

**ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ  
ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
«Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ»**

Προκοπίου Ηλέκτρα, Τσάπη Αναστασία, Διπλωματούχοι ΑΤΜ

Επιβλέποντες Καθηγητές:

Σπαταλάς Σ., Καθηγητής του ΤΑΤΜ του ΑΠΘ

Καρανικόλας Ν., Λέκτορας της Σχολής Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης του ΑΠΘ

*«Οικονομική κρίση & Αγορά Ακινήτων»* : Η σχέση μεταξύ των δύο άρρηκτα συνδεδεμένων εννοιών θα μπορούσε ίσως να αποτελέσει το αντιπροσωπευτικότερο παράδειγμα των επιπτώσεων της πρώτης στον ελλαδικό χώρο των τελευταίων ετών.

**Περίληψη**

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία πραγματεύεται τη σημερινή κατάσταση της αγοράς ακινήτων της Θεσσαλονίκης με κύρια χρήση την κατοικία και τους εμπορικούς χώρους. Αποτελεί μια προσπάθεια κατανόησης των παραγόντων που επηρεάζουν και καθορίζουν τελικά τις αγοραίες αξίες των εν λόγω ακινήτων όχι τόσο σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων ή της γειτονιάς αυτών αλλά σε σχέση με την συνολικότερη οικονομική κατάσταση στη χώρα και στο διεθνές στερέωμα. Ως περιοχή μελέτης επελέγη το κέντρο της Θεσσαλονίκης στην περιοχή μεταξύ των οδών «Εθνικής Αμύνης και Ίωνος Δραγούμη» και «Εγνατίας και Λεωφόρος Νίκης». Η συλλογή δεδομένων πραγματοποιήθηκε με έρευνα πεδίου στην περιοχή μελέτης, αναζήτηση στο διαδίκτυο και σε συνεργασία με επαγγελματίες του χώρου και δημιουργήθηκαν οι σχετικές βάσεις δεδομένων. Ακολούθησε η εξαγωγή τριών διαφορετικών συντελεστών για τους εμπορικούς χώρους που εκφράζουν τη σημασία ύπαρξης ισογείου, υπογείου και παταριού στην τελική τιμή μίσθωσης. Όσον αφορά τις κατοικίες εξήχθησαν νέες τιμές συντελεστών αναγωγής για τους παράγοντες «παλαιότητα» και «όροφος», επηρεασμένοι από τις αγοραίες αξίες των ακινήτων με βάση τα σημερινά δεδομένα της κτηματαγοράς. Τα αποτελέσματα της έρευνας ποικίλουν ανάλογα με το είδος των ακινήτων, με σημαντικότερα την πτώση των μισθωμάτων έως και 50% και την έντονη διαφοροποίηση των νέων συντελεστών αναγωγής σε σύγκριση με τους ισχύοντες του Υπουργείου Οικονομικών. Είναι γεγονός ότι οι επιπτώσεις και οι περιορισμοί που έχει επιφέρει η χρηματοπιστωτική κρίση στην ελληνική κτηματαγορά έχουν επαναπροσδιορίσει τη σημαντικότητα των παραγόντων που έως τώρα καθόριζαν την αξία των ακινήτων. Με βάση τα σημερινά δεδομένα οι τιμές διαμορφώνονται κυρίως από συνιστώσες όπως το μειωμένο οικογενειακό εισόδημα, τα χαμηλά ποσοστά πραγματικού ενδιαφέροντος για επένδυση, τη στάση ιδιοκτητών και μεσιτών, τη διαθεσιμότητα ρευστού καθώς και από τους συνεχώς μεταβαλλόμενους νόμους και τη φορολογία επί του θέματος (Σαμπανιώτης, 2011).

## **Η χαοτική εικόνα της σημερινής κατάστασης στην κτηματαγορά**

Ο όρος «σημερινή» για την κατάσταση της κτηματαγοράς αναφέρεται στην περίοδο μεταξύ Οκτωβρίου 2011 και Φεβρουαρίου 2012, κατά την οποία πραγματοποιήθηκε έρευνα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης τόσο για τους εμπορικούς χώρους όσο και για τις κατοικίες.

Σε αντίθεση με λίγα χρόνια πριν, η πληθώρα των κενών καταστημάτων και των άπειρων αναρτημένων ενοικιαστηρίων δεν προκαλεί εντύπωση τόσο στους επαγγελματίες όσο και στους πολίτες. Από τα πρώτα αποτελέσματα της έρευνας προκύπτει πως ο αριθμός των μη μισθωμένων καταστημάτων στο κέντρο της πόλης φτάνει τους τετρακόσια (400) περίπου εμπορικούς χώρους, αριθμός βέβαια που ποικίλει από οδό σε οδό και αλλάζει καθημερινά. Ταυτόχρονα, η μείωση στις τιμές των ζητούμενων μισθωμάτων δε φαίνεται να μειώνει και το φόβο των υποψήφιων μισθωτών να επενδύσουν στην αγορά, τουλάχιστον όσο αυτή βρίσκεται σε αυτή την κατάσταση. Η έως τώρα πτώση των μισθωμάτων κατά 20%-50%, εξαιτίας της υπερπροσφοράς των εμπορικών χώρων δεν είναι δυνατή να μεταβάλλει τα δεδομένα, αφού σε αντίθεση με την προσφορά η ζήτηση είναι μηδενική. Το φόβο των επιχειρηματιών εντείνει το δυσοίωνα οικονομικό μέλλον της χώρας. Έτσι, οι τελευταίοι τηρούν στάση επιφυλακτική και περιμένουν τις οικονομικές εξελίξεις, αλλά και περαιτέρω πτώση των τιμών μη αντιλαμβανόμενοι όμως τις πραγματικές ευκαιρίες που παρουσιάζονται. Ακόμη, πληθαίνουν οι περιπτώσεις των μισθωτών που έχουν επαναχωροθετηθεί με σκοπό την καταβολή χαμηλότερου μισθώματος.

Αξιοπρόσχετο είναι το γεγονός ότι ο αριθμός των μη μισθωμένων εμπορικών χώρων δεν επηρεάζεται από την κεντρικότητα της οδού, καθώς και οι εμπορικότεροι δρόμοι της πόλης, όπως η Εγνατία και η Προξένου Κορομηλά, φαίνεται πως πρωταγωνιστούν στο πρόβλημα. Σύμφωνα με τους μεσίτες, η αγορά υφίσταται πλέον μόνο για τους κεντρικούς δρόμους της πόλης παρ' όλο που και αυτοί αντιμετωπίζουν σοβαρό πρόβλημα. Σε δευτερεύοντες δρόμους του κέντρου η κατάσταση είναι δραματική και τα μη μισθωμένα καταστήματα φτάνουν το 70%-80%, δημιουργώντας μία αίσθηση εγκατάλειψης και κατάρρευσης. Χαρακτηριστικά παραδείγματα η Βασιλέως Ηρακλείου, η Αγίας Θεοδώρας, η Ιπποδρομίου, η Κ. Παλαιολόγου και η Φιλικής Εταιρείας. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της τωρινής κατάστασης στην κτηματαγορά είναι η διασπορά.

Παρόμοια κατάσταση με αυτή των εμπορικών χώρων παρατηρήθηκε και στην περίπτωση των κατοικιών. Η αλήθεια είναι, σύμφωνα με τη Real Estate News, ότι οι επενδύσεις σε κατοικία προσφέρουν αρνητικές καθαρές αποδόσεις για τους ιδιώτες επενδυτές. Αν συνυπολογιστεί το φορολογικό κόστος και αξιολογηθεί ο κίνδυνος μη καταβολής ενοικίων, τότε η απόδοση είναι αρνητική -3% περίπου. Ωστόσο, το χαρακτηριστικό της κατοικίας που την κάνει να υπερτερεί σε σχέση με άλλου είδους επενδύσεις είναι ότι αποτελεί πλήρη κάλυψη του κεφαλαίου σε περίπτωση αλλαγής νομίματος και σημαντικής ανόδου του πληθωρισμού. Η διαπίστωση αυτή είναι και η αιτία που σε περιόδους στις οποίες σημειώνεται έξαρση φημών για ενδεχόμενη χρεωκοπία, το αγοραστικό ενδιαφέρον καταγράφει μικρή αύξηση. Πρόκειται για μικρά και μεσαία εισοδήματα που αναζητούν τρόπο «ασφάλισης» του κεφαλαίου τους. Το ενδιαφέρον της μεσαίας τάξης επικεντρώνεται σε μεταχειρισμένα ακίνητα, στα οποία ο ρυθμός υποχώρησης των τιμών είναι διπλάσιος σε σχέση με τα νεόδημητα.

Ένα εξίσου σημαντικό ζήτημα είναι η σχέση μεταξύ αντικειμενικής και αγοραίας αξίας. Όπως φαίνεται, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης οι τιμές στις οποίες πραγματοποιούνται οι αγοραπωλησίες είναι για πολλές από τις οδούς ίσες ή και χαμηλότερες από τις αντικειμενικές. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι οδοί Ι. Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας για τις οποίες οι τιμές πράξεων είναι πλέον 1700 €/τ. μ. και 1800 €/τ. μ., ενώ για το έτος 2005 ήταν 2300 €/τ. μ. και 3000 €/τ. μ. αντίστοιχα.

## ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

### Εύρεση συντελεστών ισογείου, παταριού και υπογείου χώρου

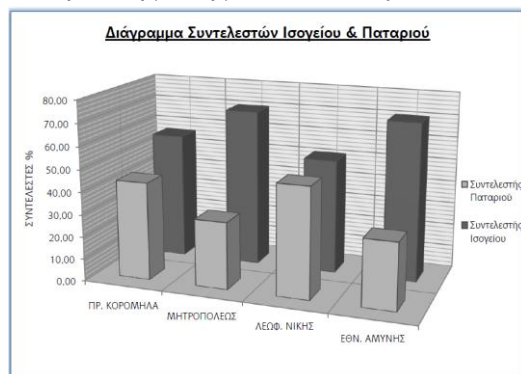
Μετά την προεπεξεργασία των δεδομένων που συλλέχθηκαν ακολούθησε η διαδικασία καθορισμού της σημαντικότητας και επίδρασης των επιμέρους χώρων των καταστημάτων στην τιμή του μισθώματος. Οι χώροι αυτοί είναι το ισόγειο και υπόγειο τμήμα του καταστήματος (αν υφίσταται) και το πατάρι (αν υφίσταται). Η εύρεση των συντελεστών ήρθε σε πέρας μέσω ενός μαθηματικού μοντέλου με την μορφή της παρακάτω εξίσωσης για κάθε κατάσταση:

$$z.y = \alpha.x1 + \beta.x2 + \gamma.x3$$

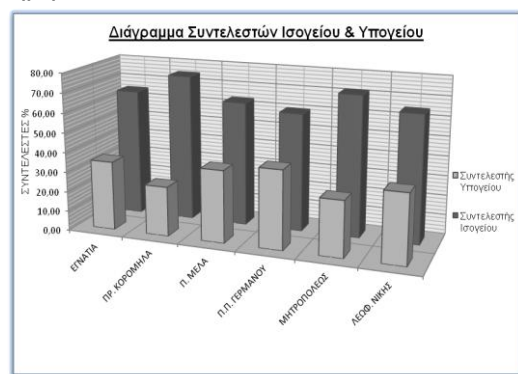
όπου:

$y$  η τιμή / τ. μ.,  $z$  η συνολική επιφάνεια του καταστήματος,  $x1$ ,  $x2$ ,  $x3$  οι προς εύρεση συντελεστές και  $\alpha$ ,  $\beta$ ,  $\gamma$  η επιφάνεια του ισογείου, παταριού και υπογείου αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι λόγω του πλήθους των δεδομένων, τα οποία και θεωρήθηκαν ασυσχέτιστα και της μορφής της σχέσης που χρησιμοποιήθηκε πραγματοποιήθηκε συνόρθωση με τη μέθοδο των εξισώσεων παρατηρήσεων.



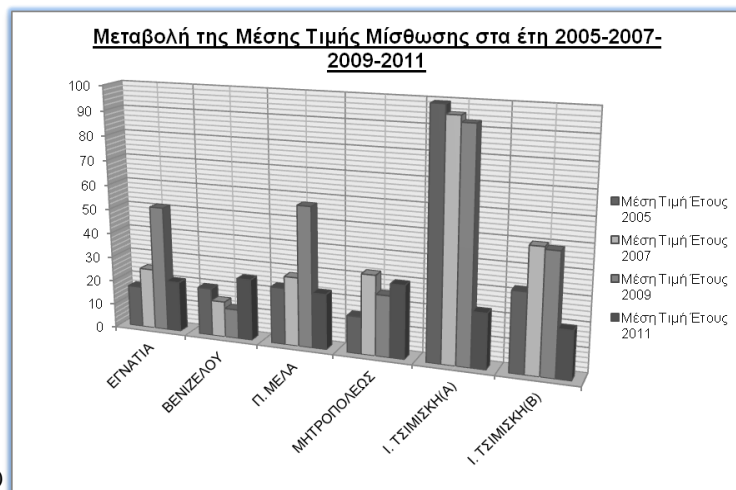
**Διάγραμμα 1.** Συντελεστές Ισογείου και Παταριού σε ποσοστιαία μορφή.



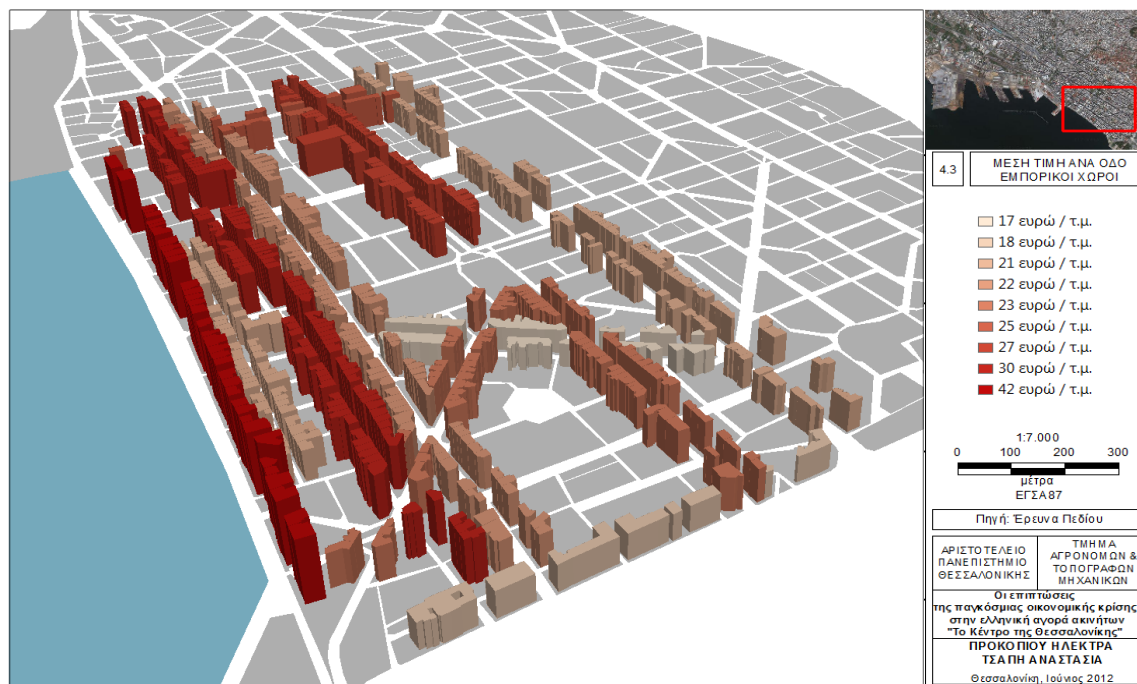
**Διάγραμμα 2.** Συντελεστές Ισογείου και Υπογείου σε ποσοστιαία μορφή.

Γίνεται φανερό πως η ύπαρξη παταριού επηρεάζει περισσότερο το ύψος της τιμής μισθώματος, αφού για τις περισσότερες οδούς ο συντελεστής Παταριού διαθέτει τιμές μεγαλύτερες από το συντελεστή του Υπόγειου χώρου. Επίσης, υπάρχουν δρόμοι, όπως η Λεωφόρος Νίκης και η Ι. Τσιμισκή, στις οποίες και οι τρεις συντελεστές διατηρούν ιδιαίτερα χαμηλές τιμές σε σχέση με τις υπόλοιπες οδούς. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι για τέτοιου είδους δρόμους η τιμή μίσθωσης καθορίζεται κυρίως από την τοποθεσία και λιγότερο από άλλους παράγοντες.

Σε επόμενο στάδιο υπολογίστηκε η μέση τιμή μίσθωσης των εμπορικών χώρων ανά οδό για το έτος 2011 και έγινε σύγκριση αυτής με τις τιμές των ετών 2005, 2007 και 2009 (Διάγραμμα 3 και Χάρτης 1 αντίστοιχα).



**Διάγραμμα 3.** Τιμές Μίσθωσης (2005,2007,2009,2011)



Χάρτης 1. Μέση Τιμή Μίσθωσης ανα οδό, 2011.

Ενδιαφέρον στο **Χάρτη 1** προκαλεί όχι τόσο το γεγονός των χαμηλών τιμών μίσθωσης, αλλά η ελάχιστη διαφορά που στην τιμή του μισθώματος που εμφανίζεται μεταξύ ανόμοιων οδών όπως είναι η Εγνατία και η Τσιμισκή. Οι δύο οδοί διαθέτουν μεν εμπορικούς χώρους κοινών χαρακτηριστικών, εξυπηρετούν δε διαφορετικής κατηγορίας αγοραστικό κοινό. Η μικρή αυτή διαφορά στην τιμή μίσθωσης δηλώνει την κατάρρευση της δεύτερης οδού στο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Την ίδια κατάσταση με την οδό Τσιμισκή εμφανίζει και η Προξένου Κορομηλά. Υψηλές τιμές μίσθωσης εξακολουθούν να έχουν η Λεωφόρος Νίκης και η Μητροπόλεως, καθώς επίσης και η Ερμού στην οποία οι τιμές μίσθωσης ξεπερνούν αυτές της Τσιμισκή κατά 20% περίπου.

Σύμφωνα με το **Διάγραμμα 3**, παρατηρείται μια τάση αύξησης των τιμών μίσθωσης από το 2005 έως το 2009, στη διάρκεια του οποίου το ύψος των τιμών σε πολλές περιπτώσεις διπλασιάστηκε ή και τριπλασιάστηκε σε σχέση με το 2005. Ακριβώς αντίθετη τάση, δηλαδή πλήρως καθοδική, παρατηρείται στη διετία 2009 και 2011, η οποία διαμόρφωσε τις τιμές μίσθωσης το 2011 σε επίπεδα ίδια με του έτους 2007 ή και χαμηλότερα. Υπήρξε δηλαδή πτώση των τιμών της τάξης του 50%, ενώ στο τμήμα Α της οδού Τσιμισκή η αντίστοιχη πτώση έφτασε το 70%. Σημειώνεται ότι η σταδιακή πτώση των μισθωμάτων ξεκίνησε το 2009 ταυτόχρονα με την αρχή της χρηματοπιστωτικής κρίσης.

## ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

### Εύρεση νέων συντελεστών αναγωγής λόγω παλαιότητας και ορόφου

Στο βήμα αυτό της εργασίας πραγματοποιήθηκε μια προσπάθεια εύρεσης νέων συντελεστών αναγωγής ανάλογα με την παλαιότητα και τον όροφο του ακινήτου, αφού θεωρητικά μεταβλήθηκαν εξαιτίας των επιδράσεων της οικονομικής κρίσης.

Έστω ότι υπάρχουν δύο ακίνητα Α και Β. Το ακίνητο Α έχει ηλικία  $\pi_1$  και το ακίνητο Β  $\pi_2$ . Αντίστοιχα, το Α βρίσκεται στον όροφο  $\sigma_1$  και το Β στον όροφο  $\sigma_2$ . Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του Β χρησιμοποιώντας ως συγκριτικό στοιχείο το ακίνητο Α, πραγματοποιούνται διαδοχικά

οι αναγωγές παλαιότητας και ορόφου, από τις οποίες εξήχθη η παρακάτω σχέση, η οποία και συνορθώθηκε.

$$\frac{B}{A} = (1 + x_2)^{02-01} (1 - x_1)^{π2-π1}$$

όπου:

**x1** ο νέος συντελεστής αναγωγής λόγω παλαιότητας, **x2** ο νέος συντελεστής αναγωγής λόγω ορόφου, **A** η αξία του ακινήτου A και **B** η αξία του ακινήτου B.

Προκειμένου να διεκπεραιωθεί η συνόρθωση χρησιμοποιήθηκαν οι ήδη ισχύουσες τιμές συντελεστών αναγωγής ως προσεγγιστικές, όπως αυτές δίνονται από το Υπουργείο Οικονομικών (**Παλαιότητα 3% , Οροφος 5%**).

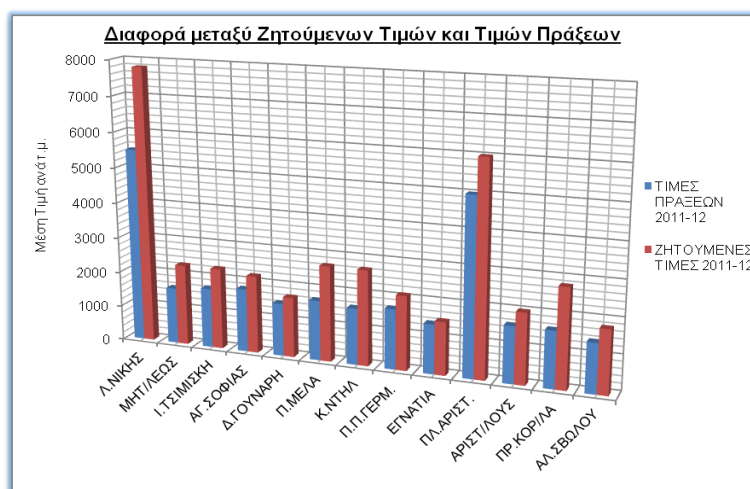
Οι τιμές των νέων συντελεστών αναγωγής διαφέρουν σημαντικά από τις αντίστοιχες τιμές του Υπουργείου Οικονομικών (Πίνακας 1), γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η οικονομική κατάσταση της αγοράς μετέβαλε μέσω αυτών τη ζητούμενη αγοραία αξία των ακινήτων με κύρια χρήση την κατοικία.

Παρατηρείται ότι στο σύνολο των σημαντικότερων οδών του κέντρου, ο συντελεστής αναγωγής λόγω παλαιότητας μειώθηκε για την οδό Τσιμισκή και παρέμεινε στην ίδια περίπου τιμή για την οδό Προξένου Κορομηλά. Στην οδό Τσιμισκή ίσχυσε το ίδιο και για το συντελεστή αναγωγής λόγω ορόφου. Για τις υπόλοιπες οδούς παρατηρήθηκε ανοδική τάση για τους υπό μελέτη συντελεστές, με αποτέλεσμα την έντονη διαφοροποίηση των τιμών αγοράς.

Οδός	Συντελεστής αναγωγής λόγω Παλαιότητας	Συντελεστής αναγωγής λόγω Ορόφου
Λ.ΝΙΚΗΣ	0,10	0,17
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ	0,09	0,06
ΤΣΙΜΙΣΚΗ	0,01	0,03
ΑΓ.ΣΟΦΙΑΣ	0,11	Ε.Π.
Δ.ΓΟΥΝΑΡΗ	0,11	0,11
Π.ΜΕΛΑ	0,10	0,13
Κ.ΝΤΗΛ	0,06	0,08
Π.Π.ΓΕΡΜΑΝΟΥ	0,04	0,17
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ	0,03	0,20
ΠΡ.ΚΟΡΟΜΗΛΑ	0,05	Ε.Π.
ΑΛ.ΣΒΩΛΟΥ	0,06	Ε.Π.
ΕΓΝΑΤΙΑ	0,09	Ε.Π.

**Πίνακας 1.** Νέες τιμές συντελεστών αναγωγής.

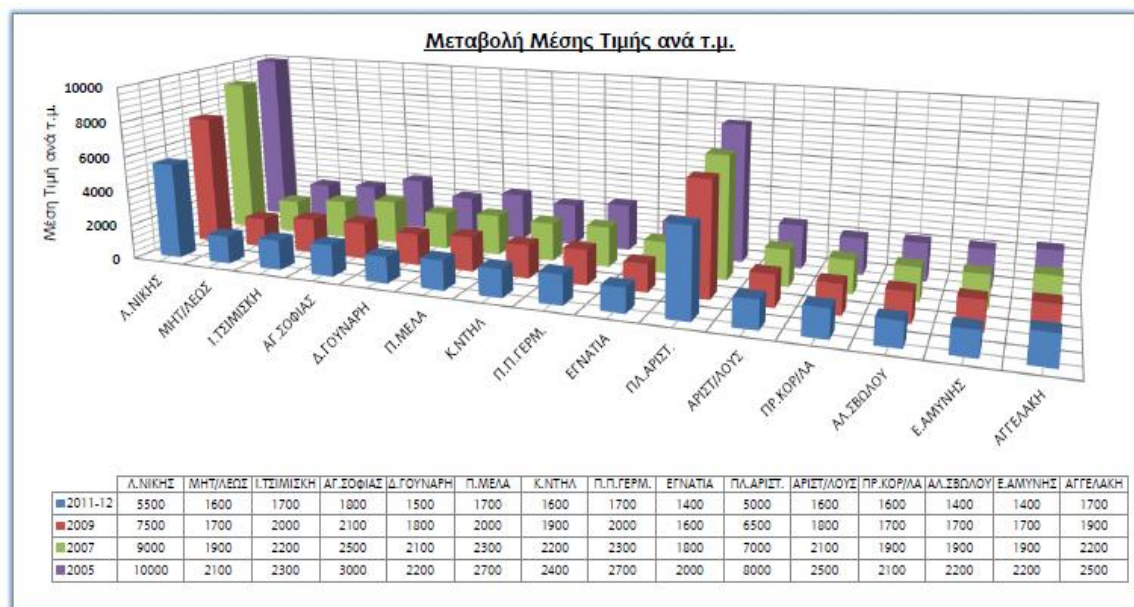
Στη συνέχεια συγκρίθηκε η ζητούμενη αξία για κάθε οδό με την αντίστοιχη τιμή πράξης. Από τα αποτελέσματα της έρευνας για κάθε δρόμο προκύπτει διαφορά περίπου 25% μεταξύ Ζητούμενης Τιμής και Τιμής Πράξης για το σύνολο της περιοχής που μελετήθηκε. Αυτό σημαίνει πως παρόλο που ιδιοκτήτες και μεσίτες εξακολουθούν να επιμένουν σε υψηλές τιμές πώλησης πωλούν τελικά σε τιμές της τάξης των 3/4 από αυτές που επιθυμούσαν αρχικά.



**Διάγραμμα 4.** Διαφορά Ζητούμενων τιμών και τιμών Πράξεων.



Τέλος παρουσιάζεται η σύγκριση στις τιμές πράξεων ανάμεσα στα έτη 2005, 2007, 2009 και 2011-2012. Υψηλότερες τιμές παρατηρούνται το έτος 2005 και παρουσιάζουν σταδιακή μείωση της τάξης 15% - 20% ανά διετία. Ελαφρώς μεγαλύτερη μείωση παρατηρείται μεταξύ της διετίας 2005 – 2007, γεγονός που εξηγείται από την εισαγωγή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στην αγορά ακινήτων από 1-1-2006. Σε ολόκληρο το διάστημα των επτά ετών εντονότερη πτώση (50%) στις τιμές πράξης παρατηρείται στην οδό Λ. Νίκης και έπειτα στην οδό Αγίας Σοφίας (40%).



**Διάγραμμα 5.** Μεταβολή Τιμών Πράξεων στα έτη 2005, 2007, 2009 και 2011-12.

## Συμπεράσματα

Από την εύρεση των συντελεστών ισογείου, παταριού και υπογείου για τους εμπορικούς χώρους βρέθηκε, όπως ήταν ολοφάνερο, ότι το ισόγειο επηρεάζει την τιμή μίσθωσης περισσότερο απ' ότι το υπόγειο και το πατάρι. Το γεγονός αυτό εξηγείται καθώς οι περισσότεροι εμπορικοί χώροι είναι καταστήματα και η ύπαρξη βιτρίνας καθορίζει το ύψος του μισθώματος. Επίσης, σύμφωνα με τα αποτελέσματα των συνορθώσεων, ο συντελεστής παταριού είναι μεγαλύτερος από το συντελεστή υπογείου στις περισσότερες περιπτώσεις. Συνεπώς, η ύπαρξη παταριού είναι σημαντικότερη από την ύπαρξη υπογείου στον καθορισμό του μισθώματος. Συγκεκριμένα βρέθηκε ότι ο μεγαλύτερος συντελεστής παταριού φτάνει το ποσοστό 49% και βρίσκεται στην οδό Λεωφόρο Νίκης ενώ ο μεγαλύτερος συντελεστής υπογείου βρίσκεται στην οδό Παλαιών Πατρών Γερμανού σε ποσοστό 40%.

Επίσης ιδιαίτερα σημαντική είναι η διαφοροποίηση των συντελεστών αναγωγής λόγω παλαιότητας και ορόφου που βρέθηκαν για τις κατοικίες. Η μεγαλύτερη διαφορά (70%) μεταξύ ισχυουσών και νέων τιμών συντελεστών παρατηρείται στην οδό Λ. Νίκης, ενώ ανοδική τάση της τάξης 30% ακολούθησαν οι συντελεστές για τις υπόλοιπες οδούς. Για τις οδούς αυτές τα χαρακτηριστικά «παλαιότητα» και «όροφος» επηρεάζουν την αγοραία αξία μιας κατοικίας πιο καθοριστικά από ότι παλαιότερα. **Εξάιρεση αποτελεί η οδός Ι. Τσιμισκή, η οποία φαίνεται πως λειτουργεί με τρόπο διαφορετικό από την υπόλοιπη αγορά του κέντρου της Θεσσαλονίκης.** Συγκεκριμένα οι δύο συντελεστές παρουσίασαν σε αυτή καθοδική τάση, με το συντελεστή αναγωγής λόγω παλαιότητας να είναι κατά 30% χαμηλότερος του ισχύοντα και το συντελεστή αναγωγής λόγω ορόφου κατά 40%. Συμπεραίνει κανείς, δηλαδή, πως για τη συγκεκριμένη οδό η

«παλαιότητα» και ο «όροφος» δεν επηρεάζουν την αγοραία αξία στο βαθμό που δηλωνόταν με βάση τις τιμές του Υπουργείου Οικονομικών.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η αξία μια κατοικίας εκτιμάται 2% χαμηλότερη της θεωρητικής με βάση τους νέους συντελεστές και το γεγονός ότι, παρά τις μεταβολές που επήλθαν στην αγορά λόγω οικονομικής κρίσης, η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου εξακολουθεί να βασίζεται στους παλαιούς συντελεστές, ίσως προκαλείται φορολογική επιβάρυνση σε ιδιοκτήτες μεγαλύτερη από αυτή που πραγματικά τους αναλογεί.