



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**  
**ΔΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ**

**Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ  
ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ.**

**Επιβλέπων Καθηγητής:**

**Δημήτρης Καλλιώρας**

**ΜΑΡΙΑ ΕΥΓΕΝΙΑ ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΥ**

**ΑΘΗΝΑ**

**ΙΟΥΛΙΟΣ 2022**

----- ΣΕΛΙΔΑ ΣΚΟΠΙΜΑ ΚΕΝΗ -----

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Θα ήθελα να ευχαριστήσω πολύ τον καθηγητή μου, Δημήτρη Καλλιώρα για την καθοδήγηση και την υποστήριξη καθ' όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Ευχαριστώ πολύ τους γονείς μου Δέσποινα και Νίκο που με στηρίζουν σε κάθε βήμα, όπως και τον σύντροφό μου Γιώργο, για την αστείρευτη υπομονή που έδειξε σε όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας και τη συνεχή βοήθειά του.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα Διπλωματική Εργασία επιχειρείται η ανίχνευση των παραγόντων που επιδρούν στη συμπεριφορά του καταναλωτή της ελλαδικής αγοράς ακινήτων και γίνεται προσπάθεια να παρουσιαστούν και να αναλυθούν τα χαρακτηριστικά της εν λόγω αγοράς, ιδιαίτερα υπό την οπτική των πρόσφατων οικονομικών εξελίξεων που επιδρούν άμεσα ή έμμεσα στις αποφάσεις και τις προθέσεις των καταναλωτών, στη ζήτηση των ακινήτων και στις τιμές αυτών. Από τη βιβλιογραφική ανασκόπηση που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώνεται ότι η συμπεριφορά του Έλληνα καταναλωτή καθορίζεται από έναν συνδυασμό πολλών παραγόντων. Ορισμένοι από αυτούς αφορούν το ακίνητο και την περιοχή και γειτονιά στην οποία βρίσκεται, άλλοι την οικονομική κατάσταση του καταναλωτή και την πρόσβασή του σε στεγαστικά δάνεια, ενώ η υπό εξέταση συμπεριφορά καθορίζεται και από μακροοικονομικούς παράγοντες, απρόβλεπτες καταστάσεις και σύγχρονες τάσεις. Μετά από την απότομη πτώση της δραστηριότητας στην εγχώρια αγορά ακινήτων που σημειώθηκε το 2010 η αγορά ακινήτων έχει εν μέρει ανακάμψει, παρά την πανδημία Covid-19, αν και η τελευταία συνέβαλε στον μετασχηματισμό και την αναδιάρθρωσή της. Φαίνεται, ωστόσο, ότι η δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων και η αναθέρμανσή της καθοδηγείται πλέον από επενδυτές που διαθέτουν επαρκή κεφάλαια, μιας και το μέσο ελληνικό νοικοκυριό αδυνατεί να προβεί στη λήψη απόφασης για αγορά ακινήτων, λόγω της αύξησης των τιμών των ακινήτων, του χαμηλού επιπέδου αποταμιεύσεων που χαρακτηρίζει εν γένει τα ελληνικά νοικοκυριά και της αυστηροποίησης του πλαισίου χορήγησης των πιστώσεων. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί, εφόσον οι πληθωριστικές πιέσεις στην ελληνική οικονομία παραμείνουν έντονες.

## **ABSTRACT**

In the current Thesis, the factors that influence the consumer behavior of the Greek real estate market are determined, as well as its main characteristics, on the basis of recent economic developments that directly or indirectly affect decisions and consumers' intention, real estate demand and prices. The conclusion is that the behavior of the Greek consumer is determined by a combination of many factors. Some of them refer to the property, as well as its location, others to the financial situation of the consumer and his access to credit, while others include macroeconomic factors, unforeseen situations and current trends. Following the sharp decline in domestic real estate activity in 2010, the Greek real estate market has partially recovered, despite the Covid-19 pandemic, although the latter has contributed to its transformation and restructuring. It seems, however, that activity in the real estate market and its resurgence is now driven by investors of sufficient capital, as the average Greek household seems unable to decide the purchase of an asset, due to rising real estate prices, the low savings of Greek households in general and the tightening of the credit framework. This trend is expected to continue, as long as inflationary pressures on the Greek economy remain strong.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	11
3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΙΑΣΑΦΗΝΙΣΕΙΣ .....	12
3.1. Ακίνητα.....	12
3.2. Αγορά ακινήτων.....	13
3.3. Αξία ακινήτων .....	18
3.4. Ζήτηση ακινήτων.....	19
4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΔΡΟΥΝ ΣΤΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ .....	21
4.1. Γενικές παρατηρήσεις .....	21
4.2. Η τοποθεσία του ακινήτου.....	22
4.3. Δόμηση και παλαιότητα του ακινήτου .....	24
4.4. Μακροοικονομικοί παράγοντες .....	26
4.4.1. Γενικές παρατηρήσεις.....	26
4.4.2. ΑΕΠ.....	28
4.4.3. Απασχόληση .....	32
4.4.4. Πληθωρισμός.....	32
4.4.5. Επιτόκια.....	33
4.5. Επίδραση του φαινομένου Airbnb.....	34
4.6. Η «πράσινη» αξία του ακινήτου.....	38
5. Η ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	41
5.1. Εγχώρια ζήτηση ακινήτων.....	41
5.2. Προβλήματα της ελληνικής κτηματαγοράς.....	43
6. Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	48

6.1. Η τοποθεσία του ακινήτου.....	48
6.2. Η παλαιότητα του ακινήτου.....	50
6.3. Μακροοικονομικοί παράγοντες .....	51
6.3.1. ΑΕΠ.....	51
6.3.2. Πληθωρισμός.....	53
6.3.3. Πιστώσεις – Επιτόκια .....	54
6.4. Επίδραση του φαινομένου Airbnb.....	62
6.5. Η «πράσινη αξία» του ακινήτου.....	64
6.6. Οικονομική κρίση – Φορολόγηση ακινήτων.....	67
6.7. Πανδημία Covid-19.....	70
7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	73
ΠΗΓΕΣ.....	74
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	74

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σχήμα 4.1. Χρονική μεταβολή του ονομαστικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελβετίας, της Γερμανίας, των ΗΠΑ και του Ηνωμένου Βασιλείου σε σχέση με τη μέση τιμή κατοικιών σε ονομαστικούς όρους μεταξύ των ετών 1970 και του 2015.....	31
Σχήμα 4.2. Χρονική μεταβολή του αριθμού ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από το 2010 έως το πρώτο εξάμηνο του 2018.....	36
Σχήμα 4.3. Συνεισφορά διαφόρων τομέων στην τελική ενεργειακή κατανάλωση .....	38
Σχήμα 5.1. Ελληνικός κτιριακός τομέας.....	41
Σχήμα 5.2. ΠΕΑ που εκδόθηκαν κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2012.....	46
Σχήμα 6.1. Τιμές ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, 2020 – 2021.....	50
<a href="#"><u>Σχήμα 6.2. Χρονική εξέλιξη επιτοκίων στεγαστικών δανείων ελληνικών τραπεζών, 1999 – 2012</u></a> .....	56
Σχήμα 6.3. Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ.....	59
Σχήμα 6.4. Χρονική εξέλιξη των επιτοκίων χορηγήσεων ελληνικών τραπεζών, 2010 – 2019....	60
Σχήμα 6.5. Στεγαστικά δάνεια που εισήχθησαν σε εταιρείες διαχείρισης (τιμές σε δισεκατομμύρια ευρώ), 2017 – 2021 .....	61
Σχήμα 6.6. Χρονική εξέλιξη των καταθέσεων νοικοκυριών και αποταμιεύσεων στην Ελλάδα, 2009 – 2018 .....	68
Σχήμα 6.7. Μεταβολή της μέσης τιμής των διαμερισμάτων στην Ελλάδα, 2006-2021.....	69

# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην παρούσα Διπλωματική Εργασία θα επιχειρηθεί ο προσδιορισμός των παραγόντων που επιδρούν στη συμπεριφορά του καταναλωτή της ελλαδικής αγοράς ακινήτων, ενώ, παράλληλα, θα περιγραφούν τα χαρακτηριστικά της εν λόγω αγοράς, συμπεριλαμβανομένων των προβλημάτων της ελληνικής κτηματαγοράς. Με δεδομένη τη σημαντική συνεισφορά της αγοράς ακινήτων στο ελληνικό ΑΕΠ, η διερεύνηση αυτών των τάσεων μπορεί να βοηθήσει στο να αξιολογηθεί η πορεία της ελληνικής οικονομίας και να διατυπωθούν εκτιμήσεις για τις μελλοντικές εξελίξεις στην οικονομική δραστηριότητα εντός της Ελλάδας.

Στη διεθνή βιβλιογραφία συναντώνται διάφορες μελέτες στις οποίες γίνεται προσπάθεια ανίχνευσης των παραμέτρων που επενεργούν στην αγορά ακινήτων και, ειδικότερα, στην αξία και την τιμή των ακινήτων, στη ζήτηση των ακινήτων και, εν τέλει, στη συμπεριφορά του καταναλωτή. Σε όλες αναγνωρίζεται η σύνθετη φύση της εκτίμησης της κατάστασης της αγοράς ακινήτων και η δυσκολία διατύπωσης ακριβών εκτιμήσεων και προβλέψεων, καθώς η συμπεριφορά του καταναλωτή αποτελεί το αποτέλεσμα παραγόντων που αφορούν τα ακίνητα καθαυτά (περιοχή, γειτονιά, χαρακτηριστικά ακινήτου), την οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών ή των επιχειρήσεων που αποτελούν πιθανούς καταναλωτές ή επενδυτές ακινήτων, μακροοικονομικούς παράγοντες που επιδρούν σε επίπεδο χώρας, περιφέρειας ή τόπου, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν, τα επίπεδα των επιτοκίων, τα επίπεδα φορολόγησης ακινήτων, οι δείκτες απασχόλησης κ.ά., φαινόμενα που εκδηλώνονται σε παγκόσμια κλίμακα και απρόοπτα φαινόμενα και απρόβλεπτες καταστάσεις, όπως η οξεία άνοδος του πληθωρισμού, οικονομικές, ενεργειακές και υγειονομικές κρίσεις και γεωπολιτικές ανακατατάξεις<sup>1</sup>.

Στην παρούσα εργασία αναμένεται να φανεί αυτή ακριβώς η πολυπλοκότητα, η οποία πολλές φορές απειλεί την αξιοπιστία και την εγκυρότητα διαφόρων οικονομετρικών μοντέλων που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των τιμών των ακινήτων και του όγκου των συναλλαγών που λαμβάνουν χώρα και αφορούν τις αγοραπωλησίες ακινήτων. Η αξιοπιστία και η εγκυρότητα αυτών των μοντέλων μειώνεται έτι περαιτέρω σε συνθήκες οικονομικής αβεβαιότητας, όπως

---

<sup>1</sup> Γκ. Χαρδούβελης, *Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία*, 2009, σ. 24, [https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ\\_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf); J. Diaz III, “Science, Engineering, and the Discipline of Real Estate”, *Journal of Real Estate Literature*”, 1/2, (1993), p.183.

αυτές που δημιουργεί η πανδημία Covid-19, τα συνακόλουθα προβλήματα της εφοδιαστικής αλυσίδας, η ενεργειακή κρίση και ο ρωσο-ουκρανικός πόλεμος.

Οι περιορισμοί της Διπλωματικής Εργασίας αφορούν ακριβώς αυτές τις συνθήκες αβεβαιότητας, οι οποίες επικρατούν επί του παρόντος στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία: Η πανδημία Covid-19 δεν έχει πλήρως υποχωρήσει, τα προβλήματα της εφοδιαστικής αλυσίδας παραμένουν, η οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας παραμένει αναιμική, διάφορες γεωπολιτικές κρίσεις και ανακατατάξεις έχουν εκδηλωθεί και δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν σύντομα, ενώ η ενεργειακή κρίση και ο έντονος πληθωρισμός απειλούν το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών. Επομένως, κάθε εκτίμηση για τη μελλοντική συμπεριφορά των καταναλωτών της εγχώριας αγοράς ακινήτων και κάθε πρόβλεψη για την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην ελλαδική κτηματαγορά θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν με επιφύλαξη.

Η γενική μεθοδολογική προσέγγιση αφορά βιβλιογραφική ανασκόπηση σε ό,τι αφορά το μέγεθος και τον τρόπο της επίδρασης των διαφόρων παραγόντων που έχουν αναφερθεί στη συμπεριφορά του καταναλωτή της εγχώριας αγοράς ακινήτων. Στο υλικό της βιβλιογραφικής ανασκόπησης περιλαμβάνονται άρθρα έγκριτων επιστημονικών περιοδικών, βιβλία, αναφορές φορέων (τραπεζών, επιμελητηρίων κλπ.) και εν γένει πηγές στατιστικών δεδομένων.

Αρχικά, έπειτα από τη γενική περιγραφή της μεθοδολογικής προσέγγισης που θα ακολουθηθεί, θα δοθεί το περιεχόμενο βασικών εννοιών της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας και, συγκεκριμένα, των ακινήτων, της αγοράς ακινήτων, της αξίας των ακινήτων, καθώς και της ζήτησης ακίνητης περιουσίας. Ακολούθως, θα αναφερθούν οι παράγοντες που επιδρούν στη συμπεριφορά του καταναλωτή της αγοράς ακινήτων. Έπειτα, θα παρατεθούν τα γενικά χαρακτηριστικά της ελλαδικής αγοράς ακινήτων και τα προβλήματα της ελλαδικής κτηματαγοράς. Εν συνεχεία, θα περιγραφεί η συμπεριφορά του καταναλωτή της εγχώριας αγοράς ακινήτων με άξονες τις βασικές παραμέτρους που επιδρούν σε αυτή, δηλαδή την τοποθεσία του ακινήτου, την παλαιότητα αυτού, μακροοικονομικούς παράγοντες (ΑΕΠ, πληθωρισμός, επιτόκια και παροχή πιστώσεων, οικονομική κρίση και φορολογία ακινήτων, το φαινόμενο Airbnb, η βαρύτητα που έχει αποκτήσει σήμερα η «πράσινη» αξία του ακινήτου και η πανδημία Covid-19. Τέλος, θα καταγραφούν τα κύρια συμπεράσματα της Διπλωματικής Εργασίας.

## 2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία περιλαμβάνει βιβλιογραφική ανασκόπηση της οποίας το υλικό αποτελούν:

1. Άρθρα δημοσιευμένα σε έγκριτα επιστημονικά περιοδικά, τα οποία αναζητούνται σε ψηφιακές βάσεις δεδομένων.
2. Βιβλία σχετικά με το θέμα που πραγματεύεται η Διπλωματική Εργασία.
3. Στοιχεία δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, τα οποία έχουν συγκεντρωθεί έπειτα από έρευνα και επεξεργασία πρωτογενών δεδομένων.
4. Άρθρα δημοσιευμένα στον ηλεκτρονικό τύπο που πληροφορούν για τις πρόσφατες εξελίξεις στην ελλαδική αγορά ακινήτων.

Το υλικό της βιβλιογραφικής ανασκόπησης θα προσεγγιστεί και θα αναλυθεί με κριτικό τρόπο.

### 3. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΙΑΣΑΦΗΝΙΣΕΙΣ

#### 3.1. Ακίνητα

Σύμφωνα με το Άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα, ως ακίνητα θεωρούνται τόσο το έδαφος όσο και τα συστατικά του μέρη. Επιπλέον, ο εν λόγω νομικός όρος περιλαμβάνει το αγροτεμάχιο, το οικόπεδο, το διαμέρισμα, τη μονοκατοικία, το ξενοδοχείο, το κατάστημα, το κτίριο και το βιομηχανικό κτίριο. Από οικονομική σκοπιά το ακίνητο αναφέρεται στη συμπερίληψη του συνόλου των παραγωγικών συντελεστών, δηλαδή του κεφαλαίου, του εδάφους, της εργασίας και της επιχειρηματικότητας<sup>2</sup>. Αναλόγως της χρήσης τους, τα ακίνητα μπορούν να διακριθούν σε ακίνητα οικιστικής χρήσης, επαγγελματικής χρήσης, ειδικής δραστηριότητας (π.χ. σχολεία, νοσοκομεία) και σε διατηρητέα ακίνητα<sup>3</sup>.

Στο σύνολο σχεδόν των χωρών του κόσμου τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών, ενώ, πέραν του ρόλου της στέγασης και της επαγγελματικής δραστηριότητας, γίνονται αντιληπτά ως είδος επένδυσης σε πολλές περιπτώσεις. Η περιορισμένη ρευστότητα και ο όγκος των σχετικών επενδύσεων τα καθιστούν βασικής σημασίας για τη συγκρότηση των καθαρών περιουσιακών στοιχείων ενός νοικοκυριού, την έκθεση αυτού σε κίνδυνο, τον βαθμό στον οποίον οι ανάγκες του εκάστοτε νοικοκυριού μπορούν να καλυφθούν έπειτα από τη συνταξιοδότηση των μελών του, αλλά και για τη δυνατότητα μεταβίβασης πλούτου στις νεότερες γενιές<sup>4</sup>. Όπως αναφέρεται στη σχετική βιβλιογραφία<sup>5</sup>, ακίνητα που αποτελούν ένα είδος επένδυσης συνιστούν διαρκή επενδυτικά αγαθά, η δε απόδοσή τους συναρτάται με τη μεταβολή της αξίας τους, καθώς και με τα έσοδα που είναι δυνατόν να ληφθούν με τη μορφή σχετικών ενοικίων. Επομένως, η γνώση οικονομικών στοιχείων, όπως των

---

<sup>2</sup> Π. Ζεντέλης, *Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*, Παπασωτηρίου, 2001.

<sup>3</sup> Π. Κιόχος, *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Ιδιωτική έκδοση, 2006, σ. 155.

<sup>4</sup> Μ. Χαλιάσος, Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας, στο Τράπεζα της Ελλάδος (επιμ.), *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*, Τράπεζα της Ελλάδος, 2012, σσ. 11-30.

<sup>5</sup> G. Georgiev, B. Gupta and T. Kunkel, "Benefits of Real Estate Investment", *The Journal of Portfolio Management Special Real Estate Issue*, 29/5 (2003), p. 28.

επιτοκίων και του πληθωρισμού, είναι αναγκαία, ώστε να καθίσταται κατανοητή η τάση στην αγορά του κλάδου των ακινήτων.

### 3.2. Αγορά ακινήτων

Στην αγορά ακινήτων περιλαμβάνονται τα ακίνητα και οι διαδικασίες, δραστηριότητες και ενέργειες που μπορεί να λαμβάνουν χώρα και αφορούν την κατασκευή, την αγορά, την πώληση και τη μίσθωση ακινήτων. Στη συγκεκριμένη αγορά δραστηριοποιούνται ένα μεγάλο πλήθος επιχειρήσεων που αφορούν την αξιοποίηση, την ανάπτυξη και τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, καθώς και ένας αριθμός επιχειρήσεων οι οποίες δραστηριοποιούνται στον τομέα της παροχής υπηρεσιών που σχετίζονται με την κτηματαγορά. Οι φορείς που συμμετέχουν στην υπό εξέταση αγορά περιλαμβάνουν τους ιδιοκτήτες, τους χρηματοδότες το κράτος και τους διάφορους επενδυτές, καθώς και τους κατασκευαστές των ακινήτων, δηλαδή τις κατασκευαστικές εταιρείες και τις εταιρείες που υλοποιούν μελέτες που αφορούν τα ακίνητα<sup>6</sup>.

Όταν γίνεται λόγος για τον κλάδο της «κτηματαγοράς» (“real estate”), αναφέρονται κατ’ ουσίαν οι λειτουργίες της εκτίμησης, της μεσετείας, της κατασκευής, της αγοράς, της πώλησης, της διαχείρισης, της αξιοποίησης και της εν γένει χρηματοδότησης των ακινήτων. Ο κύριος στόχος του συγκεκριμένου τομέα αντιστοιχεί στη δημιουργία υπεραξίας κατά τα στάδια του σχεδιασμού, της δημιουργίας και της αξιοποίησης των ακινήτων. Ο χαρακτήρας αυτών των φάσεων είναι σύνθετος, λόγω των αλληλεξαρτώμενων σχέσεων, οι οποίες διαμορφώνονται μεταξύ των επιμέρους παραγόντων που δρουν εντός της αγοράς ακινήτων. Οι μεσίτες ακινήτων φέρνουν σε επαφή τον αγοραστή με τον πωλητή, ούτως ώστε να λάβει χώρα μία συναλλαγή που αποσκοπεί στην αγοραπωλησία ή την ενοικίαση ακινήτων. Οι διαδικασίες εκτίμησης της αξίας των ακινήτων αποτελούν κύρια διαδικασία για την πραγματοποίηση μεταβιβάσεων ακινήτων, τη χρηματοδότηση αυτών, την αποτίμησή τους κλπ. Η χρηματοδότηση της εν λόγω αγοράς είναι δυνατόν να προέρχεται από επαγγελματική ή προσωπικά διαθέσιμα κεφάλαια, από αντιπαροχή ή και να υλοποιείται στη βάση δανεισμού από κάποιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> L. Kauškale & I. Geipele, “Integrated Approach of Real Estate Market Analysis in Sustainable Development Context for Decision Making”, *Procedia Engineering*, 172 (2017), p. 505.

<sup>7</sup> J. Diaz III, ό.π.

Πιο συγκεκριμένα, οι βασικές ομάδες που συμμετέχουν στην αγορά ακίνητης περιουσίας είναι οι κάτωθι<sup>8</sup>:

1. Φορείς που συμμετέχουν στην ανάπτυξη και τη διαχείριση ακινήτων (developers), δηλαδή νομικά ή φυσικά πρόσωπα, τα οποία χρησιμοποιούν την εξειδικευμένη τους γνώση και πληροφόρηση προς ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων σε εκτάσεις γης, ώστε τα νέα κτίρια να αποτελέσουν προϊόντα της αγοράς ακινήτων. Στην εν λόγω ομάδα περιλαμβάνονται:

α. Εταιρείες μελετών

β. Κατασκευαστικές εταιρείες

γ. Οικονομικοί διαχειριστές

δ. Αντιπρόσωποι οικοδόμησης.

2. Χρήστες, δηλαδή τα νομικά ή φυσικά πρόσωπα που ως ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές καταναλώνουν ή επενδύουν το ακίνητο, εξυπηρετώντας εμπορική, οικιστική, βιομηχανική ή εξειδικευμένη χρήση. Επί παραδείγματι:

α. Ιδιώτες

β. Συνεταιρισμοί

γ. Επιχειρήσεις

δ. Πανεπιστημιακά ιδρύματα

ε. Θρησκευτικά ιδρύματα και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις.

3. Φορείς παροχής υπηρεσιών των οποίων η δράση βασίζεται στη δραστηριότητα επαγγελματιών που προσφέρουν διάφορες υπηρεσίες προς διευκόλυνση των χρηστών των ακινήτων (π.χ. εκτίμηση αξίας ακινήτων, διαμεσολάβηση στις διαπραγματεύσεις που αφορούν αγοραπωλησίες, παροχή διαφόρων άλλων επαγγελματικών συμβουλών, σύναψη συμβολαίων), ήτοι:

α. Εκτιμητές

---

<sup>8</sup> Π. Ζεντέλης, ό.π.

β. Σύμβουλοι κτηματαγοράς

γ. Κτηματομεσίτες

δ. Συμβολαιογράφοι

ε. Πωλητές δεδομένων

στ. Μηχανικοί.

4. Πηγές κεφαλαίου, οι οποίοι χρηματοδοτούν τις επενδύσεις και τις εν γένει αγορές ακινήτων, ήτοι:

α. Τράπεζες και ταμειυτήρια

β. Ασφαλιστικά ταμεία

γ. Το χρηματιστήριο

δ. Ιδιώτες

ε. Συνεταιρισμοί.

4. Managers ακινήτων.

5. Ελεγκτές και παρατηρητές, όπως:

α. Ερευνητικά ιδρύματα

β. Κυβερνητικές επιτροπές

γ. Ελεγκτές χρηματιστηρίου

ε. Ο Τύπος

ε. Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης

στ. Πανεπιστημιακά ιδρύματα.

Από θεωρητική σκοπιά η αγορά ακινήτων μπορεί να είναι είτε πλήρως ανταγωνιστική είτε μονοπωλιακή ανταγωνιστική. Στην πλήρως ανταγωνιστική αγορά υποτίθεται ότι επικρατεί πλήρης ανταγωνισμός και πλήρης πληροφόρηση για την αγορά, ενώ η προσφορά και η ζήτηση ισορροπούν όταν υφίσταται ένας μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, ούτως ώστε αυτοί να μην μπορούν να επηρεάσουν τις τιμές των αγαθών. Σε αυτή την περίπτωση οι τιμές των ακινήτων προσδιορίζονται επί τη βάση των αποφάσεων των επιμέρους αγοραστών – καταναλωτών, που επιδιώκουν την αγορά του ακινήτου στη μικρότερη δυνατή τιμή, αλλά και των πωλητών που επιδιώκουν την πώληση του ακινήτου στη μέγιστη δυνατή τιμή. Αντίθετα, εντός της μονοπωλιακής ανταγωνιστικής αγοράς ακινήτων δρουν πωλητές ακινήτων που είναι σε θέση να διαφοροποιήσουν τα προϊόντα τους στη βάση ορισμένων διαφορών που εμφανίζουν τα προς πώληση ακίνητα ή εξαιτίας της ύπαρξης πληροφόρησης που δεν είναι πλήρης. Στην πραγματικότητα, όπως και σε άλλες αγορές αγαθών, ο τέλειος ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων παρατηρείται σπανίως, καθώς παρεμποδίζεται από κρατικές παρεμβάσεις, τη λειτουργία των εξωτερικών οικονομιών, την ύπαρξη «οικονομικών μεγέθων» και μονοπωλιακές καταστάσεις. Μάλιστα, η αγορά ακινήτων απέχει συνήθως σε μεγάλο βαθμό από την τέλεια ανταγωνιστική αγορά, εξαιτίας των διαφόρων περιορισμών της αγοράς και της φύσης των ακινήτων<sup>9</sup>.

Το κυριότερο, ενδεχομένως, χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων αφορά το ότι είναι κατανομημένη στο σύνολο της επικράτειας ενός κράτους. Επιπλέον, την αγορά ακινήτων χαρακτηρίζουν τόσο η περιοδικότητα στις συναλλαγές όσο και η ιδιαίτερη προσπάθεια που καταβάλλουν οι αγοραστές να προβούν στη λήψη απόφασης που αφορά μία συναλλαγή, καθώς το κόστος που διακυβεύεται στη συναλλαγή είναι συνήθως υψηλό. Κατά συνέπεια, στις περισσότερες περιπτώσεις ο καταναλωτής δεν λαμβάνει την απόφαση μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα, αλλά έπειτα από σκέψη και αναζήτηση στοιχείων, που αποσκοπούν στον προσδιορισμό της βέλτιστης δυνατής λύσης<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Π. Ζεντελης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, Κάλλιπος, Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις, 2015, σ. 120.

<sup>10</sup> N. French, “Decision Theory and Real Estate Investment: An Analysis of the Decision-Making Processes of Real Estate Investment Fund Managers”, *Managerial and Decision Economics*, 22/7 (2001), p. 399.

Εν γένει, οι ιδιομορφίες της αγοράς ακινήτων είναι οι ακόλουθες<sup>11</sup>:

1. Τα ακίνητα είναι μοναδικά και αποτελούνται από ένα αναλώσιμο και από ένα μη αναλώσιμο τμήμα.
2. Οι τιμές των μοναδικών ακινήτων είναι συνήθως γνωστές μόνον στα συμβαλλόμενα μέρη, γεγονός που συνεπάγεται δυσκολία στο να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των ακινήτων.
3. Η αγορά ακινήτων δεν προσαρμόζεται αυτομάτως στις τυχόν μεταβολές της προσφοράς και της ζήτησης, κάτι που επίσης συνεπάγεται δυσκολία στο να προσδιοριστούν οι αγοραίες αξίες των ακινήτων.

Επιπροσθέτως, έχει διαπιστωθεί ότι για πραγματοποιηθεί η αγορά ενός ακινήτου αυτή πολλές φορές πρέπει να εδράζεται σε υπερτιμημένη ή υποτιμημένη αξία, κατάσταση που δεν συναντάται στο σύνολο των άλλων αγορών αγαθών, στις οποίες οι αξίες των εμπορευμάτων προκύπτουν διά της κεφαλαιοποίησης όλων των πληροφοριών που υφίστανται για μελλοντική χρήση<sup>12</sup>.

Ο Shafer<sup>13</sup> έχει διαπιστώσει ότι τα κυριότερα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων αναφέρονται στον μικρό αριθμό πωλητών και αγοραστών, την ανομοιογένεια του προϊόντος, τη δυνατότητα των δρώντων να επηρεάζουν την τιμή των ακινήτων και τον μικρό βαθμό πληροφόρησης, στοιχεία που, σύμφωνα με τον ερευνητή, δείχνουν ότι η αγορά ακινήτων διαφέρει σε μεγάλο βαθμό από μία τελείως ανταγωνιστική αγορά. Ειδικότερα, ο μικρός αριθμός πωλητών και αγοραστών σε μία ορισμένη περιοχή δείχνει ότι η αγορά ακινήτων έχει την τάση να αποκτά εμβέλεια τοπικού χαρακτήρα και να ορίζεται στη βάση γεωγραφικών ορίων. Επίσης, ο μικρός αριθμός πωλητών και αγοραστών ερμηνεύεται και από το ότι σε έκαστη περιοχή το πλήθος των μερών που ενδιαφέρονται για έναν ορισμένο τύπο ακίνητης περιουσίας είναι περιορισμένο. Επί παραδείγματι, υπάρχουν λίγοι δυνητικοί αγοραστές και πωλητές για ειδικές κατασκευές, όπως τα πρατήρια καυσίμων και οι ναοί. Επιπροσθέτως, ο Shafer αποδίδει την ετερογένεια μεταξύ των ακινήτων στη μοναδικότητα των γεωτεμαχίων και των κτιρίων. Στον βαθμό που ένα δεδομένο προϊόν είναι μοναδικό και δεν μπορεί να υποκατασταθεί ολικά, δημιουργείται μία νέα αγορά για το συγκεκριμένο προϊόν. Αυτό το γεγονός έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμένο αριθμό των

---

<sup>11</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σ. 122.

<sup>12</sup> Π. Ζεμπέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σ. 122.

<sup>13</sup> T. W. Shafer, *Real Estate and Economics*, Reston Publications, 1975.

πωλητών και αγοραστών. Ως εκ τούτου, η αγορά ακινήτων αναπτύσσεται και λειτουργεί μεμονωμένα. Αντίστοιχα, τα οφέλη που προκύπτουν για τους πωλητές και τους αγοραστές μπορούν να είναι επαυξημένα, αφού η αγορά ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ μίας αγοράς με λίγους πωλητές και πολλούς αγοραστές και μεταξύ μίας αγοράς με πολλούς πωλητές και λίγους αγοραστές. Το χαρακτηριστικό της περιορισμένης γνώσης και πληροφόρησης από τους πωλητές και τους αγοραστές σχετικά με την αγορά ακινήτων οφείλεται στην περιορισμένη γνώση και πληροφόρηση για το προϊόν καθαυτό και για τα υποκατάστατα αυτού. Έπειτα, το αποτέλεσμα της ύπαρξης περιορισμένου αριθμού δυνητικών πωλητών να διαθέσουν μία κατηγορία ακίνητης περιουσίας και περιορισμένου αριθμού δυνητικών αγοραστών να την αγοράσουν αντιστοιχεί στην πίεση την οποία δέχεται η μία πλευρά, με την αξία του εκάστοτε ακινήτου να είναι είτε χαμηλή, επ' ωφέλειας των αγοραστών, είτε υψηλή, επ' ωφέλειας των πωλητών. Σε κάθε περίπτωση η τιμή η οποία προκύπτει δεν ταυτίζεται με αυτή που θα διαμορφωνόταν στο πλαίσιο μίας τελείως ανταγωνιστικής αγοράς<sup>14</sup>.

### 3.3. Αξία ακινήτων

Η έννοια της αξίας του ακινήτου αναφέρεται στην οικονομική αξία του εδάφους, του οικοπέδου και των βελτιώσεων αυτών διά της κατασκευής κτισμάτων. Στη βιβλιογραφία υπάρχουν διαθέσιμες διάφορες ερμηνείες για την αξία του ακινήτου, με αποτέλεσμα να γίνεται λόγος για αγοραία αξία, τρέχουσα αξία και αντικειμενική αξία ακινήτων<sup>15</sup>.

Ως αγοραία αξία (market value) του ακινήτου ορίζεται η τιμή στην οποία είναι δυνατή η πώληση του εκάστοτε εδάφους, οικοπέδου και κτιρίου, επί τη βάση μίας ιδιωτικής σύμβασης μεταξύ ενός πωλητή και ενός αγοραστή ο οποίος δεν έχει καμία επαγγελματική, φιλική ή συγγενική σχέση με τον πωλητή, την ημερομηνία εκτίμησης της αξίας. Η έννοια έχει νόημα εφόσον η προσφορά του ακινήτου καθίσταται δημοσίως γνωστή στην αγορά ακινήτων και αν οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά καθιστούν δυνατή την εύρυθμη εκποίηση αυτού και στην περίπτωση που υφίσταται διαθέσιμος χρόνος διαπραγμάτευσης της αγοραπωλησίας<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> T. W. Shafer, ό.π.

<sup>15</sup> Π. Ζεντέλης, *Real Estate*, ό.π.

<sup>16</sup> W. L. Born & S. A. Pyhrr, "Real Estate Valuation: The Effect of Market and Property Cycles", *The Journal of Real Estate Research*, 9/4 (2005), p. 455.

Από την άλλη, οι συνθήκες που αναφέρονται στον ορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου είναι ιδανικές και στην πραγματικότητα οι αγοραστές και οι πωλητές δεν δρουν «ελεύθερα», αλλά έπειτα από την επίδραση άλλων παραγόντων (π.χ. πίεση χρόνου) και ποικίλων περιορισμών σε μία ασυνεχή, λειτουργικώς ατελή, ανομοιογενή και όχι πλήρως γνωστή αγορά ακινήτων. Επιπλέον, όπως έχει αναφερθεί, οι τιμές των ακινήτων είναι συνήθως γνωστές μόνον στα συμβαλλόμενα μέρη, ενώ αγορά ακινήτων δεν προσαρμόζεται αυτόματα στις όποιες μεταβολές της προσφοράς και της ζήτησης. Ως εκ τούτου, οι τιμές πώλησης των ακινήτων εμφανίζουν σημαντικές αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Εξαιτίας των διαφόρων αποκλίσεων μεταξύ της αγοραίας αξίας και της τιμής πώλησης των ακινήτων, γίνεται χρήση του όρου «τρέχουσα αγοραία αξία» ή «τρέχουσα αξία» (current value) ενός ακινήτου<sup>17</sup>.

Η έννοια της αντικειμενικής αξίας ενός ακινήτου συνιστά κατ' ουσίαν ένα είδος φορολογικού τεκμηρίου της αξίας του και συνήθως εκφράζεται σε αξία ανά μονάδα επιφάνειας (τετραγωνικό μέτρο). Η βασική λειτουργία της αντικειμενικής αξίας αντιστοιχεί στην αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής κατά τη δωρεά ή πώληση ακινήτων και αυτή διαφοροποιείται αναλόγως της τοποθεσίας του ακινήτου. Η έκδοση των αντικειμενικών αξιών πραγματοποιείται από το Υπουργείο Οικονομικών και εξυπηρετεί τον καθορισμό του κατώτατου ορίου της αξίας που είναι δυνατόν να χαρακτηρίζει το ακίνητο σε μία συναλλαγή, ούτως ώστε να είναι εφικτός ο προσδιορισμός από την Εφορία του ελάχιστου αντιτίμου που δηλώνεται από τον αγοραστή ή τον δωρητή του ακινήτου. Στις πραγματικές αγοραπωλησίες ακινήτων οι τιμές των συναλλαγών δεν ανταποκρίνονται ουσιαστικά στις αντικειμενικές τους αξίες, καθώς τα μέρη συμφωνούν σχεδόν πάντα στην καταβολή υψηλότερου τιμήματος. Ωστόσο, αν συμφωνηθεί συναλλαγή χαμηλότερου ύψους από την αντικειμενική αξία του ακινήτου, τα μέρη υποχρεούνται σε καταβολή του φόρου, ο οποίος αναφέρεται στην αντικειμενική του αξία<sup>18</sup>.

### 3.4. Ζήτηση ακινήτων

Η ζήτηση των ακινήτων αναφέρεται στα ακίνητα που οι αγοραστές προτιμούν ή επιθυμούν να αγοράσουν και σε μία αγορά ακινήτων αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές πρόκειται να

---

<sup>17</sup> H. Lind, "Value concepts, value information and cycles on the real estate market: A comment on Crosby, French and Oughton (2000)", *Journal of Property Investment & Finance*, 23/2 (2005), p. 141.

<sup>18</sup> Π. Κιόχος, ό.π., σ. 158.

αγοράσουν στο σύνολο των δυνατών τιμών κατά τη διάρκεια μίας χρονικής περιόδου. Εν γένει, βάσει του «νόμου της ζήτησης», η ποσότητα των ακινήτων είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή τους είναι μικρότερη, εφόσον οι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Αναφέρεται δε ότι μεγάλο τμήμα της ζήτησης των ακινήτων αποτελεί παράγωγη ζήτηση (derived demand), καθώς αυτή διαμορφώνεται διά της συμμετοχής του εδάφους στην παραγωγή ζητούμενου αστικού χώρου άλλης μορφής.

Σύμφωνα με τη σχετική βιβλιογραφία, η ζήτηση συναρτάται με τη θέση του ακινήτου, την οριακή παραγωγικότητα του εδάφους αστικού χώρου του ακινήτου, καθώς και από άλλους παράγοντες. Επιπλέον, αξίζει να προστεθεί πως η σχέση μεταξύ των υπόλοιπων συντελεστών παραγωγής και της αστικής γης, δύναται να είναι ανταγωνιστική ή συμπληρωματική, αναλόγως του βαθμού στον οποίον η ζήτηση εδάφους αυξάνεται με την αύξηση των υπόλοιπων συντελεστών παραγωγής (λ.χ. αύξηση των κεφαλαίων στέγασης που διατίθενται συνδέεται με την αύξηση της ζήτησης ακινήτων) ή του βαθμού στον οποίον η ζήτηση υποκαθίσταται με άλλους παραγωγικούς συντελεστές (λ.χ. η εντατικοποίηση της χρήσης γης συνεπάγεται περιορισμό της ζήτησης ακινήτων)<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑΑ*, ό.π., σ. 103.

## 4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΔΡΟΥΝ ΣΤΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

### 4.1. Γενικές παρατηρήσεις

Οι παράγοντες οι οποίοι επιδρούν στη ζήτηση είναι δυνατόν να μεταβάλουν τις προτιμήσεις των καταναλωτών για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και να διαφοροποιηθούν ανάλογα με την επηρεαζόμενη περιοχή. Επί παραδείγματι, η ταχεία αστικοποίηση που έλαβε χώρα μετά από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο στην Ευρώπη και σε άλλες περιοχές του πλανήτη έχει οδηγήσει σε σημαντικές διαφοροποιήσεις στη ζήτηση και, ως εκ τούτου, τη συμπεριφορά του καταναλωτή στην αγορά ακινήτων των αστικών και των αγροτικών περιοχών. Σύμφωνα με τον Ζεντέλη<sup>20</sup>, οι σημαντικότεροι παράγοντες που επιδρούν στη συμπεριφορά του καταναλωτή στην αγορά ακινήτων είναι η τοποθεσία του ακινήτου, η κατάσταση της οικονομίας στη χώρα και την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, η αξία και η τιμή του ακινήτου, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο, το κόστος χρηματοδότησης, οι προβλέψεις για το μέλλον, το διαθέσιμο εισόδημα, οι προτιμήσεις των καταναλωτών και άλλοι παράγοντες.

Οι Borio & McGuire<sup>21</sup> θεωρούν πως οι παράγοντες που επιδρούν στην τιμή των ακινήτων και, κατ' επέκτασιν, στη συμπεριφορά του καταναλωτή περιλαμβάνουν το διαθέσιμο εισόδημα ενός νοικοκυριού ή το διαθέσιμο κεφάλαιο μίας επιχείρησης, τα πραγματικά επιτόκια, παράμετροι που αφορούν τη λειτουργία των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και, ως εκ τούτου, τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων, φόροι, επιδοτήσεις, δημογραφικοί παράγοντες μίας περιοχής ή μίας χώρας και διάφορες δημόσιες πολιτικές που αναφέρονται στην κατοικία.

Από την άλλη, για τους Pavlov & Wachter<sup>22</sup>, οι παράγοντες που επιδρούν στη ζήτηση των ακινήτων και τις τάσεις στην αγορά ακινήτων, περιλαμβάνουν τα πραγματικά επιτόκια, το εισόδημα που διαθέτουν τα νοικοκυριά ή το κεφάλαιο που διαθέτουν οι επιχειρήσεις, ο βαθμός συγκέντρωσης δανείων, η κατάσταση των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, η διαθεσιμότητα της

---

<sup>20</sup> Π. Ζεντέλης, *Real Estate*, ό.π.

<sup>21</sup> C. E. V. Borio & P. M. McGuire, "Twin Peaks in Equity and Housing Prices?", *BIS Quarterly Review*, 14 (2004), 1491070.

<sup>22</sup> A. Pavlov & S. Wachter, "Subprime lending and real estate prices", *Real Estate Economics*, 39/1 (2011), p. 1.

πίστωσης, δημογραφικοί παράγοντες μίας περιοχής ή μίας χώρας και η πολιτική του εκάστοτε κράτους αναφορικά με τη φορολόγηση και την παροχή επιδοτήσεων που αφορούν την αγορά ή/και τη μίσθωση ακινήτων.

## 4.2. Η τοποθεσία του ακινήτου

Η τοποθεσία του ακινήτου θεωρείται ως ένας από τους σπουδαιότερους (αν όχι ο σπουδαιότερος) παράγοντες που επιδρά στη συμπεριφορά του καταναλωτή στην αγορά του ακινήτου. Υπό αυτό το πρίσμα ο χώρος δεν αποτελεί απλώς έναν γεωγραφικό, αλλά κυρίως έναν οικονομικό όρο, στον οποίο συννοείται το σύνολο των περιβαλλοντικών παραμέτρων, συνθηκών και υπηρεσιών που επιδρούν στην αξία του ακινήτου, τη χρηστική αξία, την άνεση και την ποιότητα του ακινήτου.

Η τοποθεσία δεν αφορά μόνον την κατηγορία της περιοχής (π.χ. αστική, αγροτική), αλλά αφορά ένα σύνολο περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών που μπορεί να διαφοροποιούνται όχι μόνον από τη μία συνοικία στην άλλη, αλλά και εντός του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο ανήκει το ακίνητο. Παράλληλα, η τοποθεσία σχετίζεται με μία ποικιλία παραγόντων, στους οποίους περιλαμβάνονται ο προσανατολισμός του ακινήτου, η θέα που αυτό προσφέρει, η πρόσβαση που αυτό παρέχει σε υποδομές, το κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο της περιοχής, η σύνθεσή της στη βάση διαφόρων πολιτισμικών ή φυλετικών ομάδων, η προστασία από τις καιρικές συνθήκες, καθώς και η παρουσία «αστικού πράσινου» και τα επίπεδα ατμοσφαιρικής ρύπανσης και ηχορύπανσης. Μάλιστα, οι τρεις τελευταίοι παράγοντες φαίνεται να αποκτούν ολοένα και μεγαλύτερη σημασία στη λήψη αποφάσεων για την αγορά ακινήτου<sup>23</sup>. Βάσει των παραπάνω, είναι ευνόητο ότι οι καταναλωτές, νοικοκυριά ή επιχειρήσεις, αναμένεται θα προτιμήσουν περιοχές με μειωμένα επίπεδα ατμοσφαιρικής ρύπανσης και ηχορύπανσης, περιοχές με χώρους «αστικού πράσινου» (στην περίπτωση των νοικοκυριών), ακινήτων εύκολα προσβάσιμων από μεγάλο αριθμό πελατών (π.χ. ακίνητα που βρίσκονται στο κέντρο των αστικών χώρων) (στην περίπτωση των επιχειρήσεων) και σε διάφορες υποδομές, αλλά και να απορρίψουν,

---

<sup>23</sup> K. A. Kiel, “Environmental Regulations and the Housing Market: A Review of the Literature”, *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 8/1 (2005), pp. 187-188.

εφόσον διαθέτουν αυτή τη δυνατότητα, ακίνητα σε κοινωνικά και οικονομικά υποβαθμισμένες περιοχές.

Στο επίπεδο της χώρας οι παράγοντες που συνδέονται με την τοποθεσία και επενεργούν στη συμπεριφορά των καταναλωτών στην αγορά ακινήτου διακρίνονται στις εξής κατηγορίες<sup>24</sup>:

1. Στους πολιτικούς παράγοντες, όπως οι πολιτικές παρεμβάσεις στην κτηματαγορά και στον τομέα της επένδυσης σε ακίνητα, οι μεταναστευτικές πολιτικές κ.ά.
2. Στους κοινωνικούς παράγοντες, όπου περιλαμβάνονται η σύνθεση του πληθυσμού κατά φύλο, ηλικία και οικογενειακή κατάσταση, η πληθυσμιακή πυκνότητα, ο αριθμός των γεννήσεων, συνθήκες υπογεννητικότητας κ.ά.
3. Στους οικονομικούς παράγοντες, όπως τα ποσοστά ανεργίας, η οικονομική ανάπτυξη και κατάσταση της χώρας, το βιοτικό επίπεδο του μέσου πολίτη, το κόστος κατασκευής των κτιρίων, η φορολόγηση των ακινήτων κ.ά.
4. Στους χωροταξικούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης των περιοχών και της διαμόρφωσης του οδικού δικτύου.
5. Σε άλλους παράγοντες, όπως σεισμική δραστηριότητα, φυσικά χαρακτηριστικά κ.ά.

Στο επίπεδο της πόλης οι παράγοντες που συνδέονται με την τοποθεσία και επιδρούν στις επιλογές των καταναλωτών μπορούν να ταξινομηθούν στις ακόλουθες κατηγορίες<sup>25</sup>:

1. Στους παράγοντες που αφορούν την ανάπτυξη της πόλης. Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνεται ο βαθμός στον οποίον η εξέλιξη της περιοχής είναι «φιλική» προς το περιβάλλον, η ύπαρξη και η λειτουργία δικτύων υποδομών και μονάδων παροχής υπηρεσιών (π.χ. καθαριότητας, νοσοκομειακής περίθαλψης, ξενοδοχειακής δραστηριότητας, χρηματοπιστωτικής δραστηριότητας, μέσων μαζικής μεταφοράς και σταθμών αυτών).
2. Στους παράγοντες που αφορούν την πολεοδομική οργάνωση, όπως το σχέδιο της πόλης, οι πολεοδομικοί περιορισμοί και οι όροι δόμησης, το σχήμα και το μέγεθος των μονάδων

---

<sup>24</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σσ. 141-145.

<sup>25</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σσ. 146-151.

οικοδομικής δραστηριότητας, το πλάτος και η διαρρύθμιση των δρόμων και των πεζοδρομίων, το επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων κ.ά.

Σε επίπεδο τμήματος πόλης οι κυριότεροι παράγοντες που υπεισέρχονται στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων αναφορικά με την αγορά ακινήτων είναι οι ακόλουθοι<sup>26</sup>:

1. Η ροή ανάπτυξης του εκάστοτε τμήματος της πόλης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο είδος της οικονομικής δραστηριότητας που λαμβάνει χώρα σε κάθε περιοχή (π.χ. εμπορική), στην υλοποίηση επενδύσεων, την κατασκευή έργων και δικτύων υποδομής κ.ά.
2. Στα χαρακτηριστικά του τμήματος πόλης, συμπεριλαμβανομένων του συντελεστή κάλυψης, του συντελεστή δόμησης, το πλάτος των δρόμων και των πεζοδρομίων, το ύψος των κτιρίων, τη μορφολογία του εδάφους, τις περιβαλλοντικές παραμέτρους της περιοχής κ.ά.

Σε επίπεδο ακινήτου οι βασικότεροι παράγοντες που επιδρούν στη συμπεριφορά του καταναλωτή μεταξύ άλλων είναι οι εξής<sup>27</sup>:

1. Η θέση του ακινήτου (είδος οικοπέδου, θέση εντός του οικοδομικού τετραγώνου κλπ.).
2. Τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου, όπως η θέα, οι χώροι πρασίνου, ο φωτισμός των οδών κ.ά.
3. Χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, η μορφολογία και η κλίση του εδάφους, η πρόσοψή του κλπ.

### **4.3. Δόμηση και παλαιότητα του ακινήτου**

Η μορφή και ο τρόπος δόμησης των κτιρίων, καθώς και η παλαιότητα αυτού, περιλαμβάνονται στους βασικούς παράγοντες που επιδρούν στη συμπεριφορά των καταναλωτών, ενθαρρύνοντας την αγορά ακινήτου ή αποτρέποντας αυτήν. Σημειώνεται ότι στους παράγοντες που σχετίζονται με τη μορφή και τον τρόπο δόμησης του ακινήτου περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, το είδος και η ποιότητα των υλικών κατασκευής, η διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων,

---

<sup>26</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σσ. 151-153.

<sup>27</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σσ. 153-158.

η ύπαρξη και η μορφή βοηθητικών χώρων (π.χ. αποθηκών, χώρων στάθμευσης), η παροχή ποικίλων ανέσεων και ο αριθμός των ορόφων<sup>28</sup>.

Άλλοι ειδικοί παράγοντες (που αφορούν δηλαδή ένα συγκεκριμένο ακίνητο), οι οποίοι υπεισέρχονται στη διαδικασία που αφορά την αγορά ενός ακινήτου, αποτελούν η παλαιότητα του κτιρίου και οι τυχόν φθορές που εμφανίζει το εν λόγω κτίριο. Σε σχέση με τη γη καθαυτή, οι κατασκευές υφίστανται σε μεγαλύτερο βαθμό την επίδραση του χρόνου. Η φθίνουσα αντοχή και η φθορά του κτιρίου, η ύπαρξη ζημιών (π.χ. λόγω σεισμού ή πυρκαγιάς) όπως επίσης και η αδυναμία ικανοποίησης σύγχρονων αναγκών των καταναλωτών, μπορεί να επενεργήσει καίρια στη διαδικασία λήψης αποφάσεων είτε διά της μείωσης της αξίας του ακινήτου και της τιμής αυτού είτε διά της ακύρωσης της αγοραπωλησίας, ιδιαίτερα όταν οι επιδράσεις της παλαιότητας δεν έχουν διευκρινισθεί από τον πωλητή ή/και τους διαμεσολαβητές της αγοραπωλησίας και ανιχνευθούν από τον αγοραστή. Είναι προφανές ότι η παλαιότητα του κτίσματος συσχετίζεται αρνητικά με την αξία του ακινήτου, με τις ανάλογες συνέπειες για τη διαμόρφωση της τιμής του και τη φορολόγησή του. Από την άλλη, η παλαιότητα της κατασκευής είναι δυνατόν να επιδράσει στην ποιότητα κατασκευής του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων της αντισεισμικής του προστασίας και της στατικής του επάρκειας. Επιπλέον, το υλικό κατασκευής, το είδος και η ποιότητα των κουφωμάτων και η παρουσία θερμομόνωσης, στοιχεία που συνδέονται αναπόφευκτα με την παλαιότητα του κτιρίου, επενεργούν καίρια στην ενεργειακή του κατανάλωση, ιδίως σε συνδυασμό με το είδος θέρμανσης που διαθέτει το κτίριο. Επιπροσθέτως, η παλαιότητα του κτιρίου μπορεί να επηρεάσει και τη νομική κατάσταση του ακινήτου, καθώς είναι γνωστό ότι οι τυχόν μεταβολές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην πορεία του χρόνου επιδρούν σημαντικά στην αξία του ακινήτου<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σσ. 157-158.

<sup>29</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σ. 158; J. Pinsker, *When Will Be a Good Time to Buy a House?*, *The Atlantic*, 2022, <https://www.theatlantic.com/family/archive/2022/01/when-good-time-buy-house/621409/2022>.

## 4.4. Μακροοικονομικοί παράγοντες

### 4.4.1. Γενικές παρατηρήσεις

Η ζήτηση των ακινήτων συνδέεται αναπόφευκτα, άμεσα ή έμμεσα, με ένα πλήθος υπηρεσιών και δαπανών που ενισχύουν την εθνική, περιφερειακή και τοπική οικονομία, το εισόδημα των πολιτών και το βιοτικό τους επίπεδο. Οι εν λόγω υπηρεσίες και δαπάνες αφορούν, για παράδειγμα, την αγορά των πρώτων υλών και μηχανολογικού εξοπλισμού κατασκευής και ανακαίνισης κτιρίων, αλλά και την αγορά καταναλωτικών αγαθών, τα οποία αφορούν την ποιότητα και το μέγεθος των ακινήτων (επίπλωση, οικοσκευή κ.ο.κ.), καθώς και τη δραστηριότητα επαγγελματιών που σχετίζεται με την κατασκευή και την αναβάθμιση των ακινήτων. Είναι ευνόητο ότι η βελτίωση των δεικτών που σχετίζονται με την οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών συνεπάγεται με την αύξηση της ζήτησης των ακινήτων, όπως προκύπτει μέσω της συμπεριφοράς του καταναλωτή, η οποία προσανατολίζεται προς την αγορά ακινήτων ή την αναβάθμιση αυτών από την πλευρά των πιθανών πωλητών, ώστε τα ακίνητα παρουσιάζονται πιο ελκυστικά προς τον καταναλωτή.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (European Central Bank, ECB) αναφέρει ως μακροοικονομικούς παράγοντες που επιδρούν στη ζήτηση των ακινήτων τους ακόλουθους<sup>30</sup>:

1. Τα πραγματικά επιτόκια.
2. Το εισόδημα που διαθέτουν τα νοικοκυριά.
3. Την ύπαρξη σχετικών φόρων, επιδοτήσεων και άλλων δημοσίων πολιτικών που αφορούν την κατοικία.
4. Παράγοντες που αφορούν τη διαθεσιμότητα πιστώσεων και, γενικότερα, τη λειτουργία των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Από τα παραπάνω το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών έχει εκτιμηθεί από την ECB ως ο πλέον σημαντικός παράγοντας (αύξηση αυτού έχει συσχετισθεί με αύξηση της ζήτησης ακινήτων) που επιδρά στη συμπεριφορά των καταναλωτών, ενώ τα πραγματικά επιτόκια αποτελούν τον δεύτερο σημαντικότερο μακροοικονομικό παράγοντα (αύξηση αυτών έχει συσχετισθεί με μείωση

---

<sup>30</sup> ECB, *Structural Factors in the EU Housing Markets*, 2003, ECB Reports.

της ζήτησης ακινήτων). Στα παραπάνω έχουν προστεθεί ο πληθωρισμός, η ανεργία και οι τιμές των μετοχών<sup>31</sup>.

Η επίδραση των μακροοικονομικών μεταβλητών στη ζήτηση των ακινήτων αποτυπώνεται σε διάφορα επίπεδα, όπως διαπιστώνεται στην έρευνα των Grum & Govekar<sup>32</sup>, η οποία αποσκοπούσε στη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ της τιμής των κατοικιών και παρατηρούμενων μακροοικονομικών παραμέτρων σε διάφορα κοινωνικά περιβάλλοντα και, ειδικότερα, στη Λιουμπλιάνα, την Αθήνα, το Παρίσι, το Όσλο και τη Βαρσοβία. Οι ερευνητές διαπίστωσαν ότι οι τιμές των ακινήτων μπορούν να προσδιοριστούν, μεταξύ άλλων, στη βάση του ΑΕΠ (Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος), της ανεργίας, του δείκτη μετοχών και της βιομηχανικής παραγωγής μίας χώρας. Ο βαθμός συσχέτισης των παραπάνω μεταβλητών με την τιμή των κατοικιών διέφερε από χώρα σε χώρα. Ειδικότερα, στο Παρίσι, την Αθήνα, το Όσλο και τη Βαρσοβία η τιμή των κατοικιών συνδέεται κυρίως με την ανεργία, ενώ στη Μπρατισλάβα κυρίως με τον δείκτη μετοχών.

Σύμφωνα με τον Sutton<sup>33</sup>, η αγορά ακινήτων μπορεί να αντιμετωπίσει τρία σοκ, τα οποία επιδρούν στη ζήτηση των ακινήτων. Το πρώτο αφορά τη μεγάλη αύξηση του ΑΕΠ, οπότε και αναμένεται πως ο υψηλός ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ θα οδηγήσει σταδιακά στη διαμόρφωση υψηλότερων τιμών ακινήτων. Το δεύτερο περιλαμβάνει την επίδραση των πραγματικών επιτοκίων και, πιο συγκεκριμένα, σχετίζεται με το γεγονός ότι ο περιορισμός των πραγματικών επιτοκίων θα οδηγήσει βαθμιαία στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Τέλος, στις εν λόγω διαταραχές περιλαμβάνεται η αλλαγή των τιμών των μετοχών, με την ύπαρξη μίας θετικής σχέσης μεταξύ της μεταβολής των τιμών των μετοχών και της μεταβολής των τιμών των κατοικιών, η οποία αποτυπώνει ενδεχομένως την επίδραση του πλούτου της χρηματιστηριακής αγοράς στη ζήτηση των ακινήτων.

---

<sup>31</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π., σ. 22.

<sup>32</sup> B. Grum and D. K. Govekar, “Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway”, *Procedia Economics and Finance*, 39 (2016), p. 597.

<sup>33</sup> G. D. Sutton, “Explaining Changes in House Prices”, *BIS Quarterly Review*, September (2002), p. 46.

Στη βιβλιογραφική ανασκόπηση των Burinskiene et al.<sup>34</sup> που αφορούσε τη διερεύνηση των παραγόντων που επιδρούν στις ραγδαίες μεταβολές των τιμών των ακινήτων στους κύριους παράγοντες περιλαμβάνονταν, μεταξύ άλλων, το επιτόκιο, η διαθεσιμότητα δανείων και διοικητικοί περιορισμοί της προσφοράς, με συμβολή που διαφοροποιείται μεταξύ των επιμέρους χωρών που μελετήθηκαν.

#### 4.4.2. ΑΕΠ

Το ΑΕΠ αναφέρεται στη συνολική παραγωγή υλικών και άυλων αγαθών από μία εθνική οικονομία κατά τη διάρκεια μίας ορισμένης χρονικής περιόδου. Εν γένει, αύξηση του ΑΕΠ σημαίνει μία οικονομία που μεγεθύνεται, που παρέχει αρκετές ευκαιρίες στις επιχειρήσεις για αύξηση των πωλήσεών τους και, κατ' επέκτασιν, στους πολίτες για την αύξηση των επιπέδων της οικονομικής ευημερίας τους<sup>35</sup>. Ειδικότερα, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ μπορεί να θεωρηθεί ως μέγεθος που αντανakλά το εισόδημα και, κατ' επέκτασιν, το βιοτικό επίπεδο των νοικοκυριών, με την αύξησή του να επηρεάζει όχι μόνον τη ζήτηση των ακινήτων καθαυτή, αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής, όπως την ποιότητα των κτιρίων, τη θέση τους και την έκταση της μέσης ζητούμενης επιφάνειας. Ως εκ τούτου, η αύξηση του εισοδήματος συνδέεται γενικά με την αυξημένη ζήτηση ακινήτων μεγαλύτερης επιφάνειας και ακινήτων με καλύτερα και πιο ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα οποία ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες, όπως βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση, αλλά ακινήτων που βρίσκονται στον αστικό χώρο<sup>36</sup>. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον Meen<sup>37</sup>, η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών κατά 1% οδηγεί στην αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών.

Σε αρκετές έρευνες το ΑΕΠ υπεισέρχεται ως παράγοντας, ενίοτε ως ο σημαντικότερος αυτών, στη διαμόρφωση της ζήτησης των ακινήτων και, συνακόλουθα, στη διαμόρφωση των

---

<sup>34</sup> M. Burinskiene, V. Rudzkiene, V. and J. Venckauskaite, “Models of factors influencing the real estate price. Environmental Engineering”, *The 8th International Conference*, May 19–20, Vilnius, Lithuania, 2011, p. 873.

<sup>35</sup> J. R. Hicks, “The Valuation of the Social Income”, *Economica*, 7/26 (1940), p. 105.

<sup>36</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑΑ*, ό.π. 143-144.

<sup>37</sup> G. Meen, “The Time-series Behaviour of House Prices: A Transatlantic Divide?”, *Journal of Housing Economics*, 11 (2002), p. 1.

τιμών των ακινήτων. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τον Σιβιτανίδη<sup>38</sup>, το ΑΕΠ της Κύπρου, και ειδικότερα, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Κύπρου, προσδιορίστηκε ως εκείνος ο παράγοντας που σχετίζεται με τη διαχρονική διακύμανση των τιμών των οικιστικών ακινήτων της Κύπρου μεταξύ 2006 και 2014 (συγκεκριμένα, αύξηση του ΑΕΠ συσχετίστηκε με αύξηση της ζήτησης και, ως εκ τούτου, των τιμών των κατοικιών), με το κόστος κατασκευής κατοικιών και τον πληθυσμό να ανέρχονται στη δεύτερη και τρίτη θέση σε ό,τι αφορά το μέγεθος της εν λόγω επίδρασης και τα επιτόκια, μία στατιστικά σημαντική επίδραση στη ζήτηση κατοικίας, που, εν τούτοις, εκτιμήθηκε ως αρκετά μικρότερη από τους παραπάνω παράγοντες. Επιπλέον, τα αποτελέσματα της έρευνας παρείχαν ενδείξεις για την ασύμμετρη επίδραση του ΑΕΠ στις τιμές κατοικιών πριν και μετά από την κατάρρευση του ομίλου Lehman Brothers, η οποία και σηματοδότησε την έναρξη της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης το 2008. Ο ερευνητής θεωρεί πως η σημαντικά μεγαλύτερη επίδραση του ΑΕΠ στις τιμές των κατοικιών πριν από την έναρξη της εν λόγω κρίσης οφειλόταν στην αφθονία ιδίων και δανειστικών κεφαλαίων για επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων και, αντιστοίχως, στη μεγάλη μείωσή τους αμέσως μετά από την έναρξη της χρηματοοικονομικής κρίσης. Εν τούτοις, αντίστοιχη προγενέστερη μελέτη που είχε πραγματοποιηθεί από τους Πασιαρδή & Σάββα<sup>39</sup> και αφορούσε την περίοδο 1988 – 2008 κατατάσσει το ΑΕΠ στην τέταρτη θέση ως προς τον βαθμό επίδρασης στις τιμές των κατοικιών στην Κύπρο, έπειτα από τον πληθυσμό, το κόστος κατασκευής των κατοικιών και την αμοιβή των εργατών.

Σύμφωνα με τον Χαρδούβελη<sup>40</sup>, η αύξηση του ΑΕΠ σε πραγματικές τιμές σχετίζεται με την αύξηση και του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, με επακόλουθο την αύξηση της ζήτησης των ακινήτων. Μάλιστα, αν η προσφορά κατοικιών δεν μπορεί να αυξηθεί με την ίδια ταχύτητα που αυξάνεται η ζήτηση ακινήτων ή αν η προσφορά κατοικιών είναι περιορισμένη, η αύξηση των τιμών είναι οξεία. Σε σχετικές εμπειρικές έρευνες έχει φανεί ότι μία αύξηση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών κατά 1% έχει συσχετισθεί με την αύξηση

---

<sup>38</sup> Π. Σιβιτανίδης, «Μακροοικονομικές Επιδράσεις στις Τιμές των Κατοικιών στην Κύπρο», *Οικονομική Έρευνα*, 31 (2015), σ. 3.

<sup>39</sup> Π. Πασιαρδής και Χ. Σ. Σάββα, *Οι τιμές των κατοικιών στην Κύπρο*, 2009, Πανεπιστήμιο Κύπρου. σσ. 16-17.

<sup>40</sup> Γκ. Χαρδούβελης, *ό.π.*, σ. 24.

των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 0.7% στην Ευρωζώνη, κατά 2.5% στο Ηνωμένο Βασίλειο και κατά 3.2% στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής (ΗΠΑ).

Σε άλλες έρευνες που αφορούν την αγορά κατοικιών (σε άλλα κράτη) η αύξηση της ζήτησης για αγορά κατοικιών έχει συσχετισθεί με την αύξηση του ΑΕΠ στη βάση της συσσώρευσης εισοδήματος που συνεπάγεται η αύξηση του εν λόγω μακροοικονομικού παράγοντα από τα νοικοκυριά. Ειδικότερα, έρευνες στην Ασία, την Ευρώπη και τις ΗΠΑ, αποτυπώνουν το γεγονός ότι οι μέσες τιμές κατοικιών μπορούν να συσχετισθούν σε ποσοστό από 60% έως 95% με το κατά κεφαλήν ΑΕΠ των κρατών. Το συγκεκριμένο φαινόμενο παρατηρείται κυρίως σε μακροπρόθεσμο επίπεδο, μιας και σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επίπεδο η δυναμική της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σε μεγαλύτερο βαθμό και από άλλους παράγοντες, όπως η αστικοποίηση και δημογραφικές μεταβολές. Παρόμοιες διαπιστώσεις αφορούν και την αγορά ακινήτων εμπορικής ή βιομηχανικής χρήσης στη βάση της συσσώρευσης κεφαλαίου από τις επιχειρήσεις, η οποία συνδέεται με την αύξηση του ΑΕΠ μίας χώρας. Έτσι, το ΑΕΠ μπορεί να αξιοποιηθεί ως μία παράμετρος για την κατ' αρχήν εκτίμηση της ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων. Προς επίρρωση των παραπάνω, στο Σχήμα 4.1 παρουσιάζεται η χρονική μεταβολή του ονομαστικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελβετίας, της Γερμανίας, των ΗΠΑ και του Ηνωμένου Βασιλείου σε σχέση με τη μέση τιμή κατοικιών σε ονομαστικούς όρους μεταξύ των ετών 1970 και του 2015<sup>41</sup>.

Για αρκετούς ερευνητές η ζήτηση των κατοικιών, όπως αυτή αντανακλάται μέσω της τιμής τους, γίνεται αντιληπτή ως ένας πολύτιμος δείκτης των οικονομικών επιδόσεων μίας χώρας, ενώ οι τιμές των κατοικιών αποτελούν, όπως έχει ήδη αναφερθεί, πιθανές αιτίες οικονομικών κρίσεων και ενδείξεις αδυναμιών στον χρηματοπιστωτικό τομέα<sup>42</sup>. Οι Chan & Woo διερεύνησαν τις σχέσεις μεταξύ του ΑΕΠ και των τιμών των κατοικιών του Hong Kong και ανέφεραν ότι η συσχέτιση μεταξύ του ΑΕΠ και της ζήτησης ακινήτων είναι αμφίδρομη σε μακροπρόθεσμο επίπεδο<sup>43</sup>. Επίσης, οι Adams & Füss διαπίστωσαν ότι η αύξηση του ΑΕΠ μίας χώρας επενεργεί

---

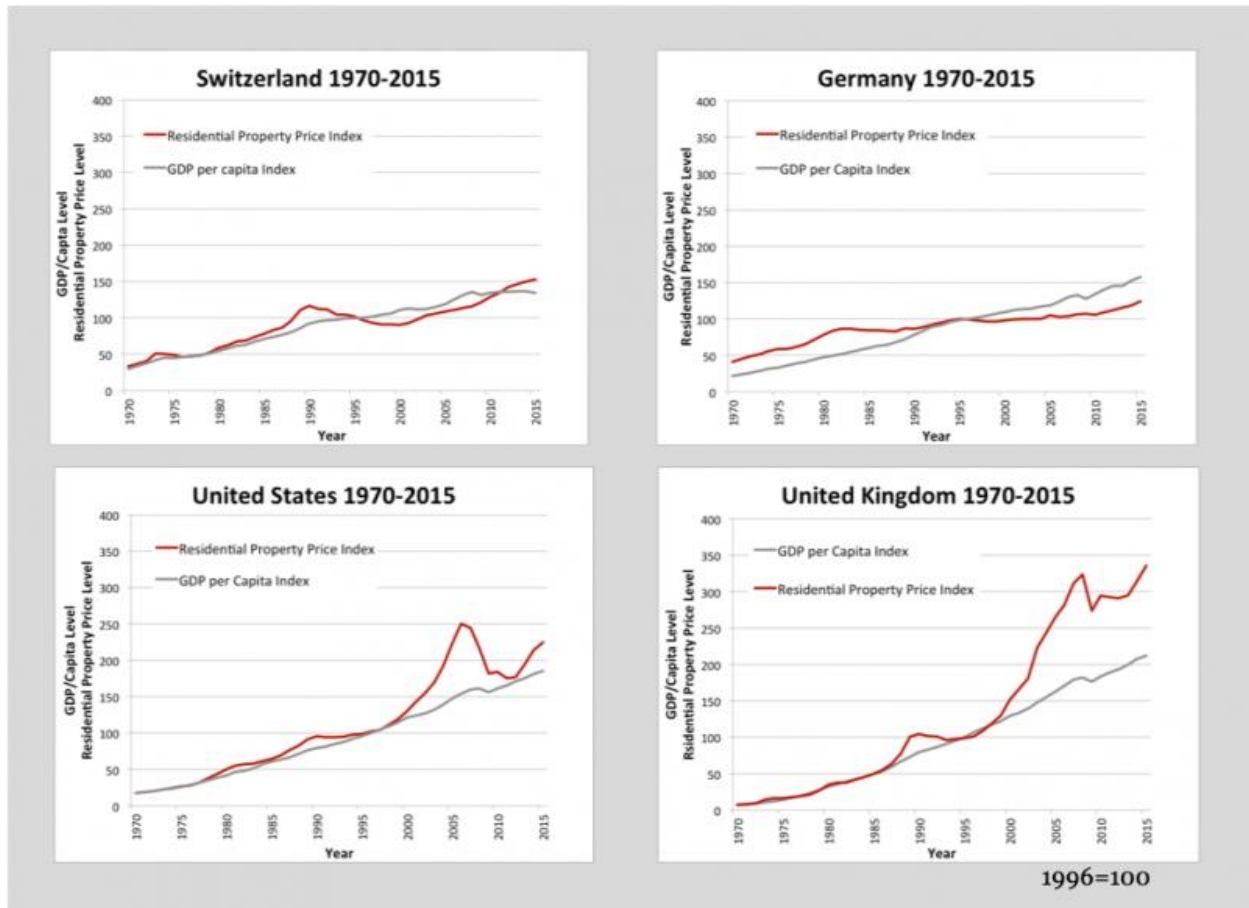
<sup>41</sup> Asiagreen, The link between GDP growth and the real estate market, χ.χ.,

<https://www.asiagreen.com/en/news-insights/the-link-between-gdp-growth-and-the-real-estate-market>

<sup>42</sup> S. Tripathi, S., *Macroeconomic Determinants of Housing Prices: A Cross Country Level Analysis*, MPRA Paper No. 98089, 2019, p. 2.

<sup>43</sup> H. L. Chan, and K. Y. Woo, "Studying the Dynamic Relationships between Residential Property Prices, Stock Prices, and GDP: Lessons from Hong Kong", *Journal of Housing Research*, 22/1 (2013), p. 75.

σημαντικά στην αύξηση των τιμών των κατοικιών και ότι αυτό έχει παρατηρηθεί σε διεθνές επίπεδο<sup>44</sup>.



**Σχήμα 4.1.** Χρονική μεταβολή του ονομαστικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελβετίας, της Γερμανίας, των ΗΠΑ και του Ηνωμένου Βασιλείου σε σχέση με τη μέση τιμή κατοικιών σε ονομαστικούς όρους μεταξύ των ετών 1970 και του 2015 (Πηγή: Asiagreen, The link between GDP growth and the real estate market, <https://www.asiagreen.com/en/news-insights/the-link-between-gdp-growth-and-the-real-estate-market>, χ.χ.).

<sup>44</sup> Z. Adams, and R. Füss, “Macroeconomic Determinants of International Housing Markets”, *Journal of Housing Economics*, 19 (2010), p. 38.

### 4.4.3. Απασχόληση

Ως απασχόληση αναφέρεται εν γένει η μισθωτή εργασία, όπως προκύπτει από τις συμβάσεις μεταξύ των εργαζομένων και των εργοδοτών, η οποία συνιστά κύριο μακροοικονομικό μέγεθος. Σύμφωνα με τους Liang & McIntosh<sup>45</sup>, παρ' όλο που η βελτίωση των δεικτών απασχόλησης (μείωση των δεικτών ανεργίας) θεωρητικά οδηγεί σε αυξημένη ζήτηση ακινήτων, μιας και η απασχόληση αντιμετωπίζεται εν γένει από την Οικονομική Επιστήμη ως δείκτης ζήτησης, η απασχόληση καθαυτή αποτελεί μόνον μία επιμέρους διάσταση της σύνθετης δυναμικής που χαρακτηρίζει την αγορά ακινήτων και όχι την αποφασιστικότερη. Ειδικότερα, οι Liang & McIntosh, έπειτα από μελέτη που διενήργησαν για την περίοδο 1983-1997 σε 46 κεντρικές αστικές περιοχές των ΗΠΑ, διαπίστωσαν ότι η αύξηση του επιπέδου απασχόλησης συνεισφέρει σε αυξημένη ζήτηση ακινήτων, όπως αυτή εκφράζεται μέσω των κερδών που καταγράφει η κτηματαγορά, μόνον βραχυπρόθεσμα και πως δεν υφίσταται αντίστοιχη μακροπρόθεσμη συσχέτιση. Οι ερευνητές αποδίδουν αυτό το φαινόμενο στο γεγονός πως η αγορά ακινήτων είναι εν γένει εξαιρετικά μη αποδοτική (inefficient).

Οι Πασιαρδής & Σάββα<sup>46</sup> διαπίστωσαν πως η συγκράτηση των επιπέδων απασχόλησης του ντόπιου πληθυσμού μέσω της αυξημένης εισροής και απασχόλησης ξένων εργατών στην Κύπρο επέδρασε αρνητικά στις τιμές των κατοικιών, εξαιτίας της συγκράτησης των αμοιβών στον τομέα των κατασκευών.

### 4.4.4. Πληθωρισμός

Ο πληθωρισμός, ως παράγοντας διαμόρφωσης της αγοραστικής δύναμης του χρήματος, επηρεάζει ουσιαστικά το μέτρο μέτρησης των αξιών, με αποτέλεσμα την αύξηση της τιμής των ακινήτων και της αξίας των ακινήτων<sup>47</sup>. Στην περίπτωση που ο πληθωρισμός αυξάνεται ομαλά και δρομολογείται από την οικονομική μεγέθυνση και ανάπτυξη μπορεί να συνδυάζεται με αυξημένη ζήτηση ακινήτων. Εν τούτοις, όταν ο πληθωρισμός δεν δρομολογείται από συνθήκες οικονομικής ανάπτυξης μπορεί να αποθαρρύνει την αγορά ακινήτων, ιδίως από τα νοικοκυριά, τα

---

<sup>45</sup> Y. Liang, and W. McIntosh, Employment Growth and Real Estate Return: Are They Linked?, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 4/2 (1998), p. 125.

<sup>46</sup> Π. Πασιαρδής & Χ. Σ. Σάββα, ό.π., σ. 17.

<sup>47</sup> Π. Ζεντέλης, *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*, ό.π., σ. 144.

οποία σε αυτές τις συνθήκες δεν ρισκοκινδυνεύουν να προβούν σε τέτοιες τοποθετήσεις, ενώ, ειδικότερα, συνθήκες ραγδαίου πληθωρισμού πλήττουν τις αποταμιεύσεις νοικοκυριών και επιχειρήσεων και, ως εκ τούτου, περιορίζεται η επιθυμία τους να αγοράσουν κάποιο ακίνητο. Επομένως, στις συνθήκες αυτές τα υψηλά επίπεδα πληθωρισμού συνεπάγονται αύξηση των επιτοκίων, με αποτέλεσμα αποθάρρυνση του δανεισμού των καταναλωτών και επενδυτών για τον σκοπό της αγοράς κατοικίας και, ως εκ τούτου, μειώνουν τη ζήτηση κατοικιών. Ποικίλες μελέτες έχουν υποστηρίξει ότι η αύξηση του πληθωρισμού περιορίζει τα κίνητρα των νοικοκυριών για επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, ώστε μειώνεται η ζήτηση ακινήτων και οι τιμές των κατοικιών περιορίζονται. Ωστόσο, είναι πιθανόν πολλά νοικοκυριά που διαθέτουν την οικονομική δυνατότητα αγοράς ακινήτου να προβούν στην αγορά ακίνητης περιουσίας, ώστε να προστατεύσουν την αξία των αποταμιεύσεών τους από μία πιθανή επιπλέον άνοδο των πληθωριστικών επιπέδων<sup>48</sup>.

Σύμφωνα με σχετική έρευνα του Διεθνούς Ινστιτούτου της Τράπεζας για τις Διεθνείς Διευθετήσεις (Bank for International Settlements, BIS) το 53% της διακύμανσης των τιμών κατοικιών μίας σειράς 17 χωρών μπορεί να αποδοθεί μακροπρόθεσμα στον πληθωρισμό. Οι Tsatsaronis & Zhu<sup>49</sup> διαπίστωσαν ότι το υψηλό ποσοστό αυτής της διακύμανσης οφείλεται κατά βάση στο υψηλότερο κόστος δανεισμού ως αποτέλεσμα του υψηλού πληθωρισμού και της αξιοποίησης της κατοικίας ως αντιστάθμισμα του οικονομικού κινδύνου που ενέχει η άνοδος των πληθωριστικών επιπέδων.

#### **4.4.5. Επιτόκια**

Ως επιτόκιο αναφέρεται η τιμή που εξισώνει τη ζήτηση και την προσροφά αποταμιεύσεων στην αγορά κεφαλαίων, προσδιοριζόμενη από την αλληλεπίδραση της ζήτησης και προσφοράς

---

<sup>48</sup> J. R. Kearl, Inflation, Mortgages and Housing, *Journal of Political Economy*, 87 (1979), p. 1115; P. H. Hendershott and K. E. Villani, Residential Mortgage Markets and the Cost of Mortgage Funds, *Real Estate Economics*, 8/1 (1980), p. 50; M. S. Feldstein, *Comment on James M. Poterba's paper, Tax Reform and the Housing Market in the late 1980s*, *Real Estate and Credit Crunch*, 1992, Federal Reserve Bank of Boston Conference Series, pp. 252-257.

<sup>49</sup> K. Tsatsaronis and H. Zhu, "What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence", *BIS Quarterly Review*, March (2004), p. 65.

δανειακών κεφαλαίων, καθώς και από την προτίμηση ρευστότητας (συνάρτηση εισοδήματος και επιτοκίου) και τη συνολική προσφορά χρήματος<sup>50</sup>.

Στην έρευνα των Πασιαρδή & Σάββα<sup>51</sup> επί της κυπριακής αγοράς ακινήτων φάνηκε πως το επιτόκιο δανεισμού εμφανίζεται ασήμαντο τόσο σε βαθμό αξιοπιστίας όσο και σε μέγεθος, πιθανόν λόγω του ότι κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου (1988-2008) τα επιτόκια δανεισμού παρέμεναν σε γενικές γραμμές σταθερά.

Ωστόσο, σε γενικές γραμμές η σχετική βιβλιογραφία υποστηρίζει από θεωρητική άποψη το μακροπρόθεσμο επιτόκιο δανεισμού περιλαμβάνεται στους σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων να προβούν στην αγορά ακινήτων, καθώς, στην περίπτωση που παρατηρείται αύξηση των επιτοκίων, και, κατά συνέπεια, αύξηση του κόστους δανεισμού, οι καταναλωτές δεν είναι διατεθειμένοι να αγοράσουν ακίνητο και, επομένως, περιορίζεται η ζήτηση ακινήτων. Η στενή σύνδεση μεταξύ των επιτοκίων δανεισμών και της τιμής των ακινήτων έχει τεκμηριωθεί σε σχετική έρευνα των Iacoviello & Minetti<sup>52</sup> επί της σχέσης μεταξύ δανεισμού και της τιμής ακινήτων στη Φινλανδία, τη Γερμανία, τη Νορβηγία και το Ηνωμένο Βασίλειο και σε έρευνα που στόχευε στην ανάλυση των δυναμικών επιδράσεων μακροοικονομικών παραγόντων στα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς ακινήτων, η οποία έχει διενεργηθεί από τους Apergis & Rezitis<sup>53</sup>.

#### **4.5. Επίδραση του φαινομένου Airbnb**

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών η ζήτηση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας διαμοιρασμού Airbnb από ενοικιαστές (κατά βάση τουρίστες) έχει οδηγήσει στην έμφαση των ιδιοκτητών ακινήτων στην αξιοποίηση των τελευταίων ως καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ τελευταία η πλατφόρμα φαίνεται ότι έχει χάσει σε σημαντικό το χαρακτηριστικό του διαμοιρασμού και αξιοποιείται πρωτίστως για τη διαμονή επισκεπτών και

---

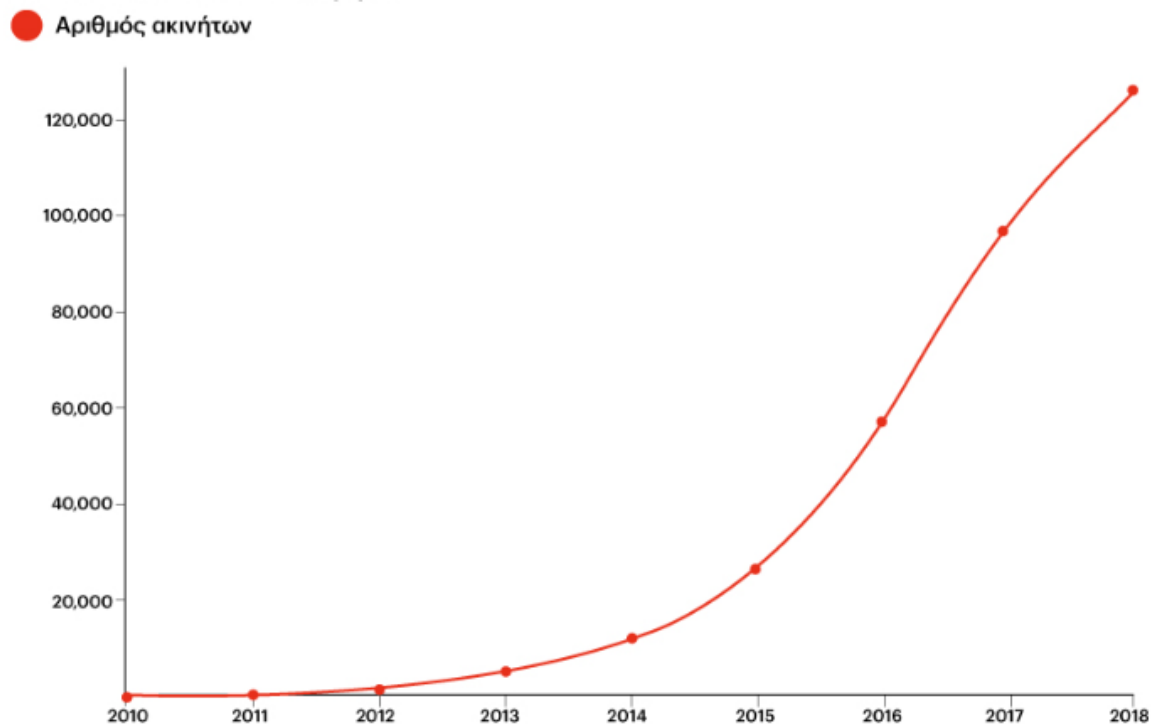
<sup>50</sup> Π. Γ. Ευθύμογλου και Μπάλλας, Α. Α., *Χρηματοδοτικοί οργανισμοί και αγορές*, 3η έκδ., 2003, Ε. Μπένος.

<sup>51</sup> Π/ Πασιαρδής & Χ. Σ. Σάββα, *ό.π.*, σ. 17.

<sup>52</sup> M. Iacoviello and R. Minetti, *The Credit Channel of Monetary Policy and Housing Markets: International Empirical Evidence*, 2000, Bank of Finland Discussion Papers, p. 3.

<sup>53</sup> N. Apergis & A. Rezitis, *Housing prices and macroeconomic factors in Greece: prospects within the EMU*, *Taylor & Francis Journals*, 10/9 (2003), p. 561.

τουριστών σε μία περιοχή που συνεπάγεται την αύξηση των εισοδημάτων των ιδιοκτητών των ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια. Η περίπτωση της Ελλάδας, χώρας που υποδέχεται κάθε χρόνο μεγάλο αριθμό τουριστών, είναι χαρακτηριστική, καθώς το 2021, παρά την πανδημία Covid-19, η κίνηση στα εν λόγω καταλύματα τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο αυξήθηκε σε επίπεδα ανώτερα αυτών του 2019, δηλαδή πριν από την εμφάνιση της πανδημίας. Η αυξημένη δραστηριότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν αφορούσε μόνον δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς (π.χ. Πάρος, Σαντορίνη, Μύκονος, Κρήτη), αλλά και ακίνητα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Η εστίαση των ιδιοκτητών ακινήτων στη βραχυχρόνια έκθεση έχει αποδοθεί στο σημαντικό κέρδος που αποφέρει στους ιδιοκτήτες<sup>54</sup>. Ενδεικτικά, παρατίθεται στο Σχήμα 4.2 η χρονική μεταβολή του αριθμού ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από το 2010 έως το πρώτο εξάμηνο του 2018.



<sup>54</sup> Euro2day, «Ξεπέρασε το 2019 η ζήτηση για Airbnb Ιούλιο-Αύγουστο», 2021, <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2095683/xeperase-to-2019-h-zhthsh-gia-airbnb-ioylioaygoyst.html>.

**Σχήμα 4.2.** Χρονική μεταβολή του αριθμού ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από το 2010 έως το πρώτο εξάμηνο του 2018 (Πηγή: Δ. Μπαλαμπανίδης και Ε. Παπατζανή, Το Airbnb και το μέλλον της στέγασης στην Ελλάδα, 2022, Έτερον, <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>).

Η Segu<sup>55</sup> διερεύνησε την επίδραση του φαινομένου Airbnb στη διαμόρφωση των τιμών των ενοικίων στη Βαρκελώνη μεταξύ των ετών 2009 και 2016. Τα ευρήματα της μελέτης έδειξαν ότι στις περιοχές όπου η δραστηριότητα μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας Airbnb αυξήθηκε κατά 1% οι τιμές των ενοικίων σημείωσαν αύξηση κατά 4% σε σχέση με άλλες περιοχές, όπου δεν παρατηρήθηκε δραστηριότητα Airbnb. Μάλιστα, την περίοδο 2013-2016, οπότε και το φαινόμενο παρατηρήθηκε εντονότερα, η αύξηση των ενοικίων που διαπιστώθηκε ήταν κατά μέσο όρο της τάξης του 28%. Επομένως, η δραστηριότητα φαίνεται να επέτεινε την αύξηση των τιμών των ενοικίων που πραγματοποιείτο εκείνη την περίοδο, σε συνδυασμό με την απελευθέρωση της αγοράς ενοικίασης και την αύξηση του βαθμού ελκυστικότητας των κατοικιών εν συγκρίσει με άλλες επενδυτικές επιλογές.

Από την άλλη, σε έρευνα του Ινστιτούτου Δημόσιας Πολιτικής του Ηνωμένου Βασιλείου για την επίδραση του φαινομένου Airbnb στην αγορά κατοικίας στο Λονδίνο<sup>56</sup>, λαμβανομένων υπόψιν του πλήθους των κατοικιών που είναι διαθέσιμες για βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και του ποσοστού αυτών, οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις για μακροχρόνια μίσθωσή τους, διαπιστώθηκε ότι το φαινόμενο Airbnb δεν επέδρασε στην προσφορά και τη ζήτηση κατοικιών στην περιοχή, αν και παρατηρείται ότι το Λονδίνο χαρακτηρίζεται από σοβαρό πρόβλημα αναφορικά με τη διαθεσιμότητα κατοικίας και, ειδικότερα, ότι η προσφορά κατοικιών είναι ανεπαρκής.

Οι Sheppard & Udell<sup>57</sup> έχουν παρουσιάσει επιχειρήματα βάσει των οποίων θεωρείται ότι το φαινόμενο Airbnb επιφέρει την αύξηση των τιμών κατοικιών ανάλογα με τις καταχωρίσεις στη σχετική πλατφόρμα, εφόσον δεν προκαλούνται διά μέσου των καταχωρίσεων συγκεντρωμένες ή

---

<sup>55</sup> M. Segu, *Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona*, 2018, MPRA Paper No. 84369, p. 2.

<sup>56</sup> C. Snelling, C. Colebrook and L. Murphy, *Homesharing & London's Housing Market*, Summary Report, 2016, IPPR, p. 2.

<sup>57</sup> S. Sheppard & A. Udell, *Do Airbnb Properties Affect House Prices?*, 2016, <https://econpapers.repec.org/paper/wilwileco/2016-03.htm>

εκτεταμένες αρνητικές εξωτερικότητες. Σύμφωνα με τα εν λόγω επιχειρήματα, υφίστανται δύο ενδεχόμενα: η αύξηση των τιμών των ακινήτων στο σύνολο του αστικού κέντρου, με τη μεγαλύτερη αύξηση να εμφανίζεται στο αστικό κέντρο και τη μικρότερη στην περιφέρεια, στην περίπτωση που τα καταλύματα που περιλαμβάνονται στην πλατφόρμα Airbnb συνεπάγονται τη διευκόλυνση μίας αύξησης του αστικού πληθυσμού και η αύξηση των τιμών των ακινήτων που είναι μεγαλύτερη στην περιφέρεια και μικρότερη στο αστικό κέντρο, αν το φαινόμενο Airbnb επιφέρει την αύξηση του εισοδήματος των κατοίκων ή την αύξηση της ζήτησης για διαμονή νοικοκυριών. Πιο συγκεκριμένα, εκτιμήθηκε ότι η επίδραση της δραστηριότητας Airbnb στη Νέα Υόρκη αντιστοιχεί στην αύξηση των τιμών των κατοικιών περίπου κατά 18%. Επιπλέον αναλύσεις των ερευνητών έδειξαν πως ο διπλασιασμός των καταχωρίσεων στην πλατφόρμα Airbnb σε απόσταση της τάξης των 300 μέτρων από μία κατοικία συνδέεται με αύξηση των τιμών μεταξύ 6% και 9%, αναλόγως του χρησιμοποιούμενου μοντέλου εκτίμησης. Το πλέον σημαντικό εύρημα της έρευνας αφορά την παρουσία της δραστηριότητας Airbnb ως «μεταβλητή διόρθωσης» στην αγορά των κατοικιών. Ειδικότερα, φάνηκε ότι όταν μία κατοικία αποκτά κοντά της κατάλυμα καταχωρισμένο στην πλατφόρμα Airbnb, η τιμή πώλησής της αυξάνεται κατά 3.5%, στην περίπτωση που η κατοικία βρίσκεται μακριά από το αστικό κέντρο και κατά πάνω από 65%, στην περίπτωση που βρίσκεται σε ένα αστικό κέντρο που χαρακτηρίζεται από έντονη δραστηριότητα Airbnb.

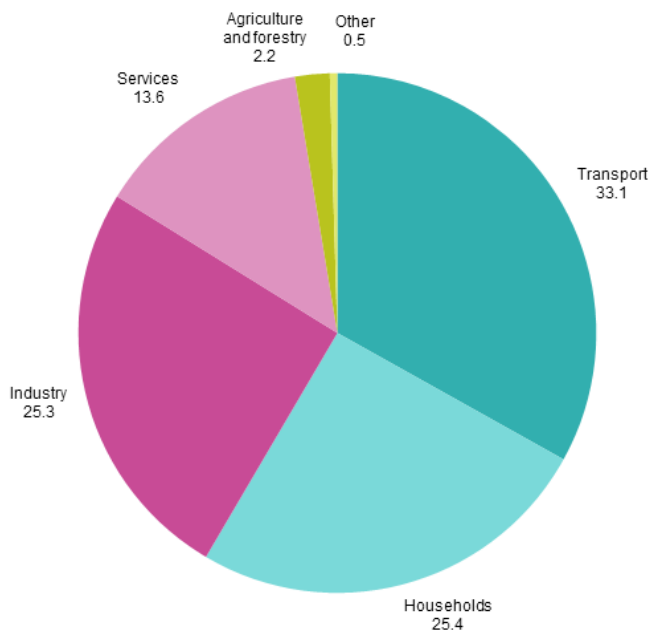
Επιπλέον, η έρευνα των Barron et al.<sup>58</sup>, στην οποία διερευνήθηκε η συσχέτιση της δραστηριότητας Airbnb με τις τιμές ενοικίων και κατοικιών των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής μεταξύ 2012 και 2016, έδειξε πως η αύξηση της έντασης της δραστηριότητας Airbnb σε μία δεδομένη περιοχή κατά 1% μπορεί να εξηγήσει την αύξηση των ετησίων τιμών ενοικίων σε ποσοστό 0.018% και την αύξηση των ετησίων τιμών των κατοικιών σε ποσοστό 0.026%. Στην πρώτη περίπτωση τα ενοίκια αυξάνονται, έπειτα από την απόφαση των ιδιοκτητών ακινήτων να προτιμήσουν τη βραχυχρόνια από τη μακροχρόνια μίσθωση, ενώ στη δεύτερη περίπτωση το φαινόμενο Airbnb συνεπάγεται άμεσα την αύξηση του εισοδήματος των ιδιοκτητών ακινήτων από την επιπλέον χωρητικότητα της κατοικίας.

---

<sup>58</sup> K. Barron, E. Kung and D. Proserpio, The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb, *Marketing Science*, 40/1 (2020), p. 23.

#### 4.6. Η «πράσινη» αξία του ακινήτου

Στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ο κτιριακός τομέας αντιστοιχεί στο 39% της ενεργειακής κατανάλωσης, όπως περιγράφεται στο Σχήμα 4.3, αν αθροιστεί η συνεισφορά των υπηρεσιών και των νοικοκυριών. Ως εκ τούτου, η υιοθέτηση πολιτικών με στόχο την περιβαλλοντική και οικονομική βιωσιμότητα στον ενεργειακό τομέα διέρχεται υποχρεωτικά μέσα από τον λειτουργικό και περιβαλλοντικά φιλικό σχεδιασμό και αναβάθμιση των κτιρίων, μέσω των δύο βασικών αξόνων, της ενσωμάτωσης τεχνολογιών αξιοποίησης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και της αύξησης της ενεργειακής αποδοτικότητας (εξοικονόμησης ενέργειας). Στο πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού, η ΕΕ είχε καθορίσει ως στόχο με ορίζοντα το 2020 ότι οι νεόδμητες κτιριακές εγκαταστάσεις από τις 31.12.2020 θα πρέπει να αποτελούν κτίρια «σχεδόν μηδενικών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα» και, «σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης» (“near Zero-Energy Buildings”, nZEBs)<sup>59</sup>.



**Σχήμα 4.3.** Συνεισφορά διαφόρων τομέων της οικονομίας στην τελική ενεργειακή κατανάλωση (Πηγή: Eurostat, Consumption of Energy, 2017, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Consumption\\_of\\_energy](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Consumption_of_energy)).

<sup>59</sup> N. Gaitani (επιμ.), Nearly Zero-Energy Buildings (nZEB) Status Report in Mediterranean countries, 2014, ZEMedS Project Publications.

Κατά τα τελευταία έτη έχει διατυπωθεί η άποψη από επενδυτές στην αγορά ακινήτων πως η απόκτηση ακινήτων με «πράσινα» χαρακτηριστικά, όπως η ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων, το χαμηλό περιβαλλοντικό «αποτύπωμα» των κτιρίων και οι χαμηλές εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων που αντιστοιχούν στην ενεργειακή κατανάλωση και εν γένει η υψηλή ενεργειακή απόδοση των κτιρίων θα αποτελέσει ένα από τα κύρια ζητούμενα τα επόμενα χρόνια από την αγορά ακινήτων. Ήδη βάσει των τάσεων οι οποίες διαμορφώνονται στην αγορά, τα εν λόγω ακίνητα έχουν αποκτήσει αρκετά σημαντικό προβάδισμα έναντι των συμβατικών κτιρίων ως προς την αξία, τα έσοδα τα οποία παράγουν και ως προς τη ζήτησή τους. Η εν λόγω αλλαγή υπαγορεύεται από τα νέα κατασκευαστικά πρότυπα που έχουν προταθεί και εφαρμοστεί σε ό,τι αφορά την αντιμετώπιση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής, καθώς και από τα πολύ σημαντικά και πλεονεκτήματα των κτιρίων και τα οικονομικά κίνητρα για την αγορά τους από επενδυτές. Σε σχετική μελέτη της Arbitrage Real Estate φαίνεται ότι τα καταβαλλόμενα ενοίκια που αντιστοιχούν σε ακίνητα χαμηλών εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων είναι 10% υψηλότερα, ενώ η εύρεση νοικοκυριών ή επιχειρήσεων που μισθώνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα είναι πολύ ευκολότερη σε σχέση με την εύρεση μισθωτών που μισθώνουν συμβατικά ακίνητα<sup>60</sup>. Ωστόσο, θα πρέπει να αναφερθεί ότι τα «πράσινα» κτίρια είναι συνήθως νεόδμητα και, κατά συνέπεια, εκ των πραγμάτων ο βαθμός ελκυστικότητάς τους είναι μεγαλύτερος σε σχέση με τα παλαιότερα, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψιν η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας που αποτέλεσε παράγωγο της οικονομικής κρίσης, όπου αυτή έπληξε σε σημαντικό βαθμό την αγορά ακινήτων, όπως στον ελλαδικό χώρο.

Οι διαφορές στις τιμές των ενοικίων των «πράσινων» ακινήτων και των συμβατικών μπορεί να φτάσουν ακόμη και το 43%, ενώ η εξοικονόμηση ενέργειας, λόγω της αυξημένης ενεργειακής απόδοσης, συνδέεται επίσης με την αύξηση της αξίας του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση σχεδόν το σύνολο των μεγάλων επενδυτικών ομίλων απαιτούν την κατοχύρωση «πράσινων» πιστοποιήσεων σε ό,τι αφορά π.χ. την αγορά κτιρίων γραφείων, γεγονός που προϋποθέτει μία σειρά χαρακτηριστικών που δημιουργούν την ανάγκη των κτιρίων να ενσωματώνουν παθητικά και ενεργητικά συστήματα εξαερισμού, μηχανολογικά συστήματα υψηλής ενεργειακής απόδοσης, βιοκλιματικά στοιχεία, επαρκή φωτισμό, ορόφους με φυσικό

---

<sup>60</sup> Ν. Ρουσάνογλου, «Όσα ακίνητα δεν είναι πράσινα θα χάσουν την αξία τους», *Η Καθημερινή*, 2021, <https://www.kathimerini.gr/economy/561573796/osa-akinita-den-einai-prasina-tha-chasoyn-tin-axia-toys/>.

αερισμό κ.ά. Πάντως, η προσθήκη τεχνολογιών αυτοματισμού και συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας δεν είναι από μόνη της αρκετή για την επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί αναφορικά για την κλιματική αλλαγή, εφόσον απαιτείται σημαντική πρόοδος σε όλο το στάδιο της κατασκευής κτιρίων και υλικών<sup>61</sup>.

Με βάση τα παραπάνω, επί του παρόντος οι επενδυτές στην αγορά ακινήτων προσαρμόζουν το χαρτοφυλάκιό τους, ώστε να ανταποκρίνεται στις νέες ανάγκες που διαμορφώνονται στην αγορά. Στην περίπτωση της ελληνικής αγοράς, η οποία παρουσιάζει μεγάλη έλλειψη σύγχρονων πράσινων κτιρίων, λόγω της έλλειψης επενδύσεων την προηγούμενη δεκαετία, οι επενδυτικές εταιρείες ακινήτων αποτελούν σήμερα την «ατμομηχανή» των νέων αναπτύξεων ακινήτων, που να πληρούν τις νέες προδιαγραφές και απαιτήσεις. Η Prodea Investments, επενδυτική εταιρεία ακινήτων στην Ελλάδα, διέθετε τον Νοέμβριο του 2021 πιστοποιημένα «πράσινα» ακίνητα αξίας 300 εκατομμυρίων ευρώ, ενώ εκτιμάται ότι μέχρι τα μέσα του 2023 η εν λόγω αξία θα υπερβεί τα 550 εκατομμύρια ευρώ. Οι συγκεκριμένες επενδύσεις θεωρούνται οικονομικά προσοδοφόρες, καθώς αυξάνουν τη δυνατότητα μίσθωσης των ακινήτων, ενώ, ταυτόχρονα, παρέχουν μεγαλύτερη απόδοση επένδυσης<sup>62</sup>.

---

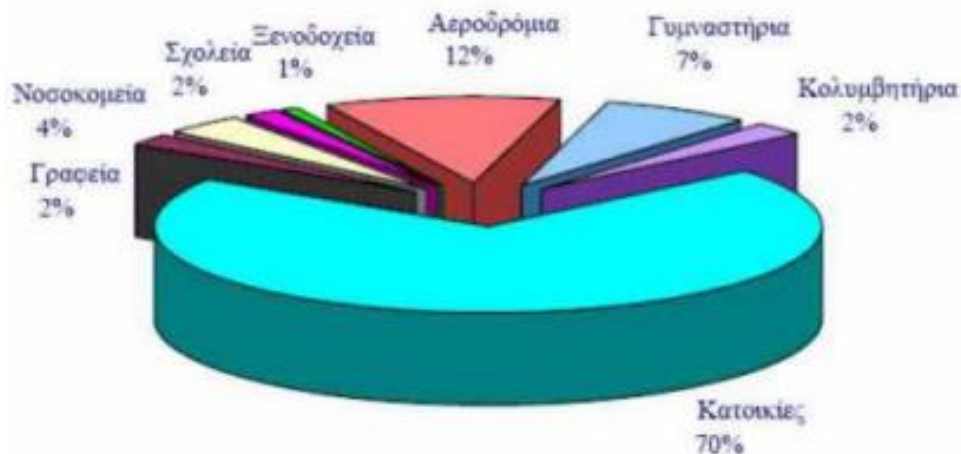
<sup>61</sup> Ν. Ρουσάνογλου, ό.π.

<sup>62</sup> Ν. Ρουσάνογλου, ό.π.

## 5. Η ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 5.1. Εγχώρια ζήτηση ακινήτων

Στον κτιριακό τομέα της Ελλάδας εντάσσονται κατοικίες σε ποσοστό 70% και κτίρια που σε ποσοστό 30% αφορούν σχολεία και δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, όπως φαίνεται στο Σχήμα 5.1.



**Σχήμα 5.1.** Ελληνικός κτιριακός τομέας (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Έρευνα κατανάλωσης ενέργειας στα νοικοκυριά, 2011-2012, 2013, Γραφεία Τύπου ΕΛΣΤΑΤ.).

Στην Ελλάδα η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας κυμαινόταν έως και την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης και σε πολύ υψηλά επίπεδα. Αφενός οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές συνιστούσαν ένα σημαντικό τμήμα της συνολικής οικονομικής ανάπτυξης, που δρομολογούσε την οικονομική μεγέθυνση, ενώ αφετέρου η κατοικία αποτελούσε κατά τη μεταπολεμική περίοδο μία βασική επένδυση των νοικοκυριών, καθώς οι Έλληνες έτειναν να τοποθετούν τις αποταμιεύσεις τους στην ακίνητη περιουσία. Για αρκετές δεκαετίες, οι επενδυτικές επιλογές των Ελλήνων ήταν περιορισμένες, ενώ παράλληλα η επένδυση στην αγορά ακινήτων γινόταν αντιληπτή ως αποκλειστική μακροπρόθεσμη προστασία έναντι των πληθωριστικών φαινομένων<sup>63</sup>.

<sup>63</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π., σσ. 20-21.

Το 2009, στην αρχή της εκδήλωσης των μακροοικονομικών ανισορροπιών που συνδέονται με την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, διαπιστωνόταν ότι η ελληνική αγορά κατοικίας δεν παρουσίαζε φαινόμενα υπερβολικής αύξησης των τιμών, όπως αυτά που σημειώθηκαν στις ΗΠΑ, ενώ η ελληνική κατοικία αποτελούσε «παραδοσιακά» την «ατμομηχανή» της οικονομικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης της δεκαετίας του 2010 η ελληνική αγορά ακινήτων δέχτηκε μία ισχυρή και διαρκή πτώση στην αγορά ακινήτων και, ειδικότερα, αναφέρεται ότι μεταξύ του 2008 και του 2015 οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά περίπου 41% και μεταξύ του 2008 και του 2014 ο συνολικός αριθμός των συναλλαγών που αφορούσαν ακίνητα στον ελλαδικό χώρο μειώθηκε κατά 72%, ενώ η μέση αξία συναλλαγής μειώθηκε από τα € 158,000 στα € 45,000<sup>64</sup>.

Σήμερα, έπειτα από τις συνθήκες οικονομικής ύφεσης της δεκαετίας του 2010 και την πανδημία Covid-19, η υποχώρηση της οικοδομικής δραστηριότητας και η επανεμφάνιση του πληθωρισμού σήμαιναν την ασύμμετρη και ραγδαία αύξηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων, πρωτίστως στην Αθήνα και δευτερευόντως στην υπόλοιπη χώρα, με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί ένα νέο τοπίο αναφορικά με τις τιμές πώλησης των ακινήτων<sup>65</sup>.

Ιδιαίτερη αναφορά θα πρέπει να δοθεί στην έμφαση των Ελλήνων ιδιοκτητών ακινήτων στη χρήση αυτών ως καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb), η οποία παρέμεινε σταθερή ακόμη και κατά τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19. Η εν λόγω έμφαση έχει ως αποτέλεσμα ένα είδος μετασχηματισμού της ελληνικής κτηματαγοράς, καθώς πλέον η διαχείριση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση έχει καταστεί ένα επικερδές αντικείμενο των διαχειριστριών εταιρειών, με ολοένα και περισσότερες εταιρείες διαχείρισης να εισέρχονται στην αγορά ακινήτων.

---

<sup>64</sup> PwC, The housing market is no more the growth locomotive for the Greek economy, unless policies to boost demand and reduce oversupply are implemented, 2016, <https://www.pwc.com/gr/en/publications/the-greek-real-estate-market/en.pdf>.

<sup>65</sup> Fortunegreece, «Ο νέος χάρτης στην αγορά ακινήτων. Πόσο άλλαξε η κατάσταση σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη», *Fortunegreece*, 2022, <https://www.fortunegreece.com/article/o-neos-chartis-stin-agora-akiniton-poso-allaxe-i-katastasi-se-athina-ke-thessaloniki/2022>.

## 5.2. Προβλήματα της ελληνικής κτηματαγοράς

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 2010 η ελληνική κτηματαγορά επισκιάστηκε από τη μειωμένη δυνατότητα των νοικοκυριών να προβούν στην κατάλληλη αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων, τα οποία έλαβαν για την αγορά κατοικίας. Η αυξημένη τάση δανεισμού των νοικοκυριών για την αγορά κατοικίας μπορεί να παρατηρηθεί από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, εν όψει της οικονομικής ενοποίησης του ευρωπαϊκού χώρου και της μεγαλύτερης ελευθερίας του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, σε συνδυασμό με τον έντονο χρηματοπιστωτικό ανταγωνισμό. Η τάση δανεισμού έπειτα από την απελευθέρωση της στεγαστικής πτώσης και την έντονη πτώση των επιτοκίων που συνόδευσε την ένταξη της Ελλάδας στην Ευρωζώνη, κορυφώθηκε μετά από την αντικατάσταση της δραχμής με το ευρώ και ιδίως κατά το διάστημα 2005-2006<sup>66</sup>. Κατόπιν, η ζήτηση ακινήτων περιορίστηκε σημαντικά, σε συνδυασμό με τη μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων των νοικοκυριών, την αυστηροποίηση του πλαισίου δανεισμού και των διαφόρων φόρων που επιβλήθηκαν στη βάση της δημοσιονομικής επιτροπείας της Ελλάδας, ώστε να εισπραχθούν επιπλέον έσοδα από το Δημόσιο. Πιο συγκεκριμένα, οι κύριοι λόγοι που επέφεραν τη σημαντική ύφεση στην ελληνική αγορά ακινήτων τη δεκαετία του 2010 ήταν οι εξής:

1. Η αδυναμία των νοικοκυριών να προβούν σε αγορά νέας κατοικίας, εξαιτίας της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος και των αποταμιεύσεών τους.
2. Η εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων, ιδιαίτερα μετά από τον πολλαπλασιασμό των μη εξυπηρετούμενων («κόκκινων») δανείων, που έχει οδηγήσει σε πλειστηριασμό αρκετών ακινήτων σε τιμές πολύ χαμηλότερες από την τιμή αγοράς τους.
3. Ο περιορισμός του ενδιαφέροντος των καταναλωτών για την αγορά ακινήτων και η συρρίκνωση της ζήτησης νεόκτιστων κατοικιών, εξαιτίας του περιορισμού των διαθέσιμων εισοδημάτων και των συνθηκών εργασιακής ανασφάλειας και υποαπασχόλησης.

---

<sup>66</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π., σσ. 21-24.

4. Οι αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία, με έμφαση στην επιβολή εισπρακτικών μέτρων (αρχικά μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και, κατόπιν, διά της επιβολής του «Ενιαίου Φόρου Ακινήτων Ιδιοκτησίας» (ΕΝΦΙΑ) το 2014).
5. Ο περιορισμός των πιστώσεων στο πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, με αποτέλεσμα να μειωθεί ο αριθμός των νέων έργων υποδομής που δημοπρατούνταν.
6. Το αρνητικό κλίμα στο πεδίο της επιχειρηματικότητας.
7. Η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας, σε συνδυασμό με τις αυξημένες απαιτήσεις για την ενεργειακή τους απόδοση.
8. Η καθυστέρηση πληρωμών του Δημοσίου προς διάφορες τεχνικές εταιρείες και σε έργα παραχώρησης, λόγω τεχνικών ή/και περιβαλλοντικών ζητημάτων, ακόμη και η ακύρωση έργων υποδομής που είχαν ήδη δημοπρατηθεί.

Κύριο πρόβλημα που αντιμετωπίζει η ελλαδική αγορά ακινήτων παραμένει το χαμηλό εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα, παράγοντας που αποθαρρύνει την υλοποίηση των σχετικών επενδύσεων. Παρά τη σταθεροποίηση της ελληνικής οικονομίας στα τέλη της δεκαετίας του 2010, τα εισοδήματα των Ελλήνων παραμένουν ιδιαίτερα χαμηλά, ενώ ο πληθυσμός που απειλείται με κοινωνικό αποκλεισμό και φτώχεια υπολογίζεται σε 3,043,869 άτομα, ήτοι στο 28.9% του πληθυσμού της Ελλάδας<sup>67</sup>.

Σήμερα το φαινόμενο Airbnb, ο περιορισμένος αριθμός νεόδμητων κτιρίων που κατασκευάζονται και τα αυξημένα επίπεδα πληθωρισμού έχουν οδηγήσει στην εκ νέου αύξηση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα, σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμη και σε επίπεδα τιμών που επικρατούσαν πριν από την οικονομική κρίση της δεκαετίας του 2010. Μάλιστα, η δυναμική των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει πρόσφατα επανέλθει, λόγω αφενός της πανδημίας Covid-19 και αφετέρου των νέων στοιχείων που χαρακτηρίζουν τη διαμονή των τουριστών, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στα ποσοστά πληρότητας των σχετικών καταλυμάτων<sup>68</sup>. Μάλιστα, οι εν λόγω

---

<sup>67</sup> Β. Λιακόγκονας, «Το Real Estate στην Ελλάδα του 2022: Οι 21+1 «προκλήσεις» που θα διαμορφώσουν την εικόνα της κτηματαγοράς», Ertnews, 2022, <https://www.ertnews.gr/eidiseis/mono-sto-ertgr/to-real-estate-stin-ellada-toy-2022-oi-21-1-prokliseis-poy-tha-diamorfosoyn-tin-eikona-tis-ktimatagoras-video/>.

<sup>68</sup> Β. Λιακόγκονας, ό.π.

πιέσεις καθίστανται ολοένα και πιο έντονες, λόγω και επιπρόσθετων τάσεων που εμφανίζονται στην αγορά ακινήτων, καθώς αυτή μετασχηματίζεται στη βάση εξελίξεων, όπως οι επενδύσεις στο πλαίσιο του προγράμματος “Golden Visa”, που έχει εφαρμοστεί από το 2013 και εξής, και τις νομοθετικές πρωτοβουλίες για την προσέλκυση «ψηφιακών νομάδων» (“digital nomads”). Σε ό,τι αφορά το πρόγραμμα “Golden Visa” αυτό αφορά τη δυνατότητα πολιτών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης που πληρούν τις προϋποθέσεις να υποβάλλουν αίτηση άδειας διαμονής, μέσω πληρεξουσίου, χωρίς να πρέπει να έχουν εισέλθει προηγούμενος στη χώρα. Από την άλλη, ως «ψηφιακοί νομάδες» ορίζονται πολίτες που μπορούν να συνδυάζουν την εξ αποστάσεως εργασία τους με την αναζήτηση νέων εμπειριών και καλύτερου επιπέδου ζωής σε διάφορες περιοχές του πλανήτη. Σημειώνεται ότι από το 2013 έως τον Νοέμβριο του 2021 είχαν υλοποιηθεί 9,473 επενδύσεις σε ακίνητα του ελλαδικού χώρου με στόχο την εξασφάλιση άδειας παραμονής. Οι εν λόγω επενδύσεις, ωστόσο, εστίασαν σε πολύ συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας και όχι σε πανελλαδικό επίπεδο, ενώ κατά τα τελευταία έτη έχει σημειωθεί μείωση του αριθμού των συγκεκριμένων επενδύσεων. Ειδικότερα, το 2020 οι επενδύσεις αυτές ήταν 938, ενώ από τον Ιανουάριο έως τον Νοέμβριο του 2021 μόλις 898, όταν το 2019 υλοποιήθηκαν 3,536 επενδύσεις. Αναμένεται, εν τούτοις, ότι το τέλος της πανδημίας Covid-19 και οι επικείμενες αλλαγές στο πρόγραμμα “Golden Visa” θα είναι σε μία κατεύθυνση που θα τροφοδοτήσει τις συγκεκριμένες επενδύσεις<sup>69</sup>.

Ειδική αναφορά θα πρέπει να γίνει στο ζήτημα της παλαιότητας των κτιρίων της Ελλάδας. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία που έχουν προκύψει από την ανάλυση των δεδομένων των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) που αφορούν τα κτίρια, έχει εκτιμηθεί πως το 60% των υφιστάμενων κτιρίων κατοικίας έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1980, οπότε και εφαρμόστηκε ο πρώτος κανονισμός που αφορούσε την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων (Κανονισμός Θερμομόνωσης Κτιρίων) (Σχήμα 5.2). Για τα κτίρια που κατασκευάστηκαν από το 1980 έως το 2000 σημειώθηκε η βαθμιαία υιοθέτηση διαφόρων συστημάτων θερμομόνωσης και άλλων μέτρων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, ενώ την τελευταία εικοσαετία έχουν καθιερωθεί νέες τεχνολογίες και νέα προϊόντα που συμβάλλουν στην αναβάθμιση της ενεργειακής συμπεριφοράς των κτιρίων. Μάλιστα, το 2010 εφαρμόστηκε ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK), σύμφωνα με τον οποίον

---

<sup>69</sup> Β. Λιακόγκονας, ό.π.

προβλεπόταν ότι τα κτίρια που θα οικοδομούνταν μετά από το 2010 θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από βελτιωμένη ενεργειακή συμπεριφορά, η οποία αποτυπώνεται στο αντίστοιχο ΠΕΑ. Κατά συνέπεια, οι περισσότερες ελλαδικές κατοικίες δεν διαθέτουν επαρκή θερμομόνωση και είναι εξοπλισμένες με παλαιές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, που χαρακτηρίζονται από χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Συμπερασματικά, διαπιστώνεται πως ο ελληνικός κτιριακός τομέας χαρακτηρίζεται από χαμηλά επίπεδα ενεργειακής αποδοτικότητας, γεγονός που είναι δυνατόν να αποδοθεί, συν τοις άλλοις, και στο ότι επί πολλά έτη απουσίαζε η ύπαρξη ενός μηχανισμού και ενός θεσμικού προτύπου ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων (έως το 2010)<sup>70</sup>.



**Σχήμα 5.2.** ΠΕΑ που εκδόθηκαν κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2012 (Πηγή: Κ. Γ. Δρούτσα, Σ. Κοντογιαννίδης, Ε. Γ. Δασκαλάκη και Κ. Α. Μπαλαράς, Αποτύπωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των ελληνικών κτιρίων μέσω των ενεργειακών πιστοποιητικών, Πρακτικά 10ου Εθνικού Συνεδρίου για τις Ήπιες Μορφές Ενέργειας, 2014, σ. 1047.).

<sup>70</sup> Κ. Γ. Δρούτσα, Σ. Κοντογιαννίδης, Ε. Γ. Δασκαλάκη και Κ. Α. Μπαλαράς, Αποτύπωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των ελληνικών κτιρίων μέσω των ενεργειακών πιστοποιητικών, Πρακτικά 10ου Εθνικού Συνεδρίου για τις Ήπιες Μορφές Ενέργειας, 2014, σ. 1047.

Στα παραπάνω προβλήματα που αντιμετωπίζει η ελληνική κτηματαγορά πρέπει να προστεθεί και η καθυστέρηση στην προσπάθεια της Ελλάδας να ολοκληρώσει το Εθνικό Κτηματολόγιο, η οποία επιφέρει μία σειρά προβλημάτων που μπορούν να αποδοθούν στην έλλειψη μίας αξιόπιστης βάσης δεδομένων, στην οποία έχουν καταχωρισθεί επίσημα στοιχεία που αφορούν την ιδιοκτησία των ακινήτων στην Ελλάδα. Ορισμένα από τα συνακόλουθα προβλήματα είναι νομικής φύσεως, καθώς η μη ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου μπορεί να συνεπάγεται το γεγονός ότι οι ιδιοκτησίες δεν μπορούν να κατοχυρωθούν οριστικά, ότι υφίσταται ασάφεια αναφορικά με την κυριότητα των ιδιοκτησιών και ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν είναι εγγυημένοι<sup>71</sup>.

---

<sup>71</sup> Π. Βλάμης, «Νέες προκλήσεις για την ελληνική αγορά ακινήτων», *Η Καθημερινή*, 2022, <https://www.kathimerini.gr/economy/561769609/nees-prokliseis-gia-tin-elliniki-agera-akiniton/>

## 6. Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 6.1. Η τοποθεσία του ακινήτου

Είναι γεγονός ότι στα μεγάλα αστικά κέντρα παρατηρείται κατά τα τελευταία έτη αυξημένο ενδιαφέρον των καταναλωτών της ελλαδικής αγοράς ακινήτων για την αγορά κατοικιών που βρίσκονται μακριά από το κέντρο. Το γεγονός αυτό είναι πιθανόν να συνδέεται και με την προτίμηση του κέντρου από οικονομικούς μετανάστες ή πρόσφυγες, με την ελλιπή συντήρηση αρκετών από τα κτίρια του κέντρου των μεγάλων πόλεων ή ακόμη και με την ελλιπή μέριμνα των δημοτικών αρχών για την καθαριότητα και την αισθητική αξία των κεντρικών αυτών περιοχών. Για παράδειγμα, στην τοπική αγορά κατοικιών της Θεσσαλονίκης, οι καταναλωτές φαίνεται ότι προσανατολίζονται στην αγορά ακινήτων στις ανατολικές περιοχές της πόλης, ακόμη και σε περιφερειακές ζώνες αυτής, με τις πλέον σημαντικές πτώσεις των τιμών ακινήτων να σημειώνονται στο κέντρο της Θεσσαλονίκης<sup>72</sup>. Για παράδειγμα, ως δημοφιλέστερη περιοχή για αγορά ακινήτου το 2021 αναδείχτηκε η Θέρμη, ενώ ακολούθησαν το Ωραιόκαστρο, η Πυλαία, η Καλαμαριά και η Μίκρα<sup>73</sup>. Επιπλέον, στις πρώτες θέσεις της προτίμησης των καταναλωτών περιλαμβάνεται η Περαία, η οποία, όπως και η Θέρμη, βρίσκεται εκτός του κύριου οικιστικού ιστού της Θεσσαλονίκης<sup>74</sup>.

Επιπλέον, το δημοφιλέστερο κριτήριο στην αναζήτηση κατοικιών συνιστά ο όροφος, καθώς οι καταναλωτές φαίνεται ότι προσανατολίζονται προς την αγορά ακινήτων που βρίσκονται στον πρώτο όροφο και πάνω από αυτόν. Έπειτα, σημαντικό κριτήριο συνιστά η ύπαρξη χώρου στάθμευσης (γκαράζ), καθώς και η θέα που παρέχει το ακίνητο, αλλά και η ύπαρξη κήπου και μπαλκονιών. Χαρακτηριστικά, έχει αναφερθεί ότι στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία με θέα στην παραλία της πόλης έχουν προσελκύσει μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πιθανούς αγοραστές, ένα μέρος των οποίων είναι ξένοι επενδυτές. Μάλιστα, η αξία των

---

<sup>72</sup> Economy Today, «Πώς η πανδημία άλλαξε την αγορά ακινήτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη», 2022, [https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/ellada/45061\\_pos-i-pandimia-allaxe-tin-agera-akiniton-se-athina-kai-thessaloniki](https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/ellada/45061_pos-i-pandimia-allaxe-tin-agera-akiniton-se-athina-kai-thessaloniki).

<sup>73</sup> Newmoney, «Οι 10 πιο περιζήτητες περιοχές για αγορά και ενοικίαση σε Αττική και Θεσσαλονίκη», 2021, <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-10-pio-perizitites-perioches-gia-agera-ke-enikiasi-se-attiki-ke-thessaloniki/>.

<sup>74</sup> D. Andritsos, *Property Market Annual Report 2018*. Cerved Property Services, 2019, p. 21.

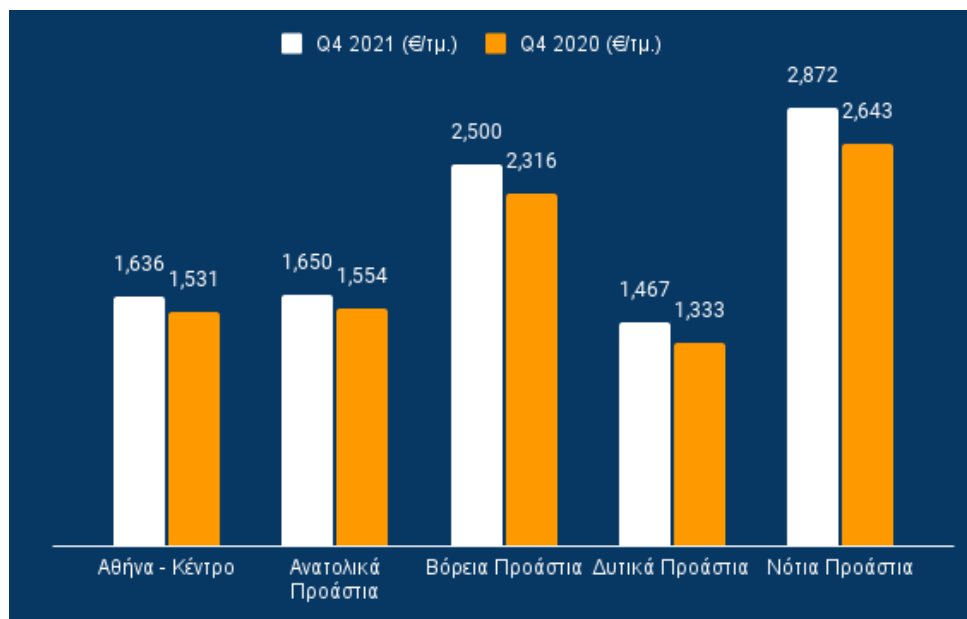
συγκεκριμένων ακινήτων δεν επηρεάστηκαν ιδιαίτερα από τις συνθήκες οικονομικής κρίσης της δεκαετίας του 2010<sup>75</sup>. Προς επίρρωση τούτου, είναι αξιοσημείωτη η αύξηση των τιμών ακινήτων που βρίσκονται κοντά στα παραλιακά μέτωπα στις δύο μεγάλες πόλεις της Ελλάδας. Στο Σούνιο της Αττικής και στην περιοχή του Θερμαϊκού καταγράφονται οι σημαντικότερες αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων. Ήδη φαίνεται ότι έχει παρατηρηθεί έντονο ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων στη λεγόμενη «αθηναϊκή Ριβιέρα», όπως στο Σούνιο, τη Ανάβυσσο και τη Σαρωνίδα, τα οποία αγοράζονται ώστε να μισθωθούν βραχυχρόνια ή μακροχρόνια. Το εν λόγω φαινόμενο εντείνει και η ζήτηση αυτών των ακινήτων ως χώρων προσωρινής διαμονής από τους λεγόμενους «ψηφιακούς νομάδες», οι οποίοι έχουν ήδη αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους στην ελλαδική αγορά κατοικίας. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι «ψηφιακοί νομάδες» επιθυμούν τη διαμονή τους σε ακίνητα μεγάλης επιφάνειας κοντά στη θάλασσα και, ως εκ τούτου, το παράκτιο μέτωπο της Αττικής φαίνεται να αποτελεί μία ελκυστική περιοχή για αυτούς<sup>76</sup>. Γενικότερα, σε ό,τι αφορά την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών οι υψηλότερες τιμές αγοράς ακινήτων συναντώνται στα νότια προάστια, ενώ ακολουθούν οι περιοχές των βορείων προαστίων, των ανατολικών προαστίων, του κέντρου των Αθηνών και των δυτικών προαστίων, με τις σημαντικότερες αυξήσεις μεταξύ 2020 και 2021 να παρουσιάζουν οι τιμές των ακινήτων των βορείων προαστίων, ακολουθούμενες από τις τιμές ακινήτων των νοτίων προαστίων (Σχήμα 6.1). Γενικά, οι υποψήφιοι αγοραστές και ενοικιαστές προσανατολίζονται στην αγορά ή μίσθωση κατοικιών σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από χαμηλό συντελεστή δόμησης, πρόσβαση στη θάλασσα και περισσότερους «πράσινους» χώρους<sup>77</sup>.

---

<sup>75</sup> Andritsos, ό.π., p. 21.

<sup>76</sup> Powergame, «Ακίνητα: Το ράλι των τιμών και οι περιοχές με την υψηλότερη ζήτηση», 2021, <https://www.powergame.gr/akinita/163001/akinita-to-rali-ton-timon-kai-oi-perioches-me-tin-ypsiloteri-zitisi/>.

<sup>77</sup> Economy Today, ό.π.



**Σχήμα 6.1.** Τιμές ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, 2020 – 2021 (Πηγή: Fortunegreece, 2022).

Μάλιστα, στα ελληνικά νησιά διεθνούς φήμης, όπως στη Μύκονο, τη Σαντορίνη, την Κέρκυρα, την Πάρο και τη Ρόδο, σημαντικό μέρος της ζήτησης προέρχεται από ξένους καταναλωτές ή επενδυτές, ενώ οι τιμές ανέρχονται σε ανοδικά επίπεδα. Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και στα παράλια της βόρειας Ελλάδας, όπου κατά τα τελευταία έτη παρατηρείται αυξημένη ζήτηση από πολίτες βαλκανικών χωρών (κυρίως Βουλγαρίας και Ρουμανίας) για την αγορά μικρών και σχετικά φθηνών εξοχικών κατοικιών κοντά στη θάλασσα. Είναι ενδεικτικό ότι η Χαλκιδική, περιοχή που διαθέτει πολλά παραθεριστικά σημεία, χαρακτηρίζεται από την υψηλότερη τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο (€ 30/τ.μ.)<sup>78</sup>.

## 6.2. Η παλαιότητα του ακινήτου

Όπως έχει αναφερθεί στο Κεφάλαιο 5, η πλειονότητα των κτιρίων του ελληνικού κτιριακού τομέα είναι αρκετά παλαιά. Εν τούτοις, επί του παρόντος οι παλαιότερες κατασκευές, εφόσον διαθέτουν το κατάλληλο μέγεθος και βρίσκονται σε ελκυστικές τοποθεσίες,

<sup>78</sup> Fortunegreece, ό.π.

εξακολουθούν να αποτελούν πιθανή επένδυση για τους καταναλωτές της ελλαδικής αγοράς ακινήτων, ακόμη και στην περίπτωση που το κόστος της απαιτούμενης αναβάθμισης του κτιρίου είναι σημαντικό<sup>79</sup>. Μάλιστα, υπάρχει η θεώρηση ότι η ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων που έχει παρατηρηθεί κατά τα τελευταία έτη, δρομολογείται από την αγορά παλαιότερων διαμερισμάτων, μεγάλου μεγέθους που βρίσκονται μακριά από το κέντρο του αστικού ιστού<sup>80</sup>. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2020 το 62% των αγοραστών κατοικιών προέβησαν στην επιλογή παλαιών ακινήτων, ήτοι ηλικίας άνω των 30 ετών και το 73% των αγοραστών στην επιλογή ακινήτων άνω των 25 ετών, με τα νεόδμητα να αντιστοιχούν μόλις στο περίπου 2% των συναλλαγών. Πάντως, το 2021 υψηλότερο ετήσιο ρυθμό αύξησης των τιμών παρουσίασαν τα νεόδμητα διαμερίσματα έναντι των παλαιών (7.4% και 6.9% αντιστοίχως), γεγονός που συνδέεται και με την μεγαλύτερη «πράσινη» αξία των πρώτων έναντι των δεύτερων<sup>81</sup>.

### **6.3. Μακροοικονομικοί παράγοντες**

#### **6.3.1. ΑΕΠ**

Ο περιορισμός του κατά κεφαλήν εισοδήματος από το 2009 και εξής, με μία σχετική σταθεροποίηση να έχει παρατηρηθεί στα τέλη της δεκαετίας του 2010, σήμαινε την αδυναμία πολλών νοικοκυριών να προβούν σε αγορά ακινήτων. Χαρακτηριστικά εκτιμάται ότι το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκε μεταξύ του 2008 και του 2016 κατά 25.8%. Επιπλέον, την ίδια περίοδο το ετήσιο ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα μειώθηκε κατά € 56 δισεκατομμύρια ευρώ σε τρέχουσες τιμές ή κατά 33%, με το εισόδημα να απειλείται παράλληλα από την αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης. Η συρρίκνωση του όγκου των αγοραπωλησιών ακινήτων που σημειώθηκε τη δεκαετία του 2010 συνδέεται στενά, αλλά και ανατροφοδότησε, την οξεία πτώση του διαθέσιμου εισοδήματος και της εσωτερικής ζήτησης, ενώ οι αποταμιεύσεις των νοικοκυριών έπειτα από το 2012 υπήρξαν οριακά θετικές ή αρνητικές, με τάσεις επιδείνωσης. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2016 το ποσοστό αποταμίευσης των νοικοκυριών στην Ελλάδα ήταν αρνητικό (-2.7%), όταν κατά τη διάρκεια της περιόδου 2000-2009

---

<sup>79</sup> Ναυτεμπορική, «Ακίνητα: Σε υψηλό 10ετία τα ενοίκια- Οι αγοραστές προτιμούν διαμερίσματα», 2022, <https://m.naftemporiki.gr/story/1856710/akinita-se-upsilo-10etias-ta-enoikia-oi-agorastes-protimoun-diamerismata>.

<sup>80</sup> Powergame, ό.π.

<sup>81</sup> Fortunegreece, ό.π.

το μέσο ποσοστό αποταμίευσης ήταν 8.7%. Ήταν, επομένως, εμφανής η αδυναμία αποταμίευσης από τα ελληνικά νοικοκυριά, η οποία, συνδυαστικά με τη δυσκολία τραπεζικής χρηματοδότησης, είχε σοβαρές επιπτώσεις, μεταξύ άλλων, και στο επίπεδο των συναλλαγών στον χώρο της αγοράς ακινήτων<sup>82</sup>. Ο περιορισμός του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, οι πιστωτικοί περιορισμοί και τα υψηλά επίπεδα φορολογίας έχουν φέρει την Ελλάδα στην πρώτη θέση μεταξύ των κρατών – μελών της ΕΕ με γνώμονα το ποσοστό του πληθυσμού που δαπανά πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για δαπάνες στέγασης (δόσεις στεγαστικών δανείων, κόστος ενέργειας και ύδρευσης, ενοίκια κλπ.). Συνολικά, το 42% των ελληνικών νοικοκυριών δαπανά ποσοστό μεγαλύτερο από 40% του διαθέσιμου εισοδήματος για στέγαση<sup>83</sup>, ποσοστό που αναμένεται να αυξηθεί έπειτα από τη σημαντική αύξηση του ενεργειακού κόστους από τα τέλη του 2021. Η δαπάνη για στέγαση εξαντλεί εν γένει την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών, ιδίως όσων κατοικούν στις αστικές περιοχές της Ελλάδας, μειώνοντας την πιθανότητα να προβούν σε σημαντικές επενδύσεις, όπως στην αγορά ακινήτου. Επισημαίνεται ότι κατά μέσο όρο το αντίστοιχο ποσοστό για τις αστικές περιοχές στην ΕΕ ανέρχεται μόλις στα 13%, ενώ το σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών, πλην της Δανίας, καταγράφουν ποσοστό χαμηλότερο από 20%<sup>84</sup>. Η αύξηση των αποταμιεύσεων που παρατηρήθηκε το 2020 και το 2021, παρά την πανδημία Covid-19, βασιζόταν κατά κύριο λόγο στις κρατικές παροχές και στα περιοριστικά μέτρα που περιόρισαν την κατανάλωση των νοικοκυριών και, κατά συνέπεια, οι αποταμιεύσεις των ελληνικών νοικοκυριών αναμένεται να μειωθούν το προσεχές διάστημα, ιδίως αν ληφθούν υπόψη οι υψηλές πληθωριστικές πιέσεις που δέχεται η ελληνική οικονομία. Όπως έχει ήδη καταγραφεί, σημαντικό ποσοστό των Ελλήνων απειλείται με φτώχεια ή κοινωνικό αποκλεισμό, ενώ η οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών, όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στους αποταμιευμένους από αυτά πόρους, αναμένεται να επιδεινωθεί, λόγω των συνθηκών που δημιούργησαν αφενός η πανδημία Covid-19 και αφετέρου οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την αusterοποίηση της πρόσβασης σε στεγαστικά δάνεια οδήγησαν σε πτώση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων και σε συνακόλουθη μείωση των τιμών τους έως το 2018. Από το 2008 και εξής, οι επενδύσεις των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων σε ακίνητα έχουν σημειώσει

---

<sup>82</sup> IOBE, *Η φορολογία των ακινήτων και το μέλλον των κατασκευαστών στην Ελλάδα*, 2018, IOBE, σ. 28.

<sup>83</sup> IOBE, *ό.π.*, σ. 28.

<sup>84</sup> IOBE, *ό.π.*, σ. 30.

μεγάλη πτώση, ιδίως στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη<sup>85</sup>. Παρά την αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων που παρατηρήθηκε από το 2018 και εξής, η νέα μείωση του κατά κεφαλήν εισοδήματος που παρατηρείται από το 2021 και εξής, χωρίς να έχει άμεσες επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων, λόγω των προβλημάτων που χαρακτηρίζουν την ελληνική κτηματαγορά, σε συνδυασμό με τις πληθωριστικές πιέσεις που δέχεται η ελληνική οικονομία, επί του παρόντος έχουν οδηγήσει την ελλαδική αγορά ακινήτων σε στασιμότητα, λόγω και των νέων δεδομένων που έχει παραγάγει ο ρωσο-ουκρανικός πόλεμος από τον Φεβρουάριο του 2022. Ωστόσο, παρά τις διάφορες αναταράξεις, η περιορισμένη προσφορά κατοικιών, ιδίως νεόδμητων, διατηρεί τη ζήτηση σε υψηλά ακόμα επίπεδα<sup>86</sup>.

### 6.3.2. Πληθωρισμός

Παρά την αναθέρμανση της ελλαδικής αγοράς ακινήτων από το 2018 και εξής, η επανεμφάνιση συνθηκών που απειλούν το εισόδημα του πληθυσμού, δηλαδή η ενεργειακή κρίση και ο πληθωρισμός από τα τέλη του 2021 έως σήμερα έχουν αποθαρρύνει υποψήφιους αγοραστές να προβούν σε αγορές ακινήτων, καθώς απειλούνται οι προϋπολογισμοί των νοικοκυριών, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψιν ότι οι τιμές των ακινήτων για το 2021 κυμάνθηκαν σε πολύ υψηλά επίπεδα, ενίοτε ακόμη και σε επίπεδα πριν από το 2010 και την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα. Ο πληθωρισμός τον Απρίλιο του 2022 έφτασε στο 10.2%, ποσοστό που, αφενός λόγω της συμμετοχής της Ελλάδας στην Ευρωζώνη και αφετέρου λόγω της μακροχρόνιας οικονομικής ύφεσης δεν είχε παρατηρηθεί στην ελληνική οικονομία από το 1994. Ο υψηλός πληθωρισμός σε συνδυασμό με την ενεργειακή κρίση, αυξάνει το οικοδομικό κόστος, γεγονός που αυξάνει περαιτέρω τις τιμές των ακινήτων, ιδίως αν ληφθεί υπόψιν ότι το κόστος των οικοδομικών υλικών έχει αυξηθεί από 20% έως 100% κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους. Επομένως, φαίνεται ότι ο πληθωρισμός επιδρά στην οικοδομική δραστηριότητα σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι σε άλλες οικονομικές δραστηριότητες, με την εν λόγω αύξηση να συμπίπτει από χρονική

---

<sup>85</sup> P. Iliopoulou & P. Stratakis, “The geography of housing prices in the Greater Athens region, Greece: Patterns, correlations and trends”, 11th International Conference of the Hellenic Geographical Society, 2018.

<sup>86</sup> Euro2day, «Πού αυξάνει η ζήτηση και οι τιμές στην αγορά κατοικίας», 2022, <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2129695/poy-ayxanei-h-zhthsh-kai-oi-times-sthn-agora-katoi.html>.

άποψη με την αναθέρμανση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την ελλαδική αγορά ακινήτων, γεγονός που αποτυπώνεται, συν τοις άλλοις, και στο κόστος της γης, το οποίο αποτελεί και το κυριότερο στοιχείο του τελικού κόστους. Κατά συνέπεια, δημιουργείται μία ανησυχία για το επίπεδο στο οποίο ο συγκεκριμένος συνδυασμός παραγόντων (η αύξηση των τιμών των οικοπέδων και η αύξηση των τιμών των οικοδομικών υλικών) πρόκειται να επηρεάσει τις τελικές τιμές των ακινήτων και για τον βαθμό στον οποίον τα επίπεδα αυτών των τιμών θα επιδράσουν στη συμπεριφορά των καταναλωτών<sup>87</sup>. Η στασιμότητα που έχει παρατηρηθεί τους τελευταίους μήνες στην ελλαδική αγορά ακινήτων οφείλεται, λοιπόν, στις συνθήκες αβεβαιότητας που έχουν δημιουργήσει οι παραπάνω πιέσεις, που είχαν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της αγοραστικής δύναμης των πιθανών ενδιαφερόμενων, με επιπτώσεις κυρίως στον τομέα της επενδυτικής αξιοποίησης των ακινήτων. Με την κύρια ανησυχία να αφορά τις αυξημένες τιμές των διαφόρων αγαθών, ιδίως των ενεργειακών, φαίνεται ότι αρκετοί υποψήφιοι αγοραστές επιβραδύνουν ή αναστέλλουν την πραγματοποίηση των συναλλαγών, ενώ αρκετοί πιθανοί πωλητές επιβραδύνουν ή αναστέλλουν την αναβάθμιση των κατοικιών που θα στόχευε στην αύξηση του βαθμού ελκυστικότητάς τους. Επομένως, μπορεί να ειπωθεί ότι επί του παρόντος η ελληνική αγορά ακινήτων τηρεί μία στάση «αναμονής» εν όψει της αβεβαιότητας που έχουν προκαλέσει οι ιδιόμορφες συνθήκες των τελευταίων ετών (πανδημία Covid-19, ρωσο-ουκρανικός πόλεμος, ενεργειακή κρίση, έντονες πληθωριστικές πιέσεις).

### 6.3.3. Πιστώσεις – Επιτόκια

Όπως έχει ήδη καταστεί εμφανές, η δυνατότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων να εξασφαλίζουν επαρκείς πιστώσεις, ιδίως στη μορφή στεγαστικών δανείων, με όρους ρυθμού χορήγησης και όγκου χρημάτων, διαδραματίζει ιδιαίτερο ρόλο τόσο στη συμπεριφορά του καταναλωτή στην αγορά ακινήτων όσο και στις τιμές των ακινήτων<sup>88</sup>. Κατά τη διάρκεια των τελευταίων 40 ετών η επίδραση αυτή έχει καταστεί σταδιακά ισχυρότερη, καθώς κατά τη χρονική αυτή διάρκεια, ιδίως έως το 2008, παρατηρείτο μία διεθνής τάση χαλάρωσης των πιστωτικών περιορισμών και κριτηρίων αναφορικά με την χορήγηση στεγαστικών δανείων, με τα περιθώρια

---

<sup>87</sup> Θ. Τσίρος, «5 +1 βάρόμετρα για την κτηματαγορά», *Ναυτεμπορική*, 2021, <https://m.naftemporiki.gr/story/1798864/akinita-pou-tha-kinithoun-oi-times-to-2022-oi-6-paragontes>.

<sup>88</sup> R. K. Green and S. M. Wachter, “The Housing Finance Revolution”, *U of Penn, Inst for Law & Econ Research Paper No. 09-37* (2007), p. 1.

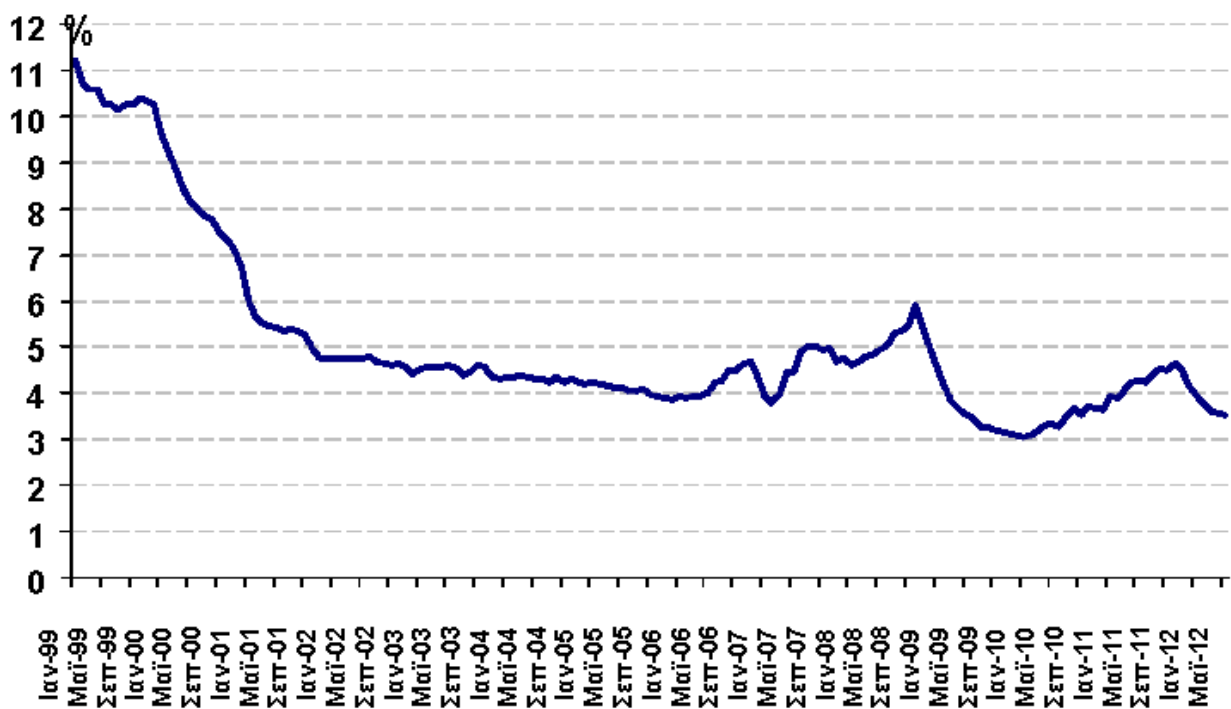
επιτοκίων να μειώνονται και τους λόγους του ύψους των δανείων προς την αξία της υποθήκης να αυξάνεται<sup>89</sup>. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και έπειτα η πρόσβαση των Ελλήνων καταναλωτών στην κατοικία αρχίζει και συνδέεται σε ολοένα και μεγαλύτερο βαθμό με τους μηχανισμούς ελεύθερης αγοράς, καθώς στη διαδικασία κατασκευής και διάθεσης των κατοικιών αρχίζουν να εμπλέκονται σε σημαντικό βαθμό το μεγάλο κατασκευαστικό κεφάλαιο (εθνικής ή τοπικής εμβέλειας), χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, καθώς και άλλοι ιδιωτικοί φορείς, οι οποίοι μπορεί να συμπράττουν με τον δημόσιο τομέα<sup>90</sup>. Οι παραπάνω μεταβολές έλαβαν χώρα στο πλαίσιο της στροφής προς πολιτικές απελευθέρωσης του χρηματοπιστωτικού τομέα και ιδιαίτερα του τραπεζικού δανεισμού, καθώς και πολιτικές αυξημένης εμπορευματοποίησης του συστήματος οικοδομής και γης. Παρατηρείτο, λοιπόν, μία σταδιακή αύξηση των τιμών γης και ακινήτων, με διεύρυνση της απόστασης μεταξύ του κόστους της κατοικίας και των εισοδημάτων. Οι εν λόγω τάσεις συμβάδισαν με τη δραματική αύξηση των τιμών των κατοικιών, στις πλέον «αναπτυγμένες» από οικονομική άποψη χώρες, τις δεκαετίες του 1990 και του 2000. Με την είσοδο της Ελλάδας στην Ευρωζώνη, τροφοδοτήθηκε η ζήτηση για κατασκευή και αγορά κατοικιών και προκλήθηκε περαιτέρω άνοδος των τιμών των ακινήτων, με την αγορά στεγαστικών δανείων να εμφανίζει μεγάλη άνθηση, όπως παρατηρείται από τη μεγάλη αύξηση των υπολοίπων των στεγαστικών δανείων μεταξύ του 2000 και του 2008 και την αυξητική τάση που παρουσίασε ο όγκος τους ως εκατοστιαίο ποσοστό του ΑΕΠ. Κατά συνέπεια, η πρόσβαση του καταναλωτή στην ιδιόκτητη κατοικία, πραγματοποιείται στη βάση όρων που δεν καθορίζονταν πλέον από τον αγοραστή, αλλά από το τραπεζικό σύστημα. Προς την ίδια κατεύθυνση κινήθηκε και η άρση των περιορισμών στον τραπεζικό στεγαστικό δανεισμό, ήτοι η κατάργηση του ορίου δανεισμού που υπήρχε και αφορούσε τη δυνατότητα λήψης στεγαστικού δανείου που αντιστοιχούσε μέχρι το 70% της συνολικής αξίας του δανείου, καθώς και η μείωση των επιτοκίων στεγαστικής πίστης, ιδίως μεταξύ των ετών 2004 και 2007. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια που απευθύνονταν σε νοικοκυριά μειώθηκαν με

---

<sup>89</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π.

<sup>90</sup> Ε. Πατατούκα, «Μεταλλαγές στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην ελληνική πόλη: Real estate στο Μεταξουργείο της Αθήνας και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης», 9ο Πανελλήνιο Συνέδριο Γεωγραφίας, 2010.

ταχύτατους ρυθμούς περί τα τέλη της δεκαετίας του 1990 και παρέμειναν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια της δεκαετίας του 2000 (Σχήμα 6.2)<sup>91</sup>.



Σχήμα 6.2. Χρονική εξέλιξη επιτοκίων στεγαστικών δανείων ελληνικών τραπεζών, 1999 – 2012 (Πηγή: Κ. Μελάς, Οι στόχοι και τα αποτελέσματα των μνημονίων, <https://www.kostasmelas.gr/meletes/oi-stochoi-kai-ta-apotelesmata-ton-mnimonion/>, 2021).

Τα χαμηλότερα επίπεδα επιτοκίων, συνδυαστικά με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, οδήγησαν παράλληλα σε υψηλή ζήτηση στεγαστικών δανείων ως αποτέλεσμα μίας πάγιας προτίμησης των ελληνικών νοικοκυριών να προβαίνουν σε επενδύσεις των αποταμιεύσεών τους σε ακίνητα ως διαχρονικά ασφαλείς μορφές επένδυσης, αλλά και της προτίμησής τους για ιδιοκατοίκηση<sup>92</sup>. Χαρακτηριστική είναι έρευνα εκείνης της περιόδου που διεξήχθη το 2005 σε 1,400 νοικοκυριά από την τράπεζα Eurobank, σύμφωνα με την οποία οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων θεωρούσαν τα ακίνητά τους ασφαλή επένδυση, εμφανίζονταν ως

<sup>91</sup> Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα και Δ. Σιατίτσα, «Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα», *Γεωγραφίες*, 22 (2013), σ. 22. 2013.

<sup>92</sup> Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα και Δ. Σιατίτσα, *ό.π.*

μακροπρόθεσμοι επενδυτές και δίσταζαν να προβούν σε πωλήσεις των ακινήτων, ακόμη και αν θεωρούσαν τις τιμές υψηλές. Εν γένει, ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανιζόταν μικρός σε σχέση με άλλες αγορές<sup>93</sup>. Λόγω αυτών των εξελίξεων, από τη δεκαετία του 1990 έως περίπου το 2010, ο στεγαστικός τραπεζικός δανεισμός αποτελούσε βαθμιαία μία όλο και πιο συνήθης πρακτική για ολοένα και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα, τα οποία συχνά δεν διέθεταν τις απαραίτητες εγγυήσεις αποπληρωμής των συγκεκριμένων δανείων και υποθήκευαν διάφορα περιουσιακά τους στοιχεία. Παράλληλα, αυξανόταν και η προσφορά των ακινήτων μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας, ιδίως μεταξύ των ετών 2000 – 2006, η οποία σε σημαντικό βαθμό βασίστηκε και στον διευρυμένο τραπεζικό δανεισμό από τους εργολάβους, με το 2005 να παρατηρείται η μέγιστη οικοδομική δραστηριότητα. Η αύξηση των στεγαστικών δανείων κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 2000 έλαβε χώρα με ρυθμούς πολύ υψηλότερους από εκείνους στην Ευρωζώνη, εξαιτίας και του χαμηλότερου επιπέδου εκκίνησης<sup>94</sup>. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2010 το 77.2% του ελληνικού πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο<sup>95</sup>. Επιπλέον, το 82% των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας το 2009 πραγματοποιείτο με τη συμμετοχή του χρηματοπιστωτικού τομέα. Ακόμη, όμως, και σε περιπτώσεις δανείων που χορηγούνταν άνευ επαρκών προϋποθέσεων για τη βέβαιη αποπληρωμή τους, ιδίως σε ό,τι αφορά το ύψος των εισοδημάτων των δανειοληπτών, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα εξασφαλίζονταν διά της υποθήκευσης των ακινήτων. Μάλιστα, ο ενυπόθηκος δανεισμός έχει αυξηθεί από τα επίπεδα του 4% του ΑΕΠ το 1995 έως τα επίπεδα του 9.2% το 2000 και τα επίπεδα του 20.6% το 2004<sup>96</sup>.

Η πολιτική και η οικονομική αβεβαιότητα κατά τη δεκαετία του 2010, συνεπάγονταν εν γένει ανεπαρκή παροχή ρευστότητας από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της Ελλάδας. Σε ό,τι αφορά την παροχή των πιστώσεων για ελληνικά στεγαστικά δάνεια, αυτή έχει αυξηθεί σε κάποιον βαθμό κατά τα τελευταία έτη, με τα επιτόκια να παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, ενώ μεταξύ 2015 και 2020 οι συνολικές εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων κινούνταν στα επίπεδα των 577 – 687 εκατομμυρίων ευρώ, κατ' έτος το 2021 κυμάνθηκαν στα 900 εκατομμύρια ευρώ. Εν ολίγοις, αν υπολογιστεί πως το μέσο δάνειο το 2021 ανερχόταν

---

<sup>93</sup> Θ. Σαμπανιώτης & Γκ. Χαρδούβελης, «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης», Ημερίδα «Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση», 2012.

<sup>94</sup> Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα και Δ. Σιατίτσα, ό.π.

<sup>95</sup> Θ. Σαμπανιώτης & Γκ. Χαρδούβελης, ό.π.

<sup>96</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π., σ. 30.

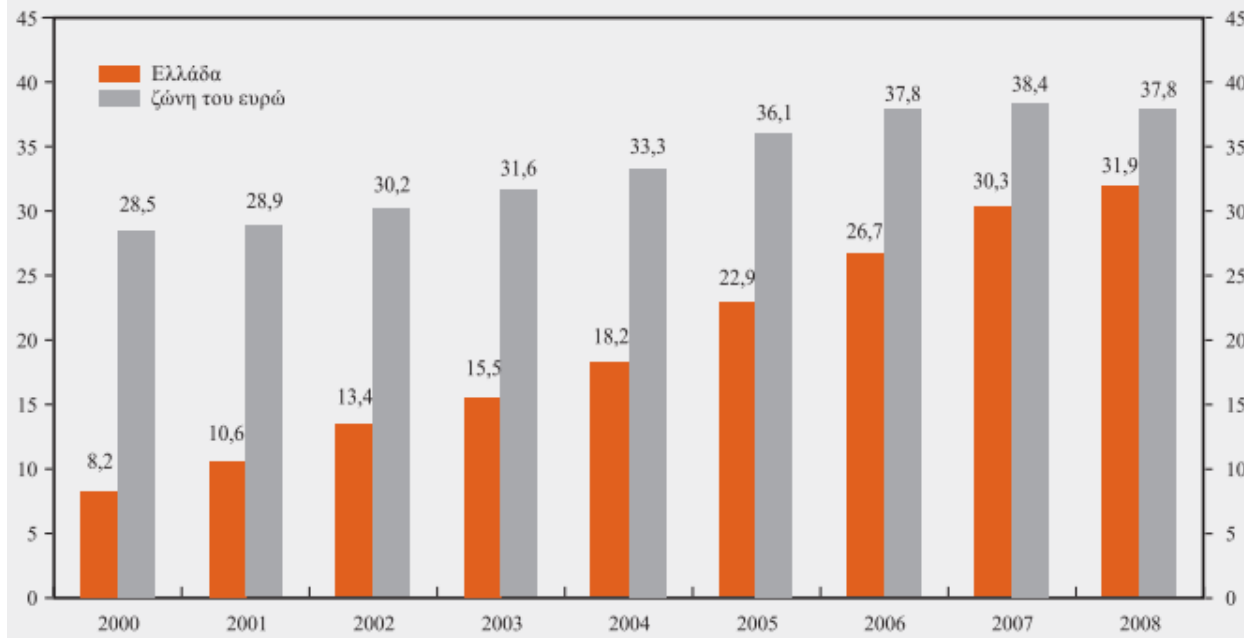
περίπου στα 100,000 ευρώ, το έτος αυτό χορηγήθηκαν 9,000 νέα στεγαστικά δάνεια. Σε κάθε περίπτωση οι εν λόγω τιμές παραμένουν ακόμα εξαιρετικά χαμηλές, εν συγκρίσει με τα επίπεδα των μέσων της δεκαετίας του 2000 (2005 – 2007), οπότε και σημειώθηκαν υψηλοί ρυθμοί και μεγάλοι όγκοι παροχής στεγαστικών δανείων, οπότε και οι εκταμιεύσεις ανέρχονταν στα 13.5 – 15.5 δισεκατομμύρια κατ' έτος. Την περίοδο εκείνη η σημασία της κατοικίας για το ελληνικό νοικοκυριό είχε ενισχυθεί, έπειτα από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης, καθώς και την οξεία πτώση των επιτοκίων που συνόδευσε την ένταξη της Ελλάδας στην Ευρωζώνη. Μάλιστα, μεταξύ του 2000 και του 2008 το μέγεθος των στεγαστικών δανείων αυξήθηκε από € 11.2 δισεκατομμύρια (8.2% του ΑΕΠ) τον Δεκέμβριο του 2000 σε € 77.4 δισεκατομμύρια τον Δεκέμβριο του 2008 (31.9% του ΑΕΠ), ενώ στην Ευρωζώνη η αντίστοιχη αύξηση ήταν μικρότερη (από 28.5% σε 37.8% του ΑΕΠ) (Σχήμα 6.3)<sup>97</sup>. Ωστόσο, σήμερα τα δεδομένα αναφορικά με την χορήγηση πιστώσεων έχουν μεταβληθεί σε σημαντικό βαθμό, με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, των οποίων η ανακεφαλαιοποίηση κρίθηκε επανειλημμένα απαραίτητη τη δεκαετία του 2010, να θέτουν αυστηρότερους όρους χορήγησης δανείων στη βάση της ανεπάρκειας των κεφαλαιακών τους αποθεμάτων και του πολλαπλασιασμού των «κόκκινων» δανείων. Μάλιστα, στα μέσα της δεκαετίας του 2010 τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα απουσίαζαν σχεδόν ολοκληρωτικά από τη χρηματοδότηση των συναλλαγών ακινήτων, παρά τη διατήρηση των επιτοκίων σε χαμηλά επίπεδα (Σχήμα 6.4). Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ στις αρχές του 2009 το 82.1% των εν λόγω συναλλαγών χρηματοδοτήθηκαν με συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού το αντίστοιχο μέγεθος το τρίτο τρίμηνο του 2013 ήταν μόλις 16%. Έπειτα, τόσο η προσφορά όσο και η ζήτηση των σχετικών δανείων κυμαινόταν σε χαμηλά επίπεδα, λόγω των μειώσεων μισθών και της υψηλής ανεργίας που χαρακτήριζαν την περίοδο εκείνη<sup>98</sup>. Πλέον τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα συναρτούν σαφώς τις δόσεις που αφορούν την κάλυψη των στεγαστικών δανείων με το διαθέσιμο εισόδημα. Κατ' αυτόν τον τρόπο ένα νοικοκυριό που επιθυμεί χορήγηση στεγαστικού δανείου γνωρίζει ότι θα τού εγκριθεί, εφόσον αυτό πληροί τα κριτήρια, το 75 με 80% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 100% της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Η πρακτική αυτή έρχεται σε αντίθεση με τις μεθόδους που χρησιμοποιούσαν τα ελληνικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα τη δεκαετία του 2000, οι οποίες περιλάμβαναν τη

---

<sup>97</sup> Γκ. Χαρδούβελης, ό.π., σ. 31.

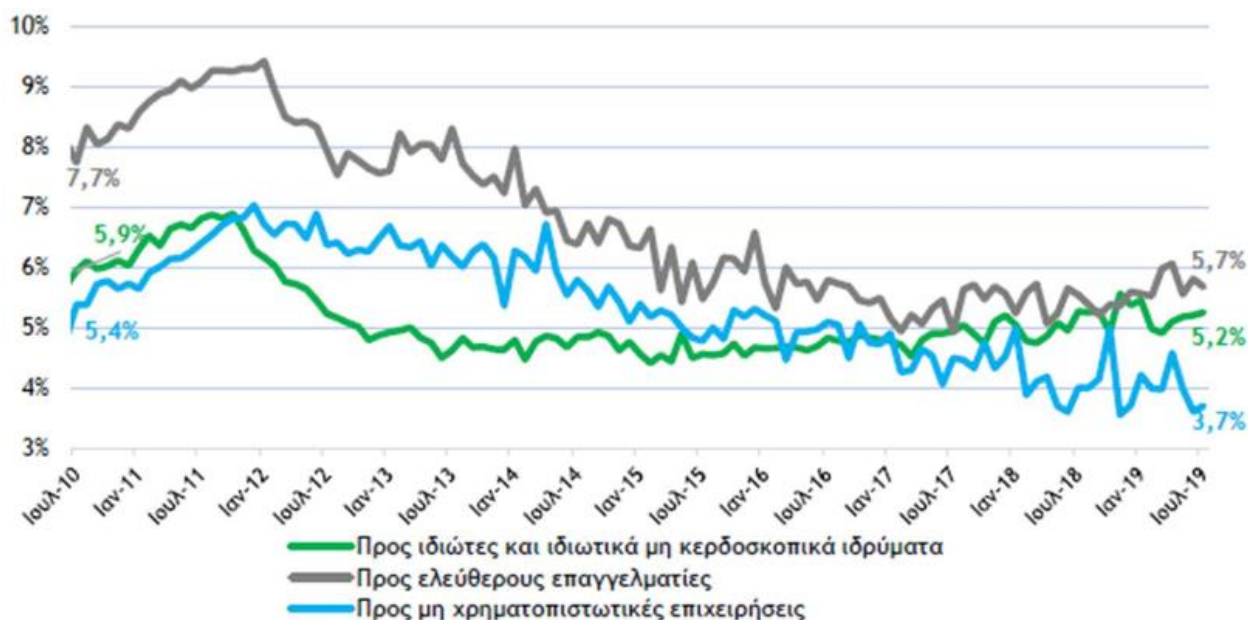
<sup>98</sup> Ν. Χ. Ρουσάνογλου, «Δύσκολα θα σταθεροποιηθεί η αγορά κατοικίας το 2014», Η Καθημερινή, 2013, . <https://www.kathimerini.gr/economy/local/506826/dyskola-tha-statheropoiithe-i-agera-katoikias-to-2014/>

χορήγηση στεγαστικού δανείου μαζί με ένα «επισκευαστικό» ή «καταναλωτικό» δάνειο, ούτως ώστε να δρομολογηθεί η χρηματοδότηση του τμήματος της αξίας του ακινήτου που δεν αποτυπωνόταν στο συμβόλαιο<sup>99</sup>.



**Σχήμα 6.3.** Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ (Πηγή: Κ. Μελάς, Οι στόχοι και τα αποτελέσματα των μνημονίων, <https://www.kostasmelas.gr/meletes/oi-stochoi-kai-ta-apotelesmata-ton-mnimonion/>, 2021).

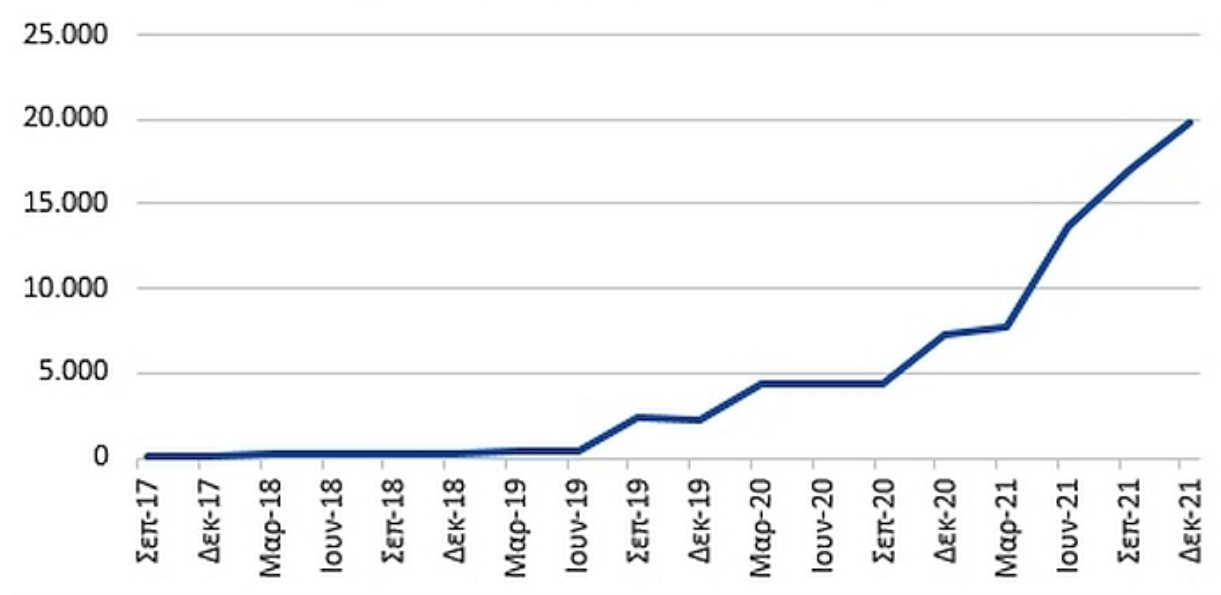
<sup>99</sup> Θ. Τσίρος, «5 +1 βαρόμετρα για την κτηματαγορά», Ναυτεμπορική, 2021, <https://m.naftemporiki.gr/story/1798864/akinita-pou-tha-kinithoun-oi-times-to-2022-oi-6-paragontes>.



**Σχήμα 6.4.** Χρονική εξέλιξη των επιτοκίων χορηγήσεων ελληνικών τραπεζών, 2010 – 2019 (Πηγή: Κ. Μελάς, Οι στόχοι και τα αποτελέσματα των μνημονίων, <https://www.kostasmelas.gr/meletes/oi-stochoi-kai-ta-apotelesmata-ton-mnimonion/>, 2021).

Επί του παρόντος τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων αναμένεται να διατηρήσουν τις χαμηλές τους τιμές, τουλάχιστον για το 2022, ασκώντας μικρή μόνον επίδραση στο κόστος εξυπηρέτησης του χρέους των νοικοκυριών, με το μέσο επιτόκιο των στεγαστικών δανείων να ανέρχεται στο 1.9% το πρώτο τρίμηνο του 2022. Παρ' όλ' αυτά, αρνητική επίδραση στη δανειοδότηση αναμένεται να διαδραματίσει η πιθανή αύξηση των επιτοκίων λόγω των πληθωριστικών πιέσεων που υφίσταται η ελληνική και, εν γένει, η ευρωπαϊκή οικονομία, γεγονός που αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των καταναλωτών που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων. Η επίδραση αυτής της αύξησης μπορεί να μετριαστεί από το γεγονός ότι η πλειονότητα των τραπεζικών ιδρυμάτων που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα, διαθέτουν τη δυνατότητα δανεισμού με σταθερό επιτόκιο 7 και 10 ετών. Παρ' όλ' αυτά, επί του παρόντος υφίσταται μία ανησυχία για την εμφάνιση ενός νέου κύματος «κόκκινων δανείων», η οποία αποτυπώνεται σε σχετική ενδιάμεση έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος. Σύμφωνα με αυτή, υπάρχει κίνδυνος αύξησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς η επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον συγκεκριμένο τομέα δεν έχει αποτυπωθεί και ποσοτικοποιηθεί έως τώρα. Αρκετά δάνεια

δισεκατομμυρίων ευρώ που βρίσκονται σε καθεστώς ρύθμισης ενδέχεται να καταστούν μη εξυπηρετούμενα έως τα τέλη του 2022<sup>100</sup>. Είναι γεγονός ότι εντός της διετίας 2020 – 2021, το υπόλοιπο των «προβληματικών» στεγαστικών δανείων που υφίστανται διαχείριση από εταιρείες διαχείρισης δανείων έχει αυξηθεί σχεδόν κατά εννέα φορές (Σχήμα 6.5). Είναι χαρακτηριστικό ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και η Τράπεζα της Ελλάδος έχουν επανειλημμένα εκφράσει την ανησυχία τους για το γεγονός ότι, παρά τις μεγάλες τιτλοποιήσεις δανείων που έλαβαν χώρα, κατά βάση διά του σχεδίου «Ηρακλής», οι ρυθμοί αναδιάρθρωσης των «προβληματικών» δανείων που έχουν εξέλθει των τραπεζικών ισολογισμών, είναι ιδιαίτερα αργοί και, ως εκ τούτου, τα «κόκκινα» δάνεια εξακολουθούν να συνιστούν ένα σημαντικό βάρος για την ελληνική οικονομία και ένας αποφασιστικός παράγοντας που επιδρά στη διάθεση του χρηματοπιστωτικού συστήματος να διαθέσει οικονομικούς πόρους για δανεισμό<sup>101</sup>.



**Σχήμα 6.5.** Στεγαστικά δάνεια που εισήχθησαν σε εταιρείες διαχείρισης (τιμές σε δισεκατομμύρια ευρώ), 2017 – 2021 (Πηγή: ΣοφοκλέουςIn, Κόκκινα στεγαστικά δάνεια: Τιτλοποιήσεις... δεύτερο χέρι, <https://www.sofokleousin.gr/kokkina-stegastika-daneia-titlopoiiseis-deytero-xeri>, 2022).

<sup>100</sup> Τράπεζα της Ελλάδος, *Νομισματική πολιτική. Ενδιάμεση Έκθεση 2021*, Τράπεζα της Ελλάδος, 2021, σ. 17.

<sup>101</sup> ΣοφοκλέουςIn, «Κόκκινα στεγαστικά δάνεια: Τιτλοποιήσεις... δεύτερο χέρι», 2022, <https://www.sofokleousin.gr/kokkina-stegastika-daneia-titlopoiiseis-deytero-xeri2022>.

## 6.4. Επίδραση του φαινομένου Airbnb

Παρά την προσωρινή επιβράδυνση της δραστηριότητας Airbnb από την πανδημία Covid-19, από το καλοκαίρι του 2020 παρατηρείται αύξηση των κρατήσεων Airbnb ακινήτων, ενώ η σχετική αγορά έχει εμφανίσει ισχυρά ποιοτικά χαρακτηριστικά, καθώς η μίσθωση μέσω Airbnb αποδείχτηκε ευέλικτη, ελκυστική και ανθεκτική, με τα σχετικά ακίνητα να ανταποκρίνονται σε μεγαλύτερο βαθμό από τα συμβατικά καταλύματα στη νέα ζήτηση επισκεπτών για υγειονομικά ασφαλείς χώρους φιλοξενίας. Η δραστηριότητα Airbnb φαίνεται να συμπεριλαμβάνεται στους παράγοντες που εντείνουν τις αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων. Η δραστηριότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, ιδίως στην ελληνική πρωτεύουσα, εμφανίζεται ως μία από τις πλέον επικερδείς οικονομικές δραστηριότητες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, με την Αθήνα να εμφανίζεται στην έκτη θέση μεταξύ διαφόρων πόλεων ανά τον κόσμο ως προς τον χρόνο που απαιτείται για την απόσβεση του κόστους επένδυσης για την αγορά και αξιοποίηση ενός διαμερίσματος μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης, βάσει έρευνας του βρετανικού ασφαλιστικού οργανισμού CIA Landlords<sup>102</sup>.

Η δραστηριότητα Airbnb έχει από τα τέλη της δεκαετίας του 2010 επιφέρει ένα πλήγμα στην προσφορά των ακινήτων στην ελλαδική κτηματαγορά, καθώς από το 2015 έχει συσσωρευτεί ένα μεγάλο απόθεμα ακινήτων, τα οποία αγοράστηκαν από ξένους επενδυτές. Η πλειονότητα αυτών ανακαινίστηκαν και είτε παρουσιάστηκαν στην αγορά προς μακροχρόνια μίσθωση είτε διατέθηκαν ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Οι περισσότεροι από τους επενδυτές που παρουσίασαν τα ακίνητά τους προς πώληση, δεν αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας, παρά την πανδημία, και φαίνεται ότι εξακολουθούν να στοχεύουν σε πολύ υψηλές τιμές – στόχους, αφήνοντας τις τιμές αμετάβλητες, τάση που διατηρεί τις τιμές των ακινήτων υψηλές<sup>103</sup>. Είναι ενδεικτικό ότι στις κεντρικές περιοχές των Αθηνών μεταξύ του 2016 και του 2018 οι τιμές των ενοικίων αυξήθηκαν κατά 29.8%, ενώ το 2021 καταγράφηκε νέα ετήσια αύξηση κατά 11.6%. Οι νέες συνθήκες που δημιούργησε η πανδημία Covid-19, σε συνδυασμό με τον ψηφιακό μετασχηματισμό της εργασίας, σήμαιναν διάδοση της

---

<sup>102</sup> EL, «Αθήνα: Υψηλή απόδοση μισθώσεων τύπου Airbnb», 2022, <https://www.el.gr/ellada/athina-ypsili-apodosi-misthoseon-typou-airbnb/>.

<sup>103</sup> Α. Παγουλάτος, «Κτηματαγορά: πως άντεξε σε πανδημία, ξένες πιέσεις και εγχώριες παθογένειες», Ecopress, 2021, <https://ecopress.gr/ktimatagora-antexe-stin-pandimia-xenes-pieseis-kai-egchories-pathogeneies/>

τηλεργασίας και επέκταση της αγοράς Airbnb κατά τα τελευταία δύο έτη. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται χαρακτηριστικά με την εμφάνιση των «ψηφιακών νομάδων», η οποία αυξάνει τη ζήτηση καταλυμάτων που μισθώνονται βραχυχρόνια<sup>104</sup>. Κατά την πλατφόρμα Airbnb, η διάδοση της τηλεργασίας έχει συμβάλει τα μέγιστα σε αυτή τη νέα τάση, καθώς οι εργαζόμενοι, ιδίως οι νέοι, επιθυμούν σε ολοένα και μικρότερο βαθμό να εργάζονται στα γραφεία των επιχειρήσεών τους και προτιμούν να εργάζονται εξ αποστάσεως από μέρη που τους ελκύουν. Επί του παρόντος βρίσκεται υπό συζήτηση η παροχή φορολογικών κινήτρων από την πλευρά της Ελλάδας, σε μία προσπάθεια να προσελκυστούν νέοι άνθρωποι που αποτελούν «ψηφιακούς νομάδες» στο να επενδύσουν στην ελλαδική κτηματαγορά ή/και να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα<sup>105</sup>.

Φαίνεται, πάντως, ότι η δραστηριότητα Airbnb μειώνει ένα σημαντικό τμήμα του οικιστικού αποθέματος το οποίο είναι διαθέσιμο για να κατοικήσει ένα νοικοκυριό, αφού οικιστικά ακίνητα που θα μπορούσαν να ενοικιαστούν μακροχρόνια ή να πωληθούν εισέρχονται πλέον μαζικά στην αγορά Airbnb εξυπηρετώντας τουρίστες ή άλλους προσωρινούς επισκέπτες, με αποτέλεσμα να συρρικνώνεται σε ολοένα και μεγαλύτερο βαθμό η δυνατότητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών ενός σημαντικού τμήματος του μόνιμου πληθυσμού της Ελλάδας σε προσιτές τιμές. Αντίθετα, φαίνεται ότι η εν λόγω δραστηριότητα ενθαρρύνει την επένδυση μεγάλων ομίλων ή επιχειρηματιών, οι οποίοι έχουν εστιάσει στην αγορά κατοικιών που μπορούν να διατεθούν για βραχυχρόνια μίσθωση<sup>106</sup>. Ένας μεγάλος αριθμός παραγόντων της ελλαδικής κτηματαγοράς θεωρούν ότι η διαφαινόμενη προοπτική του κλάδου των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνιστά ευκαιρία προβολής της κατοικίας, ιδίως της εξοχικής, ως επενδυτικού ακινήτου για ξένους επενδυτές<sup>107</sup>. Σε κάθε περίπτωση τα εν λόγω ακίνητα θα παραμείνουν εκτός του πεδίου της συμβατικής κατανάλωσης.

---

<sup>104</sup> Δ. Μπαλαμπανίδης και Ε. Παπατζανή, *ό.π.*.

<sup>105</sup> Linos Real Estate, «Πώς η πανδημία άλλαξε τη ζήτηση για τα Airbnb - Εκπληξη τα πρώτα στοιχεία για τις προτιμήσεις των ταξιδιωτών», 2021, <https://www.linos-realestate.gr/id/news1/article.html?ad-image-0>.

<sup>106</sup> Δ. Μπαλαμπανίδης και Ε. Παπατζανή, *ό.π.*

<sup>107</sup> Γ. Μανέττας, «Η μεγάλη επιστροφή του Airbnb - Πώς κινούνται οι τιμές», *Έθνος*, 2021, <https://www.tanea.gr/2021/06/16/economy/economy-greece/i-megali-epistrofi-tou-airbnb-pos-kinountai-oi-times-pinakas/>.

## 6.5. Η «πράσινη αξία» του ακινήτου

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, η λεγόμενη «πράσινη μετάβαση», όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην προσπάθεια ανάσχεσης της κλιματικής αλλαγής και στην πλήρη απαγόρευση μετά από το 2023 της εγκατάστασης καυστήρων πετρελαίου θέρμανσης στα νέα κτίρια, προαναγγέλλει μία σειρά μεταβολών στην ελλαδική κτηματαγορά. Η «πράσινη» προσαρμογή των ακινήτων στις νέες απαιτήσεις για τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος των κτιρίων, όπως αυτή έχει ήδη αποτυπωθεί στους σχετικούς κανονισμούς που αφορούν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, υπαγορευόμενη παράλληλα από την ανάγκη ελαχιστοποίησης της εξάρτησης από εισαγωγές ορυκτών καυσίμων, αναμένεται να ανεβάσει έτι περαιτέρω το κόστος κατασκευής (ιδίως το κόστος των οικοδομικών υλικών), ενώ έχει εκδηλωθεί μία ανησυχία για την αξιοποίηση (την ενοικίαση ή τη μεταπώληση) ακινήτων που δεν πληρούν τα κριτήρια που έχουν θεσπιστεί από την ΕΕ<sup>108</sup>. Καθώς το κτιριακό απόθεμα στην Ελλάδα στην πλειονότητά του είναι ηλικίας άνω των 30 ετών, οι περισσότερες κατοικίες έχουν κατασκευαστεί με κτιριακές προδιαγραφές που θεωρούνται ξεπερασμένες και σε καμία περίπτωση δεν συνάδουν με τις νέες απαιτήσεις για αστική ανάπτυξη φιλική προς το περιβάλλον με χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα και υψηλή ενεργειακή απόδοση. Αυτό συνεπάγεται την καταβολή υψηλού τιμήματος για την αναβάθμιση των κτιρίων, ενώ, από την άλλη, οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν τη δυνατότητα να καταστήσουν τα ακίνητά τους «πράσινα» εξασφαλίζουν ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σε ό,τι αφορά τη δυνατότητα πώλησης ή μίσθωσης αυτών.

Ένα εργαλείο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αντιμετώπιση την ενίσχυση της προσφοράς κτιρίων που εμφανίζουν βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση, ώστε αυτά να καταστούν πιο ελκυστικά στον καταναλωτή είναι το «Εξοικονομώ – Αυτονομώ». Για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων, έχει δρομολογηθεί μια σειρά συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων (τα προγράμματα ονομάστηκαν αρχικά «Εξοικονομώ κατ' οίκον» και, έπειτα, «Εξοικονομώ – Αυτονομώ»), τα οποία παρέχουν κίνητρα στους πολίτες για τη διαμόρφωση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας και ενσωμάτωσης ηλιοθερμικών συστημάτων σε κτίρια που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, φέρουν οικονομική άδεια και έχουν καταταχθεί επί τη βάση του σχετικού Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης σε κατηγορία ίση ή χαμηλότερη της Δ. Ένα

---

<sup>108</sup> Fortunegreece, «Η νέα εποχή στα ακίνητα: Πού θα φτάσουν οι τιμές, τι άλλαξε στην αγορά η πανδημία», 2022, <https://www.fortunegreece.com/article/i-nea-epochi-sta-akinita-pou-tha-ftasoun-i-times-ti-allaxe-stin-agora-i-pandimia/>.

ποσοστό του κόστους, το οποίο διαμορφώνεται με βάση το ατομικό και οικογενειακό εισόδημα του αιτηθέντος νοικοκυριού, καλύπτεται με τη μορφή επιχορήγησης και το υπόλοιπο με τη μορφή παροχής άτοκου δανείου. Πιο συγκεκριμένα, στις σχετικές δαπάνες περιλαμβάνονται η αντικατάσταση συστημάτων σκίασης και κουφωμάτων, η ενίσχυση του κελύφους του κτιρίου με θερμομόνωση, συμπεριλαμβανομένων πιλοτής και στέγης ή δώματος, αλλά και η αναβάθμιση των συστημάτων παροχής ζεστού νερού και θέρμανσης χώρων. Ειδικότερα, για την αναβάθμιση του συστήματος ψύξης και θέρμανσης χρηματοδοτείται η εγκατάσταση νέου ή η αντικατάσταση υπάρχοντος συστήματος θέρμανσης (ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός λεβητοστασίου και αντίστοιχο δίκτυο διανομής) με νέο καυστήρα που χρησιμοποιεί συμβατικά καύσιμα αλλά και βιομάζα ή βασίζεται στη χρήση αντλίας θερμότητας ή στη συμπαραγωγή. Επιπροσθέτως, προβλέπεται η χρηματοδότηση εγκατάστασης συστήματος παραγωγής ζεστού νερού χρήσης ή υποβοήθησης της κύριας εγκατάστασης θέρμανσης με την τοποθέτηση αντλίας θερμότητας αλλά και ηλιοθερμικού συστήματος (εγκατάσταση συλλέκτη, δοχείου αποθήκευσης νερού, σωληνώσεων, βάσης στήριξης κλπ.). Επιπλέον, ο πρόσφατος Νόμος 4513/2018 (ΦΕΚ Α' 9/2018) ενθαρρύνει τις πρωτοβουλίες ενσωμάτωσης ΑΠΕ στα κτίρια, σε επίπεδο γειτονιάς, στο πλαίσιο των πιο πρόσφατων κειμένων και προτάσεων της ΕΕ. Σύμφωνα με το νομικό κείμενο, ως ενεργειακή κοινότητα ορίζεται ένας συνεταιρισμός που έχει στόχο την προώθηση της αλληλέγγυας και της κοινωνικής οικονομίας, αλλά και της καινοτομίας στον τομέα της ενέργειας, τον περιορισμό της ενεργειακής φτώχειας, την εξυπηρέτηση της ενεργειακής βιωσιμότητας (αιεφορίας), τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης σε τοπικό και σε περιφερειακό επίπεδο και την παραγωγή, αυτοκατανάλωση, αποθήκευση και διανομή ενέργειας με τη χρήση ΑΠΕ, συστημάτων συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας. Στην ενεργειακή κοινότητα είναι δυνατή η ένταξη τόσο φυσικών όσο και νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου. Ο ελάχιστος αριθμός της ενεργειακής κοινότητας είναι πέντε, στην περίπτωση φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου πλην Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου. Προϋπόθεση της δράσης της ενεργειακής κοινότητας είναι ότι παραπάνω από 50% των μελών της σχετίζονται με την περιοχή της έδρας της κοινότητας. Ο σχετικός νόμος καθορίζει ανώτατα όρια συμμετοχής στο συνεταιριστικό κεφάλαιο. Αντικείμενο δραστηριότητας της εν λόγω κοινότητας αποτελεί η παραγωγή, η αποθήκευση, η αυτοκατανάλωσή ή πώληση θερμικής, ψυκτικής ή ηλεκτρικής ενέργειας από εγκαταστάσεις ΑΠΕ, συμπεριλαμβανομένης της επεξεργασίας πρώτων υλών για παραγωγή ενέργειας από βιομάζα,

βιορευστά ή βιοαέριο, συμπαραγωγής ή υβριδικών σταθμών. Άλλα αντικείμενα συνιστούν η προμήθεια ενεργειακών προϊόντων, η ανάπτυξη και διαχείριση δικτύου υποδομών εναλλακτικών καυσίμων, η προσέλκυση κεφαλαίου για την υλοποίηση επενδύσεων αξιοποίησης τεχνολογιών ΑΠΕ, συμπαραγωγής ή παρεμβάσεων που στοχεύουν στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, η παροχή ενεργειακών υπηρεσιών, διάφορες ενημερωτικές ή εκπαιδευτικές δράσεις, κ.ά. Ο σχετικός νόμος προβλέπει και τη συγκρότηση ενώσεων που θα αποτελούνται από τουλάχιστον πέντε ενεργειακές κοινότητες, των οποίων η έδρα ευρίσκεται στην ίδια Περιφέρεια. Οι ενώσεις των ενεργειακών συνεταιρισμών είναι δυνατόν να συστήσουν Ομοσπονδία Ενεργειακών Συνεταιρισμών σε εθνικό επίπεδο<sup>109</sup>.

Συμπερασματικά, διαπιστώνεται ότι οι παραπάνω πρωτοβουλίες ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων μπορούν, υπό τις κατάλληλες συνθήκες, να αναθερμάνουν την κατανάλωση στην αγορά ακινήτων, καθώς συντελούν στην αύξηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και τη μετατροπή τους σε «πράσινα» κτίρια, τα οποία εκ των πραγμάτων χαρακτηρίζονται από την υψηλότερη ζήτηση, ιδίως σε ένα οικονομικό περιβάλλον όπου το κόστος των υλικών και του εξοπλισμού που απαιτούνται για την ενεργειακή αναβάθμιση (κουφώματα, μονωτικά υλικά, λέβητες υψηλής απόδοσης, αντλίες θερμότητας κ.ο.κ.) είναι αυξημένο, ενώ ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τους καταναλωτές αποκτούν οι δαπάνες που αφορούν τη θέρμανση και την ψύξη των κατοικιών. Παρ' όλ' αυτά, φαίνεται ότι τα προγράμματα κινήτρων ενεργειακής αναβάθμισης των κατοικιών έχουν επί του παρόντος μάλλον έναν περιορισμένο βαθμό κάλυψης, δεδομένης της ιδιαίτερα χαμηλής ενεργειακής απόδοσης του κτιριακού αποθέματος στην Ελλάδα εν γένει, και δεν κατορθώνουν να συγκρατήσουν την πτώση της δαπάνης για επισκευή και συντήρηση των κατοικιών, δαπάνη που αφενός περιορίζει το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και, κατά συνέπεια, την πιθανότητα να προβούν στην αγορά κατοικίας, και αφετέρου αποτελεί εμπόδιο για την αύξηση της ελκυστικότητας των ακινήτων ως καταναλωτικών και επενδυτικών προϊόντων μέσω ανακαίνισης ή ανανέωσης<sup>110</sup>.

---

<sup>109</sup> Ν. 4513/2018 (ΦΕΚ Α' 9/23.01.2018), «Ενεργειακές Κοινότητες και άλλες διατάξεις», Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Αθήνα.

<sup>110</sup> ΙΟΒΕ, ό.π., σ. 31.

## 6.6. Οικονομική κρίση – Φορολόγηση ακινήτων

Η οικονομική κρίση της δεκαετίας του 2010 συνεπαγόταν μία δραματική μείωση των τιμών των ακινήτων στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας. Είναι χαρακτηριστικό ότι η μέση μείωση των τιμών ανήλθε στο 45%. Μάλιστα, κατά την περίοδο της μεγαλύτερης οικονομικής αβεβαιότητας στην Ελλάδα, ιδίως κατά το διάστημα 2009-2014, οι τιμές των ακινήτων υποχώρησαν σε επίπεδα άνω του 60% σε ορισμένες περιπτώσεις, λόγω της μεγάλης μείωσης της ζήτησης, με τη σημαντικότερη πτώση να εμφανίζεται κατά τη διάρκεια των ετών 2012 και 2013, οπότε και οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 11.7% και 10.9% αντιστοίχως.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η οικονομική κρίση της δεκαετίας του 2010 επέφερε μία δραματική μείωση των αποταμιεύσεων των ελληνικών νοικοκυριών (Σχήμα 6.6), γεγονός που επέδρασε αποφασιστικά στην κατανάλωση και ιδίως στη διάθεση των Ελλήνων να προβούν σε αγορά ακινήτου. Στο Σχήμα παρατίθεται η χρονική μεταβολή του ύψους των καταθέσεων επιχειρήσεων και νοικοκυριών μεταξύ του 2009 και του 2018. Αν και σημειώθηκε σημαντική αύξηση των αποταμιεύσεων των Ελλήνων το 2021, αυτή αφορά προέρχεται κατά κόρον από την κρατική πολιτική στήριξης της εργασίας και των επιχειρήσεων κατά τη διάρκεια ισχύος των περιοριστικών μέτρων που στόχευαν στην αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19 και δεν φαίνεται ότι αντικατοπτρίζεται σε σημαντική αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματός τους. Αντίθετα, οι υψηλές πληθωριστικές πιέσεις φαίνεται ότι θα περιορίσουν τις αποταμιεύσεις και, επομένως, θα μειώσουν την πιθανότητα να προβεί το μέσο ελληνικό νοικοκυριό στην αγορά ή αναβάθμιση κατοικίας.



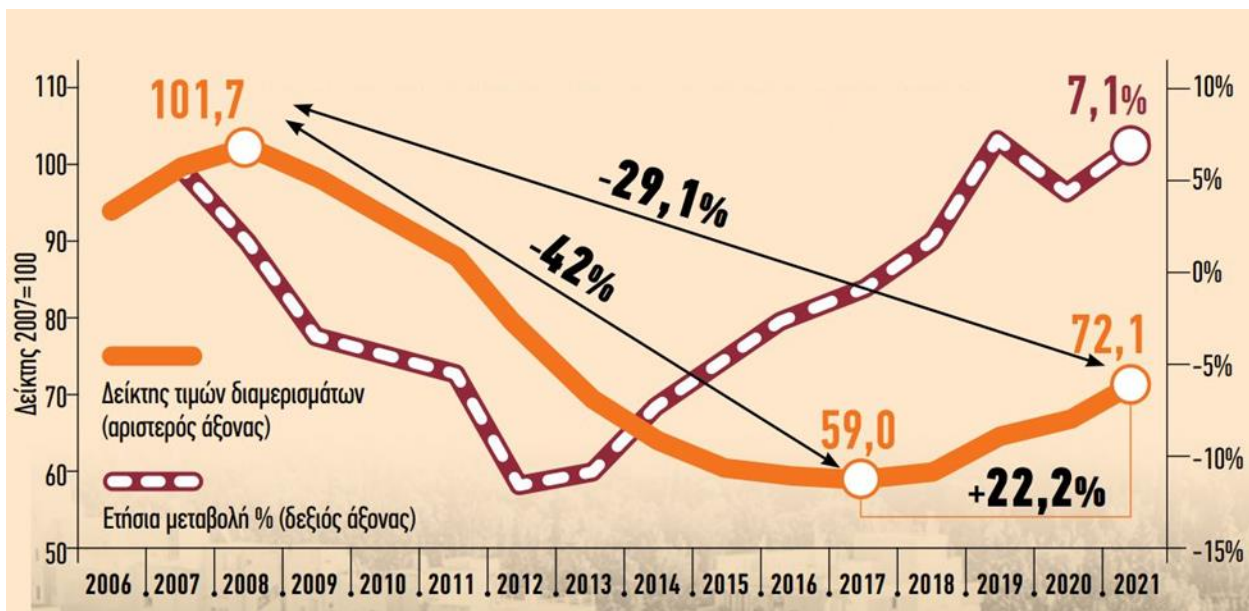
**Σχήμα 6.6.** Χρονική εξέλιξη των καταθέσεων νοικοκυριών και αποταμιεύσεων στην Ελλάδα, 2009 – 2018 (Πηγή: Κ. Μελάς, Οι στόχοι και τα αποτελέσματα των μνημονίων, <https://www.kostasmelas.gr/meletes/oistochoi-kai-ta-apotelesmata-ton-mnimonion/>, 2021).

Είναι ενδεικτικό ότι, βάσει του δείκτη τιμών διαμερισμάτων, ο οποίος καταρτίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, η υψηλότερη τιμή του δείκτη παρατηρήθηκε το 2008 (101.7), ενώ, κατόπιν, ο εν λόγω δείκτης ακολούθησε μία σταθερά πτωτική πορεία, με τη χαμηλότερη τιμή να καταγράφεται το 2017 (59) (Σχήμα 6.7). Τη δεκαετία του 2010 οι καταναλωτές εμφανίζονταν απρόθυμοι να προβούν σε επενδύσεις σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτου. Ενδεικτικά, στα τέλη του 2011 η πρόθεση για κατασκευή ή αγορά κατοικίας εντός των επόμενων 12 μηνών παρέμεινε σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα, καθώς το 93% των ατόμων που ερωτήθηκαν αν έχουν τέτοια πρόθεση δήλωσαν «όχι» στη σχετική ερώτηση. Παρόμοια ήταν και η πρόθεση υλοποίησης σημαντικών δαπανών που θα αποσκοπούσαν στη βελτίωση ή την ανανέωση της κατοικίας εντός των επόμενων 12 μηνών, με το 86% των ερωτηθέντων να δηλώνουν ως καθόλου πιθανή την πραγματοποίηση μίας τέτοιας δαπάνης<sup>111</sup>. Από το 2018 και εξής ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων αυξάνεται σταθερά, ανερχόμενος το 2021 στην τιμή 72.1. Η απόσταση που χωρίζει την παρούσα τιμή του δείκτη από τη μέγιστη τιμή της επιδρά θετικά στις προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, παρά τον φόβο για περιορισμό της αντίστοιχης εγχώριας κατανάλωσης, λόγω του νέου κλίματος οικονομικής αβεβαιότητας που δημιουργεί η ραγδαία αύξηση του πληθωρισμού<sup>112</sup>. Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων φαίνεται να διακόπτεται γύρω στα έτη 2017-2018, σε συνδυασμό με τον σχετικό περιορισμό της αβεβαιότητας που επικρατούσε στην ελληνική αγορά ακινήτων τα προηγούμενα έτη. Αυτό διαπιστώνεται και από τη σωρευτική αύξηση των τιμών των ακινήτων την τετραετία 2018-2021, η οποία υπερέβαινε το 22%. Ωστόσο, τα επίπεδα των τιμών παρέμειναν κατά περίπου 29% χαμηλότερα από τα επίπεδα κορυφής της αγοράς ακινήτων που είχε παρατηρηθεί το τρίτο τρίμηνο του 2008, δηλαδή λίγο πριν από την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης του 2010.

---

<sup>111</sup> Θ. Σαμπανιώτης & Γκ. Χαρδούβελης, ό.π.

<sup>112</sup> FortuneGreece, «Η νέα εποχή στα ακίνητα: Πού θα φτάσουν οι τιμές, τι άλλαξε στην αγορά η πανδημία», ό.π.



**Σχήμα 6.7.** Μεταβολή της μέσης τιμής των διαμερισμάτων στην Ελλάδα, 2006-2021 (Πηγή: Fortunegreece, Η νέα εποχή στα ακίνητα: Πού θα φτάσουν οι τιμές, τι άλλαξε στην αγορά η πανδημία, <https://www.fortunegreece.com/article/i-nea-epochi-sta-akinita-pou-tha-ftasoun-i-times-ti-allaxe-stin-agora-i-pandimia/>, 2022).

Παράλληλα, η οικονομική κρίση είχε ως συνέπεια την επιβολή σημαντικής φορολογίας στους ιδιοκτήτες ακινήτων, αρχικά διά μέσου του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) και, έπειτα, του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών και, εν τέλει, από το 2014 και εξής, μέσω του ΕΝΦΙΑ. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2017 η φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ακινήτων υπερέβη το 2017 τα 3.1 δισεκατομμύρια ευρώ, όταν το αντίστοιχο μέγεθος ήταν μόλις 209 εκατομμύρια ευρώ. Εν γένει, η επιβολή ενός νέου φόρου στα ακίνητα συνεπάγεται συχνά επιπτώσεις, οι οποίες δεν γίνονται άμεσα αντιληπτές, καθώς, αναλόγως της δομής και του ύψους του φόρου επηρεάζονται το τραπεζικό σύστημα και οι μακροοικονομικές επιδόσεις της οικονομίας, οι οποίες ανατροφοδοτούν τις διαταράξεις που υφίσταται η αγορά ακινήτων<sup>113</sup>. Στην περίπτωση της Ελλάδας η επιβολή των διαφόρων φόρων ακινήτων τη δεκαετία του 2010 έχει επηρεάσει σημαντικά τις αποδόσεις της επένδυσης σε ακίνητα, οι οποίες, στη βάση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ και της προοδευτικής κλίμακας

<sup>113</sup> IOBE, ό.π., σ. 14.

φορολογίας εισοδήματος από ενοίκια, συναρτώνται πλέον με καθοριστικό τρόπο από το ύψος της αξίας της ακίνητης περιουσίας, παρά τις μικρές αλλαγές που σημειώθηκαν στη φορολόγηση των ακινήτων κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.

Το μέγεθος της διαταραχής που επέφερε η εισαγωγή των φόρων ιδιοκτησίας ακινήτων στην ελλαδική αγορά ακινήτων υπήρξε μεγάλο, σε βαθμό που ο καταναλωτής αποθαρρύνθηκε από το να προβεί σε αγορά ακινήτου, παρά τη σημαντική πτώση των τιμών τους. Η επένδυση σε ακίνητα κατέστη από πλευράς αποδόσεων ολοένα και λιγότερο ελκυστική. Η ασυμμετρία που προκάλεσε ο ΕΝΦΙΑ στις αποδόσεις της επένδυσης σε ακίνητα, αναλόγως του συνολικού ύψους της ακίνητης περιουσίας ενός φορολογουμένου, αποτέλεσε σημαντικό λόγο για την υποτονικότητα και στασιμότητα που εμφάνισε για πολλά χρόνια η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και την οξεία πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Στην τελευταία, επίσης, συνέβαλε και η εφαρμογή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στις νέες οικοδομές με υψηλό συντελεστή, που προκάλεσε επιπρόσθετες στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, αφού κατ' αυτόν τον τρόπο εισήχθη ένας σημαντικός παράγοντας αποτροπής της υλοποίησης επενδύσεων σε νέες κατοικίες. Για την άμβλυνση των συνεπειών της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας έχει προταθεί η αναμόρφωση της φορολογίας των ακινήτων εντός ενός ευρύτερου πλαισίου, όπου θα λαμβάνεται υπόψιν το σύνολο των πτυχών του φορολογικού συστήματος (άμεση και έμμεση φορολογία) και των δημοσίων δαπανών, μέσω της απλοποίησης και σταθεροποίησης του φορολογικού πλαισίου για τα ακίνητα, σε συνδυασμό με την απλοποίηση της νομοθεσίας για τις κατασκευές και τα ακίνητα, την προώθηση της οργανωμένης δόμησης, την αναμόρφωση του κτιριακού αποθέματος και την αναβάθμιση του δημοσίου χώρου<sup>114</sup>.

## 6.7. Πανδημία Covid-19

Σύμφωνα με παράγοντες της ελλαδικής κτηματαγοράς, η πανδημία Covid-19 συνεπαγόταν μία γενική αναδιάταξη της ελλαδικής αγοράς ακινήτων. Τα νέα μοτίβα του τρόπου ζωής που έχει προκαλέσει η πρωτόγνωρη εμπειρία της πανδημίας Covid-19 από την άνοιξη του 2020 και εξής έχουν μεταβάλει σε σημαντικό βαθμό τις προτιμήσεις αγοραστών στην αγορά ακινήτων, όπως επίσης και την αξία των ακινήτων. Τα τελευταία έτη, εξάλλου, χαρακτηρίζονταν από την

---

<sup>114</sup> IOBE, ό.π., σ. 15.

υιοθέτηση υβριδικών μοντέλων εργασίας, καθώς και από αναθεώρηση κριτηρίων και προτεραιοτήτων αναφορικά με την επιλογή κατοικίας, αλλά και, εν γένει, του τρόπου ζωής. Σύμφωνα με τα νεότερα διαθέσιμα στοιχεία, αποτέλεσμα της πανδημίας υπήρξε μία γενική αύξηση των τιμών των ακινήτων σε όλη τη χώρα, με τις σημαντικότερες αυξήσεις να ανιχνεύονται σε περιοχές που βρίσκονται μακριά από το κέντρο των μεγάλων πόλεων της Ελλάδας, γεγονός που ενέτεινε το φαινόμενο της αποκέντρωσης που είχε παρατηρηθεί προηγουμένως.

Σε κάθε περίπτωση η πανδημία Covid-19 αρχικά προκάλεσε την κάμψη των επενδύσεων των ξένων επενδυτών στην αγορά ακινήτων, αλλά αυτή η κάμψη σχετικά γρήγορα αντισταθμίστηκε από την αύξηση της εγχώριας ζήτησης έως τον Φεβρουάριο – Μάρτιο του 2021. Το φαινόμενο αυτό έχει αποδοθεί στην εξαιρετικά μειωμένη προσφορά ακινήτων, παράγοντας που ανέστειλε την πτώση στις τιμές των ακινήτων κατά την αρχική περίοδο εξάπλωσης της πανδημίας Covid-19. Ως εκ τούτου, με βάση τον δείκτη τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος, παρατηρήθηκε μεταξύ του 2019 και του 2020 αύξηση 4.7% των τιμών των ακινήτων των αστικών κέντρων και, πιο συγκεκριμένα, 7.6% στην Αθήνα και 4.8% στη Θεσσαλονίκη. Φαίνεται, λοιπόν, ότι οι καταναλωτές που είχαν την οικονομική δυνατότητα να προβούν στην αγορά ακινήτου, όπως επίσης και οι εγχώριοι επενδυτές, εν μέσω πανδημίας στράφηκαν στην ακίνητη περιουσία, θεωρώντας την ως την πλέον σίγουρη επένδυση που μπορεί να υλοποιηθεί κατά τη διάρκεια περιόδων που χαρακτηρίζονται από μεγάλη αβεβαιότητα και υψηλό κίνδυνο απώλειας κεφαλαίου. Επιπλέον, αρκετοί κεφαλαιούχοι με μικρό ή μεσαίο κεφάλαιο, οι οποίοι στόχευαν να επενδύσουν στην εστίαση ή το εμπόριο στράφηκαν στην αγορά ακινήτων για μία μεταβατική περίοδο, όπως η περίοδος των περιοριστικών μέτρων που επέβαλε η πανδημία<sup>115</sup>.

Το 2021 καταγράφηκαν μεγάλες αυξήσεις στις τιμές πώλησης των ακινήτων τόσο στην Αθήνα όσο και στη Θεσσαλονίκη, με το ενδιαφέρον των υποψηφίων αγοραστών να εστιάζεται σε περιοχές που βρίσκονται μακριά από το κέντρο των δύο αυτών πόλεων. Στην Αθήνα οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρήθηκαν κατά βάση σε περιοχές που εκτείνονται μακριά από τον αστικό πυρήνα, όπως ο Χολαργός, η περιοχή του Παπάγου, τα Βριλήσσια και το Πολυδένδρι, περιοχές που βρίσκονται βορείως του κέντρου της Αθήνας. Εν ολίγοις, η επιλογή κατοικίας στα προάστια έχει καταστεί σαφώς πιο δημοφιλής, με το μεγάλο μειονέκτημα που χαρακτηρίζει την κατοίκηση στις εν λόγω περιοχές, το οποίο αντιστοιχεί στη μεγάλη απόσταση από το κέντρο, να

---

<sup>115</sup> Α. Παγουλάτος, ό.π.

αποτελεί πλέον κριτήριο δευτερεύουσας σημασίας. Αντίστροφα, τάσεις σταθεροποίησης και μικρής μείωσης έχει σημειώσει η αξία των ακινήτων στον κεντρικό τομέα της Αθήνας. Αντίστοιχες τάσεις παρατηρήθηκαν στην αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης, όπου παρατηρήθηκαν αξιόλογες αυξήσεις των τιμών πώλησης ακινήτων στη Μενεμένη, τη Θέρμη και την Καλλίνδοια<sup>116</sup>.

Επιπλέον, όπως έχει αναφερθεί, οι ιδιόμορφες συνθήκες που προκάλεσε η Covid-19 στην οικονομική δραστηριότητα μπορεί να προκαλέσουν ένα νέο κύμα «κόκκινων δανείων», ιδίως στεγαστικών, η παρουσία των οποίων μπορεί να επηρεάσει τους ρυθμούς και τους όγκους χρημάτων που αφορούν την χορήγηση στεγαστικών δανείων.

---

<sup>116</sup> Economy Today, ό.π.

## 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η συμπεριφορά του καταναλωτή και οι τιμές των ακινήτων προκύπτουν μέσω ενός συνδυασμού πολλαπλών παραγόντων. Ορισμένοι από αυτούς αφορούν το ακίνητο καθαυτό, δηλαδή την παλαιότητά του, τη γενική του κατάσταση (π.χ. την ενεργειακή του απόδοση, την ανάγκη ανακαίνισής του) και την περιοχή και γειτονιά στην οποία βρίσκεται, άλλοι την οικονομική κατάσταση του καταναλωτή και την πρόσβασή του σε στεγαστικά δάνεια, ενώ άλλοι, όπως οι μακροοικονομικοί παράγοντες (ΑΕΠ, ύψος επιτοκίων, απασχόληση κλπ.) επιδρούν έμμεσα στην αγορά ακινήτων. Επιπλέον, η συμπεριφορά του καταναλωτή επηρεάζεται και από απρόβλεπτες καταστάσεις, όπως η οικονομική κρίση, η πανδημία Covid-19, η ενεργειακή κρίση και η απότομη αύξηση του πληθωρισμού, όπως επίσης και από διάφορες σύγχρονες τάσεις, όπως η διεύρυνση της αγοράς Airbnb, το φαινόμενο των «ψηφιακών νομάδων» και η παροχή “Golden Visa” σε αλλοδαπούς.

Μετά από την απότομη πτώση της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας που σημειώθηκε με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης από το 2010, μετά από το 2017 φάνηκε η σχετική της ανάκαμψη, η οποία δεν απειλήθηκε ιδιαίτερα από την πανδημία Covid-19, αν και η τελευταία συνέβαλε στον μετασχηματισμό και την αναδιάρθρωσή της. Η παροχή στεγαστικών δανείων χαρακτηρίζεται από αυστηρότερους όρους, ενώ η ύπαρξη «κόκκινων» δανείων περιορίζουν την πρόσβαση του καταναλωτή σε πιστώσεις, παρά τα χαμηλά επιτόκια. Εν τούτοις, η ζήτηση των ακινήτων έχει αυξηθεί, ιδίως σε περιοχές μακριά από τα αστικά κέντρα, γεγονός που οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, όπως στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας των τελευταίων ετών, στη διεύρυνση του φαινομένου Airbnb, η οποία συνεπάγεται τη μείωση του κτιριακού αποθέματος που είναι διαθέσιμο στα νοικοκυριά όσο και στη γενική τάση προς αποκέντρωση που παρατηρείται στα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας το τελευταίο διάστημα. Η αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων, δεδομένης της αδυναμίας του μέσου ελληνικού νοικοκυριού να αποκτήσει τα ικανά κεφαλαιακά αποθέματα, λόγω της αύξησης των τιμών των ακινήτων, του χαμηλού επιπέδου αποταμιεύσεων που χαρακτηρίζει εν γένει τα ελληνικά νοικοκυριά και την αυστηροποίηση του πλαισίου χορήγησης των πιστώσεων, αναμένεται ότι θα καθοδηγηθεί από επενδυτές με επαρκή κεφάλαια. Η τάση αυτή αναμένεται να ενταθεί στην περίπτωση που οι πληθωριστικές πιέσεις παραμείνουν έντονες, κατάσταση που θα σημάνει την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και την αύξηση του κόστους οικοδόμησης (ήδη το κόστος των

οικοδομικών υλικών έχει αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό), αλλά και την περαιτέρω μείωση του εισοδήματος που μπορεί να διαθέσει ένα νοικοκυριό για κατανάλωση. Σε κάθε περίπτωση η εγχώρια αγορά ακινήτων προσανατολίζεται προς την αναβάθμιση και την αγορά κτιρίων με «πράσινα» χαρακτηριστικά, δηλαδή κτιρίων χαμηλού περιβαλλοντικού (π.χ. κλιματικού) αποτυπώματος, και ιδίως με αυξημένη ενεργειακή απόδοση, τάση που θα διατηρηθεί λόγω και της παρούσας ενεργειακής κρίσης.

## **ΠΗΓΕΣ**

N. 4513/2018 (ΦΕΚ Α' 9/23.01.2018), «Ενεργειακές Κοινότητες και άλλες διατάξεις», Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Αθήνα.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Adams, Z. and R. Füss, (2010), Macroeconomic Determinants of International Housing Markets'', *Journal of Housing Economics*, 19, pp. 38-50

Apergis, N. and A. N. Rezitis, (2003), Housing prices and macroeconomic factors in Greece: prospects within the EMU, *Taylor & Francis Journals Vol. 10, No. 9*, pp. 561-565.

Asiagreen, (χ.χ.), The link between GDP growth and the real estate market, <https://www.asiagreen.com/en/news-insights/the-link-between-gdp-growth-and-the-real-estate-market>

Barron, K., Kung, E. and D. Proserpio, (2020), The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb, *Marketing Science*, Vol. 40, No. 1, pp. 23-47.

Borio, C. E. V. and P. M. McGuire, (2004), Twin Peaks in Equity and Housing Prices?, *BIS Quarterly Review*, Vol. 14, 1491070.

Born, W. L. and Pyhrr, S. A., (1994), Real Estate Valuation: The Effect of Market and Property Cycles, *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 9, No. 4, pp. 455-485.

Burinskiene, M., Rudzkiene, V., & Venckauskaite, J. (2011). Models of factors influencing the real estate price. Environmental Engineering, The 8th International Conference, May 19–20, Vilnius, pp. 873-878.

Chan, H. L. and K. Y. Woo (2013), Studying the Dynamic Relationships between Residential Property Prices, Stock Prices, and GDP: Lessons from Hong Kong, Journal of Housing Research, Vol. 22, No. 1, pp. 75-90.

Diaz, J. III, (1993), Science, Engineering, and the Discipline of Real Estate, Journal of Real Estate Literature, Vol. 1, No. 2, pp. 183-195.

ECB, (2003), Structural Factors in the EU Housing Markets, ECB Reports.

EL, (2022), Αθήνα: Υψηλή απόδοση μισθώσεων τύπου Airbnb, <https://www.el.gr/ellada/athina-ypsili-apodosi-misthoseon-typou-airbnb/>

Eurostat, (2017), Consumption of Energy. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Consumption\\_of\\_energy](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Consumption_of_energy)

Feldstein, M. S., (1992), Comment on James M. Poterba's paper, Tax Reform and the Housing Market in the late 1980s, Real Estate and Credit Crunch, Federal Reserve Bank of Boston Conference Series.

Fortunegreece, (2022), Η νέα εποχή στα ακίνητα: Πού θα φτάσουν οι τιμές, τι άλλαξε στην αγορά η πανδημία, <https://www.fortunegreece.com/article/i-neo-epochi-sta-akineta-pou-tha-ftasoun-i-times-ti-allaxe-stin-agora-i-pandimia/>.

Fortunegreece, (2022), Ο νέος χάρτης στην αγορά ακινήτων. Πόσο άλλαξε η κατάσταση σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, Fortunegreece, <https://www.fortunegreece.com/article/o-neos-chartis-stin-agora-akiniton-poso-allaxe-i-katastasi-se-athina-ke-thessaloniki/>

French, N., (2001), Decision Theory and Real Estate Investment: An Analysis of the Decision-Making Processes of Real Estate Investment Fund Managers, Managerial and Decision Economics, Vol. 22, No. 7, pp. 399-410.

Gaitani, N. (επιμ.) (2014), Nearly Zero-Energy Buildings (nZEB) Status Report in Mediterranean countries, ZEMedS Project Publications.

Georgiev, G., Gupta, B. and T. Kunkel, (2003), Benefits of Real Estate Investment, The Journal of Portfolio Management Special Real Estate Issue, Vol. 29, No. 5, pp. 28-33.

Green, R. K. and S. M. Wachter, (2007), The Housing Finance Revolution, U of Penn, Inst for Law & Econ Research Paper No. 09-37.

Grum, B. and D. K. Govekar, (2016), Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway, Procedia Economics and Finance, Vol. 39, pp. 597-604.

Hendershott, P. H. and K. E. Villani, (1980), Residential Mortgage Markets and the Cost of Mortgage Funds, Real Estate Economics, Vol. 8, No. 1, pp. 50-76.

Hicks, J. R., (1940), The Valuation of the Social Income, *Economica*, Vol. 7, No. 26, pp. 105-124.

Iacoviello, M. and R. Minetti, (2000), The Credit Channel of Monetary Policy and Housing Markets: International Empirical Evidence, Bank of Finland Discussion Papers.

Kauškale, L. and I. Geipele, (2017), Integrated Approach of Real Estate Market Analysis in Sustainable Development Context for Decision Making, *Procedia Engineering*, Vol. 172, pp. 505-512.

Kearl, J. R., (1979), Inflation, Mortgages and Housing, *Journal of Political Economy*, Vol. 87, pp. 1115-1138.

Kiel, K. A., (2005), Environmental Regulations and the Housing Market: A Review of the Literature, *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, Vol. 8, No. 1, pp. 187-208.

Liang, Y. and W. McIntosh, (1998), Employment Growth and Real Estate Return: Are They Linked?, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, Vol. 4, No. 2, pp. 125-133.

Lind, H., (2005), Value concepts, value information and cycles on the real estate market: A comment on Crosby, French and Oughton (2000), *Journal of Property Investment & Finance*, Vol 23, No. 2, pp. 141-147.

Linus Realestates, (2021), Πώς η πανδημία άλλαξε τη ζήτηση για τα Airbnb -Εκπληξη τα πρώτα στοιχεία για τις προτιμήσεις των ταξιδιωτών. <https://www.linus-realestate.gr/id/news1/article.html?#ad-image-0>

Meen, G., (2002), The Time-series Behaviour of House Prices: A Transatlantic Divide? *Journal of Housing Economics*, Vol. 11, pp. 1-23.

Pavlov, A. and S. Wachter, (2011), Subprime lending and real estate prices. *Real Estate Economics*, Vol. 39, No. 1, pp. 1-17.

Pinsker, J., (2022), When Will Be a Good Time to Buy a House? *The Atlantic*, <https://www.theatlantic.com/family/archive/2022/01/when-good-time-buy-house/621409/>

PwC, (2016), The housing market is no more the growth locomotive for the Greek economy, unless policies to boost demand and reduce oversupply are implemented, <https://www.pwc.com/gr/en/publications/the-greek-real-estate-market/en.pdf>.

Segu, M., (2018), Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona, MPRA Paper No. 84369.

Shafer, T., (1975), *Real Estate and Economics*, Reston Publications.

Sheppard, S. & A. Udell, (2016), Do Airbnb Properties Affect House Prices?, <https://econpapers.repec.org/paper/wilwileco/2016-03.htm>

Snelling, C. Colebrook, C. and L. Murphy, (2016), *Homesharing & London's Housing Market*, Summary Report, IPPR.

Sutton, G. D., (2002), Explaining Changes in House Prices. *BIS Quarterly Review*, September, pp. 46-55.

Tripathi, S. (2019), *Macroeconomic Determinants of Housing Prices: A Cross Country Level Analysis*, MPRA Paper No. 98089.

Tsatsaronis, K. and H. Zhu, (2004), What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence, *BIS Quarterly Review*, March, pp. 65-78.

Βλάμης, Π., (2022), Νέες προκλήσεις για την ελληνική αγορά ακινήτων, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/economy/561769609/nees-prokliseis-gia-tin-elliniki-agora-akiniton/>

Δρούτσα, Κ. Γ., Κοντογιαννίδης, Σ., Δασκαλάκη, Ε. Γ. και Κ. Α. Μπαλαράς, (2014), Αποτύπωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των ελληνικών κτιρίων μέσω των ενεργειακών πιστοποιητικών. Πρακτικά 10ου Εθνικού Συνεδρίου για τις Ήπιες Μορφές Ενέργειας, σσ. 1047-1056.

Euro2day, (2021), Ξεπέρασε το 2019 η ζήτηση για Airbnb Ιούλιο-Αύγουστο, <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2095683/xeperase-to-2019-h-zhthsh-gia-airbnb-ioylioaygoyst.html>

Euro2day, (2021), Ξεπέρασε το 2019 η ζήτηση για Airbnb Ιούλιο-Αύγουστο, <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2095683/xeperase-to-2019-h-zhthsh-gia-airbnb-ioylioaygoyst.html>.

Euro2day, (2022), Πού αυξάνει η ζήτηση και οι τιμές στην αγορά κατοικίας, <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2129695/poy-ayxanei-h-zhthsh-kai-oi-times-sthn-agora-katoi.html>

ΕΛΣΤΑΤ, (2013). Έρευνα κατανάλωσης ενέργειας στα νοικοκυριά, 2011-2012, Γραφεία Τύπου ΕΛΣΤΑΤ.

Ευθύμογλου, Π. Γ. και Μπάλλας, Α. Α., (2003), Χρηματοδοτικοί οργανισμοί και αγορές, 3η έκδ., Ε. Μπένος.

Ζεντέλης, Π., (2001), Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση, Παπασωτηρίου.

Ζεντέλης, Π., (2015), Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA, Κάλλιπος, Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.

IOBE, (2018), Η φορολογία των ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα, IOBE.

Κιόχος, Π., (2006), Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών, Ιδιωτική έκδοση.

Λιακόγκονας, Β., (2022), «Το Real Estate στην Ελλάδα του 2022: Οι 21+1 «προκλήσεις» που θα διαμορφώσουν την εικόνα της κτηματαγοράς», <https://www.ertnews.gr/eidiseis/mono-sto-ertgr/to-real-estate-stin-ellada-toy-2022-oi-21-1-prokliseis-poy-tha-diamorfosoyn-tin-eikona-tis-ktimatagoras-video/>

Μανέττας, Γ., (2021), Η μεγάλη επιστροφή του Airbnb - Πώς κινούνται οι τιμές, *Έθνος*, <https://www.tanea.gr/2021/06/16/economy/economy-greece/i-megali-epistrofi-tou-airbnb-pos-kinountai-oi-times-pinakas/>.

Μελάς, Κ., (2021), Οι στόχοι και τα αποτελέσματα των μνημονίων, <https://www.kostasmelas.gr/meletes/oi-stochoi-kai-ta-apotelesmata-ton-mnimonion/>

Μπαλαμπανίδης, Δ. και Ε. Παπατζανή, (2022), Το Airbnb και το μέλλον της στέγασης στην Ελλάδα, Έτερον, <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε. και Δ. Σιατίτσα, (2013), Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα, Γεωγραφίες, Vol. 22, σσ. 30-51.

Παγουλάτος, Α., (2021), Κτηματαγορά: πως άντεξε σε πανδημία, ξένες πιέσεις και εγχώριες παθογένειες, *Ecopress*, <https://ecopress.gr/ktimatagora-antexe-stin-pandimia-xenes-pieseis-kai-egchories-pathogeneies/>

Πασιαρδής, Π. και Χ. Σ. Σάββα, (2009), Οι τιμές των κατοικιών στην Κύπρο, Πανεπιστήμιο Κύπρου.

Πατατούκα, Ε., (2010), Μεταλλαγές στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην ελληνική πόλη: Real estate στο Μεταξουργείο της Αθήνας και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης, 9ο Πανελλήνιο Συνέδριο Γεωγραφίας.

Ρουσάνογλου, Γ. Χ., (2013), Δύσκολα θα σταθεροποιηθεί η αγορά κατοικίας το 2014, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/economy/local/506826/dyskola-tha-statheropoiithe-i-agera-katoikias-to-2014/>

Ρουσάνογλου, Ν., (2021), Όσα ακίνητα δεν είναι πράσινα θα χάσουν την αξία τους, Η Καθημερινή, <https://www.kathimerini.gr/economy/561573796/osa-akinita-den-einai-prasina-tha-chasoyn-tin-axia-toys/>

Σαμπανιώτης, Θ. & Γκ. Χαρδούβελης, (2012), Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Ημερίδα «Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση».

Σιβιτανίδης, Π. (2015), Μακροοικονομικές Επιδράσεις στις Τιμές των Κατοικιών στην Κύπρο, Οικονομική Έρευνα, 31, σ. 3.

ΣοφοκλέουςIn, (2022), Κόκκινα στεγαστικά δάνεια: Τιτλοποιήσεις... δεύτερο χέρι, <https://www.sofokleousin.gr/kokkina-stegastika-daneia-titlopoiiseis-deytero-xeri>

Τράπεζα της Ελλάδος, (2021), Νομισματική πολιτική. Ενδιάμεση Έκθεση 2021, Τράπεζα της Ελλάδος.

Τσίρος, Θ., (2021), 5 +1 βάρόμετρα για την κτηματαγορά, Ναυτεμπορική, <https://m.naftemporiki.gr/story/1798864/akinita-pou-tha-kinithoun-oi-times-to-2022-oi-6-paragontes>

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

Χαρδούβελης, Γκ. Α., (2009), Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. [https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ\\_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf)