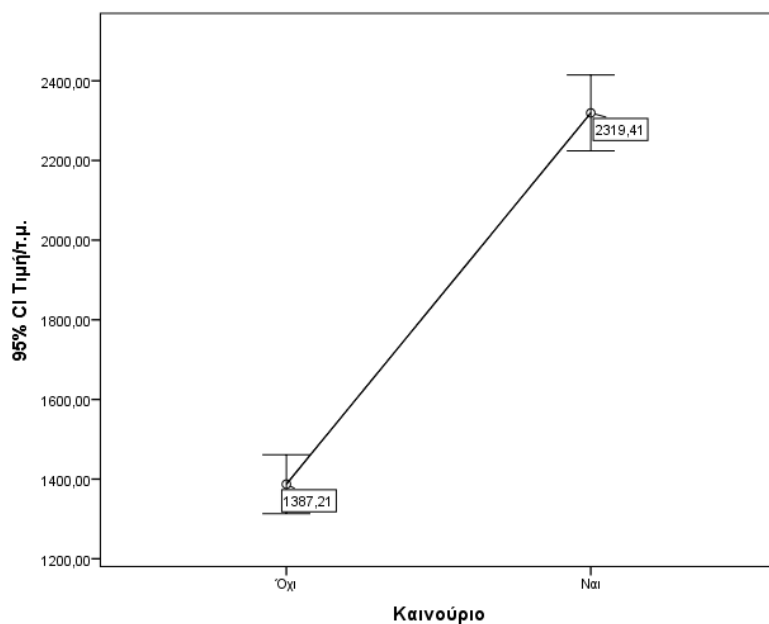
**Γράφημα 34:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Ανακαινισμένο

#### Καινούριο

Από τον Πίνακα 19 και το Γράφημα 35 προκύπτει ότι ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που δεν είναι καινούρια (M.O.=1.387,20) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174)=-14,813$ ,  $p<0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που είναι καινούρια (M.O.= 2.319,41).

**Πίνακας 19:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Καινούριο, independent samples t-test

Παράγοντας	Καινούριο	N	M.O.	t	df	p
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	118	1.387,21	-14,813	174	<0,001
	Ναι	58	2.319,41			



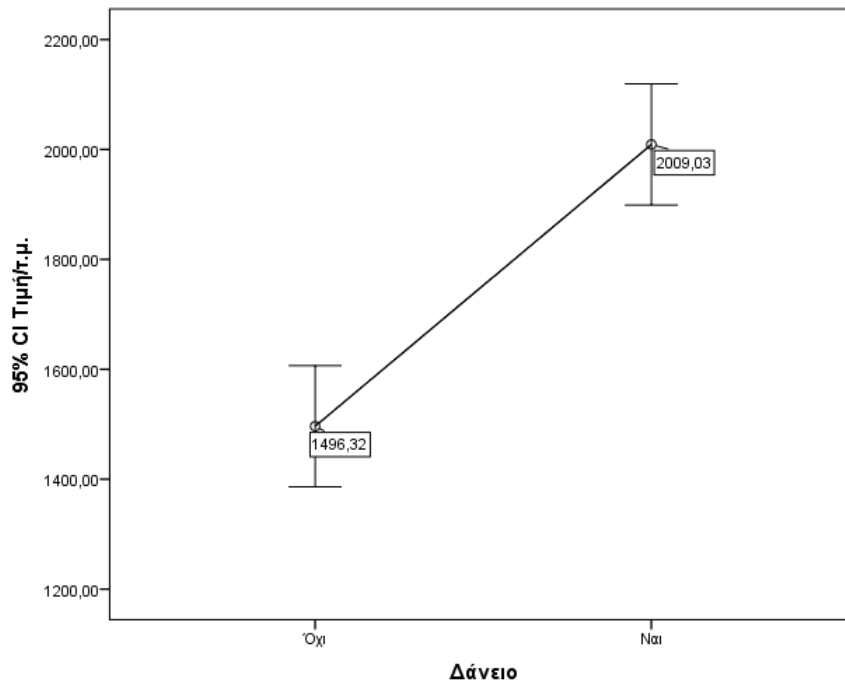
**Γράφημα 35:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Καινόριο

#### Δάνειο

Από τον Πίνακα 20 και το Γράφημα 36 προκύπτει ότι η μέση τιμή των ακινήτων/τ.μ. που δεν αγοράστηκαν με δάνειο (Μ.Ο.=1.496,31) είναι στατιστικά μικρότερος ( $t(174)=-6,202$ ,  $p<0,001$ ) από τον μέσο όρο των ακινήτων που αγοράστηκαν με δάνειο (Μ.Ο.=2.009,03).

**Πίνακας 20:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Δάνειο, independent samples t-test

Παράγοντας	Δάνειο	N	M.O.	t	df	p
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	108	1.496,32	-6,202	174	<b>&lt;0,001</b>
	Ναι	68	2.009,03			



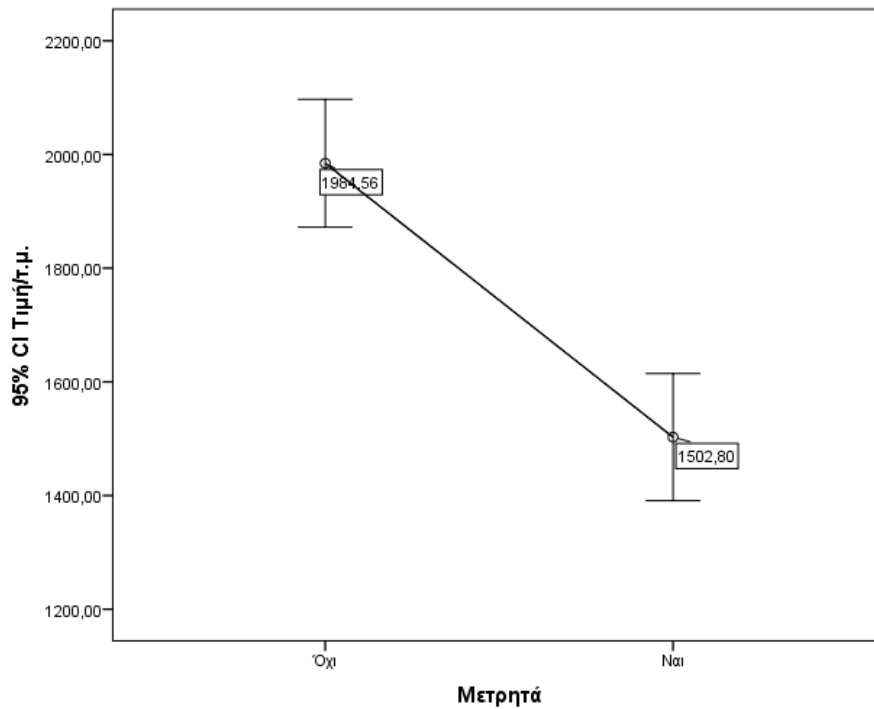
**Γράφημα 36:** Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Δάνειο

#### Μετρητά

Από τον Πίνακα 21 και το Γράφημα 37 προκύπτει ότι ο μέσος όρος της τιμής των ακινήτων/τ.μ. που δεν αγοράστηκαν με μετρητά (Μ.Ο.=1.984,56) είναι στατιστικά μεγαλύτερος [ $t(174)=5,789$ ,  $p<0,001$ ] από τον μέσο όρο ακινήτων που αγοράστηκαν με μετρητά (Μ.Ο.=1.502,80).

**Πίνακας 21:** Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Μετρητά, independent samples t-test

Παράγοντας	Μετρητά	N	M.O.	t	df	p
Τιμή ακινήτου/τ.μ.	Όχι	70	1.984,56	5,789	174	<b>&lt;0,001</b>
	Ναι	106	1.502,80			



*Γράφημα 37: Error bars, Τιμή ακινήτου/τ.μ. \* Μετρητά*

#### 4.2.2. Εύρεση προβλεπτικών παραγόντων

Ο Πίνακας 22 παρουσιάζει τα αποτελέσματα της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης με εξαρτημένη μεταβλητή την τιμή των ακινήτων και ανεξάρτητες τους παράγοντες συσχέτισης. Παρατηρήθηκε στατιστικά σημαντική επίδραση των ανεξάρτητων μεταβλητών στην εξαρτημένη με υψηλό βαθμό προσαρμογής ( $F(20,155)=34,053$ ,  $p<0,001$ ,  $AdjR^2=0,791$ ). Στατιστικά σημαντική σε στάθμη σημαντικότητας 0,001 θεωρήθηκε η επίδραση των μεταβλητών «Οροφος» ( $Beta=0,178$ ,  $t=3,387$ ,  $p=0,001$ ), «Έτη από την κατασκευή» ( $Beta=-0,449$ ,  $t=-5,407$ ,  $p<0,001$ ), «Καινούριο» ( $Beta=0,207$ ,  $t=3,055$ ,  $p=0,003$ ) και «Δάνειο» ( $Beta=0,125$ ,  $t=2,647$ ,  $p=0,009$ ).

**Πίνακας 22:** Αποτελέσματα πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης

<b>Ανεξάρτητες</b>	<b>B</b>	<b>Beta</b>	<b>t</b>	<b>p-value</b>	<b>VIF</b>
Σταθερά	19951,894	-	2,062	0,041	-
Έτος πώλησης	-8,951	-0,102	-1,866	0,064	2,477
Όροφος	58,338	0,178	3,387	<b>0,001</b>	2,322
Δωμάτια	69,528	0,085	0,945	0,346	6,684
WC	17,278	0,012	0,221	0,825	2,457
Ντουλάπες	76,083	0,142	1,880	0,062	4,741
Εμβαδόν	4,684	0,194	2,209	0,029	6,479
Έτη από την κατασκευή	-18,973	-0,449	-5,407	<b>&lt;0,001</b>	5,774
Καλαμαριά	44,654	0,038	0,817	0,415	1,795
Φάληρο-Μαρτίου-Μπότσαρη	-108,025	-0,045	-1,103	0,272	1,365
Νέο Ρύσιο-Θέρμη-Ταγαράδες	-148,803	-0,073	-1,183	0,239	3,176
Ατομικό Αέριο	-86,498	-0,074	-1,222	0,223	3,041
Ατομικό Πετρέλαιο	-52,774	-0,037	-0,706	0,481	2,299
Ασανσέρ	104,231	0,074	1,436	0,153	2,248
Πάρκινγκ	44,661	0,038	0,724	0,470	2,305
Αποθήκη	15,015	0,012	0,234	0,816	2,195
Τζάκι	62,973	0,042	0,816	0,416	2,254
Όχι	-58,717	-0,048	-0,959	0,339	2,134
Μερικώς	11,126	0,007	0,148	0,883	1,674
Καινούριο	257,881	0,207	3,055	<b>0,003</b>	3,824
Δάνειο	150,894	0,125	2,647	<b>0,009</b>	1,871

Εξαρτημένη μεταβλητή: Τιμή ακινήτων/τ.μ.  
F (20,155) =34,053, p<0,001, AdjR<sup>2</sup>=0,791

## 5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Συμπεράσματα έρευνας

### 5.1. Σχολιασμός αποτελεσμάτων

Στην παρούσα ερευνητική μελέτη πραγματοποιήθηκε ανάλυση της τιμής πώλησης 176 ακινήτων στην Ανατολική Θεσσαλονίκη από το 2001 έως το 2021 μέσω ενός μεσιτικού γραφείου. Περισσότερες πωλήσεις καταγράφηκαν τις χρονιές 2004-2007, το 2018 και το 2021. Το μεγαλύτερο μέρος των πωλήσεων αφορούσε ακίνητα στην περιοχή της Καλαμαριάς, που βρίσκονται στον 1<sup>ο</sup>, 2<sup>ο</sup> και 3<sup>ο</sup> όροφο οικοδομής. Η τιμή των ακινήτων κυμάνθηκε από τα 19.000 έως και τα 347.000 ευρώ με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 126.890,34 ευρώ. Αντίστοιχα, η τιμή των ακινήτων/τ.μ. κυμάνθηκε από τα 475 έως και τα 3.101,01 ευρώ με το μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 1694,41 ευρώ. Αναφορικά με το εμβαδόν τους, τα ακίνητα είχαν εμβαδόν από 32 έως και 167 τ.μ. με το μέσο όρο να κυμαίνεται στα 72 τ.μ., ενώ σχετικά με το πόσα έτη έχουν περάσει από την κατασκευή τους τα ακίνητα είχαν χτιστεί από 1 έως και 60 χρόνια πριν, με το μέσο όρο τους να βρίσκεται περί τα 31 έτη. Όσον αφορά τους βασικούς χώρους των ακινήτων, η πλειονότητα τους είχε 1 έως 2 δωμάτια, 1 σαλόνι, μία κουζίνα, μπάνιο, ενώ τα περισσότερα δε διέθεταν κάποιο WC. Επίσης, τα περισσότερα σπίτια διέθεταν ατομικό αέριο ή ατομικό πετρέλαιο ως μέσο θέρμανσης, είχαν ασανσέρ, 1-2 ντουλάπες, ενώ περίπου τα μισά διέθεταν δικό τους χώρο στάθμευσης οχήματος. Ακόμη, η πλειοψηφία των ακινήτων δεν διέθεταν αποθήκη ή τζάκι, δεν ήταν ανακαινισμένα ούτε καινούρια και διέθεταν ένα μόνο επίπεδο (όροφο). Τέλος, τα περισσότερα ακίνητα αγοράστηκαν χωρίς την σύναψη δανείου από την πλευρά των αγοραστών και κυρίως με τη χρήση μετρητών, ενώ χρειάστηκαν κατά μέσο όρο 4 περίπου ραντεβού μέχρι την αγορά τους.

Μελετήθηκαν οι παράγοντες που επηρεάζουν την τιμή του ακινήτου. Υψηλότερες τιμές παρατηρήθηκαν σε ακίνητα που αν και πωλήθηκαν παλαιότερες περιόδους, έχουν σχετικά σύντομο χρόνο κατασκευής και δεν είναι πολύ παλαιωμένα. Ακόμη, πιο ακριβά ήταν τα ακίνητα που βρίσκονται σε υψηλότερο όροφο, έχουν μεγαλύτερο εμβαδόν, περισσότερα δωμάτια, WC, ντουλάπες και είναι καινούρια. Υψηλότερες τιμές ακινήτων παρατηρήθηκαν στις περιοχές του Δήμου Θέρμης και της Καλαμαριάς. Παροχές όπως ατομικό πετρέλαιο και αέριο, ασανσέρ, πάρκινγκ, αποθήκη και τζάκι, αύξησαν τις τιμές των ακινήτων. Τα ακριβότερα ακίνητα

αγοράστηκαν με δάνειο, όχι με μετρητά. Αναφορικά με τους σημαντικότερους προβλεπτικούς παράγοντες της τιμής των ακινήτων, η έρευνα εξήγαγε το συμπέρασμα πως ακίνητα που κατασκευάστηκαν πρόσφατα, είναι καινούρια και βρίσκονται σε υψηλότερο όροφο αναμένεται να είναι ακριβότερα και οι αγοραστές τους να προβούν σε αγορά τους μέσω δανείων.

## 5.2. Συζήτηση

Ακίνητα τα οποία κατασκευάστηκαν πρόσφατα, είναι καινούρια και βρίσκονται σε υψηλότερο όροφο αναμένεται να είναι ακριβότερα. Πανελλαδική έρευνα της Remax (2016), έδειξε ότι ακόμα και μέσα στην κρίση, ενώ οι τιμές των παλαιότερων κατοικιών έδειξαν μια τάση μείωσης τιμής ανά τ.μ., δεν συνέβη το ίδιο για τις καινούριες κατοικίες, οι οποίες αυξήθηκαν. Το κόστος κατασκευής διαφοροποιείται κυρίως από την παλαιότητα του και έπειτα από το ύψος του κτηρίου. Οι κατασκευαστές μπορούν να χτίσουν ψηλότερα κτίρια κατοικιών για να αυξήσουν τα έσοδα, αν και το οριακό όφελος από την κατασκευή ενός επιπλέον ορόφου πρέπει να εξισορροπηθεί με το κόστος του. Με βάση τα στοιχεία που προκύπτουν από διάφορες έρευνες, γνωρίζουμε δύο σημαντικά στοιχεία για τον προσδιορισμό του ύψους ενός κτιρίου. Πρώτον, σε αντίθεση με τη συμβατική άποψη, ανάλογα με την πόλη, η πριμοδότηση τιμής στο επίπεδο του ορόφου δεν είναι σταθερή. Δεύτερον, λόγω της κυκλοφοριακής συμφόρησης, υπήρξε μια αρνητική επίδραση πυκνότητας στις αξίες ιδιοκτησίας ψηλότερων κτιρίων με την ίδια περιοχή αποτυπώματος (Wong et al., 2010). Ομοίως, οι Chau et al. (2007), διαπίστωσαν ότι το παρατηρούμενο ύψος κτιρίου είναι πολύ κοντά στο θεωρητικό βέλτιστο επίπεδο που προκύπτει από τους σχετικούς περιορισμούς κόστους και οφέλους. Τελικά, η τιμή ανάλογα με τον όροφο διαμορφώνεται σε υψηλότερα επίπεδα λόγω της ζήτησης, η οποία αναδύεται όχι πάντα λόγω της θέας (στο αστικό περιβάλλον μπορεί να μην αλλάζει), αλλά από το στρες που βιώνουν οι κάτοικοι ενός διαμερίσματος σε χαμηλούς ορόφους και την αίσθηση μεγαλύτερης ιδιωτικότητας στους πιο ψηλούς (Wong et al., 2010).

Οι αγοραστές αναμένεται να μη μπορούν να ανταποκριθούν στην αγορά τους με μετρητά, αλλά με χρήση δανείων. Την τεράστια αύξηση των στεγαστικών δανείων την περίοδο 1996-2008 ακολούθησε η περίοδος της κρίσης, όπου η τράπεζες σχεδόν διέκοψαν εντελώς την χορήγηση στεγαστικών δανείων. Το γεγονός προκάλεσε και

μία πτώση στις τιμές ακινήτων τη συγκεκριμένη περίοδο, καθώς και μια ύφεση στην ανοικοδόμηση. Η ύφεση στην ανοικοδόμηση (2008-2013) και στη χορήγηση δανείων οδήγησε σε μια γενική μείωση αγορών κατά 72,5% την περίοδο 2008-2014. Το 2018 τα ποσοστά των μη εξυπηρετούμενων δανείων έφτασαν το 44,5 %. Παρ' όλα αυτά, η έλλειψη κατοικιών οδήγησε σε μια σταδιακή αύξηση των τιμών των κατοικιών, ενώ η εκ νέου χορήγηση στεγαστικών δανείων μετά το 2019 (πλέον με πλήρη έλεγχο των οικονομικών στοιχείων και με μικρότερα ποσοστά χορήγησης δανείου σε σχέση με την τιμή του ακινήτου), δείχνει ότι συμβάλει στην ανάκαμψη της αγοράς και αύξηση της ζήτησης (Karopoulos, Rizos & Zekente, 2020).

Στην αρχή της περιόδου μελέτης οι τιμές αγοράς των ακινήτων ήταν υψηλότερες. Η κρίση της πανδημίας ανέτρεψε την αύξηση που αναμενόταν στις τιμές ακινήτων (Karopoulos, Rizos & Zekente, 2020) και σε πολλές περιπτώσεις επέφερε σημαντικές μειώσεις, σύμφωνα με την παγκόσμια βιβλιογραφία (Mohammed et al, 2021). Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 οδήγησε σε μείωση της ζήτησης για αγορά, αλλά αύξησε την ζήτηση για ενοικίαση κατοικιών. Επίσης η πανδημία οδήγησε σε μια καθυστέρηση ανάπτυξης της ανοικοδόμησης, αλλά και σε μια επιφυλακτική στάση στη χορήγηση στεγαστικών δανείων (Mohammed et al, 2021).

Ακόμη, πιο ακριβά ήταν τα ακίνητα που έχουν μεγαλύτερο εμβαδόν, περισσότερα δωμάτια, WC και ντουλάπες. Παροχές όπως ατομικό πετρέλαιο και αέριο, ασανσέρ, πάρκινγκ, αποθήκη και τζάκι αύξησαν τις τιμές των ακινήτων. Η ανάγκη για αυτές τις παροχές αυξάνει το κόστος, αφενός γιατί το συνολικό κόστος της αγοράς ανεβαίνει (παροχές όπως αποθήκη και πάρκινγκ χρεώνονται επιπλέον) και αφετέρου λόγω αυξημένης ζήτησης σε παροχές, όπως τζάκι (μείωση του κόστους θέρμανσης), πάρκινγκ (αδυναμία εύρεσης θέσεων στάθμευσης, αύξηση της εγκληματικότητας-κλοπών αυτοκινήτων) κτλ. Σε έρευνα στην Ιρλανδία, σε νέα κτίρια, διαμερίσματα χωρίς αυτές τις παροχές αντιμετώπιζαν πρόβλημα πώλησης (Chartered Surveyors, 2017). Οι παροχές ανεβάζουν παραδοσιακά το κόστος των ακινήτων, καθώς οι επενδυτές προτιμούν κατοικίες που τους προσφέρουν τις απαιτούμενες ανέσεις για την ποιότητα ζωής (Karopoulos, Rizos & Zekente, 2020).

Υψηλότερες τιμές ακινήτων παρατηρήθηκαν στις περιοχές του Δήμου Θέρμης και Καλαμαριάς. Οι τιμές ακινήτων συνδέονται παραδοσιακά με την περιοχή, ακόμα και εντός αστικού περιβάλλοντος. Η τάση τις τελευταίες δεκαετίες είναι μια σταδιακή



επιστροφή προς πιο κεντρικές περιοχές, μετά την τάση προς τα προάστια πόλεων τις δεκαετίες πριν την κρίση. Η προτίμηση σε πιο κεντρικές περιοχές συνδέεται με το κόστος ζωής, καθώς μειώνει το κόστος μετακίνησης προς την εργασία και τις υπηρεσίες. Άλλοι παράγοντες διαμόρφωσης τιμής σε σχέση με την περιοχή είναι το αστικό τοπίο, τα μέσα μεταφοράς, η πρόσβαση σε σχολεία και χώρους αναψυχής (πάρκα, πλατείες), η ύπαρξη νοσοκομείων, αλλά και η ποιότητα της ατμόσφαιρας. Ιδιαίτερα στον λεγόμενο δυτικό κόσμο, η οικονομική κρίση οδήγησε σε μια μεταστροφή από τα μεγάλα σπίτια στα προάστια σε μικρότερα διαμερίσματα σε πιο κεντρικές περιοχές, οι οποίες συνδυάζουν την ποιότητα ζωής με την ευκολία στην πρόσβαση (Andrews, Sanchez, & Johanson, 2011).

Οι κατοικίες με την μεγαλύτερη απήχηση είναι οι κατοικίες από 71-90 τετραγωνικά, στις οποίες η τιμή του τετραγωνικού συνέχισε να παρουσιάζει αύξηση ακόμα και μέσα στην κρίση, με τις τιμές για ακίνητα πενταετίας σε ολόκληρη τη χώρα να παρουσιάζουν άνοδο κατά 1,6% το 2016, ενώ στα μεταχειρισμένα ακίνητα να παρουσιάζεται άνοδος 3,3% (Remax, 2016). Επίσης, παρόμοια έρευνα στην Ιρλανδία έδειξε ότι οι κατοικίες με δύο υπνοδωμάτια παρουσίασαν την μεγαλύτερη ζήτηση τα τελευταία χρόνια, καθώς μειώνουν το κόστος ζωής κατά 10% σε σύγκριση με τις κατοικίες που έχουν ένα επιπλέον δωμάτιο (Chartered Surveyors, 2017). Η έρευνα των Karopoulos, Rizos & Zekente, (2020), συνδέει την αύξηση ζήτησης στην αγορά κατοικίας με την σταδιακή αύξηση στο ΑΕΠ μετά την οικονομική κρίση, ενώ θεωρεί ότι η συνεχιζόμενη δυσκολία στη χορήγηση στεγαστικών δανείων συγκρατεί την αγορά από την μεγάλη έκρηξη, καθώς η αυξανόμενη ζήτηση νέων κατοικιών, που προκύπτει από την σχεδόν ανυπαρξία νέων κατασκευών την περίοδο της κρίσης, θα οδηγήσει τα επόμενα χρόνια την αγορά.

Συμπερασματικά, διαπιστώνουμε ότι η τάση προς την αγορά ακινήτων έχει στραφεί προς εκείνες τις κατοικίες που προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής, μειώνοντας το κόστος διαβίωσης. Η τιμή ανά τ.μ. επηρεάζεται από την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, τις παροχές του, τον όροφο, αλλά και το μέγεθός του.

### **5.3. Περιορισμοί-Προτάσεις**

Τα αποτελέσματα της παρούσης έρευνας αναφέρονται στην Ανατολική Θεσσαλονίκη και ειδικότερα στις περιοχές Καλαμαριά, Ντεπώ, Φάληρο, Μαρτίου, Μπότσαρη, Τούμπα, Χαριλάου και Θέρμη την περίοδο 2001-2021. Επίσης, προκύπτουν σύμφωνα με την καταγραφή ενός και μόνο μεσιτικού γραφείου. Προτείνεται μελλοντική έρευνα με συνδυασμό στοιχείων από διαφορετικά μεσιτικά γραφεία διαφορετικών περιοχών της Θεσσαλονίκης, την ίδια περίοδο μελέτης για συγκριτικά αποτελέσματα, αλλά και για δυνατότητα γενίκευσης των αποτελεσμάτων για όλη την πόλη.

## Αναφορές

- Adams, Z., & Fuss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, 19 (1), pp. 38-50.
- Aladangady, A. (2017). Housing wealth and consumption: evidence from geographically linked microdata. *American Economic Review*, 107(11), pp 3415-3346.
- Alpha Bank. (2021). *Η Αγορά Οικιστικών Ακινήτων στην Ελλάδα: Παράγοντες Ανόδου και Διεθνείς Συγκρίσεις*. Alpha Bank. Διαθέσιμο στο <https://www.alpha.gr/-/media/alphagr/files/group/agores/weekly-economic-report/2021/weekly-27102021.pdf>.
- Alston, L.J., & Mueller, B. (2005). Property Rights and the State. In *Handbook of New Institutional Economics* (pp. 573-590).
- Andrews, D., Sanchez, A.C. & Johanson, A. (2011). *Housing markets and structural policies in OECD countries*. OECD Economics Department Working Papers.
- Apergis, N., & Rezitis, A.N. (2003). Housing prices and macroeconomic factors in Greece: prospects within the EMU,. *Applied Economics Letters*, 10(12), pp. 799-804.
- Atwood, D.A. (1990). Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production. *World Development*, 18 (5), pp. 659-671.
- Balemi, N., Füss, R., & Weigand, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*, 35.
- Bénabou, R., & Tirole, J. (2010). Individual and Corporate Social Responsibility. *Economica*, 77(305).
- Bernet, J.R., & Vermeulen, M. (2013). The green arbitrage pricing game. *20th Annual European Real Estate Society Conference*. Vienna.
- Bienert, S. (2013). The Green Behaviour: Experimental Economics and Sustainable Real Estate. *20th Annual European Real Estate Society Conference*. Vienna.
- Brissimis, S., & Vlassopoulos, T. (2007). The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39(2).
- Charalambis, D., Maratou – Alipranti, L., & Hadjiyanni, A. (2004). *Recent Social Trends in Greece, 1960-2000*. McGill University Press.
- Chartered Surveyors. (2017). *The Real Costs of New Apartment Delivery. Analysis of Affordability and Viability*. Chartered Surveyors. [https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/SCSI-Apartment-Development-Cost\\_Report\\_web.pdf](https://scsi.ie/wp-content/uploads/2020/11/SCSI-Apartment-Development-Cost_Report_web.pdf)
- Chau, K. W., Wong, S. K., Yau, Y., & Cheung, A. K. C. (2007). Determining optimal building height. *Urban Studies*, 44(3), 591–607.

- Cohen L., Manion L. & Morrison K. (2007). *Research Methods in Education*. New York: Routledge Falmer.
- Creswell, J.W. (2013) *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 4th Edition, SAGE Publications, Inc., London.
- Cross, F.B. (2002). Law and Economic Growth. *Texas Law Review*, 80, pp. 1737-75.
- Danos International Property Consultants & Valuers. (2018). *Thessaloniki Property Market*. Thessaloniki: Danos International Property Consultants & Valuers. <https://danos.gr/wp-content/uploads/mibs/THESS-2018-02-EN.pdf>.
- Danos International Property Consultants & Values. (2021). *Thessaloniki Market Report*. Thessaloniki: Danos International Property Consultants & Values. [https://www.danos.com.cy/wp-content/uploads/2021/09/mib\\_thessaloniki\\_s1\\_2021.pdf](https://www.danos.com.cy/wp-content/uploads/2021/09/mib_thessaloniki_s1_2021.pdf).
- DeBondt, W.F.M. (2008). Behavioural Finance: Quo Vadis? *Journal of Applied Finance*, 19, pp. 7-21.
- ECB. (2003). *Structural Factor in the EU Housing Markets*. Frankfurt: European Central Bank. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/euhousingmarketsen.pdf>.
- Ellickson, R.C. (1993). Property in Land. *Yale Law Journal*, 102, pp. 1315-1400.
- Field, A. (2017). *Discovering Statistics Using IBM SPSS (5<sup>th</sup> edition)*. Sage Publications Ltd.
- Georgievski, B. (2015). Impact of Greece financial crisis on Balkan real-estate market. *Developing Country Studies*, 5(2).
- Governa, F., & Saccomani, S. (2009). Housing and Urban Regeneration Experiences and Critical Remarks Dealing with Turin. *International Journal of Housing Policy*, 9(4), pp. 391-410.
- Henneberry, J. (2010). Regional variations in office property investment and development. *Regions*, 278, pp. 6-10.
- Jodha, N.S. (1992). *Common Property Resources: A Missing Dimension of Development Strategies*. World Bank Discussion Paper, No. 169. <https://documents.worldbank.org/pt/publication/documents-reports/documentdetail/518791468740163693/common-property-resources-a-missing-dimension-of-development-strategies>.
- Jones, C., Dunse, N., Livingstone, N., & Cutsforth, K. (2017). The restructuring of the institutional real estate portfolio in the UK. *Journal of Property Research*, 34(2), pp. 129-146.
- Katrakilidis, C., & Trachanas, C. (2012). What drives housing price dynamics in Greece: New evidence from asymmetric ARDL cointegration. *Economic Modelling*, 29(4), pp. 1064-69.
- Karopoulos, P., Rizos, A., & Zekente, K-M. (2020). *The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground*. Alpha Bank Economic Research 2020.

- Mankiw, N.G., & Weil, D.N. (1989). The baby boom, the baby bust and the housing market . *Regional Science and Urban Economics*, 19 (2), pp. 235-58.
- Mankiw, N.G., & Weil, D.N. (1989). The baby boom, the baby bust and the housing market . *Regional Science and Urban Economics*, 19(2), pp. 235-58.
- Merikas, A. G., Merika, A., Triantafyllou, A. & Gounopoulos, D. (2010). Explaining house price changes in Greece. *Applied Financial Economics*, 22 (4).
- Milhaupt, C.J., & West, M.D. (2000). The Dark Side of Private Ordering: An Institutional and Empirical Analysis of Organized Crime. *University of Chicago Law Review*, 67, pp. 41-98.
- Miller, N.G., & Sklarz, M. (2012). Integrating Real Estate Market Conditions into Home Price Forecasting Systems. *Journal of Housing Research*, 21(2), pp. 183-214.
- Mohammed, J.K., Aliyu, A.A., Dzukogi, U.A., & Olawale, A.A. (2021). The Impact of COVID-19 on Housing Market: A Review of Emerging Literature. *International Journal of Real Estate Studies*, 15(2).
- Monk, S., Pearce, B. J., & Whitehead, C.M.E. (1996). Land-Use Planning, Land Supply, and House Prices. *Environment and Planning a: Economy and Space*, 28(3).
- Muijs, D. (2011). *Doing Quantitative Research in Education with SPSS*. UK: SAGE.
- Newell, G. (2016). The changing real estate market transparency in the European real estate markets. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(4), pp. 407-420.
- North, D.C., & Thomas, R.P. (1973). *The Rise of the Western World: A New Economic History*. New York: Cambridge University Press .
- Panagiotidis, T., & Printzis, P. (2016). On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach. *International Economics and Economic Policy*, 13(3), pp. 387-409.
- Patatouka, E. (2015). *Access to owner-occupied housing through mortgage lending, 1990-2013: Loan-holders' housing mobility towards the suburbs and exclusion from mortgages in the city centre*. Retrieved from Athens Social Atlas: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/mortgage-lending/>
- Pipes, R. (1999). *Property and Freedom*. London: The Harvill Press.
- Posner, R.A. (2002). *Economic Analysis of Law*. New York: Aspen Publishers.
- Remax. (2016). *Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις πωλήσεις ακινήτων έτους 2016*. Remax.
- Roussanoglou, N. (2018). Opportunities in central Athens and other locations. *Kathimerini*, March 31, S3.
- Schnure, C. (2005). *Boom-Bust cycles in housing: the changing role of financial structure*. IMF Working Paper. <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2016/12/31/Boom-Bust-Cycles-in-Housing-The-Changing-Role-of-Financial-Structure-18615>.

- Smith, S., Munro, M., & Christie, H. (2006). Performing (Housing) Markets. *Urban Studies*, 43(1), pp. 81-98.
- Stamatopoulou-Robbins, S. (2021). Airbnb and/as Supply: Failed Listings, Scraped Data, and Refugee Relocation. *Thresholds*, 49, pp. 158-163.
- Tsatsaronis, K., & Zhu, H. (2004, Mar). What drives housing price dynamics: Cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*.
- Van Criekingen, M. (2009). Moving In/Out of Brussels' Historical Core in the Early 2000s: Migration and the Effects of Gentrification. *Urban Studies*, 46(4), pp. 825-848.
- Vatn, A. (2005). *Institutions and the Environment*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Wallace, A. (2008). Knowing the Market? Understanding and Performing York's Housing. *Housing Studies*, 23(2), pp. 253-270.
- Watkins, C. (2008). Microeconomic Perspectives on the Structure and Operation of Local Housing Markets. *Housing Studies*, 23(2), pp. 163-177.
- Wilkinson, S.J., Van Der Kallen, P. & Kuan, L. Ph. (2013). The Relationship between the Occupation of Residential Green Buildings and Pro-environmental Behavior and Beliefs. *Journal of Sustainable Real Estate*, 5(1).
- Wong, S.K., Chau, K.W., Yau, K.W.M & Cheung, A.K.C. (2011). Property price gradients: the vertical dimension. *Journal of Housing and the Built Environment* volume 26, pp.33-45.
- Σιμιγιάννης Γ., & Χονδρογιάννης, Γ. (2009). *Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία, η αγορά ακινήτων. Εξελίξεις και Προοπτικές*. Τράπεζα της Ελλάδος. <https://www.bankofgreece.gr/en/news-and-media/events-list/events?event=3e0ae3c8-fcd0-4917-a157-e6f851c9b508>.