



Τμήμα Οικονομικών
Επιστημών



**MSc law &
economics**

DEPARTMENT of ECONOMICS,
UNIVERSITY of MACEDONIA
and SCHOOL of LAW,
ARISTOTLE UNIVERSITY of THESSALONIKI



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Νομική Σχολή

Διπλωματική Εργασία

Η ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΣΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Της

ΚΑΡΑΟΥΛΑΝΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ-ΦΑΝΗΣ

Mle22001

Επιβλέπων Καθηγητής: Στυλιανός Φουντάς

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος

Ειδίκευσης Δίκαιο και Οικονομικά

(με εξειδίκευση Δίκαιο και Οικονομικά στον τομέα των Επιχειρήσεων)

Αύγουστος 2023

Βασιλική – Φανή Καραουλάνη, 2023

Η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστική πνευματική εργασία του δημιουργού της, για την συγγραφή της οποίας δε χρησιμοποιήθηκε ολόκληρο ή μέρος έργου, οι ιδέες και οι αντιλήψεις άλλου δημιουργού, χωρίς να γίνεται αναφορά στην πηγή προέλευσής τους.

Αφιερωμένη στην αδελφή μου, Μαρία

Ευχαριστίες

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, Στυλιανό Φουντά, για την άψογη συνεργασία και την πολύτιμη συμβολή του στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, καθώς επίσης και όλους τους διδάσκοντες του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών «Δίκαιο και Οικονομικά» για την μεταλαμπάδευση χρήσιμων γνώσεων, νομικού και οικονομικού χαρακτήρα, καθ' όλη τη διάρκεια της φοίτησής μου στο εν λόγω μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών.

Τέλος, ευχαριστώ θερμά την οικογένειά μου, τον πατέρα μου, Εμμανουήλ, τη μητέρα μου, Σοφία και την αδελφή μου, Μαρία, οι οποίοι με την ανιδιοτελή αγάπη και στήριξή τους με ενθάρρυναν στην επίτευξη κάθε στόχου μου και στους οποίους οφείλω την ακαδημαϊκή μου διαδρομή μέχρι σήμερα.

Περίληψη

Η πρόσφατη διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση, η οποία ξεκίνησε το 2007 από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής έμελλε να γράψει τη δική της ιστορία στον παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό τομέα, ενώ αναπόφευκτες ήταν και οι συνέπειες σε όλους τους τομείς κάθε οργανωμένου κράτους. Στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα γίνει ανάλυση του ζητήματος της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης ως προς το ιστορικό και τα αίτια που αυτή εξαπλώθηκε ανά τον κόσμο και κατέστη διεθνής, ήτοι η δεύτερη χειρότερη οικονομική κρίση μετά από αυτή του 1930. Εν συνεχεία, θα γίνει αναφορά στον κοινωνικό αντίκτυπο της εν λόγω κρίσης και στην αντίδραση της κοινωνίας έναντι των «μέτρων λιτότητας» τα οποία οι κυβερνήσεις πολλών κρατών αναγκάστηκαν να εφαρμόσουν σε συμμόρφωση με τη νέα τάξη πραγμάτων που έφερε η οικονομική κρίση. Στο δεύτερο κεφάλαιο της παρούσας θα αναλυθεί το ζήτημα της διεθνούς και εγχώριας αγοράς ακινήτων, εκκινώντας από την παράθεση των απαραίτητων ορισμών των εννοιών «ακίνητο» και «αγορά ακινήτων», τη συσχέτιση της αγοράς ακινήτων με το ΑΕΠ, τη νομισματική πολιτική των χωρών, τον τραπεζικό δανεισμό και τον πληθωρισμό, για να καταλήξουμε στον αντίκτυπο της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης στη διεθνή και εγχώρια αγορά ακινήτων.

Λέξεις κλειδιά: Διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση, επιπτώσεις, κοινωνικός αντίκτυπος, αγορά ακινήτων, τραπεζικός δανεισμός, πληθωρισμός

Abstract

The recent international financial crisis, which started in 2007 from the United States of America, was about to write its own history in the global financial sector, while the consequences were inevitable in all sectors of every organized state. In the first chapter of this thesis, the issue of the international financial crisis will be analyzed in terms of its history and the reasons why it spread around the world and became international; the second worst economic crisis after that of 1930. Then, it will be reference to the social impact of the crisis and the society's reaction to the "austerity measures" which the governments of many countries were forced to implement in compliance with the new order brought about by the economic crisis. In the second chapter of the present, the issue of the international and domestic real estate market will be analyzed, starting from the citation of the necessary definitions of the concepts "property" and "real estate market", the correlation of the real estate market with GDP, countries' monetary policy, bank lending and inflation, to arrive at the impact of the international financial crisis on the international and domestic real estate market.

Key words: International financial crisis, effects, social impact, property market, bank lending, inflation

Πίνακας περιεχομένων

Ευχαριστίες	4
Περίληψη	5
Abstract	6
Εισαγωγή	9
1 ^ο Κεφάλαιο. Το ιστορικό της κρίσης	10
1.1. Τι ορίζεται ως «χρηματοπιστωτική κρίση»	10
1.2. Το ιστορικό και τα αίτια της κρίσης του 2008	12
1.3. Οι επιπτώσεις της κρίσης του 2008 στην παγκόσμια και εγχώρια οικονομία	17
1.3.1. Οι επιπτώσεις της κρίσης στην παγκόσμια οικονομία	17
1.3.2. Οι επιπτώσεις της κρίσης στην εγχώρια οικονομία	19
1.4. Η αντίδραση της κοινωνίας στον κόσμο και στην Ελλάδα	24
2 ^ο Κεφάλαιο. Οι επιπτώσεις της κρίση στη διεθνή και εγχώρια αγορά ακινήτων	27
2.1. Ορισμοί	27
2.2. Οι κατηγορίες των ακινήτων	28
2.3. Τα συστατικά μέρη της αγοράς ακινήτων	29
2.4. Πώς προσδιορίζεται η αξία ενός ακινήτου	29
2.5. Αγορά ακινήτων και μακροοικονομικοί παράγοντες	31
2.5.1. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με το ΑΕΠ	32
2.5.2. Η σχέση της αγοράς ακινήτων με τη νομισματική πολιτική	34
2.5.3. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό	35
2.5.4. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με τον πληθωρισμό	37
2.6. Ο αντίκτυπος της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008 στην αγορά ακινήτων	38

2.7. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	42
3 ^ο Κεφάλαιο. Συμπεράσματα	46
Βιβλιογραφία	49

Κατάλογος Πινάκων και Διαγραμμάτων

Πίνακας 1: Ποσοστά ανεργίας	21
Πίνακας 2: Αριθμός οικοδομικών αδειών	23
Πίνακας 3: Μεταβλητές αξίας ακινήτων	30
Πίνακας 4: Επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ	33
Πίνακας 5: Κρίσεις στην αγορά ακινήτων	39
Διάγραμμα 1: Επενδύσεις	33
Διάγραμμα 2: Δείκτης LTV στις ΗΠΑ	36
Διάγραμμα 3: Δείκτης τιμών κατοικίας ΗΠΑ (1987-2012)	40
Διάγραμμα 4: Δείκτης ιδιοκατοίκησης ΗΠΑ (1968-2012)	40
Διάγραμμα 5: Στεγαστικά δάνεια	43
Διάγραμμα 6: Δείκτης τιμών κατοικιών Ελλάδας (2000-2020)	45

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση που ξεκίνησε από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και εξαπλώθηκε σε όλο τον πλανήτη άφησε ανεξίτηλο στίγμα στις οικονομίες των περισσότερων χωρών. Στο πέρασμά της η κρίση δεν επέφερε μόνο την σταδιακή κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, αλλά και την οικονομική εξαθλίωση εκατομμυρίων ανθρώπων εξαιτίας της υψηλής φορολογίας, του μεγάλου ποσοστού ανεργίας, της ακρίβειας των υλικών αγαθών, αλλά και της κατάσχεσης των κατοικιών τους λόγω της αδυναμίας ανταπόκρισης στις δανειακές τους υποχρεώσεις. Πώς, όμως, οδηγήθηκε η παγκόσμια οικονομία στην κρίση αυτή; Πώς η γενναιοδωρία των τραπεζών στη χορήγηση στεγαστικών δανείων οδήγησε πολύ γρήγορα σε κατασχέσεις κατοικιών;

Στην παρούσα διπλωματική εργασία πρόκειται να αναλυθεί το ιστορικό της πρόσφατης παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2007 και η επίδρασή της στη διεθνή και εγχώρια αγορά ακινήτων. Είναι φανερό ότι η αγορά ακινήτων εν γένει είναι άμεσα συνδεδεμένη με το χρηματοπιστωτικό σύστημα λόγω της χορήγησης στεγαστικών δανείων, επομένως, με το ξέσπασμα της κρίσης δεν θα μπορούσε αυτή να παραμείνει αλώβητη. Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να αναζητηθεί η ρίζα του προβλήματος και οι λόγοι που οδήγησαν από την ακμή στην παρακμή, καθώς πρόκειται για ένα ζήτημα το οποίο οφείλουμε ενδελεχώς να ερευνήσουμε ως νέα γενιά προκειμένου να μην επαναληφθούν λάθη του παρελθόντος. Η αγορά των ακινήτων, συγκεκριμένα, επλήγη σε μεγάλο βαθμό, καθώς εξαιτίας της μη χορήγησης στεγαστικών δανείων εν μέσω της κρίσης, ήταν μια «νεκρή» αγορά και τα σχετιζόμενα με αυτήν επαγγέλματα, όπως μεσίτες, συμβολαιογράφοι, μηχανικοί, εργολάβοι προσιδίαζαν σε είδη προς εξαφάνιση. Είναι εντυπωσιακό πως μέχρι πριν λίγα χρόνια πριν την έναρξη της χρηματοπιστωτικής κρίσης από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής οι τράπεζες χορηγούσαν με πολύ μεγάλη γενναιοδωρία στεγαστικά δάνεια δημιουργώντας μία «φούσκα», η οποία λίγα χρόνια μετά έμελλε να «σκάσει». Η μεγάλη αυτή αντίθεση στο πριν και το μετά την κρίση αναφορικά με

την αγορά ακινήτων, ήταν αυτή που κατέστησε περισσότερο αναγκαία την εξέταση του ιστορικού της χρηματοπιστωτικής κρίσης και τις συνέπειές της αναφορικά με την αγορά ακινήτων.

Στο πρώτο κεφάλαιο θα εξεταστεί το ιστορικό της πρόσφατης χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι λόγοι που οδήγησαν σε αυτή, καθώς και οι συνέπειές της σε διάφορους τομείς της οικονομίας μιας χώρας, όπως ο τουρισμός και το εμπόριο, ενώ θα γίνει αναφορά και στις κοινωνικές συνέπειες της κρίσης: στην αντίδραση της κοινωνίας έναντι των «πακέτων μέτρων λιτότητας» που περιλάμβανε υψηλή φορολογία, περικοπές μισθών και συντάξεων, τα οποία πολλές κυβερνήσεις αναγκάστηκαν να εφαρμόσουν ως απάντηση στη νέα κατάσταση που επέφερε η κρίση. Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται ιδιαίτερα η αγορά ακινήτων, εκκινώντας από τους απαραίτητους ορισμούς των όρων «ακίνητο» και «αγορά ακινήτων», τη συσχέτισή της με το χρηματοπιστωτικό σύστημα και τη σημασία της για μια οικονομία, καταλήγοντας στα πλήγματα που αυτή υπέστη εξαιτίας της παγκόσμιας κρίσης.

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

1.1. Τι ορίζεται ως «χρηματοπιστωτική κρίση»

Μελετώντας κανείς τον όρο «οικονομική κρίση» διαπιστώνει ότι αυτός έχει υποστεί πολλές αλλαγές στο πέρασμα των χρόνων. Παλαιότερα, ο όρος αυτός σήμαινε τις ατελέσφορες προσπάθειες των ανθρώπων να συγκεντρώσουν χρήματα εξαιτίας εξωτερικών παραγόντων, όπως ενός πολέμου ή λεηλασίας ή κακών καιρικών συνθηκών. Ειδικότερα, οι κακές καιρικές συνθήκες κατέστρεφαν τις καλλιέργειές τους γεγονός που οδηγούσε σε δυσκολίες και προβλήματα στη διαβίωσή τους. Στα μέσα του 18^{ου} αιώνα όμως η βιομηχανική επανάσταση και η ραγδαία τεχνολογική εξέλιξη σηματοδότησαν την αλλαγή του όρου «οικονομική κρίση».

Πλέον ο όρος «οικονομική κρίση» σήμαινε ότι ενώ υπάρχει μεγάλη παραγωγή προϊόντων δεν υπάρχει ανάλογη ζήτηση (Summers, 2000).

Γενικότερα η οικονομική κρίση ορίζεται ως μια δύσκολη και επικίνδυνη κατάσταση κατά την οποία πρέπει να ληφθούν σημαντικές αποφάσεις, όπως άλλωστε μαρτυρά και η αρχαιοελληνική προέλευση της λέξης «κρίση», καθώς «κρίσις» στα αρχαία ελληνικά σημαίνει γνώμη, επιλογή (Οικονομικά της Καθημερινότητας, Χρηματοπιστωτική Κρίση).

Μια κοινωνία μπορεί να έρθει αντιμέτωπη με διάφορα είδη κρίσεων, όπως οικονομική, οικολογική, ανθρωπιστική κ.ά. Το 2007 ξέσπασε η χρηματοπιστωτική κρίση που επηρέασε δραματικά τόσο την παγκόσμια όσο και την ελληνική οικονομία και αφορούσε ουσιαστικά την κρίση του χρηματοπιστωτικού συστήματος (Οικονομικά της Καθημερινότητας, Χρηματοπιστωτική Κρίση).

Για να γίνει κατανοητό στο τι αφορά μια κρίση χρηματοπιστωτικού συστήματος κρίνεται σκόπιμο να αποσαφηνιστούν οι έννοιες «χρηματοπιστωτική κρίση» και «χρηματοπιστωτικό σύστημα». Σύμφωνα με τον όρο «χρηματοπιστωτική κρίση» (financial crisis) ορίζεται η

«η αιφνίδια και σύντομη χειροτέρευση όλων ή ενός συνόλου χρηματοοικονομικών δεικτών, όπως τα βραχυχρόνια τραπεζικά επιτόκια, οι τιμές των χρεογράφων, η χρηματοοικονομική θέση των ιδιωτικών επιχειρήσεων και των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Χαρακτηριστικό γνώρισμα των κρίσεων αποτελούν οι πτωχεύσεις επιχειρήσεων, οι πανικοί στα ταμεία των τραπεζών και στο χρηματιστήριο και γενικότερα, η αποτυχία του χρηματοπιστωτικού συστήματος της χώρας»

(Καπόπουλος & Λαζαρέτου, 1997, σελ. 210).

Παράλληλα, ως χρηματοπιστωτικό σύστημα ορίζεται

«το σύνολο των χρηματοπιστωτικών προϊόντων, των αγορών και των ιδρυμάτων μιας οικονομίας (δηλαδή οι τράπεζες, το χρηματιστήριο, τα ομόλογα, τα δάνεια κ.ά.), που στόχο έχει τη μεταφορά των περισσευόμενων κεφαλαίων των πλεονασματικών οικονομικών μονάδων (ιδιωτών ή επιχειρήσεων με έσοδα περισσότερα από τα έξοδά τους) στις ελλειμματικές» (Οικονομικά της Καθημερινότητας, Χρηματοπιστωτική Κρίση, [Χρηματοπιστωτική Κρίση \(dailyeconomics.gr\)](http://dailyeconomics.gr)).

Ενώ το χρηματοπιστωτικό σύστημα θα μπορούσε να λειτουργήσει υπέρ της ανάπτυξης της οικονομίας μιας χώρας, ωστόσο εμφανίζει μεγάλη πολυπλοκότητα και προβλήματα (Οικονομικά της Καθημερινότητας, Χρηματοπιστωτική Κρίση [Χρηματοπιστωτική Κρίση \(dailyeconomics.gr\)](http://dailyeconomics.gr))

1.2. Το ιστορικό και τα αίτια της κρίσης του 2008

Ο 21^{ος} αιώνας έμελλε να φέρει τη χειρότερη οικονομική κρίση μετά από αυτή του 1930 σύμφωνα με τους οικονομολόγους. Η παγκόσμια οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-2008 έπληξε σοβαρά τον ευρύτερο χρηματοπιστωτικό και τραπεζικό τομέα, οδήγησε αναπόφευκτα σε κατασχέσεις, εξώσεις, παρατεταμένη ανεργία και ανέχεια. Ειδικότερα, η οικονομική ύφεση του 2008 - η οποία μελετάται στην παρούσα εργασία – ουσιαστικά αποτελεί απότοκο της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2007. Πώς όμως ξεκίνησε η παγκόσμια αυτή κρίση;

Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στην αγορά στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (subprime mortgages). Συγκεκριμένα, λίγα χρόνια πριν ξεσπάσει η κρίση, στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής (Η. Π. Α.) τα επιτόκια ήταν αρκετά χαμηλά, ενώ, ταυτόχρονα, οι τιμές των κατοικιών παρουσίαζαν συνεχόμενη αύξηση. Έτσι, το 2004 οι αμερικανικές τράπεζες ξεκίνησαν να χορηγούν στεγαστικά δάνεια, τα λεγόμενα «no income, no job, no assets loans» ή εν συντομία «ninja loans», ακόμη και σε άτομα των οποίων η πιστοληπτική ικανότητα ήταν αμφίβολη και το εισόδημά τους χαμηλό, αποδεχόμενες το υψηλό ρίσκο που θα αναλάμβαναν. Αυτή η εύκολη παροχή δανείων αποτελούσε μια πολιτικά αποδεκτή πρακτική, καθώς εδραζόταν στη νοοτροπία ότι κάθε Αμερικάνος – συμπεριλαμβανομένων και των μεταναστών – έπρεπε να μπορεί να αποκτήσει το δικό του σπίτι, αλλά και γιατί στην αρχή τα επιτόκια ήταν χαμηλά και η διάρκεια αποπληρωμής ήταν μεγάλη. Τα δάνεια που χορηγήθηκαν ήταν ενυπόθηκα και υψηλής μόχλευσης (Aiginger, 2009, Colombani, 2008, Πελεκάνου, 2017).

Ο κίνδυνος που ανέλαβαν οι αμερικανικές τράπεζες από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων μειώθηκε μέσω της ομαδοποίησης και κατηγοριοποίησης αυτών των δανείων και στη συνέχεια μέσω της τιτλοποίησης και πώλησής τους. Ουσιαστικά δημιουργήθηκαν χρηματοοικονομικά προϊόντα μέσα στα οποία οι τράπεζες έβαλαν στεγαστικά δάνεια υψηλού κινδύνου, εξέδωσαν εταιρικά ομόλογα (Mortgage Backed Securities – MBS) και τα πούλησαν σε επενδυτές παγκοσμίως προκειμένου να διασφαλίσουν την αύξηση των κεφαλαίων τους με την είσοδο μετρητών στον ισολογισμό τους. Τα στελέχη των τραπεζών, αποβλέποντας στην είσπραξη τεράστιων χρηματικών ποσών με τη μορφή μπόνους, εκμεταλλεύτηκαν το γεγονός της τιτλοποίησης των δανείων λαμβάνοντας αυτή τεράστιες διαστάσεις. Αμοιβαία κεφάλαια, εμπορικές και επενδυτικές τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες και συνταξιοδοτικά ταμεία αγόρασαν εταιρικά ομόλογα από επενδυτικές τράπεζες. Ο κίνδυνος, λοιπόν, μετακυλήθηκε σε «αγωγούς» ή «Special Purpose Vehicles», όπως σημειώνει ο Aisinger (2009) στη μελέτη του, καθώς και σε εθνικές και διεθνείς τράπεζες, κάποιες από τις οποίες βρίσκονταν στην Ελβετία και τη Γερμανία. Η τράπεζα, η οποία έπρεπε να γνωρίζει τους κινδύνους που μπορεί να ανέκυπταν από τα στεγαστικά δάνεια, αφού μεταβίβαζε τους τίτλους δε χρειαζόταν να αφήσει στην άκρη κανένα απόθεμα ως εγγύηση για να καλύψει πιθανά ρίσκα. Οι πωλητές ανέθεσαν σε οίκους αξιολόγησης να βαθμολογήσουν τα τιτλοποιημένα δάνεια, ωστόσο οι οίκοι αξιολόγησαν με λανθασμένο τρόπο αυτά τα χρηματοοικονομικά πακέτα δίνοντάς τους καλές βαθμολογίες εκτινάσσοντας έτσι την αξία τους και παρασύροντας τους αγοραστές. Οι τελευταίοι μάλιστα χρειαζόταν να βάλουν στην άκρη μόνο ένα μικρό ποσοστό ιδίων κεφαλαίων ως εγγύηση. Με αυτόν τον τρόπο, λοιπόν, οι επενδυτές σε όλο τον κόσμο ήταν ικανοί να αγοράσουν μεγάλο όγκο δανείων με αποτέλεσμα η κρίση να διευρυνθεί παγκοσμίως (Δράκου & Ρούτσος, 2020, Aisinger, 2009, Καμπόλης & Τραυλός, 2010).

Όσπου το 2007 φαίνεται να «σκάει» αυτή η «φούσκα των ακινήτων». Τα επιτόκια άρχισαν να σημειώνουν αύξηση εξαιτίας του πληθωρισμού, οι τιμές των κατοικιών άρχισαν να μειώνονται, η αγορά κατοικιών ήταν πλέον κορεσμένη, ενώ, παράλληλα, η νομισματική πολιτική έγινε πιο περιοριστική. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα μεγάλη μερίδα των δανειοληπτών να αδυνατεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στα στεγαστικά δάνεια γεγονός που οδήγησε τις τράπεζες σε κατασχέσεις ενός εκατομμυρίου σπιτιών. Μάλιστα τον Αύγουστο του 2008

περίπου το 10% των στεγαστικών δανείων στις Η.Π.Α. παρουσίαζαν καθυστέρηση πληρωμής ή βρίσκονταν σε διαδικασία πλειστηριασμού. Οι τράπεζες, επομένως, ήταν αδύνατο να καλύψουν αυτά τα δάνεια από επαρκές μετοχικό κεφάλαιο (Aisinger, 2009, Πελεκάνου, 2017).

Η οικονομική κρίση άρχισε να διαμορφώνεται, όταν τα στεγαστικά δάνεια ομαδοποιήθηκαν, αξιολογήθηκαν από τους οίκους και μεταβιβάστηκαν σε επενδυτές σε όλο τον κόσμο. Εξαιτίας όμως της αδυναμίας των δανειοληπτών να αποπληρώσουν τα στεγαστικά τους δάνεια, οι κάτοχοι των τιτλοποιημένων δανείων δεν εισέπρατταν τόκους και κεφάλαιο γεγονός που οδήγησε σε σημαντική μείωση της βαθμολογίας τους (Aisinger, 2009, Colombani, 2008, Κομπόλης & Τραυλός, 2010).

Η οικονομική ύφεση που ξέσπασε στις Η.Π.Α. προφανώς και δεν περιορίστηκε μόνο εκεί. Ο ρυθμός με τον οποίο εξαπλώθηκε ανά τον κόσμο ήταν εκπληκτικός πλήττοντας πολλές αγορές και χώρες μεταξύ των οποίων και την Ελλάδα. Αυτό που φαίνεται να παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον είναι το γεγονός ότι πολλές διεθνείς τράπεζες είχαν αγοράσει τεράστιους όγκους τιτλοποιημένων δανείων και μάλιστα τους είχαν κρατήσει εκτός των ισολογισμών τους. Γίνεται, λοιπόν, αντιληπτό ότι οι τοπικές χρηματοπιστωτικές κρίσεις εξαπλώνονται με ταχύτατους ρυθμούς σε όλο τον κόσμο εξαιτίας των αλληλεξαρτήσεων αγορών και χωρών που έχει επιφέρει η παγκοσμιοποίηση του τραπεζικού συστήματος και των διεθνών χρηματαγορών (Aisinger, 2009, Πελεκάνου, 2017).

Η οικονομική κρίση του 2008 κορυφώθηκε με την πτώχευση της Lehman Brothers Inc., της τέταρτης μεγαλύτερης επενδυτικής τράπεζας των Η.Π.Α.. Το γεγονός αυτό ανέδειξε την ανάγκη για διαγραφές και για νέες εκτιμήσεις πιθανών κινδύνων. Ταυτόχρονα, εκείνη την περίοδο οι αξίες των μετοχών παρουσίαζαν πτωτική πορεία, τα επίπεδα ρευστότητας ήταν αρκετά χαμηλά, σημειώθηκαν αναδιαρθρώσεις σε μεγάλες τράπεζες, ενώ αποθαρρυντικά ήταν και τα στοιχεία για την ανάκτηση των περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, κρίθηκε επιτακτική η ανάγκη για περαιτέρω υποτιμήσεις. Οι τράπεζες ως εκ τούτου άρχισαν να έχουν δυσπιστία μεταξύ τους και αρνούνταν να δανείσουν χρήματα η μία στην άλλη (Aisinger, 2009).

Η οικονομική κρίση του 2008 μπορεί να ξεκίνησε με τον τρόπο που περιγράφηκε παραπάνω, ωστόσο αποτελεί ένα πολύπλοκο φαινόμενο και είναι αποτέλεσμα πολυετών διεργασιών. Αναμφίβολα, η κρίση στην αμερικάνικη αγορά

ακινήτων δεν είναι το μοναδικό αίτιο, αλλά, αντίθετα, η παγκόσμια ύφεση του 2008 οφείλεται σε μια σειρά παραγόντων, ήτοι πολιτικούς, εποπτικούς, ρυθμιστικούς και χρηματοοικονομικούς (Πελεκάνου, 2017).

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους Κομπόλη και Τραυλό (2010) η παγκόσμια οικονομική ύφεση του 2008 εδράζεται στα εξής κυριότερα αίτια: α) στην αλόγιστη χρήση της τιτλοποίησης στεγαστικών δανείων, β) στην πτωτική πορεία των τιμών των κατοικιών μετά τη «στεγαστική φούσκα», γ) στη σε μεγάλο βαθμό χορήγηση δανειακών κεφαλαίων σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις, δ) στην παγκοσμιοποίηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και των χρηματαγορών, ε) στις πολύ μεγάλες απολαβές των στελεχών του χρηματοοικονομικού τομέα με τη μορφή μπόνους, στ) στο χαλαρό νομοθετικό πλαίσιο αναφορικά με τον έλεγχο του παγκόσμιου χρηματοοικονομικού τομέα και τη διακίνηση των κεφαλαίων, ζ) στους κακούς χειρισμούς στη διαβάθμιση και αξιολόγηση των χρηματοοικονομικών προϊόντων ως προς τους επενδυτικούς κινδύνους.

Ειδικότερα, όπως αναλύθηκε και παραπάνω, το έναυσμα για την αρχή της κρίσης ήταν η τεράστια αύξηση στη χορήγηση στεγαστικών δανείων χωρίς ιδιαίτερες απαιτήσεις και εγγυήσεις από τις τράπεζες των Η.Π.Α. Στεγαστικά δάνεια μπορούσαν να λάβουν ακόμη και άτομα τα οποία είχαν χαμηλό εισόδημα. Επρόκειτο μάλιστα για μια πρακτική που ήταν πολιτικά αποδεκτή. Μάλιστα υπήρχε η πεποίθηση ότι με αυτό τον τρόπο η οικοδομική δραστηριότητα και η κατανάλωση θα αυξανόταν συνεχώς συμβάλλοντας στην ενίσχυση της οικονομίας των Η.Π.Α. Οι σκέψεις αυτές ανήκαν σε έγκυρα στελέχη του χρηματοοικονομικού τομέα, μεταξύ των οποίων και του Προέδρου της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των Η.Π.Α. (Federal Reserve), Άλαν Γκρίνσπαν. Η Federal Reserve αποτελεί ανεξάρτητη αρχή του κράτους και ελέγχει ολόκληρο το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Έτσι, οι αμερικανικές τράπεζες επιδόθηκαν στη χορήγηση τεράστιου αριθμού δανείων χωρίς να υπάρχει ένα περιοριστικό νομοθετικό πλαίσιο (Aisinger, 2009, Colombani, 2008, Κομπόλης & Τραυλός, 2010).

Όπως αναφέρθηκε και πριν, οι τράπεζες, αφού έβαζαν τα δάνεια υψηλού κινδύνου σε χρηματοοικονομικά πακέτα, εξέδιδαν εταιρικά ομόλογα και τα πωλούσαν σε επενδυτές σε όλο τον κόσμο. Τα πακέτα αυτά προηγουμένως όμως αξιολογούνταν από οίκους αξιολόγησης. Αξίζει να γίνει αναφορά στον «θολό» - θα

λέγαμε - ρόλο αυτών των οίκων. Κάποιοι από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης είναι οι: Fitch, Moody's κ.ά. οι οποίοι αξιολογούν την πιστοληπτική ικανότητα εταιρειών, κρατών και χρηματοοικονομικών προϊόντων. Είναι γεγονός ότι οι οίκοι αυτοί προβαίνουν σε αξιολογήσεις με γνώμονα τα συμφέροντά τους και πολύ πιθανό να υπάρχουν σχέσεις διαπλοκής με τις τράπεζες. Άλλωστε πώς είναι δυνατόν οι οίκοι να αξιολόγησαν θετικά τη Lehman Brothers Inc, την τέταρτη μεγαλύτερη επενδυτική τράπεζα των Η.Π.Α., λίγες εβδομάδες πριν καταθέσει αίτηση για υπαγωγή στο άρθρο 11 του αμερικανικού πτωχευτικού κώδικα; (Κομπόλης & Τραυλός, 2010).

Η παγκοσμιοποίηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος αποτελεί έναν παράγοντα που με τη σειρά του συντέλεσε ώστε η οικονομική ύφεση να εξαπλωθεί από τις Η.Π.Α. σχεδόν σε ολόκληρο τον κόσμο. Σε πολλές ευρωπαϊκές τράπεζες και κυρίως σε τράπεζες της Μεγάλης Βρετανίας υπήρχε μεγάλος αριθμός τοξικών ομολόγων που δεν εξυπηρετούνταν. Επομένως, ήταν υπαρκτός ο κίνδυνος της χρεοκοπίας των τραπεζών και ενώπιον αυτού του κινδύνου οι τράπεζες έσπευσαν να ζητήσουν κρατική βοήθεια (Κομπόλης & Τραυλός, 2010).

Αναμφίβολα ρυθμιστικοί παράγοντες έπαιξαν καταλυτικό ρόλο στην παγκόσμια κρίση του 2008 αναδεικνύοντας τις αδυναμίες του συστήματος. Συγκεκριμένα, η υποτίμηση των κινδύνων από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων και η πίστη ότι η ανάκαμψη μπορεί να επέλθει με την αυτορρύθμιση οδήγησαν σε κακούς χειρισμούς με αποτέλεσμα η κρίση να πάρει μεγάλες διαστάσεις και να πλήξει μεγάλο μέρος της αγοράς και του παγκόσμιου πληθυσμού (Aisinger, 2009).

Οι ανισορροπίες μεταξύ των χωρών, οι μεγάλες απολαβές από τις καινοτομίες των αγορών δημιούργησαν μεγάλες προσδοκίες για επενδύσεις. Αυτό θα μπορούσε να επιτευχθεί μόνο με υψηλή μόχλευση, περισσότερες επενδύσεις και υποτίμηση των κινδύνων. Επιπλέον, σημαντικός παράγοντας που οδήγησε στην κρίση του 2008 είναι τα τεράστια μόνους που λάμβαναν τα στελέχη εταιρειών για τις βραχυπρόθεσμες οικονομικές επιτυχίες τους. Η κυβέρνηση των Η.Π.Α. προκειμένου να εξαλείψει αυτό το φαινόμενο έθεσε όρια στις απολαβές των στελεχών των οποίων οι εταιρείες είχαν λάβει κρατική ενίσχυση. Άλλοι παράγοντες, ακόμη αποτελούν η υπερμόχλευση και το υβριδικό κεφάλαιο, η ψευδαίσθηση αναφορικά με τα οφέλη των συγχωνεύσεων, η κερδοσκοπία ως επαγγελματική επιλογή, υποσχέσεις και συμβουλές από αναλυτές χωρίς να γίνεται αναφορά σε

πιθανά ρίσκα και κινδύνους. Ειδικότερα, η αγορά κατοικιών εισήλθε στο παιχνίδι της κερδοσκοπίας και έγινε αντικείμενο εκμετάλλευσης σα να ήταν μετοχή. Μεγάλοι οργανισμοί αγόραζαν κατοικίες και έπειτα τις μεταπωλούσαν σε υψηλότερες τιμές (Aisinger, 2009, Colombani, 2008).

Παράλληλα, μακροοικονομικές ανισορροπίες επηρέασαν το διεθνές οικονομικό σύστημα προκαλώντας κρίση, οι οποίες περιλαμβάνουν το πλεόνασμα αποταμίευσης των ασιατικών χωρών και παραγωγών πετρελαίου. Επίσης, το έλλειμμα σε εμπόριο, προϋπολογισμό και αποταμίευση στις Η.Π.Α., όπως επίσης και η συνεχιζόμενη προσφορά χρήματος μετά την ανάκαμψη του 2002. Πιο συγκεκριμένα, στις Η.Π.Α. παρατηρήθηκε σε μεγάλο βαθμό αφενός ο δανεισμός νοικοκυριών και επιχειρήσεων από τις τράπεζες και αφετέρου η μείωση των καταθέσεων και της αποταμίευσης. Με την έλευση της παγκόσμιας κρίσης η οικονομική διάσωση των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων σε καμία περίπτωση δεν ήταν εφικτή μέσω της λήψης νέων δανείων εξαιτίας της ήδη υπερβολικής χρήσης τους (Aisinger, 2009, Καμπόλης & Τραυλός, 2010).

Οι «φούσκες», επίσης, που δημιουργήθηκαν στην αγορά ακινήτων, στο νόμισμα, στις πρώτες ύλες, στα τρόφιμα και στο πετρέλαιο, οι ελλείψεις πρώτων υλών (ενέργεια, τρόφιμα), η άνιση κατανομή του πλούτου, η χορήγηση δανείων και έπειτα η πώλησή τους αποτελούν επιβαρυντικούς παράγοντες για την πυροδότηση της παγκόσμιας κρίσης του 2008 (Aisinger, 2009).

1.3. Οι επιπτώσεις της κρίσης του 2008 στην παγκόσμια και εγχώρια οικονομία

1.3.1. Οι επιπτώσεις της κρίσης στην παγκόσμια οικονομία

Η κρίση αποτελεί μία συνθήκη που επηρεάζει αρνητικά πολλούς τομείς της οικονομίας, όπως το εμπόριο, την απασχόληση και την ανάπτυξη. Ειδικότερα, η παγκόσμια οικονομία κλονίστηκε σοβαρά από την χρηματοπιστωτική κρίση του

2007, καθώς το βιοτικό επίπεδο άρχισε να χειροτερεύει και οι θέσεις εργασίες, οι επενδύσεις και η κατανάλωση παρουσίασαν ανησυχητική μείωση. Το παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα έπαυε να χαρακτηρίζεται από σταθερότητα ενώ πλέον οι πιστωτικές αγορές έγιναν προβληματικές.

Ένα στοιχείο, που χαρακτήριζε την παγκόσμια οικονομία την περίοδο της κρίσης του 2007, ήταν η έλλειψη φερεγγυότητας. Οι απώλειες, που σημείωσαν οι τράπεζες, έφεραν απομειώσεις οι οποίες ήταν αδύνατο με καλυφθούν με αυξήσεις κεφαλαίων γεγονός που οδήγησε σε χρεοκοπίες (Τραυλός, 2009, Τσούλαρης, 2010).

Άλλα, επίσης, προβλήματα που προέκυψαν με την έλευση της κρίσης ήταν η έλλειψη ρευστότητας, καθώς και οι μειωμένοι ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης. Φαίνεται ότι οι Η.Π.Α. και η Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) δέχθηκαν τα μεγαλύτερα πλήγματα στην ανάπτυξη της οικονομίας τους. Σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (Δ.Ν.Τ.) οι ζημιές στο χρηματοπιστωτικό σύστημα ανέρχονται σε περίπου 1.400 δις δολάρια. Η εκτίμηση αυτή βασίστηκε σε γεγονότα όπως η κατάρρευση ισχυρών μέχρι πρότινος ασφαλιστικών και τραπεζικών κολοσσών. Η Lehman Brothers - με χρέος 613 δις δολάρια - ανακοίνωσε την κήρυξη πτώχευσης στις 15/09/2008 γεγονός που αποτέλεσε τη μεγαλύτερη χρεοκοπία στην ιστορία των Η.Π.Α. Πτώχευση, επίσης, γνώρισαν και μεγάλες επιχειρήσεις και μάλιστα η Ελβετία ήταν η χώρα με τις περισσότερες χρεοκοπίες επιχειρήσεων. Επιπλέον, υπό την απειλή της κρίσης και τον φόβο για χρεοκοπία πολλές ήταν εκείνες οι επιχειρήσεις οι οποίες προχώρησαν σε ανακοινώσεις συγχωνεύσεων και εξαγοράσεων (Τραυλός, 2009, Τσούλαρης, 2010).

Οι επιπτώσεις της κρίσης ήταν εμφανείς και στον χώρο του χρηματιστηρίου. Ο δείκτης Down Jones σημείωσε πτώση έως και 7,33% πράγμα που προκάλούσε ανησυχία στους επενδυτές (Χαρδούβελης, 2007).

Οι εξαγωγές προϊόντων περιορίστηκαν, επίσης, σημαντικά εξαιτίας της κρίσης. Για παράδειγμα, η εξαγωγή χημικών και άλλων προϊόντων από τη Γερμανία μειώθηκε σε ανατολική Ευρώπη και Ασία (Χαρδούβελης, 2007).

Παράλληλα, το τουριστικό συνάλλαγμα μειώθηκε και ο τουρισμός στις χώρες του νότου της Ε.Ε. κλυδωνίστηκε. Οι Βορειοευρωπαίοι προτιμούσαν να επισκεφθούν χώρες, όπως Τουρκία ή Κροατία στις οποίες το ευρώ είχε μεγαλύτερη αγοραστική

δύναμη. Παρόλο που η Μάλτα και η Ισπανία ήταν από τις χώρες, που κατάφεραν να αντιμετωπίσουν τη μείωση της τουριστικής κίνησης εξαιτίας αυτού του φαινομένου, η Ελλάδα, από την άλλη πλευρά, δεν κατάφερε να κρατήσει την ίδια «άμυνα» (Χαρδούβελης, 2007).

Η ναυτιλία επλήγη σημαντικά από την κρίση και μάλιστα οι ναυτιλιακές τράπεζες μείωσαν τα δανειακά τους κεφάλαια εξαιτίας της έλλειψης ρευστότητας με αποτέλεσμα να συρρικνωθεί το διεθνές εμπόριο και η ναυτιλιακή αγορά. Ακόμη, η αξία των πλοίων μειώθηκε σημαντικά, όπως και οι τιμές των ναύλων, ενώ παρατηρήθηκαν ακυρώσεις, αναβολές και επαναδιαπραγματεύσεις των όρων των συμβολαίων ναυπήγησης (Χαρδούβελης, 2007).

Η κρίση του 2007 φυσικά δεν άφησε αλώβητα τα νοικοκυριά παγκοσμίως. Οι τιμές των κατοικιών παρουσίασαν μείωση της τάξης των 8% και ως συνέπεια όλοι οι επαγγελματικοί κλάδοι, που αφορούν την κατοικία, συρρικνώθηκαν και μειώθηκε η οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα. Ταυτόχρονα, οι απολύσεις έγιναν συχνό φαινόμενο σχεδόν σε όλες τις εταιρίες και ο αριθμός τους έφτασε στις 654.000 (Τραυλός, 2009, Τσούλαρης, 2010).

1.3.2. Οι επιπτώσεις της κρίσης στην εγχώρια οικονομία

Μια οικονομική κρίση, αναμφίβολα, επηρεάζει δραματικά πολλούς τομείς της οικονομίας μιας χώρας. Η αγορά ακινήτων, το εμπόριο, η απασχόληση, ο τουρισμός, η γεωργία και πολλοί άλλοι κλάδοι πλήττονται σε μεγάλο βαθμό εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης γεγονός που δημιουργεί προϋποθέσεις για ένα χαμηλό βιοτικό επίπεδο.

Μελετώντας κανείς την περίπτωση της Ελλάδας διαπιστώνει ότι τομείς οι οποίοι επλήγησαν σημαντικά ήταν αυτοί της απασχόλησης, του εμπορίου, της ναυτιλίας, της γεωργίας, των εξαγωγών, του τουρισμού, της αγοράς ακινήτων, καθώς και ο κατασκευαστικός-οικοδομικός τομέας (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011).

Κατά την περίοδο της κρίσης, η οποία έκανε την εμφάνισή της στην Ελλάδα από το 2010 και έπειτα, οι Έλληνες καταναλωτές περιέκοψαν τα περιττά και

περιορίστηκαν στην αγορά μόνο των απαραίτητων αγαθών. Η μειωμένη αυτή κατανάλωση αναπόφευκτα οδήγησε τις επιχειρήσεις είτε σε οριστικό κλείσιμο και κήρυξη πτώχευσης είτε σε λήψη δραστικών μέτρων για να μειώσουν το λειτουργικό τους κόστος. Το πρώτο μέτρο στο οποίο προχώρησαν οι επιχειρήσεις ήταν αυτό των απολύσεων των εργαζομένων με αποτέλεσμα χιλιάδες άνθρωποι να βρεθούν αντιμέτωποι με την ανεργία. Άλλες επιχειρήσεις αποφάσισαν να εγκατασταθούν σε χώρες με φθινό εργατικό δυναμικό, ενώ άλλες προχώρησαν σε τροποποίηση των συμβάσεων των εργαζομένων. Μάλιστα ορισμένες επιχειρήσεις προκειμένου να πείσουν του εργαζόμενους να δεχτούν και να υπογράψουν τις τροποποιημένες συμβάσεις προέβαιναν σε απειλές για ομαδικές απολύσεις (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Αξίζει να επισημάνουμε ότι κατά την περίοδο της κρίσης πολλές εταιρείες στην Ελλάδα, που δεν αντιμετώπιζαν τον κίνδυνο πτώχευσης, εκμεταλλεύτηκαν την κατάσταση της οικονομικής ύφεσης και προχώρησαν σε ομαδικές απολύσεις. Απώτερος σκοπός αυτών των απολύσεων ήταν η αντικατάσταση των μεγαλύτερων ηλικιακά και κατ' επέκταση ακριβότερων εργαζομένων με νεότερους, πιο ευέλικτους και εύκολα χειραγωγήσιμους εργαζόμενους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων εταιρειών αποτελούν η ασφαλιστική εταιρεία ING και η EN. ΚΛΩ. Οι εταιρείες, επίσης, έδωσαν τη δυνατότητα στους εργαζόμενους για «εθελουσία έξοδο» από την εργασία, που ουσιαστικά πρόκειται για εκούσια απόλυση ή αλλιώς θα λέγαμε για κεκαλυμμένη απόλυση. Εργαζόμενοι σε διάφορους τηλεοπτικούς σταθμούς και σε ΔΕΚΟ δέχθηκαν προτάσεις για εθελουσία έξοδο. Μια τέτοια πρακτική στις ΔΕΚΟ είχε ως στόχο την άρση της μονιμότητας στο δημόσιο και αργότερα την ιδιωτικοποίησή τους εξαιτίας της έλλειψης ρευστότητας στα κρατικά ταμεία λόγω της κρίσης (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Την ίδια περίοδο παρατηρήθηκαν σημαντικές αλλαγές στις εργασιακές σχέσεις και στα καθεστάτα απασχόλησης. Εξαιτίας της κρίσης στο παγκόσμιο οικονομικό σύστημα προωθήθηκαν μεταβολές στον τομέα της εργασίας. Ειδικότερα, οι αλλαγές αυτές είχαν σαν αποτέλεσμα την εδραίωση της ευέλικτης απασχόλησης (π.χ. part-time), τις μισθολογικές περικοπές, τη συρρίκνωση των εργασιακών και κοινωνικών δικαιωμάτων και την αύξηση της εργασιακής ανασφάλειας. Γίνεται κατανοητό ότι οι παραπάνω μεταβολές στον τομέα της απασχόλησης σε συνδυασμό με τις χιλιάδες απολύσεις δημιουργούν ανισορροπία δυνάμεων μεταξύ εργαζόμενου

και εργοδότη αποδυναμώνοντας περαιτέρω τη θέση του πρώτου (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011).

Οι περικοπές στους μισθούς, που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο της κρίσης, αποτελεί ένα φαινόμενο που θεωρείται επιζήμιο από πολλές απόψεις. Ένας κακοπληρωμένος εργαζόμενος αντιμετωπίζει σοβαρές δυσκολίες σε πρακτικό επίπεδο. Δυσκολεύεται να συντηρήσει τον εαυτό του ή την οικογένειά του, να αποπληρώσει τους λογαριασμούς του, περιορίζει σημαντικά τη διασκέδασή του, δανείζεται από τρίτους προκειμένου να επιβιώσει, συμμετέχει στα συσσίτια ή προμηθεύεται αγαθά από το κοινωνικό παντοπωλείο, καταφεύγει σε δομές αλληλεγγύης. Γενικότερα, διακυβεύεται το ζήτημα της επιβίωσής του. Μια τέτοια κατάσταση, λοιπόν, δημιουργεί αισθήματα άγχους, κατάθλιψης και ματαίωσης και επηρεάζει την αυτοεκτίμηση του ατόμου. Κατά τη διάρκεια της κρίσης του 2008 δεν ήταν λίγα τα δημοσιεύματα στον Τύπο που έκαναν λόγο για απόπειρες αυτοκτονιών ή για αυτοκτονίες εξαιτίας οικονομικών προβλημάτων. Την ίδια στιγμή μάλιστα η αύξηση των συσσιτίων και η ίδρυση κοινωνικών παντοπωλείων ήταν γεγονός.

Οι μειώσεις στους μισθούς, σύμφωνα με έρευνα σε εργαζόμενους, συντέλεσε στη μείωση του ενδιαφέροντος και της αφοσίωσής τους στην εργασία τους (Κουρινού, 2013).

Η οικονομική κρίση, όπως διαφάνηκε και από τα παραπάνω, έπληξε δραματικά τον τομέα της απασχόλησης. Συγκεκριμένα, μάλιστα, εκτίναξε τα ποσοστά ανεργίας στην Ελλάδα. Στον πίνακα που ακολουθεί (Πίνακας 1) παρουσιάζεται το ποσοστό ανεργίας από τον Φεβρουάριο του 2008 έως και τον Φεβρουάριο του 2013.

Πίνακας 1: Ποσοστό ανεργίας από Φεβρουάριο 2008 έως Φεβρουάριο 2013

	Φεβρουάριος					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ποσοστά ανεργίας	8,0	9,0	11,2	15,3	21,9	27,0

(Πηγή: Κουρινού, 2013)

Μελετώντας τα στοιχεία του πίνακα διαπιστώνουμε ότι στην αρχή της κρίσης, πριν αυτή ακόμη αρχίσει να επηρεάζει την οικονομία της Ελλάδας, τα ποσοστά της

ανεργίας παρέμεναν σχετικά χαμηλά. Ειδικότερα, τις χρονιές 2008 και 2009, στο ξέσπασμα δηλαδή της κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο, παρατηρούνται μονοψήφια ποσοστά ανεργίας. Ωστόσο, με το πέρασμα των χρόνων φαίνεται ότι η οικονομική κρίση άρχισε να εδραιώνεται και στην Ελλάδα και να πλήττει την οικονομία της. Από το 2010 και μέχρι το 2013 τα ποσοστά ανεργίας παρουσιάζουν ανοδική πορεία: το 2010 το ποσοστό ανεργίας βρίσκεται στο 11,2%, το 2011 στο 15,3%, το 2012 στο 21,9% και το 2013 στο – πολύ υψηλό – 27,0%. Από τα παραπάνω στοιχεία συμπεραίνουμε ότι, όταν η οικονομική ύφεση επηρέασε και την Ελλάδα, αυτό είχε σαν άμεση συνέπεια οι εργοδότες να αναγκαστούν να περικόψουν ή να απολύσουν το προσωπικό τους γεγονός οδήγησε στην εκτίναξη της ανεργίας. Επίσης, αυτά τα ποσοστά ανεργίας αφορούν και όσους ήθελαν να εισέλθουν στην αγορά εργασίας εκείνη την περίοδο (π.χ. νέοι πτυχιούχοι) και αδυνατούσαν να βρουν εργασία εξαιτίας των οικονομικών συνθηκών με αποτέλεσμα να μείνουν άνεργοι.

Η κρίση του 2008 δεν άφησε αλώβητο και τον κλάδο του εμπορίου. Οι καταναλωτές εξαιτίας των χαμηλών μισθών και της γενικότερης οικονομικής κρίσης πλέον στρέφονταν στην αγορά φθηνότερων ή εκπτώτικων προϊόντων και δεν προέβαιναν σε παρορμητικές αγορές. Αυτό οδήγησε στη μείωση της συνολικής αξίας των πωλήσεων. Από το 2008 έως και το 2013 πάνω από 600.000 εμπορικές επιχειρήσεις έκλεισαν οριστικά και χάθηκαν περίπου 143.000 θέσεις εργασίας. Κάθε λουκέτο που μπαίνει επιβαρύνει οικονομικά το κράτος σε μεγάλο βαθμό, καθώς πλέον τα κρατικά ταμεία δεν εισπράττουν φόρους, δημοτικά τέλη, ασφαλιστικές εισφορές κ.ά. (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Παράλληλα, το λιανικό εμπόριο την περίοδο της κρίσης κατέγραψε μεγάλη πτώση στις πωλήσεις και κατά συνέπεια στον τζίρο. Ειδικότερα, πολύ μειωμένες πωλήσεις σημειώθηκαν στους κλάδους της ένδυσης και της υπόδησης, στα μικρά παντοπωλεία, στα πρατήρια καυσίμων, στα καταστήματα επίπλων, ηλεκτρικών συσκευών και οικιακού εξοπλισμού (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Η οικοδομική δραστηριότητα, επίσης, εξαιτίας της κρίσης μειώθηκε σημαντικά και στον κλάδο παρατηρήθηκε μεγάλη έκρηξη της ανεργίας. Οι εκδοθείσες οικοδομικές άδειες παρουσίασαν πτωτική πορεία κατά τη διάρκεια της κρίσης ενώ, ταυτόχρονα, πολλές χιλιάδες κατοικίες σε όλη την Ελλάδα δε βρήκαν

αγοραστές. Οι επιπτώσεις στον οικοδομικό τομέα από το 2008 έως το 2013 μπορούν να διαφανούν περισσότερο μέσα από τον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 2) της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Ενώ το 2008 οι οικοδομικές άδειες έφταναν τις 10.254, το 2013 οι άδειες ήταν μόλις 2.658. Διαπιστώνεται, επομένως, ότι στο σύνολο της χώρας οι άδειες που εκδόθηκαν αυτή την πενταετία παρουσίασαν την τεράστια μείωση του 40,9% (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Πίνακας 2: Συνολική οικοδομική δραστηριότητα από Φεβρουάριο 2008 έως Φεβρουάριο 2013

	Αριθμός αδειών								
	2008	2009	%	2010	2011	%	2012	2013	%
Σύνολο	10.254	8.343	-18,6	7.794	3.802	-	4.494	2.658	-
Χώρας						51,2			40,9

(Πηγή: Κουρινού, 2013)

Στον κλάδο της ναυτιλίας πραγματοποιήθηκαν αρκετές πτωχεύσεις εταιρειών, ενώ άλλες προχώρησαν σε αναδιαρθρώσεις. Οι μειωμένες μεταφορές επηρέασαν αρνητικά τους ναύλους και κατέβασαν την αξία των πλοίων επηρεάζοντας τις πωλήσεις τους. Ωστόσο, παρά τη γενικευμένη οικονομική ύφεση η ελληνική ναυτιλία έδειξε ότι μπορεί να ανταπεξέλθει τους σκοπέλους και να ξεπεράσει τον κίνδυνο της κρίσης λόγω της μεγάλης κεφαλαιακής βάσης και της οικογενειακής δομής των ελληνικών ναυτιλιακών εταιρειών (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Την περίοδο της κρίσης οι Έλληνες επέλεξαν την αποκέντρωση, την επιστροφή στην ύπαιθρο και τη στροφή στον αγροτικό και κτηνοτροφικό τομέα. Η επιλογή αυτή εδράζεται στην εξασφάλιση ενός ποιοτικότερου τρόπου ζωής και στη δυνατότητα της αυτάρκειας που παρέχει η καλλιέργεια της γης, η εκτροφή των ζώων και η αλιεία. Οι έρευνες δείχνουν ότι μέσα στην πενταετία της κρίσης η απασχόληση στη γεωργία σημείωσε αύξηση η οποία περιλαμβάνει μέλη των αγροτικών νοικοκυριών και μισθωτή εργασία. Ο αγροτικός τομέας, συνεπώς, φαίνεται ότι άνοιξε νέες θέσεις εργασίες σε μια δύσκολη οικονομική κατάσταση (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

Αναφορικά με τον κλάδο του τουρισμού διαπιστώνεται ότι το 2011 - παρά τη σοβαρή οικονομική ύφεση στην Ελλάδα - σημειώθηκε αύξηση στην τουριστική κίνηση και στις εισπράξεις στον τουριστικό τομέα. Πιο συγκεκριμένα, από το σύνολο των υπηρεσιών οι καθαρές εισπράξεις στον τουρισμό αφορούσαν το 53,3% (Καραμούζης & Χαρδούβελης, 2011, Κουρινού, 2013).

1.4. Η αντίδραση της κοινωνίας στον κόσμο και στην Ελλάδα

Το ξέσπασμα της κρίσης, όπως ήταν αναμενόμενο, απαιτούσε τη λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση της ύφεσης. Τα μέτρα αυτά μπορεί να ήταν απαραίτητα για τη βελτίωση της θέσης των χωρών στις διεθνείς αγορές, ωστόσο επηρέασαν δραματικά το βιοτικό επίπεδο των πολιτών, καθώς η ανεργία και οι τιμές των προϊόντων αυξήθηκαν, οι απολύσεις έγιναν συχνό φαινόμενο, ενώ, παράλληλα, μισθοί και επιδόματα περικόπηκαν σημαντικά.

Η αντίδραση των πολιτών σε παγκόσμιο επίπεδο ήταν άμεση συμμετέχοντας μαζικά σε διαδηλώσεις και απεργίες για να δείξουν την αντίθεσή τους με τα μέτρα λιτότητας. Στην Ισλανδία, για παράδειγμα, για πρώτη φορά μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, χιλιάδες πολίτες κατέκλυσαν τους δρόμους με βασικό αίτημα τη δικαιοσύνη και την τιμωρία όσων είναι υπεύθυνοι για την οικονομική καταστροφή της χώρας. Οι διαδηλώσεις πλήθυναν και οι διαδηλωτές έρχονταν αντιμέτωποι με τα χημικά και τα δακρυγόνα των αστυνομικών δυνάμεων. Οι ειρηνικές διαδηλώσεις και οι πιέσεις των Ισλανδών προς τις εκάστοτε κυβερνήσεις είχαν σαν αποτέλεσμα να μη ψηφιστούν μέτρα που θα επιβάρυναν τους Ισλανδούς (Θεουλάκης, Μαντά & Μυστριώτη, χ.χ.).

Οι Ισπανοί πολίτες, επιπλέον, στο ξέσπασμα της κρίσης οργανώθηκαν και δημιούργησαν το «Κίνημα 15Μ» (Movimiento 15M) ή αλλιώς «Κίνημα των Αγανακτισμένων (Los Indignados) το οποίο αποτέλεσε τη βάση για το «Occupy Wall Street». Ο ισπανικός λαός συμμετείχε ενεργά στις διαδηλώσεις· η περίοδος αυτών

των έντονων κοινωνικών διεργασιών σηματοδότησε την αλλαγή πολιτικού σκηνικού στη χώρα και χαρακτηρίστηκε ως «ισπανική άνοιξη» (Μπόσκοκς, 2015).

Στην άλλη πλευρά του Ατλαντικού Ωκεανού και, συγκεκριμένα, στο Μανχάταν εμφανίστηκε το κίνημα «Occupy Wall Street» τον Σεπτέμβριο του 2011. Επρόκειτο για ένα κίνημα διαμαρτυρίας απέναντι στην οικονομική και κοινωνική ανισότητα, στη διαφθορά, στην επιρροή επιχειρήσεων και εταιριών στις πρακτικές της κυβέρνησης. Το σύνθημα των συμμετεχόντων στο κίνημα αυτό ήταν «Είμαστε το 99%» θέλοντας να τονίσουν το γεγονός ότι μόλις στο 1% του πληθυσμού των Η.Π.Α. ήταν συσσωρευμένος ο πλούτος (Βικιπαίδεια, Occupy Wall Street).

Συνεχίζοντας, όσον αφορά την περίπτωση της Ελλάδας, την περίοδο της κρίσης η κυβέρνηση του ΠΑΣΟΚ προχώρησε σε μια σειρά μέτρων με πολύ αρνητικό αντίκτυπο για την κοινωνία. Περικοπές μισθών, επιδομάτων, δώρων, αύξηση φόρων ήταν κάποια από τα μέτρα που έπρεπε να λάβει η χώρα προκειμένου να μπορέσει να διαχειριστεί τα δημοσιονομικά της προβλήματα. Παρά τα παραπάνω μέτρα λιτότητας η Ελλάδα τελικά προσέφυγε για βοήθεια στον «μηχανισμό στήριξης», που τον αποτελούσαν το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (Δ.Ν.Τ.), η Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) και η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (Ε.Κ.Τ.). Η προσφυγή στον «μηχανισμό στήριξης» απαιτούσε την υπογραφή μνημονίων, ώστε να είναι εφικτή η χρηματοδότηση της χώρας. Τα μνημόνια με τη σειρά τους έφεραν νέα μέτρα σκληρής λιτότητας γεγονός που πυροδότησε την αντίδραση της ελληνικής κοινωνίας.

Σε αυτό το διάστημα της κρίσης προκλήθηκαν μεγάλες αντιδράσεις και αναταραχές. Πραγματοποιήθηκαν μεγάλες απεργίες από την ΓΣΕΕ (Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδας) και την ΑΔΕΔΥ (Ανώτατη Διοίκηση Ενώσεων Δημοσίων Υπαλλήλων), καθώς και πορείες στις οποίες συμμετείχε μεγάλο πλήθος κόσμου. Στη μεγάλη απεργία της 5^{ης} Μαΐου 2010 στην πορεία της Αθήνας τρεις άνθρωποι, εργαζόμενοι στην Τράπεζα της Μαρφίν επί της οδού Σταδίου, βρήκαν τραγικό θάνατο, όταν τρία άτομα έσπασαν το τζάμι της τράπεζας και πέταξαν μέσα μια μολότοφ και ένα μπουκάλι βενζίνης. Το γεγονός σχολιάστηκε ποικιλοτρόπως από τον πολιτικό κόσμο και τα ΜΜΕ: ορισμένοι έκαναν λόγο για ωμή δολοφονική ενέργεια, άλλοι για προβοκάτσια και τρομοκράτηση του λαού για τη συνέχιση του αγώνα ενάντια στα μέτρα λιτότητας (Βικιπαίδεια, Ελληνική οικονομική κρίση χρέους (2009-2018) –.,

Μετά την ψήφιση του τρίτου μνημονίου σημειώθηκαν σοβαρές αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες φορητών, τους υπαλλήλους στα ΜΜΜ, τους ναυτεργάτες και τους υπαλλήλους αρχαιολογικών χώρων εξαιτίας της υποβάθμισης των εργασιακών τους δικαιωμάτων. Εκείνη την περίοδο έκανε την εμφάνισή του και το κίνημα «Δεν πληρώνω» τα μέλη του οποίου αρνούσαν να καταβάλλουν το υψηλό αντίτιμο στα δρόμα της χώρας (Βικιπαίδεια, Ελληνική οικονομική κρίση χρέους (2009-2018) –).

Αυτό που παρατηρήθηκε πολύ έντονα στα χρόνια της κρίσης ήταν οι αποδοκμασίες πολιτικών από τους πολίτες. Στις δημόσιες εμφανίσεις τους οι πολιτικοί δέχονταν γιουχαΐσματα, καθώς έρχονταν αντιμέτωποι με πολίτες που ήταν εξαγριωμένοι εξαιτίας της λιτότητας.

Τον Μάιο του 2011 στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης άρχισε να οργανώνεται ένα νέο κίνημα διαμαρτυρίας, το λεγόμενο «Κίνημα των Αγανακτισμένων», το οποίο είχε εμφανιστεί πρώτη φορά στην Ισπανία. Το κίνημα αυτό δεν είχε συγκεκριμένη κομματική ταυτότητα και ο απώτερος στόχος της δημιουργίας του ήταν η ενεργός δράση των πολιτών · να γίνει γνωστή η διαμαρτυρία και η δυσαρέσκεια του ελληνικού λαού απέναντι στη σκληρή λιτότητα και στη συνεχιζόμενη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης. Οι διαδηλώσεις γίνονταν σχεδόν καθημερινά σε πλατείες μεγάλων πόλεων της Ελλάδας.

Τον Ιούνιο του 2011 ενόψει της υπογραφής του μεσοπρόθεσμου, μεγάλο πλήθος πολιτών και συνδικάτων είχε συγκεντρωθεί έξω από τη Βουλή, ενώ, ταυτόχρονα υπήρχαν και ισχυρές αστυνομικές δυνάμεις στην ευρύτερη περιοχή. Πραγματοποιήθηκαν σοβαρά επεισόδια μεταξύ διαδηλωτών και δυνάμεων των ΜΑΤ με ρίψη χημικών και δακρυγόνων (Βικιπαίδεια, Ελληνική οικονομική κρίση χρέους (2009-2018) –).

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1. Ορισμοί

Προκειμένου να γίνουν κατανοητοί οι όροι για τους οποίους γίνεται λόγος στην παρούσα εργασία, θεωρείται σημαντικό αυτοί να αποσαφηνιστούν και να δοθούν οι απαραίτητοι ορισμοί.

Έτσι, λοιπόν, σύμφωνα με τον Κιόχο (2006, σελ. 35) ο όρος «αγορά ακινήτων» *«αναφέρεται στο σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών»*. Αξίζει να επισημάνουμε ότι η έννοια αγορά ακινήτων δεν περιλαμβάνει μόνο την κατοικία διαβίωσης, αλλά και τα εμπορικά και βιομηχανικά κτίρια.

Εξετάζοντας κανείς τον όρο «ακίνητο» παρατηρείται ότι αυτός διαφοροποιείται ανάλογα από ποια σκοπιά μελετάται (νομική ή οικονομική). Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα «ακίνητο» ορίζεται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Το έδαφος ορίζεται ως ένα συγκεκριμένο κομμάτι της επιφάνειας της γης που εννοιολογικά σχετίζεται με τον όρο «πράγμα» και κυρίως με τον όρο «αυθύπαρκτο». Τα συστατικά μέρη του ακινήτου ορίζονται τα πράγματα που συνδέονται σταθερά με το έδαφος (π.χ. οικοδομήματα), τα προϊόντα του ακινήτου που συνεχονται με το έδαφος, το νερό κάτω από το έδαφος, οι σπόροι και τα φυτά. Επιπλέον, συστατικά του οικοδομήματος είναι *«όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σε αυτό»* (954 Α.Κ.). Από τα παραπάνω, λοιπόν, διαπιστώνουμε ότι σύμφωνα με τη νομική επιστήμη ένα «ακίνητο» αφορά τόσο το έδαφος όσο και όσα υπάρχουν μέσα και πάνω σε αυτό (Λαμπρινή, 2012).

Από την άλλη πλευρά, υπό το πρίσμα της οικονομικής επιστήμης ως «ακίνητο» ορίζεται αυτό το οποίο *«απαρτίζεται από όλους τους σημαντικούς συντελεστές παραγωγής μιας οικονομίας και συγκεκριμένα το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα»* (Ζεντέλης, 2001, σελ. 14). Από τον συγκεκριμένο ορισμό κατανοούμε ότι έδαφος, εργασία, κεφάλαιο και

επιχειρηματικότητα αποτελούν τους βασικούς συντελεστές για την ύπαρξη ενός ακινήτου· το έδαφος προσφέρεται για παραγωγικές διαδικασίες· η εργασία είναι απαραίτητη για την παραγωγή· το κεφάλαιο –χρηματικό η μη- είναι, επίσης, απαραίτητο για την εξέλιξη των εργασιών και, τέλος, η επιχειρηματικότητα συντονίζει όλους τους παραπάνω συντελεστές (Κιόχος, 2006).

2.2. Οι κατηγορίες των ακινήτων

Ανάλογα με το πώς αξιοποιείται η γη εκεί που βρίσκονται τα ακίνητα, αυτά μπορούν να ομαδοποιηθούν σε τρεις κατηγορίες σύμφωνα με τον Κιόχο (2006):

α) αστικά ακίνητα: όταν αυτά προορίζονται για διαμονή ανθρώπων και εντάσσονται στο ρυμοτομικό σχέδιο μιας πόλης ή οικισμού ή μέσα σε οικιστική ζώνη εκτός ρυμοτομικού σχεδίου (ισχύουν όμως οι οικιστικοί όροι) ή μέσα σε ακτίνα 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα.

β) αγροτικά ακίνητα: όταν αυτά προορίζονται για γεωργική εκμετάλλευση

γ) δασικά ακίνητα: όταν αυτά βρίσκονται σε δασική έκταση

Επιπλέον, τα ακίνητα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν και ως προς τη χρήση για την οποία προορίζονται. Ειδικότερα:

α) ακίνητα για οικιστική χρήση

β) ακίνητα για επαγγελματική χρήση

γ) ακίνητα μικτής χρήσης (οικιστική και επαγγελματική)

δ) ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (π.χ. νοσοκομεία, σχολεία κ.ά.)

ε) ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα

(Κιόχος, 2006).

2.3. Τα συστατικά μέρη της αγοράς ακινήτων

Η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από μεγάλη πολυπλοκότητα, καθώς σε αυτή συναντάται ένα πλήθος θεσμών, στοιχείων και ατόμων. Κατ' αρχήν τα βασικότερα στοιχεία στην αγορά ακινήτων είναι ο επενδυτής-αγοραστής και ο ιδιοκτήτης-πωλητής. Ωστόσο, είναι δυνατό να εμπλέκονται και πολλά ακόμη στοιχεία και άτομα, όπως οι δανειστές (π.χ. τράπεζες), η πολιτεία (π.χ. διάφοροι φορείς), καθώς και νομικοί ή τεχνικοί σύμβουλοι (Κιόχος, 2006).

Τα παραπάνω στοιχεία της αγοράς ακινήτων έχουν διαφορετικούς στόχους που μπορεί να είναι αντικρουόμενοι. Έτσι, στον κλάδο έχει αναπτυχθεί ένας μηχανισμός ο οποίος ορίζει συγκεκριμένους ρόλους σε κάθε στοιχείο (επενδυτή, δανειστή, ιδιοκτήτη, πολιτεία) (Ζεντέλης, 2001).

2.4. Πώς προσδιορίζεται η αξία ενός ακινήτου

Η αξία ενός ακινήτου διαμορφώνεται βάσει μιας ορισμένης μεθοδολογίας και των χαρακτηριστικών του ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, υπάρχουν ορισμένα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την τιμή ενός ακινήτου και αυτά παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 3: Μεταβλητές αξίας ακινήτων

Μεταβλητές αξίας ακινήτων			
Γήπεδα	Διαμερίσματα	Γραφεία	Καταστήματα
<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία – θέση • Χρήσεις γης • Θέα • Σ.Δ. • Μέγεθος – Σχήμα • Γωνιακό/ Μεσαίο /Διαμπερές • Σχέση προσώπου /βάθους • Πλάτος οδού, ιδεατό στερεό κ.α. • Σύσταση υπεδάφους • Κλίσεις • Πολεοδομικές Δεσμεύσεις • Νομικές δεσμεύσεις 	<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία – θέση • Όροφος, Ανελκυστήρας • Θέα – Προσανατολισμός • Ποιότητα κατασκευής • Βαθμός συντήρησης • Γωνιακό/ Μεσαίο /Διαμπερές • Διαρρύθμιση • Εξώστες • Θέρμανση • Θέσεις στάθμευσης • Η/Χ 	<ul style="list-style-type: none"> • Τοποθεσία/ θέση • Όροφος, Ανελκυστήρας • Προσβάσεις, Θέσεις στάθμευσης • Προσανατολισμός • Μέγεθος • Διαρρύθμιση • Δίκτυα παροχών • Κλιματισμός 	<ul style="list-style-type: none"> • Εμπορικότητα δρόμου, θέση • Προβολή • Μήκος βιτρίνας • Σχέση μήκους/ βάθους • Γωνιακό/ μεσαίο • Ελεύθερο ύψος • Ύπαρξη υπογείου/ μεσοπατώματος

(Πηγή: Μπακιρτζόγλου, 2012)

Έτσι, σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία του Πίνακα 3, η αξία γηπέδων, διαμερισμάτων, γραφείων και καταστημάτων διαμορφώνεται από μια σειρά μεταβλητών, όπως τοποθεσία, παροχές, εγκαταστάσεις κ.ά.

Πέρα όμως από τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου, η αξία του προσδιορίζεται και από συγκεκριμένες μεθόδους. Κάποιες μέθοδοι που αξιοποιούνται είναι:

α) Συγκριτική Μέθοδος:

Γίνεται σύγκριση του εξεταζόμενου ακινήτου με άλλα παρόμοια ακίνητα προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται κατά κύριο λόγο από μηχανικούς και εργολάβους.

β) Υπολειμματική μέθοδος:

Με αυτή τη μέθοδο επιχειρείται η εκτίμηση της αξίας της αδόμητης γης βάσει ενός θεωρητικού σεναρίου ανέγερσης κτιρίου.

γ) Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης:

Βασίζεται σε θεωρητικό σενάριο κατασκευής ενός νέου κτιρίου ίδιας χρήσης με το εξεταζόμενο. Η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται αν από το συνολικό κόστος κατασκευής του κτιρίου αφαιρεθεί η αξία υποτίμησής του και προστεθεί η αξία γης αυξημένη λόγω ύπαρξης του κτίσματος.

δ) Μέθοδος Αντιπαροχής:

Γίνεται ανταλλαγή αξιών μεταξύ ιδιοκτήτη ακινήτου και κατασκευαστή. Ο ιδιοκτήτης παρέχει ως κεφάλαιο το ακίνητό του και ο κατασκευαστής χρηματοδοτεί την κατασκευή κτίσματος το οποίο στη συνέχεια πουλάει ή ενοικιάζει.

ε) Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης

στ) Μέθοδος της Κτηματαγοράς:

Πραγματοποιείται έρευνα της κτηματαγοράς και από τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί διαμορφώνεται η αξία ακινήτων παρόμοιων με το εξεταζόμενο ακίνητο

ζ) Μέθοδος των Κερδών:

Η μέθοδος αυτή αφορά ειδικές κατηγορίες ακινήτων, όπως ξενοδοχεία, μεγάλα εμπορικά κέντρα κ.ά.. Σε αυτή την περίπτωση η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται από την ικανότητα να δημιουργήσουν κέρδη οι ένοικοί του.

η) Στατιστική Μέθοδος:

Γίνονται υπολογισμοί με τη βοήθεια στατιστικών μεθόδων (Κιόχος, 2009)

2.5. Αγορά ακινήτων και μακροοικονομικοί παράγοντες

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν κλάδο που διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας και στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Παρουσιάζει, επίσης, αμφίδρομη σχέση με μια σειρά μακροοικονομικών παραγόντων, όπως είναι το Α.Ε.Π., ο πληθωρισμός, το κόστος δανεισμού κ.ά.

Βασικοί συντελεστές που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι οι εξής:

α) το εισόδημα των νοικοκυριών

β) δημογραφικοί παράγοντες (π.χ. τύπος νοικοκυριού)

γ) τα πραγματικά επιτόκια

δ) φόροι που αφορούν κατοικίες και επιδοτήσεις

ε) χαρακτηριστικά του ακινήτου

στ) παράγοντες σχετικοί με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

(Χαρδούβελης, 2009)

2.5.1. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με το Α.Ε.Π.

Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Α.Ε.Π.) αποτελεί έναν δείκτη που φανερώνει την οικονομική δραστηριότητα μιας χώρας. Αποτελεί τη συνολική αγοραία αξία των αγαθών και υπηρεσιών που παράγονται σε μία οικονομία (Βρέκος, 2020).

Ορισμένοι ερευνητές υποστηρίζουν ότι οι επενδύσεις σε στεγαστικό και κατασκευαστικό τομέα παρουσιάζουν μια αμφίδρομη και αιτιώδη σχέση με το Α.Ε.Π. Είναι πάντως γενική παραδοχή ότι η αγορά ακινήτων μπορεί να συμβάλει σημαντικά στη μεγέθυνση και ενίσχυση μιας οικονομίας (Βρέκος, 2020).

Αναμφίβολα, η κατασκευή ή ανακαίνιση κτιρίων επηρεάζει πολύ θετικά την οικονομία μιας χώρας, καθώς ανοίγουν νέες θέσεις εργασίας και βελτιώνεται σημαντικά το βιοτικό επίπεδο. Ειδικότερα, όταν η οικοδομική δραστηριότητα αυξάνεται, επαγγέλματα, όπως μηχανικοί, αρχιτέκτονες, ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, συμβολαιογράφοι, ανειδίκευτοι εργάτες και πολλοί ακόμη κλάδοι γίνονται περιζήτητοι γεγονός που σημαίνει σταθερό εισόδημα και καλύτερες συνθήκες διαβίωσης (Χαρδούβελης, 2009).

Στον Πίνακα 4, που ακολουθεί, φαίνονται οι επενδύσεις σε κατοικίες ως προς το Α.Ε.Π. στις χώρες της Ε.Ε.. Μελετώντας τα στοιχεία φαίνεται ότι η Ιρλανδία είναι η χώρα με τις περισσότερες επενδύσεις σε κατοικίες για το χρονικό διάστημα 2003-2007. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι από το 2008- με το ξέσπασμα δηλαδή της κρίσης- οι επενδύσεις σε κατοικίες φαίνεται να μειώνονται αισθητά (Πίνακας 5) (Χαρδούβελης, 2009, Πελτσέμη, 2015).

Πίνακας 4: Επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του Α.Ε.Π.

Χώρες	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008
Ιρλανδία	5,6	8,2	12,6	9,2
Ισπανία	4,5	6,0	8,7	8,00
Κύπρος		5,6	7,9	8,8
Ελλάδα	7,4	7,3	7,7	5,4
Γαλλία	5,5	5,4	6,2	6,2
Γερμανία	7,5	6,7	5,5	5,6
Ιταλία	4,8	4,3	4,8	5,1
Ην. Βασίλειο	3,0	2,9	3,8	3,5
Σουηδία	2,0	1,7	2,8	3,1

(Πηγή: Πελτσέμη, 2015)

Διάγραμμα 1: Επενδύσεις (% ετήσια μεταβολή)



(Πηγή: Πελτσέμη, 2015)

Στο παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε την ετήσια μεταβολή σε ποσοστό τοις εκατό (%) αναφορικά με τις επενδύσεις κατασκευές (εκτός κατοικιών), τις κατοικίες και τον εξοπλισμό/μηχανήματα. Οι επενδύσεις σε κατασκευές πλην των κατοικιών υπέστησαν διάφορες διακυμάνσεις εκκινώντας με μια μεταβολή της τάξης περίπου του +5% το 2007 πριν το ξέσπασμα της κρίσης, για να αγγίξει το +20% το έτος 2008, οπότε μετά ξεκινά η πτωτική πορεία των επενδύσεων στο τομέα αυτό, με την περίοδο 2010 έως και τα τέλη του 2012 να είναι η χειρότερη. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η μεταβολή στις επενδύσεις κατοικιών, με το μεγαλύτερο ποσοστό της τάξης του +40% να σημειώνεται το 2007 και να οδηγείται σε κατακόρυφη μείωση της τάξης του -40% από το 2008, ότε και συνέχισε με αρνητικό ποσοστό μέχρι και το

2014. Θετικό πρόσημο το έτος 2007 είχαν και οι επενδύσεις σε μηχανήματα/εξοπλισμό, οι οποίες συνεπεία της κρίσης επλήγησαν και μειώθηκαν, ωστόσο κατά τα τέλη του 2009 και του 2012 σημείωσαν μια μικρή αύξηση.

Το Α.Ε.Π. αποτελεί έναν βασικό παράγοντα διαμόρφωσης της τιμής ενός ακινήτου. Συγκεκριμένα, η αύξηση του Α.Ε.Π. μιας χώρας σημαίνει αύξηση εισοδήματος και, συνεπώς, μεγαλύτερο ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων και, παράλληλα, άνοδο των τιμών τους.

Σε αυτό το σημείο παρατηρούμε μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ οικονομικής δραστηριότητας και τιμών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, το διαθέσιμο εισόδημα και τα επιτόκια ή από την άλλη πλευρά, η ανεργία και ο πληθωρισμός επηρεάζουν την αγορά νοικοκυριά με ικανοποιητικά εισοδήματα μπορούν να προβούν σε αγορά ακινήτου και, συνεπώς, λόγω της ζήτησης να σημειωθεί άνοδος των τιμών των ακινήτων. Συνεπώς, η οικονομική δραστηριότητα επιδρά στις τιμές των ακινήτων (Χαρδούβελης, 2009).

Παράλληλα, οι τιμές των ακινήτων επηρεάζουν με τη σειρά τους την οικονομική δραστηριότητα, γιατί λαμβάνοντας υπόψη αυτές, πραγματοποιούνται νέες επενδύσεις κι, έτσι, αυξάνεται η κατανάλωση. Μείωση των τιμών των ακινήτων συνεπάγεται με μείωση της οικονομικής ανάπτυξης (Χαρδούβελης, 2009).

Η έρευνα της Ε.Κ.Τ. έδειξε ότι οι τιμές των ακινήτων επηρεάζουν την οικονομική δραστηριότητα, όταν οι μεταβολές των τιμών επιδρούν αρνητικά στο μειωμένο εισόδημα των νοικοκυριών. Έτσι, λοιπόν, ένα νοικοκυριό που δυσκολεύεται να αποπληρώσει το στεγαστικό του δάνειο, αυτό έχει αντίκτυπο στις τράπεζες. Περιορίζεται κατά συνέπεια η παροχή πιστώσεων και, γενικότερα, συρρικνώνεται η οικονομική δραστηριότητα (Πελτσέμη, 2015).

2.5.2. Η σχέση της αγοράς ακινήτων με τη νομισματική πολιτική

Ένα ασταθές πολιτικό σκηνικό, καθώς και οι πειραματισμοί των κυβερνήσεων στον τομέα της οικονομίας δημιουργούν ανασφάλεια στους πολίτες και τους αποτρέπουν από το να προχωρήσουν σε επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, καθώς δε γνωρίζουν ποιους φόρους θα κληθούν να πληρώσουν. Επομένως, μια κυβέρνηση, ανάλογα με το είδος της νομισματικής πολιτικής που θα επιλέξει να εφαρμόσει, μπορεί να επηρεάσει την αγορά ακινήτων.

Το επιτόκιο δανεισμού αποτελεί ένα βασικό μέσο άσκησης της νομισματικής πολιτικής που επηρεάζει αποφασιστικά την αγορά ακινήτων. Τα υψηλά επιτόκια αποθαρρύνουν τους αγοραστές να προβούν σε επενδύσεις. Κατά συνέπεια μειώνεται το ενδιαφέρον για ακίνητα και τελικά σημειώνεται μείωση της τιμής τους. Αντίθετα, ένα χαμηλό επιτόκιο πυροδοτεί τη ζήτηση και το ενδιαφέρον για κατοικίες προκαλώντας αύξηση των τιμών τους.

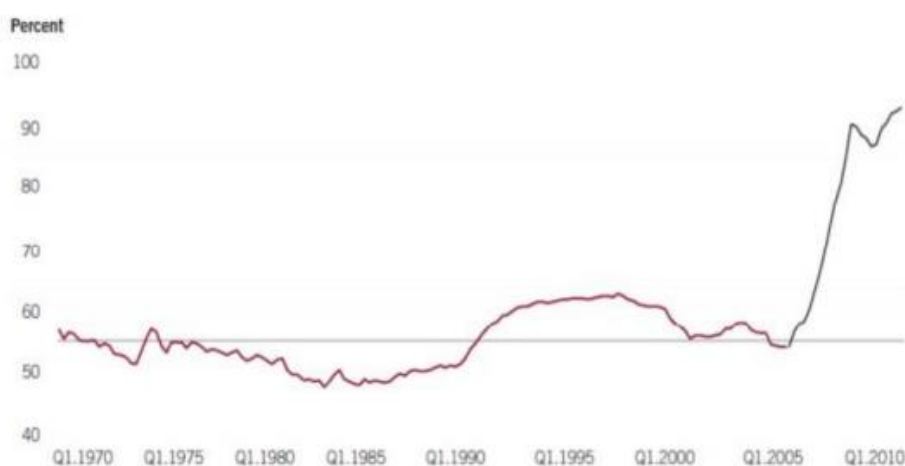
Η επίδραση της νομισματικής πολιτικής στην αγορά ακινήτων ήταν ιδιαίτερα εμφανής στις Η.Π.Α. Το 2001 στη χώρα καταγράφηκε ύφεση στην αμερικάνικη αγορά εξαιτίας της «χρηματιστηριακής φούσκας». Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κρίση και ο κάθε πολίτης να αποκτήσει ιδιόκτητη κατοικία, ο Άλαν Γκρίνσπαν, ο τότε πρόεδρος της Ομοσπονδιακής Τράπεζας, προχώρησε σε μείωση των επιτοκίων σε 1%. Μια τέτοια πρακτική αύξησε το ενδιαφέρον για λήψη δανείων, τα κεφάλαια των επενδυτών μεταφέρθηκαν από το χρηματιστήριο στην αγορά ακινήτων και όλα αυτά είχα σαν συνέπεια την εκτίναξη των τιμών των κατοικιών (Βρέκος, 2020). Αργότερα, όμως, και, ειδικότερα, από τα μέσα του 2005 η Federal Reserve εφάρμοσε αυστηρή νομισματική πολιτική αυξάνοντας το επιτόκιο από το 1% σε 5,25%. Μια τέτοια πολιτική επέφερε δυσκολίες στους δανειολήπτες, καθώς πλέον έπρεπε να καταβάλουν μεγαλύτερο ποσό στην τράπεζα για την αποπληρωμή του στεγαστικού δανείου. Όπως ήταν αναμενόμενο αυτή η αύξηση του επιτοκίου οδήγησε σε επιβράδυνση της αγοράς ακινήτων και σε μείωση των τιμών τους (Λαμπρινή, 2012).

2.5.3. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό

Ο δανεισμός αποτελεί έναν παράγοντα που διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στον τομέα των ακινήτων και στην οικονομία μιας χώρας. Η πτωτική πορεία των τιμών των ακινήτων επιφέρει μείωση του τραπεζικού κεφαλαίου και περιορισμό στη χορήγηση δανείων (το λεγόμενο “credit crunch”) γεγονός που φανερώνει τη συρρίκνωση των επενδύσεων σε ακίνητα. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση στις τιμές των ακινήτων σηματοδοτεί ενίσχυση του τραπεζικού κεφαλαίου και ανεμπόδιστη χορήγηση δανείων (Case et al., 2002).

Οι τιμές των ακινήτων διαμορφώνονται, επιπλέον, και από τις εξασφαλίσεις των ίδιων των τραπεζών αναφορικά με τα χορηγούμενα δάνεια (Loan to Value). Ο δείκτης LTV έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για τον δανειολήπτη όσο και για την τράπεζα. Ένας χαμηλός δείκτης LTV φανερώνει ότι ο δανειολήπτης θα αγοράσει το ακίνητο έχοντας ο ίδιος μεγαλύτερη συμμετοχή γεγονός που σημαίνει ότι το ρίσκο για τις τράπεζες ελαχιστοποιείται, ενώ η τιμολόγηση και οι όροι του δανείου είναι ευνοϊκότεροι. Αντίθετα, ένας υψηλός δείκτης LTV ισοδυναμεί με μικρότερη συμμετοχή του δανειολήπτη στην αγορά του ακινήτου γεγονός που δε δίνει κίνητρα για την αποπληρωμή των οφειλών του, καθώς τα κεφάλαιά του ήταν λιγότερα. Φυσικά σε αυτή την περίπτωση το ρίσκο για τις τράπεζες είναι αρκετά μεγάλο (Case et al., 2002, Βρέκος, 2020).

Διάγραμμα 2: Δείκτης LTV στις Η.Π.Α.



(Πηγή: Feroli et al., 2012)

Στο παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε πώς κινήθηκε ο δείκτης LTV στις Η.Π.Α. την περίοδο από το 1970 έως το 2010. Φαίνεται ότι την περίοδο που ξέσπασε η κρίση του 2007, δηλαδή το διάστημα 2005-2010 σύμφωνα με το διάγραμμα, ο

δείκτης σημείωσε ανοδική πορεία. Όπως περιγράφηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, οι τράπεζες των Η.Π.Α., λίγο πριν το ξέσπασμα της κρίσης, χορηγούσαν δάνεια χωρίς ιδιαίτερες απαιτήσεις σε εξασφαλίσεις. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται και στο διάγραμμα. Μετά την κρίση βέβαια οι απαιτήσεις των τραπεζών έχουν αλλάξει και οι τραπεζικές πρακτικές έχουν γίνει περισσότερες αυστηρές στη χορήγηση στεγαστικών δανείων. Πλέον ένα στεγαστικό δάνειο μπορεί να χορηγηθεί μόνο εάν ο υποψήφιος δανειολήπτης μπορεί να διαθέσει το 20%-30% της αξίας του ακινήτου.

Κατά τους Borio & Lowe (2002) η ζήτηση για κατοικίες παρουσιάζει αύξηση και οι τιμές σημειώνουν ανοδική άνοδο, όταν οι απαιτήσεις των τραπεζών για εξασφαλίσεις είναι μειωμένες. Η ανοδική πορεία των τιμών στα ακίνητα δηλώνει και αύξηση της αξίας των υποθηκών, ενώ, παράλληλα, βελτιώνεται η πιστοληπτική ικανότητα των ατόμων γεγονός που επιτρέπει τον περαιτέρω δανεισμό. Η βιβλιογραφία πάντως δείχνει ότι ο μεγάλος όγκος δανείων σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για την εμφάνιση οικονομικής κρίσης.

2.5.4. Η αγορά ακινήτων σε σχέση με τον πληθωρισμό

Με την έννοια «πληθωρισμός» ορίζεται η τάση αύξησης των τιμών σε μια οικονομία. Διάφοροι ερευνητές έχουν διατυπώσει τα συμπεράσματά τους ως προς τη σχέση της αγοράς ακινήτων με τον πληθωρισμό.

Σε γενικές γραμμές η άνοδος του πληθωρισμού επιφέρει συγκεκριμένες επιπτώσεις, όπως είναι: η αύξηση των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια, η γενική άνοδος των τιμών των ακινήτων, το υψηλότερο κόστος κατασκευής και υλικών και το αυξημένο κόστος ενοικίου (Κιολέογλου, 2022).

Κατά τον Poterba (1992) η άνοδος των τιμών οδηγεί σε μείωση του ενδιαφέροντος και της ζήτησης για κατοικίες, καθώς τα νοικοκυριά - εν αναμονή των αυξήσεων σε προϊόντα και σε υπηρεσίες- προχωρούν σε μείωση της κατανάλωσης και σε αποταμίευση. Ωστόσο, ο Andrews (2010) υποστηρίζει ότι ένας αυξανόμενος ή μειούμενος πληθωρισμός θα συμβάλλει στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα.

Αφενός ένας αυξανόμενος πληθωρισμός καθιστά ελκυστική τη δανειοδότηση κατοικίας αφού το στεγαστικό χρέος μειώνεται· αφετέρου ένας μειούμενος πληθωρισμός συνεπάγεται χαμηλότερα επιτόκια γεγονός που οδηγεί σε μεγαλύτερο δανεισμό. Η διακύμανση των τιμών στις κατοικίες είναι σε μεγάλο βαθμό αποτέλεσμα της διακύμανσης του πληθωρισμού (Tsatsaronis & Zhu, 2007).

2.6. Ο αντίκτυπος της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008 στην αγορά ακινήτων

Η χρηματοδότηση αποτελεί έναν παράγοντα που επηρεάζει σημαντικά την αγορά ακινήτων. Η ομαλή χρηματοδότηση σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις διασφαλίζει την χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Στην αντίθετη όμως περίπτωση, όταν δηλαδή η χρηματοδότηση περιορίζεται, τότε η σταθερότητα αυτή καταρρέει. Τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες και προβαίνουν στη μείωση περιττών καταναλωτικών συνηθειών, ενώ περιορίζουν και τις επενδύσεις και, ειδικότερα, αυτές που αφορούν τα ακίνητα (Πελτσέμη, 2015).

Πριν το ξέσπασμα της κρίσης οι δανειολήπτες αντιμετώπιζαν την κατοικία ως μια επένδυση χωρίς να λαμβάνουν υπόψη τις υποχρεώσεις που συνεπάγονται από τη λήψη ενός δανείου. Όσοι έπαιρναν δάνειο από την εκάστοτε τράπεζα, έθεταν το ερώτημα «Πόσο μπορώ να δανειστώ;» και όχι το πιο το συνετό «Πόσο μπορώ να αποπληρώσω;» (Salsich, 2012).

Όταν τα εισοδήματα είναι χαμηλά, δεν υπάρχει ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων γεγονός που οδηγεί σε μείωση των τιμών τους και κατ' επέκταση σε διακοπή χορήγησης δανείων από τις τράπεζες και τελικά σε κρίση. Το κεφαλαιακό απόθεμα και η ρευστότητα των τραπεζών υπέστησαν σοβαρούς κλυδωνισμούς εξαιτίας της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008. Κατά τον Χαρδούβελη (2009) το Δ.Ν.Τ. εκτιμά ότι σε παγκόσμιο επίπεδο οι απώλειες περιουσιακών στοιχείων του χρηματοπιστωτικού συστήματος ανέρχονται σε πάνω από 1,4 τρις δολάρια γεγονός που σημαίνει ότι απαιτείται πολύς χρόνος προκειμένου να αναπληρωθούν. Γίνεται

κατανοητό ότι ο κλάδος των ακινήτων είναι αδύνατο να εξελιχθεί και να γνωρίσει ανάπτυξη αν η χορήγηση δανείων από τις τράπεζες είναι περιορισμένη και όταν το χρηματοπιστωτικό σύστημα αντιμετωπίζει σοβαρά ζητήματα ρευστότητας (Πελτσέμη, 2015).

Όπως δείχνουν τα γεγονότα, πριν την έκρηξη των κρίσεων υπήρχε πάντα μια μεγάλη αύξηση των τιμών των ακινήτων και στη συνέχεια ακολουθούσε μείωση των τιμών η οποία διαρκούσε κατά μέσο όρο 3 έτη. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο Πίνακας 5 που ακολουθεί και παρουσιάζει τα τρίμηνα στα οποία καταγράφηκε το ανώτατο και το κατώτατο σημείο τιμών των ακινήτων σε ορισμένες χώρες της Ευρώπης και του κόσμου. Στην τελευταία στήλη παρουσιάζεται ο χρόνος μεταξύ ανώτατου και κατώτατου σημείου τιμών (Πελτσέμη, 2015).

Πίνακας 5: Κρίσεις στην αγορά ακινήτων (1970-2007)

Χώρες	Ανώτατο σημείο	Κατώτατο σημείο	Διάρκεια (τρίμηνα)
Ιαπωνία	α' τρίμ. 1991	δ' τρίμ. 2007	67
Γερμανία	δ' τρίμ. 1994	δ' τρίμ. 2007	52
Γαλλία	α' τρίμ. 1981	γ' τρίμ. 1984	14
Ιταλία	γ' τρίμ. 1992	β' τρίμ. 1998	23
Ισπανία	β' τρίμ. 1978	γ' τρίμ. 1982	16
Καναδάς	δ' τρίμ. 1989	γ' τρίμ. 1998	35
Ελβετία	δ' τρίμ. 1989	α' τρίμ. 2001	45
Ιρλανδία	γ' τρίμ. 1981	β' τρίμ. 1987	23

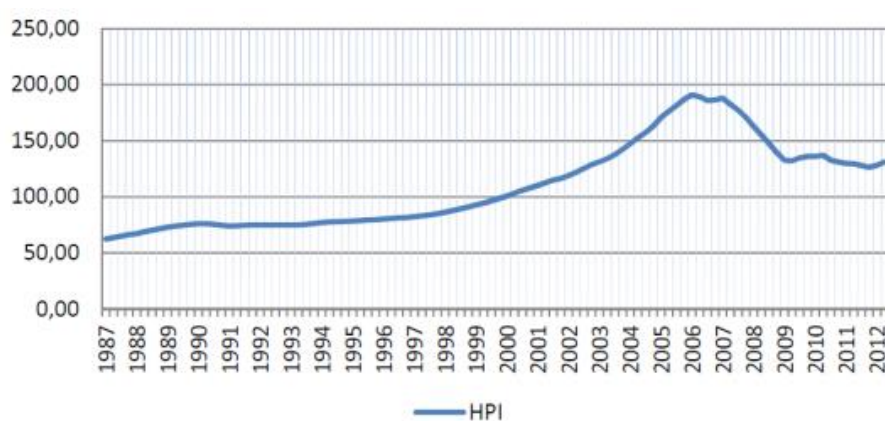
(Πηγή: Πελτσέμη, 2015)

Εξετάζοντας τον παραπάνω πίνακα διαπιστώνουμε ότι το ανώτατο σημείο των τιμών ακινήτων αφορά μόνο τις δεκαετίες 1970 έως και 1990 και όχι τη δεκαετία του 2000, που αφορά περισσότερο τη μείωση των τιμών των ακινήτων ένεκα της κρίσης κατά τα τέλη της. Εντύπωση, επίσης, προκαλεί το γεγονός ότι ο κλάδος των ακινήτων σε Ιαπωνία και Γερμανία δέχθηκε τα μεγαλύτερα πλήγματα

από τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2007, καθώς μόνο σε αυτές τις χώρες παρατηρείται μείωση των τιμών των ακινήτων στο δ' τρίμηνο του 2007.

Επιπλέον, στο Διάγραμμα 3 φαίνεται η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στις Η.Π.Α. από το 1987 έως και το 2012. Αντιλαμβανόμαστε ότι η απότομη πτώση των τιμών σημειώνεται από το 2006 έως και το 2009, δηλαδή από την έναρξη της κρίσης και έπειτα. Από το 2009 μέχρι και το 2012 οι τιμές φαίνεται να εμφανίζουν μια σχετική σταθεροποίηση με κάποια σημάδια ανάκαμψης (Λαμπρινή, 2012).

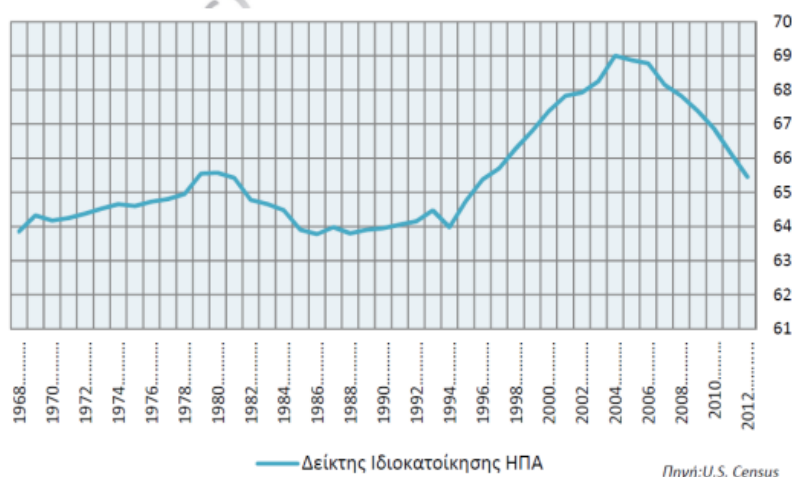
Διάγραμμα 3: Δείκτης τιμών κατοικίας Η.Π.Α. 1987-2012



(Πηγή: Case et al., 2012)

Τα δεδομένα που υπάρχουν για τις Η.Π.Α. δείχνουν ότι η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας αποτελούσε για τους περισσότερους ένα όνειρο ζωής. Μάλιστα το 2005, πριν το ξέσπασμα της κρίσης, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης έφτασε στο 69%. Ωστόσο, η κατάρρευση της οικονομίας εξαιτίας της «στεγαστικής φούσκας» συντέλεσε στη μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης (Διάγραμμα 4).

Διάγραμμα 4: Δείκτης ιδιοκατοίκησης Η.Π.Α. 1968-2012



Πηγή: U.S. Census

(Πηγή: U.S. Census Bureau, 2012)

Παρά το γεγονός ότι η οικονομική κρίση είχε παγκόσμιο αντίκτυπο, δεν επηρεάστηκαν όλες οι χώρες με τον ίδιο ρυθμό ως προς τις τιμές των ακινήτων και αυτό οφείλεται στη διαφορετική δομή της κτηματαγοράς κάθε χώρας και την ετερογένεια των μακροοικονομικών τους παραγόντων. Αυτό που παρουσιάζει ενδιαφέρον είναι ότι το πρότυπο των Η.Π.Α. με την «χαλαρή» χορήγηση στεγαστικών δανείων ακολούθησαν κι άλλες χώρες, ενδεικτικά το Ηνωμένο Βασίλειο με πιο ευέλικτα στεγαστικά δάνεια, Αυστραλία, Φινλανδία, Γαλλία και Ισπανία με μεγαλύτερη διάρκεια υποθήκης και η Δανία με μεγαλύτερη ποικιλία επιτοκίων στεγαστικών δανείων. Οι πρακτικές αυτές οδήγησαν στην εκτόξευση των τιμών ακινήτων κατά τα τέλη της δεκαετίας του 1980 και τη δεκαετία του 1990, σε αντίθεση με την κατάσταση που ακολούθησε την χρηματοπιστωτική κρίση. (Duca et al., 2010)

Στην περίπτωση της Ιταλίας, μιας χώρας με λιγότερο αναπτυγμένη την αγορά στεγαστικών δανείων λόγω της περιορισμένης στεγαστικής ασφάλειας που προσφέρει το νομικό της σύστημα, ο στεγαστικός πλούτος κυμαίνεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, με το συντελεστή κατανάλωσης (m.p.c.) να κυμαίνεται περί του 2,4% ή και πολλές φορές να έχει αρνητικό πρόσημο. Αυτό ενισχύεται περισσότερο και από το γεγονός ότι οι οικογενειακοί δεσμοί μιας ιταλικής οικογένειας είναι στενοί, καθώς πολλοί Ιταλοί ενήλικες άνδρες διαμένουν με τους γονείς τους. Ενδιαφέρον αποτελεί το γεγονός ότι η ηλικιακή ομάδα που φαίνεται να αποκρίνεται στην κτηματαγορά είναι οι ηλικιωμένοι, οι οποίοι αποφεύγουν μια αγορά ακινήτου, όταν οι τιμές αυξάνονται απροσδόκητα, προφανώς για να βοηθήσουν τους νεότερους να εξοικονομήσουν χρήματα για μία αγορά ακινήτου. Αντίθετα, σε χώρες όπως η Αυστραλία και το Ηνωμένο Βασίλειο που βίωσαν την οικονομική απελευθέρωση με τη γενναιόδωρη χορήγηση στεγαστικών δανείων, ο συντελεστής κατανάλωσης (m.p.c.) αναφορικά με την αγορά ακινήτων ανέρχεται σε υψηλά επίπεδα και συγκεκριμένα κοντά στο 3% (Duca et al., 2010)

Μόλις, ωστόσο, η απόδοση των στεγαστικών δανείων μειώθηκε και η υπερπροσφορά κατοικιών στις κτηματαγορές κατέστη προφανής, οι δανειστές ήρθαν αντιμέτωποι με μεγάλη απώλεια κεφαλαίου και αυστηρότερες προϋποθέσεις

χορήγησης στεγαστικών δανείων. Αυτό με τη σειρά του είχε ως συνέπεια την πτώση των τιμών των ακινήτων και του κατασκευαστικού τομέα ιδίως στις χώρες που απολάμβαναν πιστωτικής χαλάρωσης (π.χ. Η.Π.Α., Ηνωμένο Βασίλειο), ενώ οι μακροοικονομικές συνέπειες ήταν αναπόφευκτες για πολλές οικονομίες του κόσμου (Duca et al., 2010)

Μελετώντας κανείς την περίπτωση της Ισπανίας, μιας χώρας που και αυτή γνώρισε τις συνέπειες της κρίσης του 2008, παρατηρεί ότι δεν έμεινε ανεπηρέαστος ο κλάδος ακινήτων της. Από το 1997 έως το 2005 οι τιμές των κατοικιών σημείωναν αύξηση 170% περίοδο κατά την οποία στις Η.Π.Α. οι τιμές μειώνονταν. Τα χρέη από τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια έφτασαν τα 651 δις εκατομμύρια ενώ το 97% των στεγαστικών δανείων είχαν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο κατασκευαστικός τομέας κατέλαβε το 9,5% του Α.Ε.Π. της Ισπανίας στηρίζοντας σημαντικά την οικονομία της. Το ενδιαφέρον για απόκτηση κατοικίας στις παραθαλάσσιες περιοχές της χώρας εκτινάχθηκε. Η άνθηση, που γνώρισε ο κλάδος ακινήτων στην Ισπανία, σε πολύ μεγάλο βαθμό οφείλεται στην ένταξη της στην ευρωζώνη και στα χαμηλά επιτόκια της Ε.Κ.Τ. Οι καλές εποχές στην αγορά των ακινήτων όμως πέρασαν για τη χώρα και πλέον σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ υπάρχουν περίπου τρία εκατομμύρια κενά διαμερίσματα στην Ισπανία (Λαμπρινή, 2012).

2.7. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

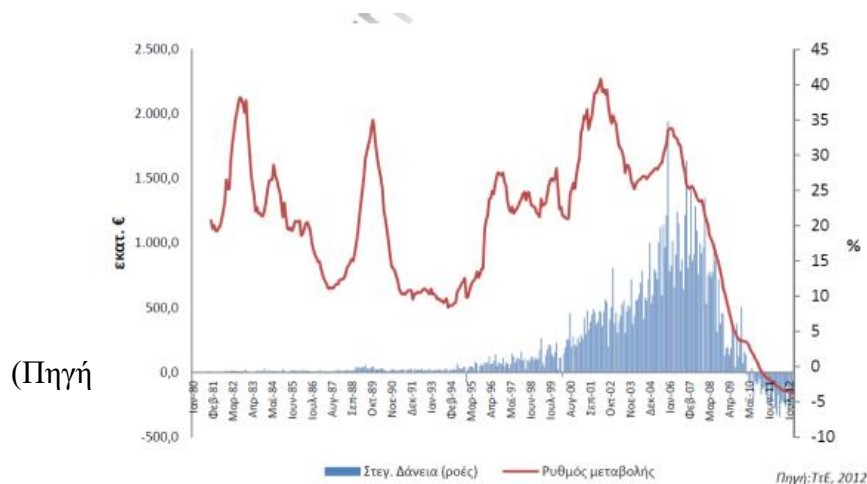
Στην περίπτωση της Ελλάδας η αγορά ακινήτων δεν ήταν υπεύθυνη για την οικονομική ύφεση που εκδηλώθηκε στη χώρα, όπως συνέβη με τις Η.Π.Α. Αντίθετα, η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της Ελλάδας, το μεγάλο δημόσιο χρέος της και μια σειρά άλλων παραγόντων την οδήγησαν σε κατάσταση οικονομικής κρίσης. Η κύρια ευθύνη για την εξέλιξη της κρίσης στην Ελλάδα βαρύνει τους Έλληνες. Το αδύναμο πολιτικό σύστημα της χώρας δεν κατάφερε να αντέξει στις συνέπειες της οικονομικής κρίσης, με αποτέλεσμα την δημιουργία ενός μεγάλου ποσοστού δημοσίου χρέους, ίσως του υψηλότερου ποσοστού δημοσίου χρέους σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωζώνης (Vlamiis, 2013)

Η ευθύνη βαρύνει και τις χρηματοπιστωτικές αγορές και ειδικότερα τους οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, οι οποίοι δεν μπόρεσαν να προβλέψουν την κρίση των ενυπόθηκων δανείων που ξεκίνησε από τις Η.Π.Α., με αποτέλεσμα να εθελουφλούν υποβαθμίζοντας το κρατικό χρέος οδηγώντας τελικά στην αναγκαστική έξοδο της Ελλάδας από τις διεθνείς ομολογιακές αγορές (Vlamiis, 2013)

Τελευταίος, αλλά εξίσου σημαντικός παράγοντας στην εξάπλωση της κρίσης στην Ελλάδα υπήρξε η καθυστέρηση της αντίδρασης των κυβερνήσεων της Ευρωζώνης και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας αναφορικά με την οικονομική υποστήριξη των χωρών που επλήγησαν περισσότερο από την κρίση, καθώς υπήρχε αμφιβολία εάν η διάσωση ενός κράτους - μέλους και η δημιουργία μιας πολιτικής ένωσης ήταν σύμφωνη με τις συνθήκες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η ελληνική αγορά ακινήτων δέχθηκε πλήγματα κατά τη διάρκεια της κρίσης και ο ρόλος των στεγαστικών δανείων ήταν καταλυτικός για την εξέλιξη αυτή. Στο διάγραμμα (Διάγραμμα 5) που ακολουθεί φαίνεται ο ρυθμός χορήγησης στεγαστικών δανείων από το 1980 έως το 2012. Συγκεκριμένα, διαπιστώνουμε ότι από το 1995 και έπειτα η χορήγηση στεγαστικών δανείων παρουσιάζει αύξηση και το αποκορύφωμά της καταγράφεται τις χρονιές 2005-2006. Ωστόσο στις χρονιές που ακολουθούν η χορήγηση δανείων μειώνεται σταθερά, ενώ το 2010 για πρώτη φορά σημειώνονται αρνητικές τιμές. Γίνεται, λοιπόν, αντιληπτό ότι μετά το ξέσπασμα της κρίσης και υπό τον φόβο έλλειψης ρευστότητας και κατάρρευσης οι τράπεζες έχουν γίνει πιο προσεκτικές και επιφυλακτικές στη χορήγηση στεγαστικών δανείων ζητώντας εγγυήσεις από τους υποψήφιους δανειολήπτες (Τράπεζα της Ελλάδος).

Διάγραμμα 5: Στεγαστικά δάνεια



Βάσει των αποτελεσμάτων έρευνας της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (του 4^{ου} τριμήνου 2013) ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ το 1^ο τρίμηνο του 2013 ανήρχετο σε 25,6%, μετρημένο σε σταθερές τιμές, με έτος βάσης το 2005 οδηγώντας έτσι σε ύφεση. Αυτό έμελλε να επηρεάσει αρνητικά και τις συναλλαγές των ακινήτων και κατ' επέκταση κάθε επιχειρηματική δραστηριότητα συνδεδεμένη με τον τομέα αυτό, όπως κτηματομεσιτικά γραφεία και κατασκευαστικές εταιρίες (Vlamiis, 2013)

Σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (2013β) ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων κατά τα τέλη της δεκαετίας του 2000 έως και το αποκορύφωμα της κρίσης στην Ελλάδα στις αρχές του 2010, ολοένα και μειώνεται· από 74.586 το 2009 σε 74.457 το 2010, 42.814 το 2011 και 29.584 το 2012. Οι πωλήσεις ακινήτων συνέχισαν να μειώνονται από 6.861 το δεύτερο τρίμηνο του 2012 σε 5.623 το τρίτο τρίμηνο του 2012 και 4.976 το 1ο τρίμηνο 2013. (Vlamiis, 2013)

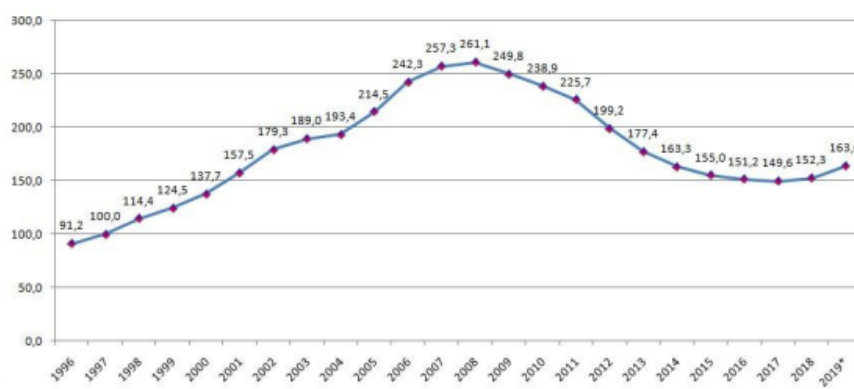
Η κρίση αυτή που γνώρισε ο τομέας των ακινήτων στην Ελλάδα είναι άμεσα συνδεδεμένη με την ελληνική τραπεζική κρίση και τη συνακόλουθη πιστωτική κρίση: οι περιορισμοί ρευστότητας των τραπεζών έχουν ως συνέπεια τη μείωση των διαθέσιμων κεφαλαίων και στον εγχώριο ιδιωτικό τομέα. Ο όγκος της ιδιωτικής και δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα παρουσίασε πτωτική τάση της τάξεως του 46% την περίοδο Απριλίου 2012 – Μαρτίου 2013, σε σύγκριση με την περίοδο Απριλίου 2011 – Μαρτίου 2012, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (2013^α), ενώ ο δείκτης παραγωγής σε κατασκευές μειώθηκε κατά 19% το 4^ο τρίμηνο του 2012 σε σχέση με το 4^ο τρίμηνο του 2011, σύμφωνα με το δελτίο της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής που αφορά το 3^ο τρίμηνο του 2013 (Vlamiis, 2013)

Μετά το ξέσπασμα της κρίσης η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα υπέστη σοβαρούς κλυδωνισμούς. Ειδικότερα, η έναρξη της κρίσης σηματοδότησε την καθίζηση μισθών, συντάξεων και επιδομάτων, την ανεργία και το χαμηλό βιοτικό επίπεδο με αποτέλεσμα τη μείωση της ζήτησης για αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση των τιμών τους. Σύμφωνα με μελέτη του Δ.Ν.Τ. τον Μάιο του 2014 οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα κατέγραψαν μείωση με τον δεύτερο ταχύτερο ρυθμό παγκοσμίως (Βλάμης & Καλφμανώλη, 2010).

Ταυτόχρονα, η κρίση περιόρισε την ανταγωνιστικότητα της Ελλάδας στις αγορές γεγονός που οδήγησε στη μείωση του κύκλου εργασιών και στον τομέα των ακινήτων (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης, 2012). Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα παρ' όλα αυτά ευνοήθηκε σε μεγάλο βαθμό και σε αυτό συνέβαλαν οι ιδιωτικοποιήσεις που πραγματοποιήθηκαν (Λαμπρινή, 2012).

Η απελευθέρωση του Τραπεζικού Συστήματος της Ελλάδας και ο μεγάλος ανταγωνισμός συντέλεσαν στη μείωση των επιτοκίων. Έτσι, τα χαμηλά επιτόκια και το αυξημένο εισόδημα οδήγησαν σε αύξηση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια. Η κρίση όμως του 2008 αποτέλεσε τροχοπέδη για τέτοιες επενδυτικές κινήσεις και η ζήτηση μειώθηκε θεαματικά δημιουργώντας ανασφάλεια στον κλάδο των ακινήτων. Εφόσον, λοιπόν, μειώθηκε η ζήτηση για στεγαστικά δάνεια και αγορά κατοικίας, μειώθηκαν με τη σειρά τους και οι τιμές των ακινήτων, όπως δείχνει το Διάγραμμα 6 (Βρέκος, 2020). Από το Διάγραμμα συμπεραίνουμε ότι μετά το 2007, δηλαδή μετά την έλευση της κρίσης, οι τιμές των κατοικιών παρέμειναν για λίγο σταθερές και στη συνέχεια ακολούθησαν πτωτική πορεία. Από το 2017 έως και το 2019 διαπιστώνεται ότι οι τιμές σημειώνουν σταθεροποίηση με τάση για αυξητική πορεία.

Διάγραμμα 6: Δείκτης Τιμών Κατοικιών Ελλάδας (2000-2020)



Ένας παράγοντας που αποθαρρύνει έναν αγοραστή από την αγορά ακινήτου στην Ελλάδα είναι η φορολογία. Είναι γεγονός ότι σε περιόδους κρίσεις οι κυβερνήσεις προχωρούν στη λήψη σκληρών δημοσιονομικών μέτρων για την αντιμετώπιση της ύφεσης. Αυτό μπορεί να συνεπάγεται μεταξύ άλλων και την αύξηση των φόρων. Ο αγοραστής, λοιπόν, καλείται αφενός να πληρώσει το υψηλό κόστος των συναλλαγών και αφετέρου το προβλεπόμενο φορολογικό κόστος. Μια

τέτοια οικονομικά επιβαρυντική κατάσταση λειτουργεί, αναμφίβολα, αρνητικά στην αγορά ακινήτων.

Η κατοχή ακινήτων, επιπλέον, κατά την κρίση θεωρούνταν οικονομικό βαρίδιο για τα νοικοκυριά, αφού τα μνημονιακά πακέτα που υπέγραψε η τότε κυβέρνηση περιλάμβαναν την επιβολή φόρου-χαρατσιού για τα ακίνητα. Όπως, λοιπόν, είναι κατανοητό το ενδιαφέρον των Ελλήνων για απόκτηση κατοικιών ήταν πολύ χαμηλό γεγονός που επέδρασε αρνητικά στον κλάδο των ακινήτων (Βρέκος, 2020).

Τα δημοσιονομικά μέτρα που ψηφίστηκαν κατά την περίοδο της οικονομικής ύφεσης οδήγησαν στη συρρίκνωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) ακυρώνοντας ή καθυστερώντας έργα υποδομής, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος για τη μείωση του δημόσιου χρέους. Αναμφίβολα, το γεγονός αυτό αποτέλεσε ένα μεγάλο πλήγμα για την αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα (Βρέκος, 2020).

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτέλεσε η εξέταση του ζητήματος της πρόσφατης παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης που έπληξε όχι μόνο τον διεθνή χρηματοπιστωτικό τομέα, αλλά και τομείς όπως η απασχόληση, το εμπόριο, ο τουρισμός, η ποιότητα ζωής και φυσικά, η αγορά ακινήτων η οποία αναλύθηκε εκτενώς στο δεύτερο κεφάλαιο της παρούσας. Αν αναλογιστεί κανείς την αιτία που ξεκίνησε η διεθνής αυτή κρίση από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, ήτοι την αλόγιστη χορήγηση στεγαστικών δανείων σε πολίτες με αμφίβολη πιστοληπτική ικανότητα και χαμηλά εισοδήματα (των λεγόμενων “no income, no job, no assets loans” ή εν συντομία “ninja loans”) σε συνδυασμό με το χαλαρό νομοθετικό πλαίσιο για τη χορήγηση των δανείων αυτών, αλλά και τον υψηλό κίνδυνο που αναλάμβαναν οι τράπεζες, καταλαβαίνει ότι η κατάσταση αυτή αποτέλεσε «νηνεμία πριν την καταιγίδα». Μάλιστα, η τιτλοποίηση των στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες και η πώλησή τους σε διεθνείς επενδυτές με την μορφή εταιρικών ομολόγων και η

μετακύλιση πλέον σε αυτούς του κινδύνου που αυτές είχαν αναλάβει, έμελλε να αποβεί μοιραία για την εξάπλωση της χρηματοπιστωτικής κρίσης ανά τον κόσμο.

Η καταιγίδα δεν άργησε να έρθει· Η αύξηση των επιτοκίων εξαιτίας του πληθωρισμού, η μείωση των τιμών των κατοικιών, ο κορεσμός της αγοράς ακινήτων και η περιοριστική πλέον νομισματική πολιτική οδήγησε στην αδυναμία ανταπόκρισης των δανειοληπτών στην αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων που είχαν λάβει και κατ' επέκταση στην κατάσχεση από τις τράπεζες ενός εκατομμυρίου σπιτιών.

Οι επιπτώσεις της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, όπως αναλύθηκαν ανωτέρω, ήταν καταλυτικές για όλους, τόσο σε εγχώριο και διεθνές, όσο και σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο: Τα ποσοστά ανεργίας εκτινάχθηκαν, χιλιάδες επιχειρήσεις έβαλαν λουκέτο, μισθοί μειώθηκαν, πολλές κυβερνήσεις εφάρμοσαν «μέτρα λιτότητας» με υψηλή φορολογία, με αποτέλεσμα ο κόσμος να οδηγείται σε εξαθλίωση. Απεργίες, διαδηλώσεις ενάντια στα μέτρα λιτότητας, αλλά και αυτοκτονίες πολιτών εξαιτίας της οικονομικής εξαθλίωσης είναι μερικές από τις συνέπειες της κρίσης σε κοινωνικό επίπεδο.

Η αγορά ακινήτων δεν έμεινε αλώβητη από τη νέα τάξη πραγμάτων που επέφερε η χρηματοπιστωτική κρίση, καθώς τα χαμηλά εισοδήματα δεν επέτρεπαν την επένδυση σε μια αγορά ακινήτου, με συνέπεια τη μείωση των τιμών και τη μη χορήγηση στεγαστικών δανείων και τελικά την κρίση και αυτού του τομέα.

Σήμερα η κατάσταση φαίνεται να έχει ομαλοποιηθεί εν γένει τόσο σε διεθνές όσο και σε εθνικό επίπεδο και σίγουρα τίποτα δεν θυμίζει την σκοτεινή περίοδο του 2008. Η σταδιακή αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας καθώς και η αύξηση του ΑΕΠ, με σημείο αναφοράς την έξοδο της Ελλάδας συγκεκριμένα από τον μηχανισμό στήριξης του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (Δ.Ν.Τ.), της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ε.Κ.Τ.). «ανέστησαν» την Ελλάδα όσον αφορά τον τομέα της αγοράς ακινήτων. Η ζήτηση ακινήτων είναι αρκετά αυξημένη, ιδιαίτερα από αλλοδαπούς Ευρωπαίους και μη, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα στην Ελλάδα συμβάλλοντας έτσι εν γένει στην ενίσχυση της οικονομίας της χώρας· ιδιαίτερα μη Ευρωπαίοι πολίτες επιθυμώντας να αποκτήσουν άδεια διαμονής στη χώρα μας, τη λεγόμενη «χρυσή βίζα» (golden visa), επενδύουν σε ακίνητα αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ, καταβάλλοντας και τους ανάλογους φόρους, ενισχύοντας

έτσι σημαντικά τα δημόσια ταμεία. Η αυξημένη αυτή ζήτηση έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών ακινήτων, γεγονός που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα. Δεδομένης, όμως, της οικονομικής ύφεσης που υπέστη η χώρα, αλλά και η παγκόσμια οικονομία τα προηγούμενα χρόνια, οι Έλληνες πολίτες φαίνονται πιο επιφυλακτικοί στην αγορά ακινήτου σε σχέση με αλλοδαπούς επενδυτές, πόσο μάλλον με τις τιμές που αυτά κοστολογούνται τώρα.

Ευτυχές, ωστόσο, αποτελεί το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων έχει εισέλθει και πάλι σε μία περίοδο ανάπτυξης, με ανάλογη ενίσχυση και των επαγγελματιών όπως εργολάβων, μεσιτών, μηχανικών και συμβολαιογράφων που συνεπάγεται με τη σειρά του στο άνοιγμα νέων θέσεων εργασίας και σε μία γενικότερη ανάπτυξη.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Βλάμης, Π. & Καλφμανώλη, Κ. (2010). *Τάσεις, Προοπτικές και Προβλήματα της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων*. Έκδοση 27 (61-89). Μελέτες Προς Τιμήν του Καθηγητή Π. Λίβα. Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Βρέκος, Γ. (2020). *Η Κτηματομεσιτική Κρίση και το Τραπεζικό σύστημα*. Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας. Διαθέσιμο στο [VrekosGeorgiosPe2020.pdf \(uom.gr\)](#)

Δράκου, Α., & Ρούτσος, Γ. (2020). *Οικονομική κρίση του 2008, αίτια και μέτρα αντιμετώπισης σε ευρωπαϊκό επίπεδο*. Διαθέσιμο στο [“Οικονομική κρίση του 2008, αίτια και μέτρα αντιμετώπισης σε Ευρωπαϊκό επίπεδο” – Polls and Politics](#) .

Ζεντέλης, Π. (2001). *Real Estate : Αξία – Εκτιμήσεις – Επενδύσεις – διαχείριση*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.

Θεουλάκης, Κ., Μαντάς, Ε., & Μυστριώτη, Χ. (χ. χ.). *Τρόποι αντιμετώπισης της ελληνικής κρίσης με βάση το παράδειγμα της Ισλανδίας*. Διαθέσιμο στο [Theoulakis Mantas Christiana FINAL \(ntua.gr\)](#)

Καμπόλης, Χ., & Τραυλός, Ν. Γ. (2010). *Τα αίτια της πρόσφατης Παγκόσμιας Χρηματοπιστωτικής Κρίσης*. Διαθέσιμο στο [www.alba.edu.gr/faculty/documents/cabolis](#) .

Καπόπουλος, Π., & Λαζαρέτου, Σ. (1997). *Νομισματικές σχέσεις, διεθνής τραπεζική και χρηματοδότηση, Νομισματικά καθεστώτα, διεθνοποίηση χρηματαγορών, διεθνείς χρηματοπιστωτικές κρίσεις, χρηματοοικονομικές καινοτομίες*. Αθήνα: Παπαζήση.

Καραμούζης, Ν., & Χαρδούβελης, Γ. (2011). *Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της ευρωζώνης και της Ελλάδας. Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον*. Αθήνα: Λιβάνη.

Κιολέογλου, Κ. (2022). *Αγορά κατοικίας και πληθωρισμός*. Διαθέσιμο στο [Αγορά κατοικίας και πληθωρισμός - Michanikos Online \(michanikos-online.gr\)](http://www.michanikos-online.gr)

Κιόχος, Π. (2009). *Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων. Επενδύσεις σε ακίνητα – Αποτίμηση επιχειρήσεων – Εκτίμηση μηχανημάτων – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας*. Αθήνα: Εκδόσεις Κιόχου.

Κιόχος, Π. (2006). *Εισαγωγή στην εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι αποτίμησης της Αξίας αυτών*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.

Κουρινού, Α. Μ. (2013). *Η χρηματοοικονομική κρίση και οι επιπτώσεις της στην ελληνική οικονομία από το 2008 έως σήμερα*. Πτυχιακή εργασία, Τ.Ε.Ι. Κρήτης. Διαθέσιμο στο [KourinouAnnaMaria2013.pdf \(hmu.gr\)](http://www.hmu.gr/KourinouAnnaMaria2013.pdf)

Λαμπρινή, Σ. (2012). *Παγκόσμια Χρηματοοικονομική Κρίση & εγχώρια και διεθνής αγορά ακινήτων*. Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς. Διαθέσιμο στο [?ef?a?? ... \(unipi.gr\)](http://www.unipi.gr)

Μπακιρτζόγλου, Χ. (2012). *Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακινήτων*. Θεσσαλονίκη: ΤΕΕΤΚΜ. Διαθέσιμο στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/%D3%C5%CC%C9%CD%C1%D1%C9%C1%20%CC%C9%CA%D1%C7%D3%20%C4%C9%C1%D1%CA%C5%C9%C1%D3%20\(%C%DC%E9%EF%F2%202012\)%20%CC%E5%E8%EF%E4%EF%EB%EF%E3%D](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/%D3%C5%CC%C9%CD%C1%D1%C9%C1%20%CC%C9%CA%D1%C7%D3%20%C4%C9%C1%D1%CA%C5%C9%C1%D3%20(%C%DC%E9%EF%F2%202012)%20%CC%E5%E8%EF%E4%EF%EB%EF%E3%D)

F%E5%F2%20%E5%EA%F4%DF%EC%E7%F3/Tab1/%CC%F0%E1%EA%E9%F1%F4%E6%FC%E3%EB%EF%F5%20%D7..pdf

Μπόσκος, Γ. (2015). *ΙΣΠΑΝΙΑ: Το χρονικό της κρίσης, το κίνημα των αγανακτισμένων και στο βάθος εκλογές...*. ThePressProject. Διαθέσιμο στο [ΙΣΠΑΝΙΑ: Το χρονικό της κρίσης, το κίνημα των αγανακτισμένων και στο βάθος εκλογές... - The Press Project - Ειδήσεις, Αναλύσεις, Ραδιόφωνο, Τηλεόραση](#)

Πελεκάνου, Μ. (2017). *Η μεγάλη οικονομική κρίση (2008-) στην Ελλάδα: ιστορική αναδρομή μέσω των αναφορών των ΜΜΕ*. Μεταπτυχιακή εργασία, Πανεπιστήμιο Πατρών. Διαθέσιμο στο www.nemertes.lis.upatras.gr.

Πελτσέμη, Α. (2015). *Οι Επιπτώσεις της Οικονομικής Κρίσης στην Αγορά Ακινήτων*. Μεταπτυχιακή εργασία, Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου. Διαθέσιμο στο [MBA-2015-00309.pdf](#)

Σαμπανιώτης, Θ., & Χαρδουβέλης, Γ. (2012). Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Οικονομία και Αγορές. *Eurobank Research*, 7(2), 1-18.

Τραυλός, Ν. (2009). *Παγκόσμια Χρηματοπιστωτική Κρίση: Αίτια και Επιπτώσεις*. Διαθέσιμο στο www.alba.cdu.gr.

Τσούλαρης, Γ. (2010). *Προβλήματα που δημιούργησε η χρηματοπιστωτική κρίση (2008-2010) στην Ελλάδα και τρόποι επίλυσης*. Διπλωματική εργασία, Τ.Ε.Ι. Καλαμάτας. Διαθέσιμο στο [SDO_XRHMEL_00570_Medium.pdf](#) (teipel.gr)

Χαρδούβελης, Γ. (2009). *Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία*. Διαθέσιμο στο <http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D1.pdf>

Χαρδούβελης, Γ. (2007). Μακροοικονομική Διαχείριση και η Ανάγκη Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων μετά την Είσοδο στη Νομισματική Ένωση, Οικονομία και Αγορές. *Eurobank Research*, 8 (2), 1-26.

Ξενόγλωσση

Aiginger, K. (2009). The Current Economic Crisis: Causes, Cures and Consequences. *WIFO Working Papers*, 341. Austrian Institute of Economic Research (WIFO), Vienna.

Andrews, D. (2010). Real House Prices in OECD Countries: The Role of Demand Shocks and Structural and Policy Factors. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 831, OECD Publishing, Paris. Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.1787/5km33bqzhhbzr-en>.

Borio, C. & Lowe, P. (2002). Asset Prices, Financial and Monetary Stability: Exploring the Nexus. *BIS Working Papers* 114.

Case, K. E., Glaeser, E. L., & Parker, J. A. (2000). Real Estate and the Macroeconomy. *Brookings Papers on Economic Activity*, 2000(2), 119–162. <http://www.jstor.org/stable/2667357>

Case, K. E., Shiller, R. J., & Thompson, A. (2012). *What have they been thinking? Home buyer behavior in hot and cold markets* (No. w18400). National Bureau of Economic Research.

Colombani J. M. (2008). Η διέξοδος στην οικονομική κρίση. Διαθέσιμο στο www.tovima.gr.

Duca J.V. et al. (2010). *Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: Lessons for the future*. *Journal of Financial Stability* 6 (203–217)

Feroli, M., Harris, E. S., Sufi, A., & West, K. D. (2012). Housing, monetary policy, and the recovery. *Chicago Booth Research Paper*, (12-16).

Poterba, J. M. (1992). Tax Reform and Housing Market the Late 1980s: Who Knew What, and When Did They Know It?. *Credit Crunch*, 230.

Salsich Jr, P. W. (2012). Homeownership-Dream or Disaster?. *J. Affordable Hous. & Cmty. Dev. L.*, 21, 17.

Summers, Lawrence, H. (2000). International Financial Crises: Causes, Prevention, and Cures. *American Economic Review*, 90 (2): 1-16.

Tsatsaronis, K., & Zhu, H. (2004). What drives housing price dynamics: cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*, March.

US Census Bureau. (2012). *United States Summary, 2010: Population and housing unit counts*. US Department of Commerce, Economics and Statistics Administration, US Census Bureau.

Vlami, P. (2013). *Greek fiscal crisis and repercussions for the property market*. *Journal of Property Valuation and Investment*, Emerald Insight.

Ηλεκτρονική

[Ελληνική οικονομική κρίση χρέους \(2009-2018\) - Βικιπαίδεια \(wikipedia.org\)](#)

[Occupy Wall Street - Βικιπαίδεια \(wikipedia.org\)](#)

[Χρηματοπιστωτική Κρίση \(dailyeconomics.gr\)](#) , Οικονομικά της καθημερινότητας

ΤτΕ (Τράπεζα της Ελλάδος), <https://www.bankofgreece.gr/>

Χρηματοπιστωτική Κρίση. Διαθέσιμο στο [Χρηματοπιστωτική Κρίση \(dailyeconomics.gr\)](#)