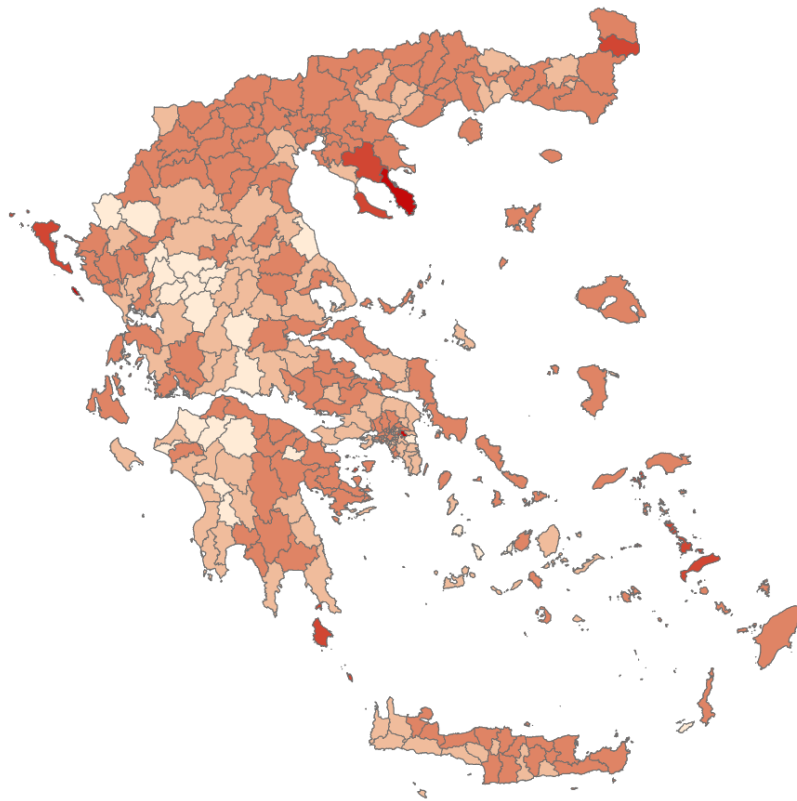

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ:
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ



ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΜΠΟΥΚΟΥΒΑΛΑΣ

ΑΘΗΝΑ 2017

ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Γρηγόριος Μπουκουβάλας

Διπλωματική Εργασία

Κατατέθηκε στο Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου για την εκπλήρωση των απαιτήσεων του τίτλου των μεταπτυχιακών σπουδών.

Επιβλέπων Καθηγητής

Αντώνιος Ροβολής

Εξεταστική Επιτροπή

Αντώνιος Ροβολής

Αναπληρωτής Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

Άγγελος Μιμής

Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

Πρόδρομος Βλάμης

Ερευνητής Β, ΚΕΠΕ

Σύνοψη

Σκοπός της μελέτης είναι η κατανομή των δεδομένων κατοικίας στο χώρο και η αναζήτηση χωρικών προτύπων. Έτσι, λοιπόν, εφαρμόστηκαν μέθοδοι χωρικής στατιστικής ανάλυσης που αφορούν το χωρικό δείκτη Moran's I. Ταυτόχρονα επιχειρήθηκε η παρουσίαση δεδομένων κατοικίας και πληθυσμού στη χωρική μονάδα του Ελληνικού Δήμου προκειμένου να αποδοθεί η μέγιστη δυνατή λεπτομέρεια ανάλυσης.

Η σκιαγράφηση της κατοικίας αποτυπώθηκε σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών και τα δημογραφικά και τα περί κατοικίας στοιχεία έχουν αντληθεί από την Ελληνική Στατιστική Αρχή με βάση την απογραφή του 2011 αλλά και του 2001.

Η απογραφή κατοικιών 2011 αποκαλύπτει την εντυπωσιακή αύξηση του συνόλου των κατοικιών στην Ελλάδα όπως και σημαντική αύξηση τόσο των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών παρά την μείωση του Ελληνικού πληθυσμού. Μεγάλη αύξηση σημείωσαν επίσης και οι κατοικίες που χαρακτηρίζονται ως κενές και προσφέρονται προς πώληση ή ενοικίαση ωστόσο παρατηρήθηκε μείωση των εξοχικών κατοικιών αντιστοίχως. Τέλος στη έρευνα για αυτοσυσχέτιση παρατηρήθηκε θετική αυτοσυσχέτιση και στη μελέτη της ιδιοκατοίκησης αλλά και στις εξοχικές κατοικίες.

Abstract

The aim of this study is to analyze the spatial differentiations of housing stock and search for spatial patterns. The method the spatial statistical analysis will be performed will be with Moran's I Index. Moreover, it is attempted to present variables regarding housing and population for each Municipality of Greece, in order to achieve the maximum possible detail analysis.

The visualization of the dwellings and population are outlined through G.I.S. and the rest data based on the census of 2001 and 2011. Such spatial analysis can be useful in real estate and construction planning and help identify patterns of interest.

The census of 2011 reveals substantial increase of the residential aggregate of Greece, as well as in the owner-occupied housing, even though the decrease of Greek population. Considerate increase also was developed in empty residences and housing which is offered for rent or sale, but this resulted in

a decrease at holiday homes. In the end of this research for autocorrelation, we noted positive autocorrelation in both the owner-occupied housing and holiday homes too.

Πίνακας Περιεχομένων

<i>Ευχαριστίες</i>	<i>iii</i>
<i>Εισαγωγή</i>	<i>iv</i>
<i>Κεφάλαιο 1^ο</i>	<i>5</i>
<i>Κατοικία: Βασικές έννοιες</i>	<i>5</i>
1.1 Η έννοια του «Ακινήτου»	5
1.2 Η έννοια του Τόπου Κατοικίας	6
1.3 Η έννοια της Κατοικίας	9
1.4 Η Αξία κατοικίας	10
1.5 Η Τεχνολογία GIS	12
1.6 Μέθοδοι χωρικής στατιστικής	14
<i>Κεφάλαιο 2^ο</i>	<i>17</i>
<i>Οικονομική Ανάλυση Αγοράς Κατοικίας</i>	<i>17</i>
2.1 Η Αγορά Ακινήτων	17
2.2 Ιδιομορφίες της Αγοράς Ακινήτων	19
2.3 Ανταγωνιστικές Αγορές	19
2.4 Η Ζήτηση D (Demand)	21
2.5 Η Προσφορά S (Supply)	22
2.6 Η Ελαστικότητα της Ζήτησης και της Προσφοράς	23
2.7 Ο Νόμος Προσφοράς - Ζήτησης Στις Κατοικίες	26
<i>Κεφάλαιο 3^ο</i>	<i>29</i>
<i>Διεθνείς αγορές ακινήτων</i>	<i>29</i>
3.1 Ευρωπαϊκές Αγορές Κατοικίας και Ευρωπαϊκή Στεγαστική Πολιτική	29
3.2 Τάσεις Ευρωπαϊκού Πληθυσμού και Έλλειψη Στέγασης	36

3.3 Στεγαστική Πολιτική Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής	39
Κεφάλαιο 4^ο	40
Χωρική Ανάλυση Ελληνικών Δήμων	40
4.1 Ιστορική Αναδρομή Ελληνικού Οικιστικού Αποθέματος	40
4.2 Το Πρόγραμμα Καλλικράτης	42
4.3 Ανάλυση Ελληνικών Δήμων μέσω δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ	42
4.4 Πληθυσμός Ελληνικών Δήμων	44
4.5 Οικιστικό Απόθεμα Ελληνικών Δήμων	46
4.6 Κατοικίες σε Χρήση σε Ελληνικούς Δήμους	47
4.7 Κατοικίες Προς «Ενοικίαση – Πώληση» (Ενοικ/Πωλ) Ελληνικών Δήμων	49
4.8 Εξοχικές Κατοικίες Ελληνικών Δήμων	51
4.9 Χωρική Ανάλυση Ιδιοκατοίκησης	53
4.10 Χωρική Ανάλυση Εξοχικών Κατοικιών	56
Συμπεράσματα	58
Βιβλιογραφία	61

Ευχαριστίες

Πριν την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της παρούσας διπλωματικής εργασίας, αισθάνομαι την υποχρέωση να ευχαριστήσω ορισμένους από τους ανθρώπους που γνώρισα, συνεργάστηκα μαζί τους και έπαιξαν πολύ σημαντικό ρόλο στην πραγματοποίηση της.

Πρώτο από όλους θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της διπλωματικής εργασίας, Αναπληρωτή Καθηγητή Αντώνη Ροβολή για την πολύτιμη καθοδήγηση του και την εμπιστοσύνη και εκτίμηση που μου έδειξε, και την υπομονή του παρά τις δυσκολίες ολοκλήρωσης αυτής της διπλωματικής.

Ιδιαίτερα υποχρεωμένος νιώθω απέναντι στον Επίκουρο Καθηγητή Άγγελο Μιμή, ο οποίος με μύησε στο χώρο των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών με βοήθησε στο παραμικρό μου πρόβλημα και βρισκόταν πάντα εκεί όποτε τον χρειάστηκα.

Τέλος, θέλω να ευχαριστήσω τους γονείς μου Κωνσταντίνο και Κατερίνα, καθώς και τον αδερφό μου Αποστόλη και την κοπέλα μου Λουκιανή, που με υπομονή και κουράγιο πρόσφεραν την απαραίτητη ηθική και οικονομική συμπαράσταση για την ολοκλήρωση της μεταπτυχιακής μου εργασίας.

Εισαγωγή

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η εκτενής ανάλυση της κατοικίας στους διάφορους Δήμους της Ελλάδας μέσω στατιστικών στοιχείων και χωρικής ανάλυσης. Ο σχεδιασμό του χώρου αρχικά και εν συνεχεία η κατασκευή των χαρτών και η περαιτέρω χωρική ανάλυση των δεδομένων, όπως επίσης και η περιγραφή των χωρικών φαινομένων που λαμβάνουν χώρα ως άμεσο αποτέλεσμα των πληθυσμιακών μεταβλητών υποστηρίχτηκαν από τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών.

Το κείμενο της παρούσας εργασίας διαρθρώνεται σε τέσσερα κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναπτύσσεται η έννοια του ακινήτου και ειδικότερα της κατοικίας. Παρουσιάζονται επίσης τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, αναλύοντας τις χρήσεις τους και τέλος επεξηγείται η μέθοδος χωρικής στατιστικής που θα ακολουθηθεί στην χωρική ανάλυση.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται οικονομικές θεωρίες όπως της προσφοράς και ζήτησης και αναπτύσσεται η έννοια των αγορών ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα την αγορά της κατοικίας.

Στο τρίτο κεφάλαιο αποτυπώνεται η εφαρμοζόμενη στεγαστική πολιτική στην Ευρώπη, οι Ευρωπαϊκές αγορές κατοικίας, οι τάσεις του ευρωπαϊκού πληθυσμού και το κεφάλαιο τελειώνει με την στεγαστική πολιτική των ΗΠΑ.

Στο τέταρτο κεφάλαιο εξιστορείται η πορεία των Ελληνικών Δήμων και κατοικιών με το πέρασμα του χρόνου, αναλύεται το πώς έγινε η άντληση και η επεξεργασία των δεδομένων και τέλος παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της ανάλυσης σε μορφή πινάκων, διαγραμμάτων και χαρτών.

Στο τελευταίο κομμάτι εκφράζονται τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ερευνητική διαδικασία, όπως επίσης και η βιβλιογραφία που χρησιμοποιήθηκε για την εκπόνηση της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας.

Τονίζεται ότι η εργασία είναι προϊόν αποκλειστικά προσωπικής εργασίας και έχει γίνει σαφής αναφορά σε δουλειά τρίτων.

Κεφάλαιο 1^ο

Κατοικία: Βασικές έννοιες

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι να αποτυπώσει τους ορισμούς που προσδιορίζουν το ακίνητο και πιο συγκεκριμένα την κατοικία και να παρουσιάσει τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, αναλύοντας τις χρήσεις τους, όπως επίσης και τις μεθόδους χωρικής στατιστικής που θα ακολουθηθούν στην χωρική ανάλυση της διπλωματικής.

1.1 Η έννοια του «Ακινήτου»

Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος (γη), που είναι ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα, κ.τ.λ.) που δεν έχουν απερίοριστο χρόνο ζωής. Το ακίνητο περιέχει όλους τους συντελεστές παραγωγής δηλαδή το έδαφος (γη) , την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα (Κιόχος 2006).

Ένας ακόμη ορισμός για το ακίνητο ορίζει ότι είναι το ιδεατό η πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ο καθαρά νομικός ορισμός του Ακινήτου περιλαμβάνεται στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.) κατά το οποίο Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά μέρη όπως ορίζονται αυτά στο αρθ.953 Α.Κ. ή τα παραρτήματα του, όπως ορίζονται αυτά στο αρθ.956 Α.Κ. Δεδομένου ότι τα «Ακίνητα πράγματα» περιλαμβάνουν τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη, ο νομικός ορισμός ταυτίζεται με τον οικονομικό που δόθηκε παραπάνω (Ζεντέλης 2001).

Επομένως, ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου σύμφωνα με τον Κιόχο (2006) εκφράζεται από την παρακάτω σχέση:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Έδαφος} + \text{Έργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$

Στις ανωτέρω σχέσεις με τον ορό γη εννοούμε τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς γεωτεμάχια. Το γεωτεμάχιο ή το οικόπεδο (στον αστικό χώρο) γεωμετρικά ορίζεται ως το ενιαίο τμήμα γης, που ανήκει σε έναν ή πολλούς κυρίους εξ αδιαιρέτου κατά το οποίο αποτελεί τη βάση δημιουργίας των Ακινήτων. Με ποιο πλήρη τρόπο ως γεωτεμάχιο ορίζεται το συνεχόμενο τμήμα της

επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματα του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σ' έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο. (Ζεντέλης 2001).

Συντελεστές παραγωγής καλούνται τα μέσα εκείνα τα οποία χρησιμοποιούνται σε κάθε παραγωγική δραστηριότητα. Η γη ως συντελεστής παραγωγής ενδιαφέρει την οικονομία μιας χώρας από δυο πλευρές. Αφ' ενός αποτελεί πηγή φυσικών υλών και δυνάμεων και αφετέρου αποτελεί τόπο εγκατάστασης για παραγωγική δραστηριότητα και η επιλογή αυτή γίνεται με διαφορά κριτήριο ανάλογα με τη φύση της παραγωγικής δραστηριότητας. Επίσης ενδιαφέρει και για οικιστικούς σκοπούς μιας και η έγγειος πρόσδοδος (αμοιβή του εδάφους) προσφέρει ως συντελεστής παραγωγής. Η εργασία ως συντελεστής της παραγωγής ονομάζεται κάθε πνευματική ή σωματική ενέργεια του ανθρώπου που αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών. Έπειτα ως τρίτος συντελεστής παραγωγής είναι το κεφάλαιο. Ο συντελεστής αυτός αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία:

1. Κτίρια και εγκαταστάσεις
2. Μηχανήματα, μεταφορικά μέσα ,εργαλεία.
3. Αποθέματα πρώτων υλών, ετοιμών και ημικατεργασμένων προϊόντων

Τέλος εκτός από τους παραπάνω τρεις συντελεστές παραγωγής στη σύγχρονη οικονομία για την παραγωγή των αγαθών προστέθηκε και τέταρτος συντελεστής ο επιχειρηματικός παράγοντας ή επιχειρηματική εργασία, δηλαδή ο παράγοντας εκείνος, ο οποίος αναλαμβάνει πρωτοβουλία και την ευθύνη της εξεύρεσης και του συντονισμού των συντελεστών της παραγωγής και επομένως και τους κινδύνους για την επιτυχία της παραγωγικής διαδικασίας (Κιόχος 2006).

1.2 Η έννοια του Τόπου Κατοικίας

Η Doreen Massey (1992) ανέκαθεν υποστήριζε ότι ο «τόπος» είναι κοινωνικό δημιούργημα. Σύμφωνα με την οπτική της γωνιά «φτιάχνουμε συνέχεια μέρη» και η ιδέα μας για τον τόπο «είναι προϊόν της κοινωνία της οποίας διαμένουμε». Παράλληλα μπορούμε να πούμε ότι η δημιουργία τόπου δεν είναι κάτι εντελώς υποκειμενικό, αλλά επηρεάζεται από φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές πραγματικότητες.

Ο γεωγράφος Yi-Fu Tuan επινόησε τον ορό «τοποφιλία» (topophilia) για να περιγράψει «τον συναισθηματικό δεσμό μεταξύ ανθρώπων και τόπου» (Duncan and Duncan, 2001). Επίσης είπε ότι αυτός ο δεσμός μπορεί να είναι μεγαλύτερος για κάποιους ανθρώπους έναντι κάποιων άλλων και αυτό εκφράζεται διαφορετικά από ανθρώπους με διαφορετικές κουλτούρες (Duncan and Duncan, 2001). Η τοποφιλία είναι η συναισθηματική μας απάντηση στον τόπο αλλά είναι και η πρακτική μας να συνδέουμε διάφορους τόπους με άτομα.. Ο Bachelard (1969) επίσης αναφέρει την τοποφιλία στο «ποιητική του χώρου» υποστηρίζοντας ότι «το μυαλό μας δίνει μορφή σε χώρους και τόπους στα οποία οι άνθρωποι διαμένουν και δημιουργούν αναμνήσεις, συναισθήματα και σκέψεις. Δηλαδή «το μέσα κομμάτι μας εξωτερικοποιείται και ο εξωτερικός χώρος έρχεται μέσα μας». Ο Bachelard υποστηρίζει ότι ο δεσμός μεταξύ ανθρώπων και τόπου σημαίνει ότι η αναζήτηση του τόπου είναι βασικό κομμάτι σε κάθε ψυχαναλυτική / φαινομενική ερευνά της μνήμης, του εαυτού και του μυαλού (Malpas, 1999).

Η σχετική ιδέα της «αίσθησης του τόπου» έχει λάβει μεγαλύτερης προσοχής από αυτής της τοποφιλίας του Tuan, αλλά και η οι δυο προσεγγίσεις είναι στενά συνδεδεμένες. Η Rose εξηγεί ότι η αίσθηση του τόπου αναπτύσσεται και διαποτίζεται από κάθε πτυχή των εμπειριών ζωής του ατόμου. Η Rose επίσης αναφέρει ότι παρόλο που η αίσθηση του τόπου κάποιου ατόμου είναι προσωπική, αυτή έχει σχηματιστεί σε ένα μεγάλο βαθμό από την κοινωνία, την κουλτούρα και τις οικονομικές συγκυρίες στις οποίες αυτά τα άτομα βρίσκονται. Η Rose υποστηρίζει ακόμη μια έννοια της αίσθησης του τόπου, λέγοντας ότι συνήθως δεν έχει εγγενή σημασία αλλά αποκτά αυτή που του δίνουν οι άνθρωποι (Rose, 1999).

Πέρα από αυτό η Rose αναγνωρίζει τρία επιχειρήματα για την φύση του τόπου:

- Η αίσθηση του τόπου μας φαίνεται κάτι φυσικό. Πολλοί υποστηρίζουν ότι είναι το ένστικτο του να προσδιορίζουμε την περιοχή μας και άλλοι ότι είναι ένστικτο επιβίωσης
- Το τι αίσθημα μας δίνει ένας τόπος για εμάς είναι αποτέλεσμα της σημασίας που του έχουμε δώσει εμείς στην καθημερινότητα μας. Θα μπορούσε κάποιος να πει ότι είναι η αντίληψη της κουλτούρας του κόσμου γύρω μας που μας έχει επηρεάσει. Πολλοί συγγραφείς επίσης προσθέτουν ότι οι δυνάμεις και οι σχέσεις που έχουμε δημιουργήσει είναι πολύ σημαντικές για την κατανόηση αυτής της κουλτούρας.
- Τέλος πολύ σημαντικό ρολό παίζει και η πολιτική μας ταυτότητα στην αίσθηση του χώρου.

Ο Tuan όμως πιστεύει ότι υπάρχει διαφορά από το να έχεις «ριζώσει» κάπου και την αίσθηση του τόπου. Υποστηρίζει λοιπόν ότι το πρώτο επιχείρημα εκφράζει την έννοια του να εγκαθίσταμαι σε έναν τόπο αποκτώντας ισχυρούς δεσμούς με αυτόν, ένα το δεύτερο και το τρίτο εκφράζει την αίσθηση του τόπου που του δίνουμε εμείς. Η διαφορά τους είναι ότι η πρώτη έννοια υπονοεί ότι βρισκόμαστε στο σπίτι μας με μη συνειδητό τρόπο. Αντίθετα η αίσθηση του τόπου μας δημιουργείται λόγω μιας απόστασης που φτιάχνουμε μεταξύ του εαυτού μας και του τόπου, με αποτέλεσμα να το εκτιμούμε πιο αντικειμενικά και συνειδητά. Με λίγα λόγια αποκτούμε με το μέρος κατοικίας μας ισχυρούς δεσμούς χωρίς να το καταλαβαίνουμε λόγω συνήθειας (Tuan , 1980).

Ο Bourdieu και ο Wacquant υποστηρίζουν ότι νιώθουμε να είμαστε «σπίτι» μας στα μέρη που έχουμε ζήσει και μεγαλώσει (1992, Friedman). Η έννοια του «σπιτιού» όμως είναι αμφισβητούμενη στην ακαδημαϊκή κοινότητα. Μεγάλο μέρος του επιστημονικού διαλόγου έχει επικεντρωθεί στο να αναπτυχθεί η έννοια του σπιτιού μακριά από τις χωρικές ιδιότητες του σπιτιού και της κατοικίας ή της συλλογής κατοικιών και ανέσεων. Γι' αυτό τον λόγο υπάρχει μεγάλη διαμάχη για το τι θεωρούμε σπίτι. Για παράδειγμα , ο Dupuis και ο Thorns (1996) δηλώνουν ότι το σπίτι έχει οντολογική ασφάλεια όταν υπάρχουν οι τέσσερις παρακάτω συνθήκες:

- Σπίτι είναι το μέρος σταθερότητας της καθημερινότητας μας στον κοινωνικό και υλικό κόσμο.
- Σπίτι είναι το χωρικό πλαίσιο στο οποίο η καθημερινή μας ρουτίνα υφίσταται και εκτελείται
- Σπίτι είναι το μέρος στο οποίο οι άνθρωποι νιώθουν τον μεγαλύτερο έλεγχο και ελευθέρια για τη ζωή τους επειδή βρίσκονται μακριά και απομονωμένοι από τον εξωτερικό κόσμο
- Σπίτι είναι η ασφαλής βάση στην οποία η ταυτότητα μας σαν άτομα κατασκευάζεται και αναπτύσσεται

Είναι προφανές ότι η αντίληψη που έχουμε περί του τόπου κατοικίας και του σπιτιού είναι πάρα πολύ σημαντική. Το δίλημμά του να αντιμετωπίζουμε τη κατοικία σαν το κατασκεύασμα για να μας στεγάσει και προστατεύσει και το σπίτι σαν κοινωνικό και συναισθηματικό δημιούργημα δεν ισχύει. Οι έννοιες αυτές είναι αλληλένδετες μεταξύ τους και συνθέτουν τον τόπο κατοικίας σαν μια οντότητα στο μυαλό των ανθρώπων. Το σπίτι δεν είναι απλά μια τοποθεσία αλλά βρίσκεται και στο χώρο και στο χρόνο.

1.3 Η έννοια της Κατοικίας

«Η κατοικία είναι ένα εργαλείο, που με αυτό αντιμετωπίζουμε κατά μέτωπο τον κόσμο που προστατεύει τον άνθρωπο από όλες τις καταγιγίδες του ουρανού» (Bachelard, 1969).

Η κατοικία αποτελεί σταθερό αγαθό στο χωρικό επίπεδο, δεν αλλάζει ιδιοκτήτες συχνά, είναι ένα αγαθό το οποίο μας είναι αναγκαίο και αποτελεί μια μορφή περιουσίας η οποία υπόκειται σε «κερδοσκοπικές» διακυμάνσεις. Επιπλέον, η κατοικία περιλαμβάνει διάφορες μορφές αξίας για τον ιδιοκτήτη και πάνω από όλα αποτελεί το κεντρικό σημείο αναφοράς του, ως προς όλες τις άλλες πλευρές του αστικού κόσμου (Harvey, 1972).

Επίσης υπάρχει σύνδεση με ιδιαίτερες τοπικές και χρονικές συνθήκες κοινωνικών διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένων μια σειρά από ατόμων που αλληλοεπιδρούν με τη κατοικία, όπως επενδυτές, κατασκευαστές, ιδιοκτήτες, εργολάβους κλπ. Συνήθως η οπτική του εκάστοτε φορέα, δηλαδή του ιδιοκτήτη, της αγοράς και του δημοσίου, διαφέρει. Βασική αιτία της διαφορετικής τους οπτικής είναι ότι οι δράσεις του εκάστοτε φορέα, καθορίζει η μια την άλλη, συνυπάρχουν μεταξύ τους και καμία δεν είναι χωρίς τις άλλες (Κουβέλης, 1997). Από την πλευρά των ιδιοκτητών, το αγαθό της κατοικίας έχει δύο σημαντικά χαρακτηριστικά τα οποία είναι η τιμή και η αξία χρήσης που σχετίζεται με την ποιότητα της κατοικίας. Η αξία της κατοικίας θα αναλυθεί περαιτέρω στο επόμενο κεφάλαιο.

Το δημόσιο και η αγορά θεωρούνται σημαντικοί παράγοντες στην διαδικασία παραγωγής της κατοικίας, ως αυτόνομες οντότητες, αλλά και ως ρυθμιστικοί συντελεστές διαμόρφωσης του αποθέματος κατοικίας. Στην Ελλάδα το σύστημα ανάπτυξης κατοικίας είναι δύσκολο κανείς να καταλάβει κάποιος από που αρχίζει και που τελειώνει ο ρόλος της ελεύθερης αγοράς και του δημοσίου. Η κρατική παρέμβαση στην κατοικία στην Ελλάδα δεν στόχευε μόνο στην εφαρμογή προνομιακής πολιτικής αλλά συχνά χρησιμοποιούσε την οικοδομική δραστηριότητα για την επίτευξη γενικότερων εθνικών και αναπτυξιακών στόχων. Το ζήτημα της κατοικίας αποτελεί, μέχρι σήμερα, αναμφισβήτητο, ζωτικό κοινωνικό πρόβλημα, αντικείμενο άσκησης πολιτικής και κρατικής μέριμνας (έστω και επιλεκτικά ή ελλειμματικά), αλλά και πεδίο άσκησης ευρύτερων διεκδικήσεων.

1.4 Η Αξία κατοικίας

Η αξία κατοικίας αποτελεί ένα κομμάτι της γενικότερης εννοίας του προσδιορισμού της αξίας ακίνητου. Με τον όρο αξία ακίνητου εννοούμε την αξία του ενιαίου ακίνητου που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή κτισμάτων. Στην αξία του ακίνητου περιλαμβάνεται αρκετές φορές και η αξία του εξοπλισμού που έχει σχέση με τη χρήση του (Κιόχος, 2006).

Η αξία της κατοικίας επηρεάζεται από πολλούς οικονομικούς συντελεστές που πρέπει να έχει μια κατοικία ώστε να δίνει στον ιδιοκτήτη του ένα εισόδημα ή μια εξυπηρέτηση. Οι οικονομικοί αυτοί συντελεστές που αυξομειώνουν την αξία της κατοικίας έχουν σχέση με την ωφελιμότητα, την σπανιότητα η οποία καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης και προσφοράς και την κάλυψη υποκειμενικών ή αντικειμενικών αναγκών. Η επιρροή της ωφελιμότητας στη διαμόρφωση της αξίας μιας κατοικίας εξαρτάται από στοιχεία όπως το μέγεθος και η θέση του, ο θόρυβος, η ποιότητα κατασκευής, η κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, η βέλτιστη χρήση, η νομική κατάσταση. Η σχέση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης επηρεάζει και αυτή την αξία των ακινήτων (Κιόχος, 2006).

Πέρα από τους παράγοντες που αναφέρθηκαν παραπάνω, προσθετοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες της κατοικίας σε μακροχρόνιο επίπεδο είναι:

- το κόστος και η διαθεσιμότητα γης, το κατασκευαστικό κόστος
- η αύξηση του εισοδήματος
- η σεισμικότητα μιας περιοχής
- η φορολογία και άλλες κρατικές παρεμβάσεις
- οι επενδύσεις στη βελτίωση της ποιότητας υφιστάμενων ακινήτων
- οι δυνατότητες χρηματοδότησης από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- η γενική και τοπική οικονομική κατάσταση
- οι μεταβολές στον πληθωρισμό
- η αβεβαιότητα σχετικά με μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων μετά από περιόδους μεγάλης μεταβατικότητας των αξιών των ακινήτων
- οι τεχνολογικές μεταβολές ο πολεοδομικός σχεδιασμός
- οι αλλαγές στην αρχιτεκτονική.

Η αξία του ακινήτου όμως δεν είναι μια και αλλάζει ανάλογα με το πρίσμα το οποίο την επεξεργάζεται ο εκτιμητής. Υπάρχει λοιπόν η αγοραία, η εύλογη, η τρέχουσα, η πραγματική, η υπολειμματική, η αντικειμενική και η βέλτιστη χρήσης. Αγοραία αξία σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσαν να πωληθούν τα εδάφη και τα κτίρια με βάση μια ιδιωτική σύμβαση μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή, που δεν έχει καμία συγγενική, φιλική, επαγγελματική ή άλλη σχέση με τον πωλητή, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προϋπόθεση ότι η προσφορά του ακινήτου γίνεται δημοσίως γνωστή στην αγορά, ότι οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν την εύρυθμη εκποίηση του και ότι υπάρχει διαθέσιμος χρόνος για την διαπραγμάτευση της πώλησης, όπως συνηθίζεται κανονικά ανάλογα με τη φύση του ακινήτου (Κιοχός, 2006).

Ανάλογα της φύσεως που έχει το προς εκτίμηση ακίνητο, επιλέγεται για την αποτίμησή του η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος ή συνδυαστική χρήση αυτών μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους. Αυτές οι μέθοδοι είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative method)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας (residual method)
- Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης (depreciated replacement cost)
- Μέθοδος κερδών (profit's method)
- Μέθοδος επενδυτική (investment method)

Συνήθως χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος με την οποία ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου όπως είναι το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει το ακίνητο, οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, στοιχεία της τοποθεσίας, του μεγέθους του ακινήτου, της παλαιότητάς του, του τύπου του χρήστη κλπ. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο (RICS, 2010).

Η αξία όμως της γης είναι ένα αποτέλεσμα των αυξομειώσεων του πληθυσμού, της εργασίας, του κόστους μεταφοράς και αρκετών ακόμη παραγόντων. Κατά κοινή ομολογία οι τιμές γης είναι μεγαλύτερες στο κέντρο μια πόλης και χαμηλότερες στις γύρω περιοχές. Οι αξίες της γης όσο

απομακρυνόμαστε από το κέντρο τόσο πιο πολύ πέφτουν όχι όμως γραμμικά. Η μεταβολή της αξίας, λόγω της πολυκεντρικής μορφής ανάπτυξης των πόλεων πλέον, παρουσιάζει κορυφές, μέγιστα και ελάχιστα. Συνήθως, οι τιμές βρίσκονται σε συνάρτηση με την απόσταση από τις περιοχές με μεγαλύτερη πυκνότητα απασχόλησης και πληθυσμού με αποτέλεσμα να έχουν υψηλότερες αξίες γης. Υπάρχουν όμως και άλλοι παράγοντες, που επηρεάζουν τις τιμές σε εθνικό αλλά και τοπικό επίπεδο όπως πχ η ανάπτυξη αυτοκίνητου ή η δημιουργία μετρό σε ένα τόπο. Όλες οι μεταβολές των τιμών, τοπικά και χρονικά, επηρεάζουν τον προσδιορισμό της τιμής σε ορισμένη θέση και σε συγκεκριμένο χρόνο. Η τελική τιμή εξαρτάται από τη συνολική ωφελιμότητα του χώρου και της κάλυψης αναγκών που προσφέρει, αλλά και από συμπεριφορά του καταναλωτή-αγοραστή. Η θεωρία της υποκειμενικής αξίας μετατρέπεται σε θεωρία ισορροπίας με την ανάλυση της ζήτησης και της προσφοράς (Ζεντέλης, 2001).

1.5 Η Τεχνολογία GIS

Η χρήση της τεχνολογίας πλέον είναι ένας βασικός παράγων στην αναβάθμιση μοντέρνων συστημάτων ανάλυσης πάνω στο θέμα της Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας (Real Estate). Έτσι αναπτύχθηκε η τεχνολογία των Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών (Geographic Information Systems) ή GIS για συντομία. Το GIS περιλαμβάνει hardware και software και αποτελείται από ένα σύνολο εργαλείων για τη συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση, διαχείριση, ανάκτηση και απόδοση ομάδων χωρικών δεδομένων από τον πραγματικό κόσμο, με στόχο την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων σκοπών ή τη λήψη απόφασης. Ένα πρόγραμμα GIS χρησιμοποιεί μια βάση δεδομένων, που ανταποκρίνεται σε μη προκαθορισμένους τρόπους ανάκτησης των πληροφοριών, με σκοπό να απαντήσει σε ερωτήματα που έχουν σχέση σε δεδομένα του γεωγραφικού χώρου. Με την έννοια χωρικά δεδομένα εννοούμε τα διαφορά δεδομένα που μπορούμε να αντλήσουμε για ένα μέρος και μπορούν να συνδεθούν με τον χώρο.

Τα χωρικά δεδομένα σε ένα πρόγραμμα GIS είναι βασισμένα σε πληροφορίες θέσης, τοπολογία και θεματικά χαρακτηριστικά. Υπάρχουν τρεις διαφορετικοί τύποι που παρουσιάζονται: σε σημεία, σε γραμμές και σε πολύγωνα. Τα GIS έχουν επίσης τη δυνατότητα σύνδεσης χωρικών-γραφικών πληροφοριών με μη γραφικές πληροφορίες. Ακόμη υπάρχει η δυνατότητα λογικών και αριθμητικών πράξεων μεταξύ χαρτών. Τα GIS προγράμματα περιλαμβάνουν ένα είδος χαρτογραφικής λογικής,

δηλαδή τοπολογία, όπου π.χ. ανεξάρτητα χαρτογραφικά χαρακτηριστικά "γνωρίζουν" που είναι, σε σχέση με άλλα χαρακτηριστικά, βάσει και πάλι των γεωγραφικών συντεταγμένων (Ζεντέλης, 2001)

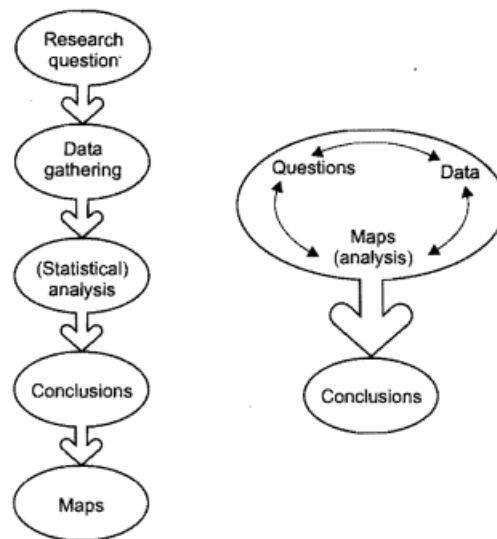
Μια από τις πιο βασικές λειτουργίες των GIS, είναι η παραγωγή χαρτών και ειδικότερα θεματικών χαρτών δηλαδή που παρουσιάζουν πληροφορίες. Οι χάρτες ανέκαθεν χρησιμοποιούνταν για αποθήκευση τοπογραφικών δεδομένων αλλά και για πληροφορίες ιδιοκτησίας. Από τον 19^ο αιώνα οι θεματικοί χάρτες χρησιμοποιήθηκαν για την παρουσίαση στατιστικών δεδομένων και αποτελέσματα άλλων συστημικών ερευνών.

Τα GIS σήμερα μας βοηθούν στη καλύτερη και αποδοτικότερη μέτρηση, διαχείριση και τον προσδιορισμό της θέσης των ακινήτων. Μέσω των GIS γίνεται πιο εύκολη η συμμετοχή της θέσης σε πολλούς διαφορετικούς τύπους συστημάτων λήψης απόφασης. Ως αποτέλεσμα τα GIS είναι κατάλληλο μέσο για μελέτη ενός χωρικού πλαισίου με πιο τεκμηριωμένα αποτελέσματα. Στα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων, η πληροφορία είναι από τα πιο σημαντικά κομμάτια της, αφού οδηγεί στην αναγνώριση ευκαιριών αγοράς και πώλησης νωρίς, αποτρέπει από τις λάθος επενδύσεις σε γη και κατασκευές και βοηθά την ανάλυση και διαχείριση διαφορετικών πηγών κινδύνου. Το GIS παρέχει ταυτόχρονα προσέγγιση σε πολλαπλούς τύπους πληροφοριών. Έτσι ο αναλυτής μπορεί να παρατηρεί τις τάσεις που επηρεάζουν την απορρόφηση ακινήτων, τα ενοίκια, τις αξίες, την αύξηση του πληθυσμού κλπ.

Επίσης βοηθάει αρκετά σε διάφορους παράγοντες και εμπλεκόμενους στην αγορά ακινήτων και κατοικίας. Η εκτίμηση όπως αναφέρθηκε παραπάνω συμπεριλαμβάνει τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας με τη βοήθεια πολλών και συγκρίσιμων ακινήτων. Αρχικά επειδή τα GIS συνδέουν χαρτογραφικές λειτουργίες με λειτουργίες βάσης δεδομένων, υπάρχει η δυνατότητα στην ανάπτυξη στατιστικών μοντέλων, από οποία τα GIS βοηθούν να προσδιορίσουμε πώς η τοποθεσία επηρεάζει την αξία ή στον εντοπισμό ευκαιριών αγορών και στον υπολογισμό της επιρροής αρνητικών χαρακτηριστικών. Οι ερευνητές της αγοράς ενδιαφέρονται για την ανάλυση των πληροφοριών, με σκοπό να προσδιορίζουν τις εμπορικές περιοχές και να ερευνούν το χωρικό πλαίσιο του ανταγωνισμού. Γι' αυτόν το λόγο οι θεματικοί χάρτες γίνεται να χρησιμοποιηθούν από τους αναλυτές της αγοράς της ακίνητης περιουσίας για να εντοπίζουν, να επεξεργάζονται και να παρουσιάζουν κυρίες δημογραφικές τάσεις, τάσεις απασχόλησης και τάσεις εισοδήματος.

Με τη χρήση των GIS, οι ερευνητές της αγοράς έχουν την δυνατότητα να εκτιμήσουν πόσοι ενδεχόμενοι πελάτες εμπορικών καταστημάτων ζουν σε μια συγκεκριμένη απόσταση από ένα κέντρο

εμπορικής δραστηριότητας. Ένα ακόμη εργαλείο που προσφέρουν τα GIS στους αναλυτές της αγοράς είναι να βρίσκουν τα πιθανά αποτελέσματα του ανταγωνισμού των προϊόντων της αγοράς, το βαθμό απορρόφησης ή τα ανταγωνιστικά ενοίκια πριν την υλοποίηση ενός σχεδίου ή να προβλέπουν τον τρόπο με τον οποίο τα χαρακτηριστικά της γειτονιάς θα επηρεάσουν τις τιμές των ιδιοκτησιών (Ζεντέλης, 2001).



Εικόνα 1. Διαδικασία λειτουργίας Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών
Πηγή: O'Sullivan,Unwin,2003

1.6 Μέθοδοι χωρικής στατιστικής

Η χωρική στατιστική χρησιμοποιείται συνήθως για την λύση τριών κατηγοριών προβλημάτων: η ανάλυση ενός προτύπου σημείων, η ανάλυση μιας διαδικασίας που επιφέρουν συνεχείς μεταβολές στο χώρο καθώς και την ανάλυση φαινομένων. Απώτερος στόχος της είναι η περιγραφή και η διάγνωση της χωρικής οργάνωσης (Κανάρογλου, Deluca ,2001). Οι μέθοδοι χωρικής ανάλυσης λαμβάνουν υπόψη τους τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των χωρικών δεδομένων που αγνοούν οι κλασικές μέθοδοι στατιστικής ανάλυσης με αποτέλεσμα την εξαγωγή προστιθέμενης αξίας γνώσης για τα δεδομένα αυτά. Η χωρική ανάλυση βασίζεται στον πρώτο νόμο της γεωγραφίας ότι τα πάντα σχετίζονται μεταξύ τους αλλά τα κοντινά πράγματα αλληλοσχετίζονται περισσότερο απ' ό,τι τα πιο μακριά (Tobler,1970). Τα χωρικά δεδομένα έχουν τρία ιδιαίτερα χαρακτηριστικά: την θέση, την γειτνίαση και την απόσταση. Μέσω των τριών αυτών μπορούμε να παρατηρήσουμε τις χωρικές επιδράσεις (spatial effects). Οι μέθοδοι

διερευνητικής ανάλυσης χωρικών δεδομένων ανήκουν και εφαρμόζονται σε ευρύτερες ερευνητικές περιοχές που συναντώνται στη βιβλιογραφία με τους όρους ανάλυση προτύπων σημείων (pointpattern analysis), χωρική αυτοσυσχέτιση (spatial autocorrelation), μονο-μεταβλητή ανάλυση (univariate analysis), ανάλυση χωρικής σχέσης (analysis of spatial association), τοπικοί δείκτες χωρικής σχέσης (Local Indicators of Spatial Association – LISA), ανάλυση χωρικής εξάρτησης (analysis of spatial dependence) και πολλούς άλλους όρους.

Στη καθημερινή ζωή χρησιμοποιούμε χωρικά δεδομένα με πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα τη δήλωση της διεύθυνσης κατοικίας μας και της μετακίνησής σ' αυτήν. Η διεύθυνση κατοικίας καθορίζεται σύμφωνα με: α) ένα σύστημα αναφοράς κατά το οποίο έχει καθοριστεί ένα όνομα και ένας αριθμός στη θέση του ακινήτου σε σχέση με το δρόμο, β) ένα ταχυδρομικό κώδικα που έχει οριστεί από τα Ελληνικά Ταχυδρομεία για τη διανομή της αλληλογραφίας, γ) ένα όνομα Δήμου. Όλες οι παραπάνω χωρικές πληροφορίες μπορούν με μοναδικό τρόπο να προσδιορίσουν τη θέση μιας κατοικίας, ωστόσο αυτή δεν είναι απόλυτα ακριβής ως προς τη θέση της πάνω στην επιφάνεια της γης. Οι μέθοδοι χωρικής ανάλυσης, που παρουσιάζονται παρακάτω, αφορούν συχνά σε σύνθετες μαθηματικές επεξεργασίες δεδομένων και απαιτούν αρκετή υπολογιστική ισχύ. Μια από αυτές είναι η ιδέα της χωρικής αυτοσυσχέτισης που εστιάζει κατά πόσο οι μεταβλητές σε μία περιοχή μελέτης είναι παρόμοιες με τις αντίστοιχες μεταβλητές που βρίσκονται κοντά (Goodchild, 1987). Επί της ουσίας, λοιπόν, η χωρική αυτοσυσχέτιση εκφράζει την ύπαρξη ή μη σχέσης εξάρτησης μίας μεταβλητής αναφορικά με τη χωρική θέση στην οποία αυτή βρίσκεται και τις γειτονικές της θέσεις.

Ο δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως για τον υπολογισμό της χωρικής αυτοσυσχέτισης είναι ο δείκτης Moran's I. Ο ορισμός και υπολογισμός των βαρών για τον υπολογισμό δεικτών, όπως ο Moran's I, βρίσκονται στο κέντρο της θεωρίας και μεθοδολογίας στη χωρική ανάλυση, δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα σε κοντινές μεταξύ τους παρατηρήσεις κατά τον υπολογισμό ενός στατιστικού μέτρου και χρησιμοποιεί τη γειτνίαση και την απόσταση μεταξύ των παρατηρήσεων. Πιο αναλυτικά, ο δείκτης Moran εκφράζει τη γραμμική συνδιακύμανση μεταξύ των τιμών μίας μεταβλητής y και της μεταβλητής Wy που δημιουργείται από τους σταθμικούς μέσους των γειτονικών τιμών για κάθε πολύγωνο (Καραχάλιου, 2010). Οι τιμές του δείκτη ορίζονται στο διάστημα $[-1, +1]$. Οι θετικές τιμές υποδεικνύουν θετική αυτοσυσχέτιση και αντίστοιχα οι αρνητικές τιμές αρνητική αυτοσυσχέτιση. Στην περίπτωση που η χωρική αυτοσυσχέτιση ισούται με μηδέν αυτό υποδεικνύει ότι η απεικόνιση του χώρου με τη μήτρα W

είναι εσφαλμένη. Η θετική αυτοσυσχέτιση εκφράζει ότι στο χώρο συγκεντρώνονται όμοιες τιμές της μεταβλητής, ενώ η αρνητική αυτοσυσχέτιση υποδηλώνει ότι χαμηλές τιμές της μεταβλητής συνορεύουν με μεγάλες τιμές και αντίστροφα.

Για να γίνει πιο κατανοητό το παραπάνω θα μπορούσαμε να απεικονίζουμε το χώρο σαν μία πεδιάδα, που στην περίπτωση της θετικής αυτοσυσχέτισης, θα περιείχε μικρούς λόφους – αν ο συντελεστής κατά απόλυτη τιμή είναι μεγάλος – και μεγαλύτερους λόφους αν ο συντελεστής είναι μικρός. Στην περίπτωση, τώρα, της αρνητικής αυτοσυσχέτισης ο χώρος μοιάζει με ορεινό όγκο με απότομες πλαγιές – αν ο συντελεστής, κατά απόλυτη τιμή, είναι μεγάλος- και με σχετικά ομαλές πλαγιές αν ο συντελεστής είναι μικρός (Στάμου ,2010).

Ο Anselin (1995) προτείνει τη χωρική αποδόμηση των ολικών δεικτών χωρικής αυτοσυσχέτισης και τον ορισμό τοπικών δεικτών χωρικής σχέσης (local indicators of spatial association – LISA) όπως ο τοπικός δείκτης του Moran I. Η ερμηνεία του τοπικού δείκτη Moran Ii είναι ουσιαστικά η ίδια με αυτή του ολικού δείκτη I. Η θετική τιμή του τοπικού Ii υποδεικνύει χωρική συγκέντρωση παρόμοιων τιμών (χαμηλών ή υψηλών) ενώ η αρνητική τιμή του Ii υποδεικνύει χωρική συγκέντρωση ανόμοιων τιμών, για παράδειγμα μια τοποθεσία με υψηλή τιμή που περιβάλλεται από γείτονες με χαμηλές τιμές (Anselin,1995). Στην περίπτωση του τοπικού δείκτη Moran's I δεν ισχύει το όριο -1 ως $+1$ στην τιμή του, αλλά μπορεί να έχει τιμές μεγαλύτερες από $+1$ και μικρότερες από -1 . Με βάση το συνδυασμό των προσήμων των τιμών των ζευγών αυτών και το επίπεδο σημαντικότητας των τοπικών δεικτών Moran's I, είναι δυνατή η δημιουργία του χάρτη χωρικών προτύπων. Πρόκειται για ένα θεματικό χάρτη όπου κάθε χωρική οντότητα έχει ταξινομηθεί σε μία από τις παρακάτω πέντε κατηγορίες:

- Υψηλή – Υψηλή (High – High) που αφορά σε χωρικές οντότητες με υψηλή τιμή που συνορεύουν με οντότητες με επίσης υψηλές τιμές της υπό μελέτη μεταβλητής
- Χαμηλή – Χαμηλή (Low – Low) που αφορά σε χωρικές οντότητες με χαμηλή τιμή που συνορεύουν με οντότητες με επίσης χαμηλές τιμές της υπό μελέτη μεταβλητής
- Χαμηλή – Υψηλή (Low – High) που αφορά σε χωρικές οντότητες με χαμηλή τιμή που συνορεύουν με οντότητες με υψηλές τιμές της υπό μελέτη μεταβλητής
- Υψηλή – Χαμηλή (High – Low) που αφορά σε χωρικές οντότητες με υψηλή τιμή που συνορεύουν με οντότητες με χαμηλές τιμές της υπό μελέτη μεταβλητής
- Μη στατιστικά σημαντικό τοπικό δείκτη Moran's I

Κεφάλαιο 2^ο

Οικονομική Ανάλυση Αγοράς Κατοικίας

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι αρχικά να παρουσιαστούν τα θέματα που σχετίζονται με την διαμόρφωση της τιμής των Ακινήτων και γενικότερα της Αγοράς Ακινήτων. Έπειτα γίνεται αναφορά σε θέματα που σχετίζονται με τους κανόνες που διαμορφώνουν τη ζήτηση και την προσφορά των Ακινήτων και τους παράγοντες που επιδρούν στη μεταβολή τους.

2.1 Η Αγορά Ακινήτων

Αγορά σημαίνει ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, μέσω ανταλλαγής χρήματος ή άλλων αγαθών. Η αγορά δεν έχει συγκεκριμένη τοποθεσία. Διασφαλίζει το πλήθος των αγοραστών και των πωλητών και μέσω της λειτουργίας της διαμορφώνει τις τιμές της αγοράς. Ένα από τα είδη αγορών λοιπόν που υπάρχουν είναι και η αγορά Ακινήτων (Ζεντέλης, 2001)

Η αγορά ακίνητης περιουσίας αρχικά έχει υλική υπόσταση αφού αποτελείται από υλικά περιουσιακά στοιχεία. Ταυτόχρονα όμως έχει και νομική υπόσταση η οποία μεταφράζεται στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας του ακινήτου. Στη πραγματικότητα αυτό που ανταλλάσσεται μέσα στην αγορά ακινήτων δεν είναι τα κτίρια ή η γη αλλά το δικαίωμα εκμετάλλευσης αυτών. Η ανάλυση της αγοράς ακινήτων συνήθως επικεντρώνεται σε ένα συγκεκριμένο τύπο ακινήτου (κατοικίας, εμπορικά, κτλ.). Αυτή η εμπειρική μελέτη μπορεί να έχει και χωρική διάσταση. Εμείς στη συγκεκριμένη εργασία θα επικεντρωθούμε στην αγορά κατοικίας (Lambiri and Rovolis, 2014).

Η κατοικία αποτελεί μεγάλο κομμάτι της εθνικής οικονομίας και για αυτό τον λόγο ο τρόπος που οι αγορές κατοικίας λειτουργούν είναι άμεσα συνδεδεμένος με αρκετά στοιχεία της μικροοικονομίας. Ωστόσο η κατοικία όπως όλη η ακίνητη περιουσία είναι ένα πολυδιάστατο αγαθό με εγγενείς πολυπλοκότητες και διακριτά χαρακτηριστικά. Αυτό σημαίνει ότι η ανάλυση της αγοράς κατοικίας πρέπει να συμπεριλάβει και αυτές τις πολυπλοκότητες. Αρχικά όπως όλες οι μορφές ιδιοκτησίας, η κατοικία είναι ένα ετερογενές αγαθό. Κάθε κατοικία έχει κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, και κατασκευαστικά (αριθμός δωματίων, μέγεθος κήπου, ύπαρξη γκαράζ, κτλ.) αλλά και γεωγραφικά (απόσταση από πάρκο, ακτή ή βουνό, πλησίον σε σχολεία, κτλ.). Αυτά τα χαρακτηριστικά επηρεάζουν το ποσό οι αγοραστές έχουν την θέληση να πληρώσουν για τη συγκεκριμένη κατοικία.

Έπειτα η κατοικία είναι σε συγκεκριμένη θέση στο χώρο και αυτό δεν αλλάζει. Στα πλαίσια της ανάλυσης της αγοράς ακινήτων αυτό το χαρακτηριστικό προκαλεί δυο προβλήματα:

- Αφού η κατοικία δεν μετακινείται, αυτό σημαίνει ότι τα νοικοκυριά πρέπει να μετακομίσουν εκεί. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την απουσία ή μη από κατάλληλες κατοικίες σε μια περιοχή θα επηρεάσει την απόφαση για το που θα μετακομίσει ένα νοικοκυριό με αποτέλεσμα να δημιουργείται κινητικότητα. Αυτό είναι μια από τις συνδέσεις που έχει η κατοικία με την μακροοικονομικά και την αγορά εργασίας.
- Η αγορά κατοικίας δεν είναι μια συνολική οντότητα αλλά μια σειρά από αλληλένδετες χωρικά συγκεκριμένες υποαγορές (εθνικές, περιφερειακές αλλά και πόλεων).

Τέλος η κατοικία όπως όλα τα ακίνητα είναι ένα αγαθό με μεγάλη διάρκεια ζωής. Πέρα λοιπόν από τη χρησιμότητα τις κατοικίας, η διάρκεια ζωής της υποδεικνύει ότι είναι και μια επένδυση. Γι' αυτό το λόγο όταν κοιτάμε τους λόγους για αγορά μιας κατοικίας οι αναλυτές πρέπει να ελέγχουν αν είναι για στέγαση ή επένδυση. Ο μηχανισμός της αγοράς κατοικίας μπορεί να εντοπιστεί μέσω της ανάλυσης της προσφοράς και ζήτησης (Lambiri and Rovolis, 2014).

Οι συντελεστές ζήτησης και προσφοράς και πως σχετίζονται μεταξύ τους είναι το ζητούμενο στοιχείο στην ανάλυση. Ολόκληρη η οντότητα της αγοράς Ακινήτων στηρίζεται στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να προσαρμόσουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους στις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής ζήτησης, ωστόσο η πόλη είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο δευτερογενώς αναπτύσσεται η ανταγωνιστική αγορά Ακινήτων. Ο ανταγωνισμός που υπάρχει από όλες τις χρήσεις των ακινήτων μέσα στη πόλη κάνει το ακίνητο πιο σπάνιο και με αυτό το τρόπο εισάγει τον αστικό χώρο στο κλασσικό σχήμα του προσδιορισμού της τιμής στη βάση του ανταγωνισμού ζήτησης-προσφοράς. Η επιθυμία των αγοραστών, ο προσδιορισμός της προσφοράς και της ζήτησης, η εξεύρεση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους είναι κάποια κομμάτια του μηχανισμού της αγοράς κατοικίας, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής της.

2.2 Ιδιομορφίες της Αγοράς Ακινήτων

Η αγορά των Ακινήτων διαφέρει από τις άλλες αγορές για πολλούς λόγους. Αρχικά, κάθε ακίνητο είναι «μοναδικό» με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Έπειτα οι τιμές του κάθε ακινήτου είναι γνωστές συνήθως μόνο στους συμβαλλόμενους, στοιχείο που καθιστά την προσέγγιση των αγοραίων αξιών δύσκολη. Τέλος η αγορά δεν προσαρμόζεται απευθείας στις μεταβολές της ζήτησης ή της προσφοράς ακόμη ένα στοιχείο το οποίο δυσκολεύει την εξεύρεση τιμής. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό φαίνεται να είναι ότι μια συγκεκριμένη αγορά Ακινήτου, έτσι ώστε να ολοκληρωθεί, πρέπει να έχει βάση σε μια υπερτιμημένη ή υποτιμημένη αξία. Αν το προϊόν ήταν εμφανώς υπερτιμημένο, τότε οι ιδιοκτήτες του θα το πωλούσαν για να γλιτώσουν τη μελλοντική απώλεια, και έτσι ως αποτέλεσμα να έχουμε τη μείωση της τιμής του και την επαναφορά της στα φυσιολογικά επίπεδα. Οι κάτοχοι γης συνήθως δεν θέλουν να πωλήσουν σε χαμηλότερη τιμή προσπαθώντας να διατηρήσουν τις τιμές. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω εάν συγκεκριμένο Ακίνητο έχει ως κύριο χαρακτηριστικό τη μοναδικότητά του και η τιμή του αλλάζει χωρικά και χρονικά. Δυο είναι οι λόγοι που γίνεται η αγορά ενός Ακινήτου : α) για τη κάλυψη προσωπικών αναγκών στο παρόν ή στο μέλλον και β) για την απόκτηση οικονομικού οφέλους. Τίποτα δεν αποκλείει όμως την αγορά και για τους δύο λόγους μαζί. Σε κάθε περίπτωση όμως διατελεί μια επένδυση. Όλα τα ακίνητα έχουν αξία ανταλλαγής, που επηρεάζεται από την αξία χρήσης. Έτσι ο αγοραστής ερευνά την αγορά με γνώμονα την κάλυψη αναγκών ή την εύρεση καλύτερης επενδυτικής, ίσως και τον συνδυασμό και των δυο (Ζεντέλης, 2001).

Κάποια από τα βασικότερα χαρακτηριστικά που εξετάζει ένας πιθανός αγοραστής σχεδόν πάντα είναι η διάρκεια ζωής του ακινήτου, η τιμή αγοράς του και οι ωφέλειες από αυτό. Ένας επενδυτής έχει την δυνατότητα να ανακαλύψει μια ευκαιρία σε ένα κομμάτι γης, παρατηρώντας απλά τη μεταβολή της τιμής του στο κοντινό παρελθόν.

2.3 Ανταγωνιστικές Αγορές

Οι περισσότεροι οικονομολόγοι χρησιμοποιούν υποδείγματα τέλει ανταγωνισμού, στα οποία υπάρχει η υπόθεση ότι οι ανταγωνιστικές αγορές κατανέμουν τους οικονομικούς πόρους με τον πιο αποτελεσματικό τρόπο. Στα υποδείγματα όπου οι αγορές της οικονομίας είναι ανταγωνιστικές, οι επιχειρήσεις και οι καταναλωτές έχουν καθολική πρόσβαση στη πληροφόρηση, δεν δημιουργούνται εξωτερικές οικονομίες (αρνητικές ή θετικές) και το δημόσιο δεν παράγει κρατικά αγαθά, τότε η

οικονομία θεωρείται αποτελεσματική. Ωστόσο, όταν τα παραπάνω δεν υφίστανται, οι αγορές θεωρείται ότι «αποτυγχάνουν», και έτσι η λειτουργία τους κρίνεται αναποτελεσματική και απαιτούνται δημόσιες παρεμβάσεις για να βελτιώσουν τη λειτουργία τους και να αυξήσουν την αποτελεσματικότητά τους. Πολλοί οικονομολόγοι έχουν διαπιστώσει ότι στο πραγματικό κόσμο πολλές αγορές δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του βασικού ανταγωνιστικού μοντέλου και λειτουργούν σε συνθήκες ατελούς ανταγωνισμού (Stiglitz and Walsh, 2006).

Το πλαίσιο που στηρίχτηκε η διάρθρωση του βασικού ανταγωνιστικού μοντέλου ονομάζεται πλήρης ή τέλει ανταγωνισμός (perfect competition). Στις σημαντικότερες υποθέσεις του βασικού ανταγωνιστικού μοντέλου περιλαμβάνονται οι εξής:

- Οι επιχειρήσεις και οι καταναλωτές μιας ανταγωνιστικής αγοράς θεωρούν δεδομένη την τιμή ισορροπίας που διαμορφώνεται στην ανταγωνιστική αγορά.
- Οι επιχειρήσεις και οι καταναλωτές μιας ανταγωνιστικής αγοράς έχουν πλήρη πρόσβαση στη πληροφόρηση για όλα τα θέματα που αφορούν την αγορά που τους ενδιαφέρει.
- Οι αποφάσεις και οι ενέργειες των επιχειρήσεων ή των καταναλωτών μιας ανταγωνιστικής αγοράς δεν επηρεάζουν άμεσα τις υπόλοιπες επιχειρήσεις και τους υπόλοιπους καταναλωτές της οικονομίας πάρα μόνο έμμεσα.
- Σε μια ανταγωνιστική αγορά, κάθε αγοραστής-καταναλωτής απολαμβάνει μόνος το αγαθό που αγοράζει και κανένας άλλος δεν μπορεί να το καταναλώσει.

Σε αρκετές αγορές όμως, όπως αναφέρθηκε, ο ανταγωνισμός είναι ατελής. Οι οικονομολόγοι κατατάσσουν τις αγορές με ατελή ανταγωνισμό σε τρεις γενικές κατηγορίες. Σε κάποιες περιπτώσεις, μία μόνον επιχείρηση προσφέρει αγαθά στην αγορά και δεν υπάρχει καθόλου ανταγωνισμός. Αυτή η διάρθρωση αγοράς ονομάζεται μονοπώλιο (monopoly). Σε άλλες περιπτώσεις, λίγες επιχειρήσεις προσφέρουν αγαθά στην αγορά και διαμορφώνουν συνθήκες περιορισμένου ανταγωνισμού. Αυτή η διάρθρωση αγοράς ονομάζεται ολιγοπώλιο (oligopoly). Σε άλλες αγορές, αρκετές επιχειρήσεις προσφέρουν αγαθά και διαμορφώνουν συνθήκες αυξημένου ανταγωνισμού. Όμως, σε αυτές τις αγορές, ο αριθμός των επιχειρήσεων δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλος και δεν διαμορφώνει συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού. Αυτή η διάρθρωση αγοράς ονομάζεται μονοπωλιακός ανταγωνισμός (monopolistic competition) (Stiglitz and Walsh, 2006).

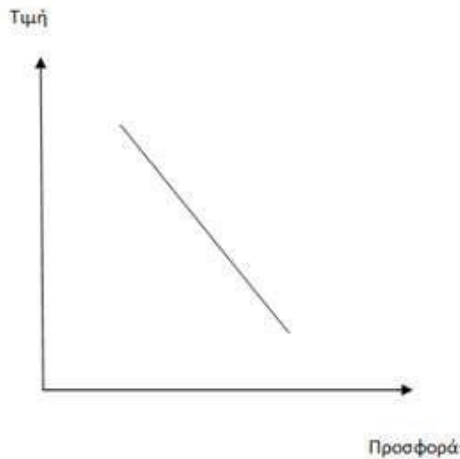
Αν λοιπόν η αγορά είναι ανεπαρκής (inefficient), η αύξηση των τιμών εξακολουθεί με τουλάχιστον ίδιο ρυθμό και οι τρέχουσες τιμές δεν κεφαλαιοποιούν ακριβώς τα αναμενόμενα μελλοντικά έσοδα

από την ιδιοκτησία. Έτσι ο επενδυτής σε γη μπορεί να έχει κέρδος πέραν του συνηθισμένου, αποκτώντας γη σε περιοχές που δίνουν αποδόσεις μεγαλύτερες του μέσου όρου. Οι τιμές των ακινήτων συμπεριφέρονται διαφορετικά από τις τιμές των άλλων προϊόντων, που έχουν μια συγκεκριμένη, καλά καθορισμένη και εύκολα αναγνωρίσιμη ομάδα χαρακτηριστικών, από την οποία προκύπτουν εκτιμήσεις με μη συσχετισμένες αποκλίσεις από το μέσο όρο, με διασπορά τυχαία, δηλαδή καθορίζουν επαρκείς (efficient) αγορές (Ζεντέλης, 2001).

Η αντιμετώπιση της επίδρασης της αγοράς Ακινήτων στην ανάπτυξη της οικονομίας οδήγησε πολλές χώρες σε δημοσιονομικά μέτρα και μέτρα πολιτικής γης, των οποίων τα αποτελέσματα εφαρμογής δεν ανταποκρίθηκαν στις αρχικές προβλέψεις. Στόχος των θεσμικών μέτρων ήταν πάντα η αντιμετώπιση της υπεραξίας ή η συγκράτηση της αύξησης των τιμών ή ο περιορισμός της ζήτησης και όχι η αντιμετώπιση των παραγόντων που οδηγούν στη διαμόρφωση αυξημένων τιμών. Αυτό μπορεί για περιορισμένο χρονικό διάστημα να επηρεάσει το σημείο ισορροπίας ζήτησης-προσφοράς και να βοηθήσει καθυστερημένα, έστω και προσωρινά, στην αντιμετώπιση έντονων κοινωνικών προβλημάτων, που οφείλονται περισσότερο στα γενεσιουργά αίτια παρά στα δρώοντα αποτελέσματα. Τι είναι όμως η ζήτηση και η προσφορά και πως επηρεάζουν το ακίνητο;

2.4 Η Ζήτηση D (Demand)

Η ζήτηση D (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές θέλουν ή προτιμούν και παρουσιάζεται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας κατοικίας, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Ο νόμος της ζήτησης λέει ότι η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη με δεδομένο ότι οι άλλοι παράγοντες είναι σταθεροί με αποτέλεσμα η καμπύλη ζήτησης D να παρουσιάζει αρνητική κλίση. Μεγάλο κομμάτι της ζήτησης των κατοικιών είναι η παράγωγος της ζήτησης (derived demand), η οποία είναι αποτέλεσμα της συμμετοχής του εδάφους στην δημιουργία άλλης μορφής ζητούμενου αστικού χώρου. Η ζήτηση εξαρτάται κυρίως από τη τοποθεσία (von Thünen, 1826), από την οριακή παραγωγικότητα του εδάφους σε αστικό χώρο και διάφορους ακόμη παράγοντες (Ζεντέλης, 2001).



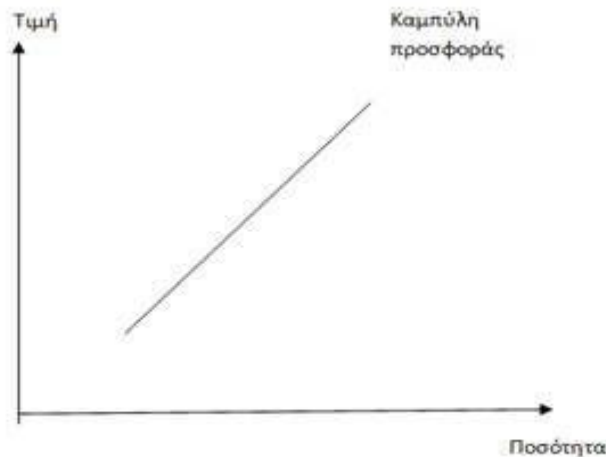
Εικόνα 2. Κλίση της Καμπύλης Ζήτησης
Πηγή: Mankiw (2001)

Σύμφωνα με τη λειτουργία της αγοράς συνήθως έχουμε μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας και μεταβολή της ζήτησης. Παρόλο που αυτές έννοιες μοιάζουν, υπάρχει διακριτή διαφοροποίηση ανάμεσα τους που φαίνεται από :

- η μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας προσδιορίζει την αντιστοιχία της ζητούμενης ποσότητας Q με την τιμή P .
- μεταβολή της ζήτησης έχουμε, όταν οι ζητούμενες ποσότητες για κάθε επίπεδο τιμής είναι διαφορετικές από τις προ υπάρχουσες.

2.5 Η Προσφορά S (Supply)

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα των κατοικιών που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές και συνολικά είναι σχεδόν σταθερή. Όμως ο χώρος είναι παραγόμενο στοιχείο επί της παραγόμενης αστικής γης. Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς αστικού χώρου, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς S παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των κατοικιών με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. Η προσφορά υποδεικνύει τη ποσότητα που διατίθεται και συμπεριλαμβάνει όλες τις κατοικίες οι οποίες βρίσκονται σε χρήση (Ζεντέλης, 2001).



Εικόνα 3. Κλίση Καμπύλης Προσφοράς
Πηγή: Mankiw (2001)

Σύμφωνα λοιπόν με τη λειτουργία της αγοράς έχουμε αλλαγή της προσφερόμενης ποσότητας κατοικιών και διαμόρφωση της προσφοράς. Η αλλαγή της προσφερόμενης ποσότητας προσδιορίζει την αντιστοιχία της προσφερόμενης ποσότητας Q με την τιμή P . Η προσφορά μπορεί να αυξηθεί ή να μειωθεί από τους παράγοντες που την επηρεάζουν.

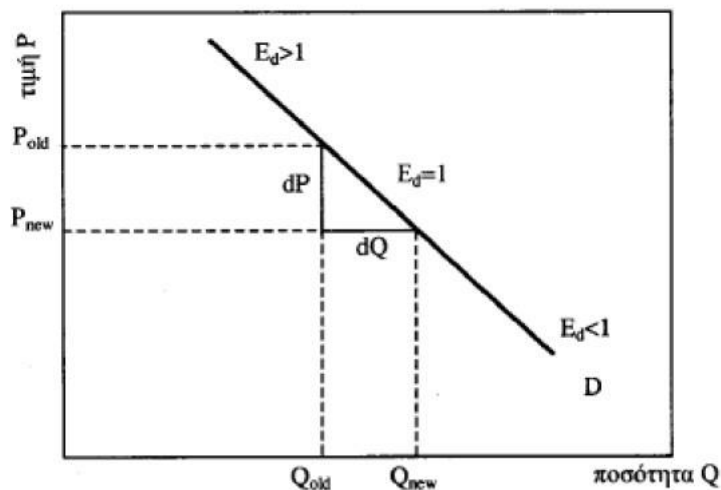
2.6 Η Ελαστικότητα της Ζήτησης και της Προσφοράς

Αρκετοί πιστεύουν ότι η αξία, δηλαδή η τιμή μαζί με την ποσότητα της κατοικίας, θα ανεβεί, αν ανέβουν και οι τιμές. Όμως παρατηρώντας τη καμπύλη ζήτησης D βλέπουμε ότι αυτό δεν είναι κανόνας. Ελέγχοντας την ανταπόκριση από την αλλαγή της ποσότητας ζήτησης σε αναλογία με την αλλαγή στις τιμές, παρατηρούμε ότι η αξία αυξάνεται βρισκόμαστε ψηλότερα στη καμπύλη και μειώνεται προς το τέλος της. Το μέτρο του βαθμού ανταπόκρισης ή αντίδρασης της μεταβολής της ζητούμενης ποσότητας κατοικιών, σε μια δεδομένη μεταβολή της τιμής, ονομάζεται ελαστικότητα ζήτησης E_d και ορίζεται ως η ποσοστιαία μεταβολή στην ποσότητα που ζητήθηκε λόγω της ποσοστιαίας μεταβολής της τιμής. Πέρα από το νόμο της ζήτησης υπάρχει και η ελαστικότητα της ζήτησης ως προς τη τιμή, η οποία μετρά το βαθμό στον οποίο η ζητούμενη ποσότητα ανταποκρίθηκε στη μεταβολή της τιμής (Mankiw, 2001).

Η ελαστικότητα ζήτησης E_d μετράει το βαθμό αντίδρασης των καταναλωτών στη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας ακινήτων, λόγω μίας δεδομένης μεταβολής της τιμής. Ισχύει ο τύπος:

$$E_d = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}}$$

- Η ζήτηση είναι ελαστική όταν $|E_d| > 1$ και επομένως η μεταβολή στη τιμή προκαλεί μία μεγαλύτερη, ως ποσοστό, μεταβολή της ποσότητας άρα και η τιμή και η ολική αξία κινούνται σε αντίθετες κατευθύνσεις.
- Η ζήτηση είναι ανελαστική όταν $|E_d| < 1$, άρα μία μεταβολή της τιμής προκαλεί μία μικρότερη, ως ποσοστό, μεταβολή της ποσότητας και η τιμή και η ολική αξία κινούνται προς την ίδια κατεύθυνση θέτοντας την ολική αξία σε σταθερά επίπεδα.
- Η ζήτηση έχει μοναδιαία ελαστικότητα όταν $|E_d| = 1$ και η ποσότητα μεταβάλλεται κατά το ίδιο ποσοστό που μεταβλήθηκε η τιμή.



Εικόνα 4. Κατηγοριοποίηση καμπυλών ζήτησης
Πηγή: Ζεντέλης (2001)

Επιπρόσθετα διακρίνονται δύο ειδικές κατηγορίες :

- Τελείως ανελαστική ζήτηση όπου $E_d = 0$. Στην περίπτωση αυτή, η ζητούμενη ποσότητα παραμένει ίδια ανεξάρτητα από τις μεταβολές της τιμής και η καμπύλη ζήτησης είναι κατακόρυφη.
- Τελείως ελαστική ζήτηση όπου $E_d = \infty$. Η περίπτωση αυτή αντανακλά το γεγονός ότι ακόμη και πολύ μικρές μεταβολές της τιμής προκαλούν πολύ μεγάλες μεταβολές της ζητούμενης ποσότητας.

Με τον ίδιο τρόπο ορίζεται και η ελαστικότητα της προσφοράς E_s , από την οποία περνούμε σημαντικές πληροφορίες για το πως η ποσότητα κατοικιών που προσφέρεται επηρεάζει την αλλαγή των τιμών. Μετρά την ποσοστιαία μεταβολή της ποσότητας σχετικά με την ποσοστιαία μεταβολή της τιμής, κινούμενοι κατά μήκος της καμπύλης προσφοράς. Ισχύει ο τύπος:

$$E_s = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}}$$

Όπως και στη ζήτηση:

- Η προσφορά είναι ελαστική όταν $|E_s| > 1$ και επομένως η προσφερόμενη ποσότητα ανταποκρίνεται έντονα στις μεταβολές της τιμής.
- Η προσφορά είναι ανελαστική όταν $|E_s| < 1$ άρα η ανταπόκριση της προσφερόμενης ποσότητας στις μεταβολές της τιμής είναι ελάχιστη.
- Η προσφορά έχει μοναδιαία ελαστικότητα όταν $|E_s| = 1$ και η προσφερόμενη ποσότητα μεταβάλλεται κατά το ίδιο ποσοστό που μεταβλήθηκε η τιμή.

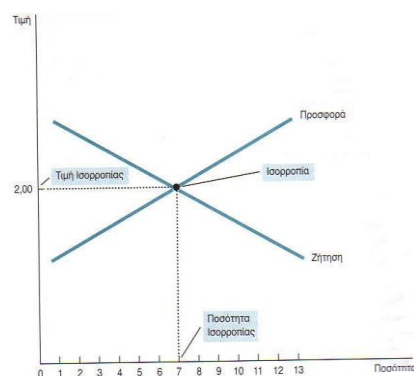
Επιπρόσθετα παρουσιάζονται δύο ειδικές κατηγορίες:

- Τελείως ανελαστική προσφορά όπου $E_s = 0$. Στην περίπτωση αυτή, η προσφερόμενη ποσότητα παραμένει ίδια ανεξάρτητα από τις μεταβολές της τιμής και η καμπύλη προσφοράς είναι κατακόρυφη.
- Τελείως ελαστική προσφορά όπου $E_s = \infty$. Η περίπτωση αυτή αντανακλά το γεγονός ότι ακόμη και πολύ μικρές μεταβολές της τιμής προκαλούν πολύ μεγάλες μεταβολές της προσφερόμενης ποσότητας.

Από την ανάλυση της ελαστικότητας μπορούμε να καταλήξουμε σε κάποιες υποθέσεις όπως ότι η ελαστικότητα της προσφοράς μειώνεται όταν έχουμε αρκετή γη διαθέσιμη. Αντίθετα όταν δεν υπάρχει αρκετή διαθέσιμη γη, τότε αντίστοιχα υπάρχουν θετικές επιδράσεις στις αξίες των κατοικιών. Αυτό θα αναλυθεί περισσότερο στη συνέχεια.

2.7 Ο Νόμος Προσφοράς - Ζήτησης Στις Κατοικίες

Η ζήτηση D και η προσφορά S , όπως μα υποδεικνύει ο νόμος Προσφοράς – Ζήτησης ($D-S$), έρχονται τελικά σε ένα σημείο ισορροπίας. Η ισορροπία αυτή παραμένει σταθερή μόνο όταν τα πράγματα που ανταλλάσσονται βρίσκονται στην πραγματική τους αξία. Η τιμή σταθεροποιείται στο σημείο τομής, το οποίο ονομάζεται «τιμή ισορροπίας», εξαιτίας του ότι οι κατοικίες που ζητούνται για αγορά και προσφέρονται για πώληση είναι ίσες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα η αγορά μιας κατοικίας να γίνεται από τους αγοραστές με γνώμονα το εισοδήματά τους. Με τον όρο ισορροπία εννοούμε την κατάσταση στην οποία δεν παρουσιάζεται τάση αλλαγής. Αυτό σημαίνει ότι οι δυνάμεις της αγοράς δεν μπορούν ή δεν επιθυμούν την αλλαγή της υφιστάμενης κατάστασης. Μεταβολή της ισορροπίας μπορεί να έχουμε λόγω μεταβολής της ζήτησης, της προσφοράς, της ζήτησης και της προσφοράς ταυτόχρονα ή λόγω διατάραξης της ισορροπίας άλλων αγορών. Η αύξηση της ζήτησης οδηγεί σε αύξηση της τιμής και της ποσότητας ισορροπίας, των άλλων παραγόντων σταθερών. Η αύξηση της προσφοράς οδηγεί στη μείωση της τιμής και την αύξηση της ποσότητας ισορροπίας με τις ίδιες προϋποθέσεις. Είναι ξεκάθαρο ότι όταν μια αγορά λειτουργεί φυσιολογικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλαθούν στην τιμή P_e . Η τιμή δεν γίνεται να ξεπεράσει την P_e γιατί οι πωλητές για μεγαλύτερη τιμή είναι έτοιμοι να προσφέρουν υψηλότερες ποσότητες από αυτές που θέλουν να πάρουν οι αγοραστές (δηλαδή κανένας δεν θα θέλει να αγοράσει τις επιπλέον αυτές ποσότητες στις υψηλότερες τιμές). Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο μέχρι την εύρεση της τιμής ισορροπίας προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα της ζήτησης ή της προσφοράς. Οι παράγοντες που επηρεάζουν για να βρεθεί σε ισορροπία είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε αντίστοιχα μεταβάλλεται και η τιμή ισορροπίας, η οποία δέχεται μια εξαρτημένη δυναμική μετακίνηση. Το σημείο τομής της καμπύλης ζήτησης D και της καμπύλης προσφοράς S προσδιορίζει εκτός από την αξία V του Ακινήτου ή την ισοδύναμη τιμή του P και την πρόσοδο αυτού R , για μια ορισμένη χρήση και για μακροχρόνια περίοδο.

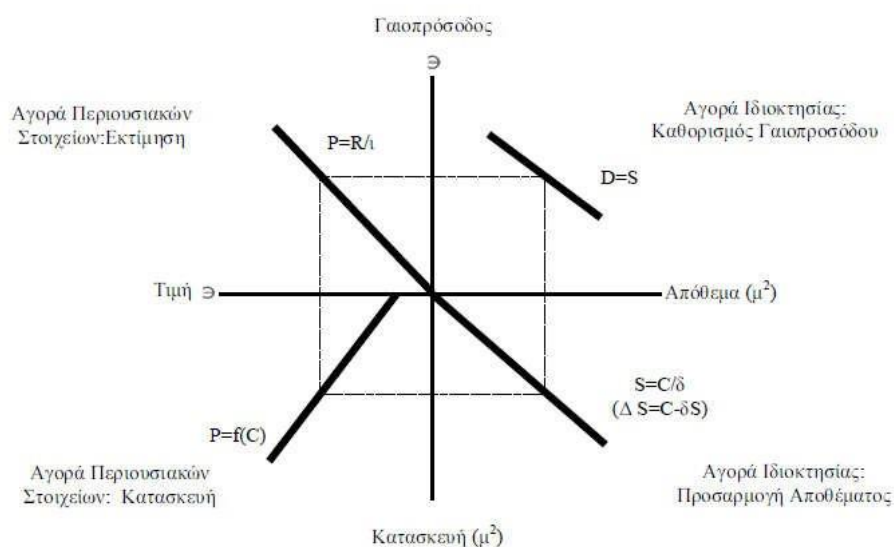


Εικόνα 5. Η Ισορροπία της Προσφοράς και της Ζήτησης

Πηγή: Mankiw (2001)

Συνοψίζοντας οι κατοικίες αποτελούν ένα είδος κεφαλαιουχικών αγαθών και αντίστοιχα η τιμή τους θα επηρεάζεται πάντα σύμφωνα με την προσφορά και τη ζήτηση για τις κατοικίες και γενικότερα για τα ακίνητα. Πως επηρεάζουν όμως οι διάφορες αγορές τη τιμή της ζήτησης τους;

Το πιο διάσημο μοντέλο στην αγορά ακινήτων είναι DiPasquale και Wheaton (1996). Το μοντέλο αυτό διακρίνεται για την κομψότητα και την απλότητα που μεταφέρει τις πληροφορίες, οι οποίες μας εισάγουν στο πως συνδυάζονται δυο βασικές αγορές της ακίνητης περιουσίας (και κατ' επέκταση της κατοικίας) : η αγορά για τη χρήση του ήδη δομημένου κτηριακού αποθέματος και η αγορά της ιδιοκτησίας που αντιμετωπίζει το κτήριο ως περιουσιακό στοιχείο. Ειδικότερα είναι σε θέση να περιγράψει τις δυναμικές που διέπουν και επηρεάζουν την αγορά ακινήτων. Στο ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζεται η δομή των διάφορων αγορών , οι σχέσεις που έχουν μεταξύ του και πως οι αλλαγές σε μια από αυτή επηρεάζουν τις άλλες εξωγενώς (Lambiri and Rovolis, 2014).



Εικόνα 6. Αλληλεπίδραση αγορών που καθορίζουν τη τιμή ζήτησης των ακινήτων αγορών

Πηγή: Ροβολής (2010)

Έτσι, λοιπόν, ξεκινώντας από το πρώτο τεταρτημόριο, υποθέτουμε ότι στην αγορά ιδιοκτησίας κατοικίας το ύψος του αποθέματος υποδεικνύει, μέσω της ισότητας προσφοράς και ζήτησης, το ύψος της γαιοπροσόδου. Αντίστοιχα, το ύψος της γαιοπροσόδου – που αντιπροσωπεύει τα έσοδα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων – θα καθορίσει, μέσω της αγοράς περιουσιακών στοιχείων, τη τιμή των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Στη συνέχεια, αυτή η τιμή θα καθορίσει το ύψος κατασκευής νέων κτιρίων, το οποίο στο τέλος θα καθορίσει το απόθεμα οικοδομικού χώρου. Αν το τελικό απόθεμα είναι το ίδιο με το αρχικό τότε όλες οι αγορές είναι σε ισορροπία. Αν το τελικό απόθεμα είναι μεγαλύτερο από το αρχικό, τότε η γαιοπρόσδοος, η τιμή των ακινήτων και το επίπεδο κατασκευαστικής δραστηριότητας θα πρέπει να μειωθούν έτσι ώστε οι αγορές να ξαναβρεθούν σε ισορροπία. Αν, αντίθετα, το τελικό απόθεμα είναι μικρότερο από το αρχικό τότε η γαιοπρόσδοος, η τιμή των ακινήτων και το επίπεδο κατασκευαστικής δραστηριότητας θα πρέπει να αυξηθούν για να υπάρξει πάλι ισορροπία.

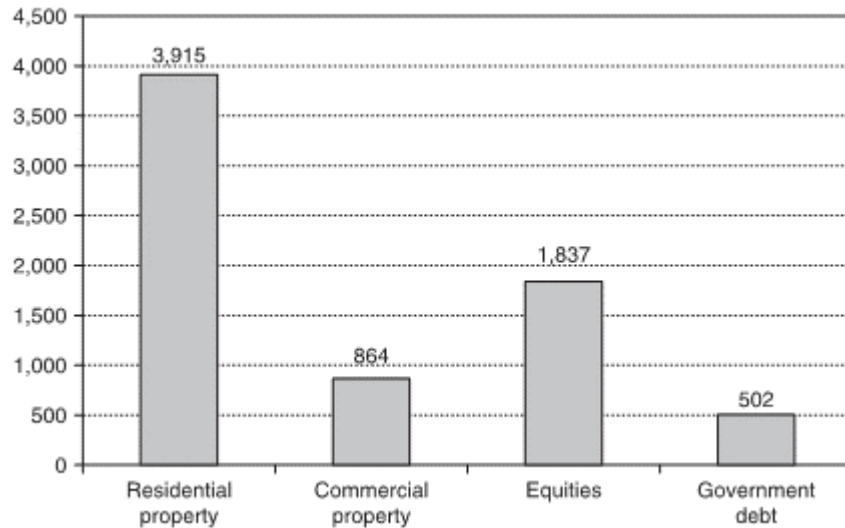
Κεφάλαιο 3^ο

Διεθνείς αγορές ακινήτων

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι η ερευνά για την αποτελεσματικότητα της στεγαστικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο προβληματισμός για την έλλειψη στέγασης στην Ευρώπη αλλά και η παρουσίαση της στεγαστικής πολιτικής των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής.

3.1 Ευρωπαϊκές Αγορές Κατοικίας και Ευρωπαϊκή Στεγαστική Πολιτική

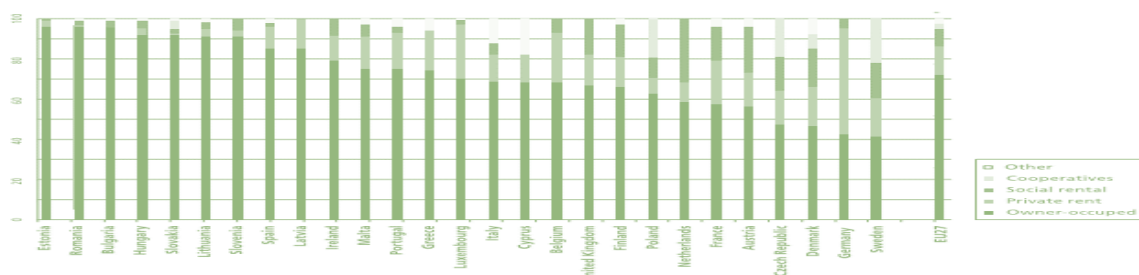
Πέραν της αδιαμφισβήτητης κοινωνικής της αξίας, η στέγαση είναι επίσης ένα ζωτικής σημασίας συστατικό της γενικής οικονομίας. Όταν οι άνθρωποι είναι ιδιοκτήτες στις κατοικίες τους, η επένδυση συνήθως αποτελεί ένα μεγάλο μέρος των κεφαλαίων του κι έναν καθοριστικό παράγοντα των οικονομικών τους συνηθειών. Όταν η κατοικία ενοικιάζεται, η πληρωμή του ενοικίου αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό μέρος των οικογενειακών εξόδων. Η κατοικία έχει επίσης μια άμεση επίδραση στους σημαντικούς τομείς της οικονομίας. Τα ακίνητα κατοικίας αποτελούν ένα σημαντικό ποσοστό της βιομηχανίας κατασκευών, και επομένως, είναι μια διακεκριμένη πηγή απασχόλησης. Η δραστηριότητα ανάπτυξης της στέγασης αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό μέρος της ανάπτυξης της βιομηχανίας. Η τραπεζική πίστη αποτελεί σημαντικό μέρος της βιομηχανίας των οικονομικών ιδρυμάτων σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες και η επένδυση στα οικιστικά ακίνητα έχει σημαντικό βάρος στις εταιρείες ακινήτων. Επιπλέον, η «επίδραση του πλούτου» που καθορίζει τις καταναλωτικές συνήθειες των νοικοκυριών βασίζεται σε μεγάλο βαθμό από την αξία της στέγασης. Οι αγορές ακινήτων και η χρηματοδότησή τους έγιναν πηγή ανησυχίας για άτομα, οικονομικά ιδρύματα, οικοδόμους και κυβερνήσεις το 2007. Η πλέον ορατή όψη της νέας κατάστασης ήταν οι δυσκολίες που αντιμετώπιζαν οι αγορές στεγαστικών δανείων στις ΗΠΑ, αλλά επίσης οι ίδιες αγορές ακινήτων έδειχναν σημάδια ότι ο υπάρχων ευνοϊκός κύκλος απορριπτόταν. Σε πολλές χώρες, τόσο η δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων, όσο και οι τιμές των ακινήτων μειώνονταν. Υπάρχουν περισσότερες από 224 εκατομμύρια κατοικίες στην Ευρώπη των 27. Ένας τρόπος να τονιστεί η σημασία τους είναι να συγκρίνουμε την αξία των κατοικιών με άλλες τάξεις ακίνητης περιουσίας. Για παράδειγμα, ο Πίνακας 1.1, δείχνει λεπτομέρειες για το Ηνωμένο Βασίλειο (HB).



Πίνακας 1. Μεγέθη Αγορών HB (Δις Βρετανικών Λιρών)
Πηγή: Eurostat (2006)

Η αξία της επένδυσης στην αγορά κατοικίας είναι υπερδιπλάσια της αξίας της κεφαλαιοποίησης μετοχών, και πολλές φορές μεγαλύτερη της αξίας των εμπορικών ακινήτων και του κυβερνητικού χρέους. Οι βασικοί παράγοντες που καθορίζουν τη ζήτηση κατοικιών σε μια χώρα καθορίζονται κυρίως από δημογραφικούς παράγοντες που αναφέρονται στον πληθυσμό και στον αριθμό των νοικοκυριών. Θα ακολουθήσει μια περιγραφή του αποθέματος κατοικιών στην ΕΕ και άλλων ευρωπαϊκών χωρών, η ετήσια παραγωγή κατοικιών, και οι συναλλαγές κατοικιών και στην συνέχεια θα παρουσιαστεί ένα σύντομο περίγραμμα των διάφορων στεγαστικών πολιτικών που εφαρμόζονται σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες.

Ένα κοινό χαρακτηριστικό των αγορών ακινήτων στην ΕΕ είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1 για τα περισσότερα κράτη μέλη. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα δεδομένα, σήμερα η ιδιοκατοίκηση ποικίλλει από το 90% σε κάποιες ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες όπως η Εσθονία, η Ρουμανία και η Βουλγαρία, έως το 40% στη Γερμανία, τη μόνη χώρα της ΕΕ, όπου ο τομέας ενοικίασης είναι πιο μεγάλος από τον ιδιοκατοίκησης. Τα επίπεδα ιδιοκατοίκησης είναι επίσης ιδιαίτερα υψηλά ανάμεσα στις νότιες ευρωπαϊκές χώρες όπως η Ισπανία, η Μάλτα, η Κύπρος, η Ιταλία και η Ελλάδα.

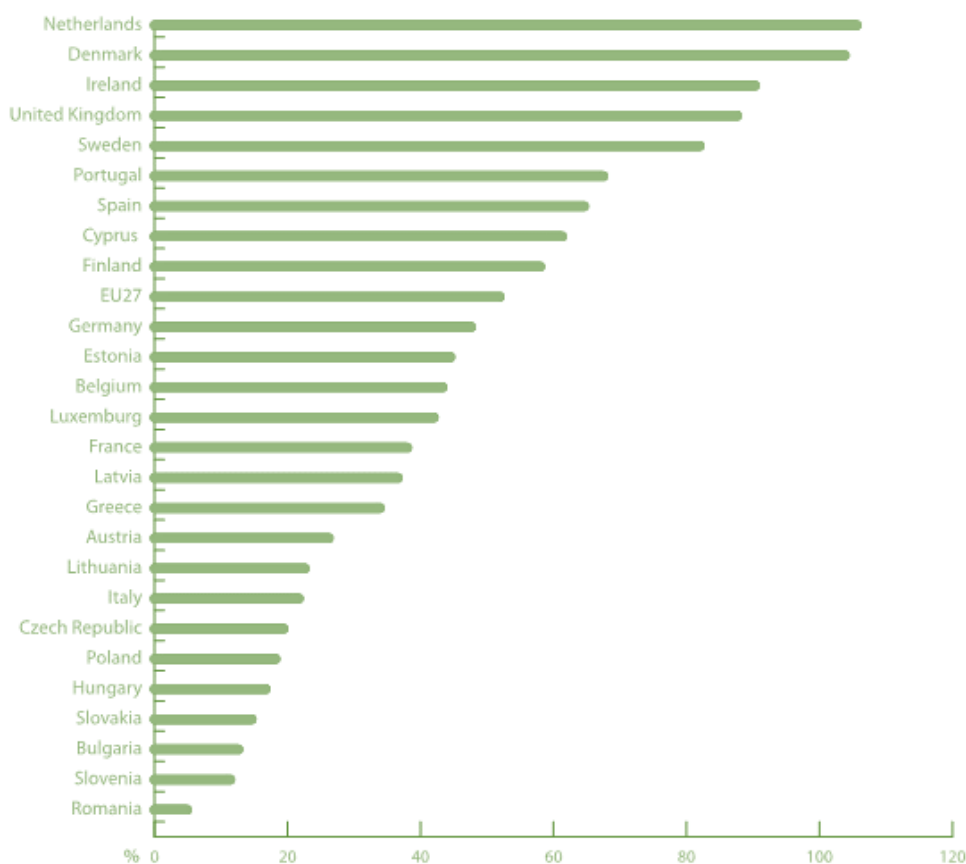


Διάγραμμα 1. Τύπος Ενοικιάσεων των 27 Ευρωπαϊκών Μελών Κρατών ως Ποσοστό του Οικιστικού Αποθέματος Πηγή: Eurostat (2012)

Γενικά ο τομέας της ενοικίασης ποικίλλει σημαντικά σε μέγεθος και είναι ιδιαίτερα μικρός στην Ανατολική Ευρώπη, όπως και σε κάποιες νότιες ευρωπαϊκές χώρες, όπως η Ισπανία, η Ελλάδα και η Ιταλία. Στον τομέα της ενοικίασης, η σχετική σημασία της ιδιωτικής εναντίον της κοινωνικής ενοικίασης ποικίλλει ουσιαστικά. Σε λίγες χώρες η ενοικίαση κοινωνικής στέγασης αποτελεί περισσότερο από το 50% της αγοράς ενοικίασης (Ολλανδία, Αυστρία, ΗΒ, όπως και στις Ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες που δεν έχουν καλά αναπτυγμένο τομέα ενοικίασης), ενώ σε άλλες αντιπροσωπεύει έναν κάπως περιθωριοποιημένο τομέα μέσα στην αγορά στέγασης. Επιπλέον, σε μερικές χώρες οι συνεταιρισμοί έχουν σημαντικό ρόλο στην προμήθεια οικονομικής στέγασης. Πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει ευρεία ποικιλία ανάμεσα στις χώρες για το πώς ορίζονται οι συνεταιρισμοί, ενώ σε μερικές χώρες τα ποσοστά των συνεταιρισμών περιλαμβάνονται ως μέρος του τομέα ιδιοκατοίκησης, σε άλλες αντιμετωπίζονται ως μέρος του τομέα κοινωνικής στέγασης, και σε μια τρίτη ομάδα χωρών υπάρχει μια ξεχωριστή κατηγορία «συνεταιρισμών». Επομένως, παρόλο ότι ο παραπάνω πίνακας βασίζεται σε επίσημες ταξινομήσεις, σε μερικές χώρες οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί ενώ είναι ενεργοί στη χώρα, δεν είναι «διακριτοί» στα στατιστικά δεδομένα (για παράδειγμα, στην Αυστρία, στη Γερμανία, την Ουγγαρία, την Ιταλία, την Ισπανία και την Πορτογαλία).

Παρά τις μεγάλες διαφορές στο χρόνο κατοχής, μια γενική τάση είναι η αύξηση των ποσοστών ιδιοκατοίκησης στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες. Η γενική αύξηση της ιδιοκατοίκησης εν μέρει αντανakλά τη δημογραφική και κοινωνικό-οικονομική ανάπτυξη, όπως τη γήρανση του πληθυσμού (Andrews and Caldera, 2011). Αυτή η τάση έχει επίσης υποστηριχθεί αρκετά από τη μία με πολιτικές που ενθαρρύνουν την ιδιοκατοίκηση (κυρίως μέσω των φορολογικών κινήτρων για τους αγοραστές κατοικίας, αλλά επίσης μέσα από σχήματα που ενθαρρύνουν την πώληση κοινωνικής στέγασης, όπως το Δικαίωμα Αγοράς στο ΗΒ το 1980), και από την άλλη από τη διατήρηση χαμηλών ποσοστών επιτοκίων κατά τα τελευταία χρόνια, όπως επίσης και με την αγορά ενυπόθηκων δανείων. Ανάμεσα στα «παλιά» μέλη κράτη, οι χώρες με τον πιο γρήγορο ρυθμό ανάπτυξης ιδιοκατοίκησης από το 1980 είναι η Ολλανδία και το ΗΒ (Dol and Haffner, 2010). Η αύξηση της ιδιοκατοίκησης συσχετίζεται με

την αύξηση των επιπέδων χρέους στα νοικοκυριά. Τα επίπεδα χρεών των στεγαστικών δανείων έφτασαν μια αναλογία στεγαστικού χρέους στο ΑΕΠ πάνω από 100% στην Ολλανδία και στη Δανία.



Διάγραμμα 2. Χρέος Στεγαστικών Δανείων ως προς το GDP των 27 Ευρωπαϊκών Μελών Κρατών Πηγή: Eurostat (2012)

Στις περισσότερες Κεντρικές και Ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες η μαζική ιδιωτικοποίηση του αποθέματος κατοικιών που ακολούθησε την πτώση του κομμουνισμού στην περιοχή είναι η κύρια αιτία που έχει οδηγήσει σε μια ταχύτατη αύξηση των ποσοστών της ιδιοκατοίκησης σε πολύ υψηλά επίπεδα. Η ιδιωτικοποίηση συνεπάγεται τη μεταφορά των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας κατοικιών σε εταιρεία ή σε ενοικιαστές, οι οποίοι έχουν την πιθανότητα να αγοράσουν τις κατοικίες αυτές σε πολύ χαμηλές τιμές. Σε μερικές χώρες η ιδιωτικοποίηση της κρατικής στέγασης συνοδεύτηκε επίσης με τη μεταφορά της ιδιοκτησίας κατοικιών σε ατομική ιδιοκτησία σε συνεργατικές μορφές (ιδιοκτησίας).

Το απόθεμα που παρέμεινε στη δημόσια ιδιοκτησία μεταφέρθηκε σε δήμους (αυτό ήταν τελικά ένα πολύ μικρό μέρος του αποθέματος κατοικιών, εκτός από την περίπτωση της Τσεχίας, και σε μικρότερο βαθμό, της Πολωνίας). Ταυτόχρονα, σε όλες τις χώρες εκτός από την Πολωνία και την Ουγγαρία, τα κτίρια και οι κατοικίες ιδιωτικοποιήθηκαν προς όφελος των προηγούμενων ιδιοκτητών ή των κληρονόμων τους. Το αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας ήταν μια γρήγορη αύξηση της

ιδιοκατοίκησης (εκτός από τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία όπου η ιδιωτική ιδιοκατοίκηση ήταν ήδη πολύ υψηλή πριν τη μετάβαση) σε υπερβολικά υψηλά επίπεδα. Όσον αφορά τη διαθεσιμότητα κατοικιών, προς το παρόν ο αριθμός κατοικιών ανά 1000 κατοίκους είναι συγκριτικά υψηλός σε πολλές ευρωπαϊκές και ιδιαίτερα στις νότιες ευρωπαϊκές χώρες (πχ: Πορτογαλία, Ισπανία), ενώ είναι πιο χαμηλός σε μερικές Ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες (πχ. Σλοβακία και Πολωνία).

COUNTRIES	YEAR	TOTAL DWELLING STOCK	NUMBER OF DWELLING PER 1000 INHABITANTS
AUSTRIA	2009	na	436*
BELGIUM	2009	5043000	457
BULGARIA	2011	3859460	na
CZECH REPUBLIC	2004	4336000	na
CYPRUS	2002	293000	na
DENMARK	2009	2680000	500
ESTONIA	2009	651000	485
FINLAND	2009	2784000	531
FRANCE	2009	31264000	509
GERMANY	2011	39268000	490
GREECE	2004	5465000	na
HUNGARY	2009	4303000	429
IRELAND	2004	1554000	371
ITALY	2001	na	479*
LATVIA	2009	1042000	461
LITHUANIA	2009	1308000	390
LUXEMBOURG	2009	188000	389
MALTA	2009	139000	349
NETHERLANDS	2009	7107000	431
POLAND	2009	13302000	348
PORTUGAL	2011	5880000	557
ROMANIA	2009	8329000	390
SLOVAKIA	2009	1767000	326
SLOVENIA	2004	798000	na
SPAIN	2009	25129000	544
SWEDEN	2009	4508000	479
UNITED KINGDOM	2009	27108000	443

Πίνακας 2. Διαθεσιμότητα Κατοικιών στην Ευρώπη

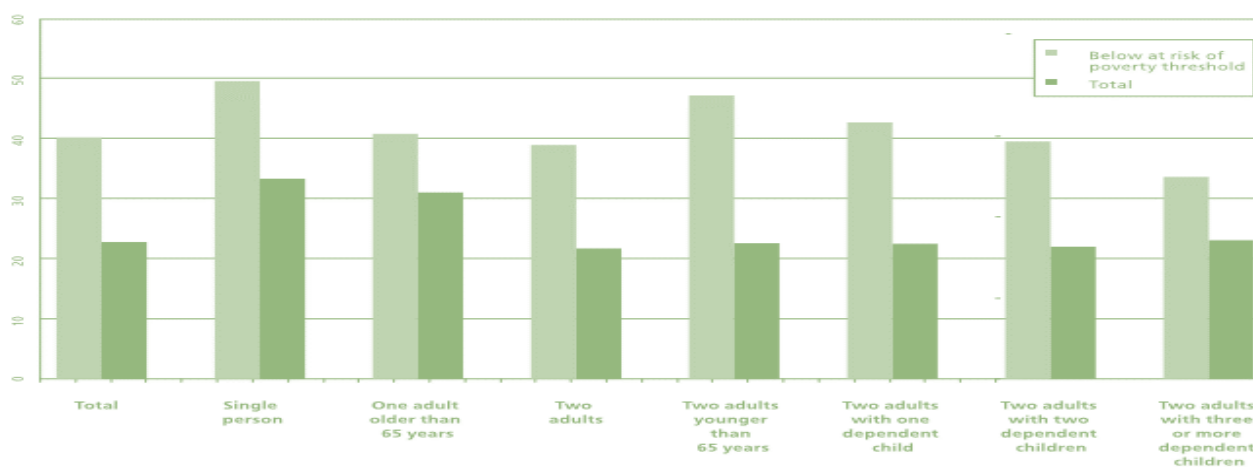
Πηγή: Eurostat (2012)

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι αυτοί οι αριθμοί δεν αντανakλούν κατ' ανάγκη την αναγκαιότητα για κατασκευή νέων κατοικιών, και ιδιαίτερα για την παροχή στέγασης, καθώς δε λαμβάνουν υπόψη τον πραγματικό αριθμό νοικοκυριών και τα πρότυπα σχηματισμού των νοικοκυριών τα οποία θα έδιναν μια καλύτερη ένδειξη της προσφοράς σε σύγκριση με τη ζήτηση. Μερικές ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γαλλία, βιώνουν τη χρόνια έλλειψη στέγης κατά την τελευταία δεκαετία. Στην Αγγλία το 2009/10 συνολικά χτίστηκαν μόλις 113,670 νέα σπίτια, το πιο χαμηλό ποσοστό σε καιρό ειρήνης από το 1923. Σύμφωνα με την βρετανική κυβέρνηση, θα σχηματιστούν 252,000 νέα νοικοκυριά θα σχηματίζονται κάθε χρόνο στην Αγγλία από το 2006 ως το 2031, και η προσφορά κατοικιών θα είναι ανεπαρκής για να ανταποκριθεί στην αυξανόμενη ζήτηση. Επιπλέον, η έλλειψη κατοικιών είναι πολύ πιθανό να ανεβάσει προς τα πάνω τις τιμές των κατοικιών, με αρνητικές επιδράσεις στη οικονομική δυνατότητα των ανθρώπων να τις αποκτήσουν.

Αυτό συνδυάζεται με τις χωρικές ανισορροπίες: περιοχές που χαρακτηρίζονται από οικονομική ανάπτυξη γενικά βιώνουν μια έλλειψη στην προσφορά κατοικιών. Ως αποτέλεσμα, ακόμη και χώρες που δείχνουν μια σχετική ισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και στη ζήτηση κατοικιών σε εθνικό επίπεδο (πχ: Τσεχία, Φινλανδία, Ελλάδα, Ρουμανία, κτλ) αντιμετωπίζουν ελλείψεις σε τοπικό επίπεδο σε περιοχές με ισχυρή οικονομική δραστηριότητα (Czischke and Pittini, 2007) .

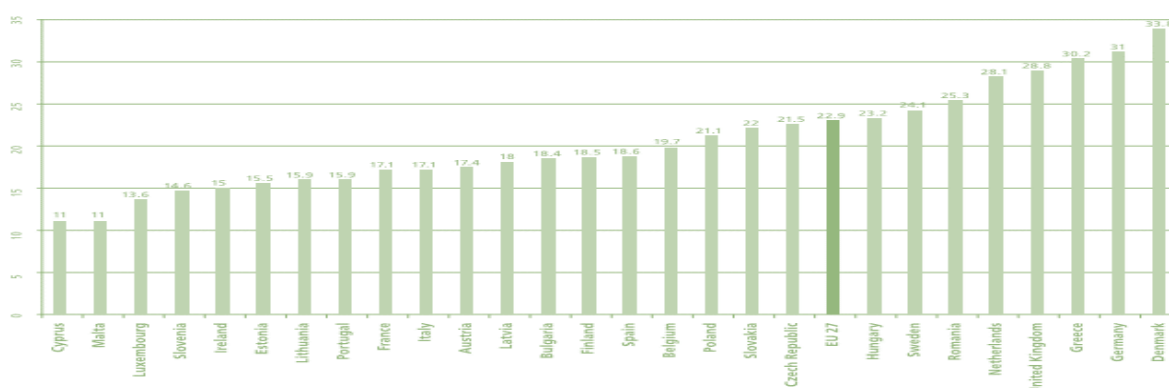
Μέχρι πρόσφατα, η αυξανόμενη ζήτηση για στέγαση συνοδευόταν με αυξανόμενη επένδυση σε κατοικίες σε αρκετές χώρες. Καθώς η επένδυση αυξανόταν, αυξανόταν και το απόθεμα κατοικιών ανά κάτοικο. Αλλά πρόσφατα η επένδυση σε κατοικίες κατέρρευσε σε μερικές χώρες ταυτόχρονα, ή αμέσως πριν, την οικονομική κρίση. Σήμερα υπάρχουν σημάδια ανάκαμψης σε σχεδόν όλες τις χώρες που βίωσαν την κατάρρευση της αγοράς κατοικίας, αλλά σε αντίθεση με τις προηγούμενες ανοδικές τάσεις στην αγορά κατοικίας, οι αυξήσεις των τιμών καθοδηγούν άλλους δείκτες της αγοράς (πχ οι τιμές έχουν αρχίσει να αυξάνουν ξανά, αλλά αυτό δε συμφωνεί με την ανάκαμψη στην κατασκευή κατοικιών και τις συναλλαγές). Γενικά, η κατασκευή κατοικιών έχει μειωθεί σημαντικά σε όλη την Ευρώπη και η ανάκαμψή της καθυστερεί σημαντικά στις περισσότερες περιοχές. Αυτό ίσως σημαίνει ότι σε μερικά χρόνια θα μπορούσε να υπάρχει μια σοβαρή έλλειψη κατοικιών (Ball, 2011) .

Κατά μέσο όρο, οι Ευρωπαίοι ξοδεύουν πάνω από το ένα πέμπτο του εισοδήματός τους (22,9%) στη στέγαση. Το μερίδιο του κόστους στέγασης από το εισόδημα εκείνων που βρίσκονται στον κίνδυνο της φτώχειας είναι σχεδόν διπλό κατά μέσο όρο (40,4%). Οι άνθρωποι που βιώνουν τον κίνδυνο της φτώχειας και ζουν μόνοι είναι αυτοί που ξοδεύουν τα περισσότερα για τη στέγαση σε σχέση με το εισόδημά τους, ενώ οι μεγάλες οικογένειες είναι αυτές που ξοδεύουν συγκριτικά τα λιγότερα. Τα σχετικά έξοδα για στέγαση ανά τύπο νοικοκυριού παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.



Διάγραμμα 3. Μέσο Κόστος Νοικοκυριού ως Ποσοστό του Εισοδήματος
Πηγή: Eurostat (2012)

Η κατάσταση ποικίλλει ανάμεσα στις διάφορες χώρες. Αν κοιτάξουμε το μέσο μερίδιο των εξόδων στέγασης σε αναλώσιμο εισόδημα στην ΕΕ των 27, μπορούμε να διακρίνουμε τρεις ομάδες χωρών. Πρώτα είναι οι χώρες της ΕΕ που βρίσκονται πάνω από το μέσο όρο της ΕΕ: η Δανία, η Γερμανία, η Ελλάδα, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ολλανδία, η Ρουμανία, η Σουηδία και η Ουγγαρία. Έπειτα, μια άλλη ομάδα ανάμεσα στο 17% και το μέσο όρο της ΕΕ κυμαίνεται από την Τσεχία ως τη Γαλλία. Τέλος, στην τελευταία κατηγορία βρίσκουμε χώρες όπου η στέγαση κατά μέσο όρο δε φαίνεται να είναι πολύ ακριβή, όπως η Κύπρος, η Μάλτα, το Λουξεμβούργο, η Σλοβενία, η Ιρλανδία, η Εσθονία, η Λιθουανία και η Πορτογαλία.

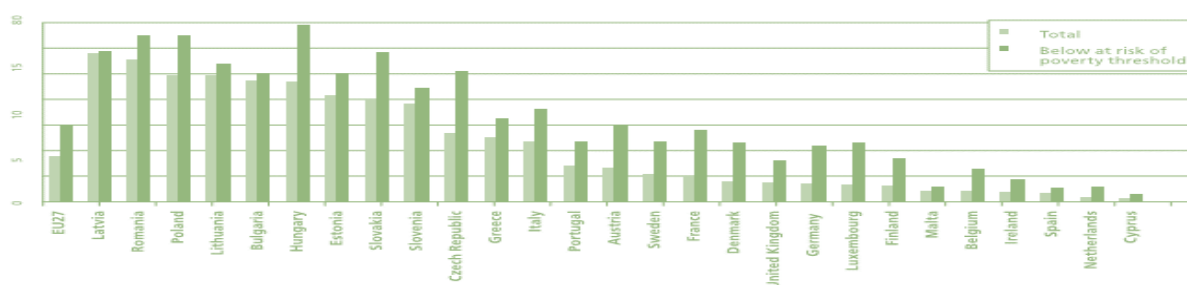


Διάγραμμα 4. Ποσοστό Κόστους Στεγαστικών Δανείων από το Εισόδημα
Πηγή: Eurostat (2012)

Παρά τους περιορισμούς στη συλλογή δεδομένων, τα διαθέσιμα δεδομένα δείχνουν μια επιδείνωση κατοικιών στις τιμές κατοικιών οι οποίες είναι «προσιτές» για το μέσο νοικοκυριό στην ΕΕ. Για παράδειγμα, η κατανάλωση στέγασης (που περιλαμβάνει τη στέγαση, το νερό, τον ηλεκτρισμό και αέριο) ως μέρος της συνολικής κατανάλωσης αυξήθηκε δραματικά από το 1980 στις περισσότερες χώρες από τις οποίες υπάρχουν δεδομένα. Η οικονομική απορρύθμιση και η συνακόλουθη πτώση στα πραγματικά επιτόκια έκανε το δανεισμό πιο εύκολο και λιγότερο ακριβό και κατέληξε σε αυξημένη ζήτηση ιδιοκατοίκησης, η οποία είναι πιθανό να έχει διαδραματίσει σημαντικό ρόλο σε αυτή την τάση αύξησης. Από την άλλη, η αύξηση στη ζήτηση εν μέρει μεταφράστηκε στις πραγματικές τιμές των κατοικιών οι οποίες στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες αυξήθηκαν σημαντικά από τις αρχές του 1980 (σε κάποιες χώρες, όπως στην Ιρλανδία, την Ισπανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, την Ολλανδία, το Βέλγιο, περισσότερο από 90%), αν και αυτές οι αυξήσεις πρόσφατα έφτασαν σε απότομη παύση σε πολλές από αυτές τις χώρες. Οι αυξήσεις στα πραγματικά ενοίκια επίσης συνέβαλλαν στην αύξηση των εξόδων για στέγαση (Andrews and Caldera, 2011).

Ένα από τα στοιχεία κλειδιά στην αξιολόγηση της ποιότητας κατοικίας είναι ο όγκος του χώρου που είναι διαθέσιμος στους ανθρώπους για να ζουν στο κατάλυμα τους. Κατά μέσο όρο, το 17,8% του

Ευρωπαϊκού πληθυσμού ζούσε σε πυκνοκατοικημένα κτήρια το 2009. Στη Λετονία και τη Ρουμανία, το ποσοστό πληθυσμού ξεπερνά το 50% (57,7% και 55,3% αντίστοιχα) και στις περισσότερες ανατολικές χώρες το ποσοστό του πληθυσμού που υποφέρει από έλλειψη χώρου αντιπροσωπεύει περισσότερο από το ένα πέμπτο του πληθυσμού. Από την άλλη, τα πιο χαμηλά ποσοστά έχουν καταγραφεί στην Κύπρο (1%) και στην Ολλανδία (1,7%). Ο πληθυσμός που βρίσκεται σε κίνδυνο φτώχειας είναι πιο πιθανός να ζει σε συνωστισμένες καταστάσεις, με μέσο όρο υπερπληθυσμού το 30%, που είναι σχεδόν διπλός από το ποσοστό του γενικού πληθυσμού. Μια άλλη όψη που λαμβάνεται υπόψη όταν αξιολογείται η ποιότητα και η επάρκεια της στέγασης είναι η παρουσία βασικών παροχών στην κατοικία, όπως μπάνιο, ζεστό τρεχούμενο νερό και κεντρική θέρμανση. Οι άνθρωποι που ζουν σε καταλύματα χωρίς αυτές τις βασικές ανέσεις θεωρούνται ότι υποφέρουν από στέρηση στέγης.



Διάγραμμα 5. Πυκνοκατοίκηση Κτιρίων (% του Πληθυσμού)

Πηγή: Eurostat (2012)

Κατά μέσο όρο, πάνω από το 80% των ευρωπαϊκών κατοικιών έχουν μπάνιο και ζεστό νερό, και σχεδόν το 70% των κατοικιών έχουν σύστημα κεντρικής θέρμανσης. Οι Ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες είναι πολύ χειρότερα όσον αφορά την ποιότητα κατοικίας.

3.2 Τάσεις Ευρωπαϊκού Πληθυσμού και Έλλειψη Στέγασης

Η σχέση ανάμεσα στη στέγαση και τις μεταβολές του πληθυσμού είναι ένα ζήτημα με δύο όψεις. Από τη μία πλευρά, οι μεταβολές του πληθυσμού έχουν επίδραση στη ζήτηση κατοικιών. Από την άλλη η προσφορά κατοικίας μπορεί να επηρεάσει τις ευκαιρίες για αύξηση του πληθυσμού: πχ επαρκής προσφορά κατοικιών μπορεί να προσελκύσει μετανάστες, και η διαθεσιμότητα όπως και οι προσιτές τιμές ορισμένων στεγαστικών λύσεων μπορεί να επιδράσουν στις επιλογές των ανθρώπων (UNECE, 2010). Ο πληθυσμός στην Ευρώπη αναπτύσσεται αργά σε σχέση με άλλες ηπείρους, κι επίσης είναι ο πιο γηραιός στον κόσμο με το 17,4% των ανθρώπων να είναι πάνω από 65 ετών. Ωστόσο, η ζήτηση για στέγαση δεν καθορίζεται από τον αριθμό των ανθρώπων, αλλά από τον αριθμό των νοικοκυριών.

Λόγω της μείωσης στο μέσο μέγεθος του νοικοκυριού (το οποίο συνδέεται με πολλούς διαφορετικούς παράγοντες, όπως το προσδόκιμο ζωής, τα ποσοστά γονιμότητας, διαζυγίων και χωρισμών), ο αριθμός των νοικοκυριών έχει αυξηθεί πολύ πιο γρήγορα από τον πληθυσμό στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες τις προηγούμενες δεκαετίες. Ο συνολικός αριθμός νοικοκυριών στην Ευρώπη αυξήθηκε από τα 193 εκατομμύρια το 2005 στα 202,8 εκατομμύρια το 2009.

Οι δύο μεγαλύτερες κατηγορίες της ζήτησης κατοικιών στην Ευρώπη είναι αυτές των μεμονωμένων ενηλίκων και των ζευγαριών χωρίς παιδιά. Επιπλέον, αυτές οι δύο κατηγορίες αναπτύχθηκαν πιο γρήγορα από άλλες τα τελευταία χρόνια. Οι μεμονωμένοι ενήλικες ή τα ζευγάρια χωρίς παιδιά είναι οι δύο κατηγορίες στις οποίες όπου αναμένουμε να βρούμε το μεγαλύτερο ποσοστό νέων και ηλικιωμένων ανθρώπων. Αυτές είναι επίσης οι κατηγορίες των νοικοκυριών που επηρεάζονται περισσότερο από την οικονομική αστάθεια και τις αβέβαιες καταστάσεις. Συνήθως χρειάζονται, για διαφορετικούς λόγους, λύσεις στέγασης με προσιτές τιμές και υψηλές απαιτήσεις. Το φαινόμενο του γηράσκοντος πληθυσμού, ιδιαίτερα, αναμένεται να έχει σημαντικό αντίκτυπο στον τομέα της στέγασης όσον αφορά την προσαρμογή των κατοικιών στις ανάγκες των ηλικιωμένων, όπως επίσης και την παροχή μιας ποικιλίας κατ' οίκον υπηρεσιών, δίνοντας στους ανθρώπους τη δυνατότητα να μείνουν στα σπίτια τους όσο το δυνατόν περισσότερο.

Όπως ανέφερε η Ευρωπαϊκή επιτροπή, το πρόβλημα των αστέγων και η έλλειψη στέγασης είναι τα πιο ακραία παραδείγματα φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού στη σημερινή κοινωνία. Η σημασία του να υπάρχει πρόσβαση σε οικονομικά καταλύματα έχει τονιστεί ως ένας κεντρικός παράγοντας για την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού στην Ευρώπη. Το Μάρτιο του 2010 η Ευρωπαϊκή Ένωση παρουσίασε την Ευρώπη του 2020, τη στρατηγική ανάπτυξης για την επόμενη δεκαετία που στοχεύει στη δημιουργία της βάσης για μια έξυπνη, βιώσιμη, χωρίς αποκλεισμούς οικονομία, θέτοντας μια σειρά στόχων που πρέπει να επιτευχθούν ως το 2020. Η στρατηγική έχει την πρόθεση να ανακουφίσει τουλάχιστον 20 εκατομμύρια ανθρώπους από τη φτώχεια και τον αποκλεισμό. Σε αυτό το πλαίσιο, η EUROSTAT εφάρμοσε νέους δείκτες για να ελέγχει τη διαδικασία και να διευκολύνει την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων. Ιδιαίτερα, οι Στατιστικές της ΕΕ για το Εισόδημα και τις Συνθήκες Διαβίωσης (EU-SILC) είναι η πηγή αναφοράς της ΕΕ για τις συγκριτικές στατιστικές πάνω στη διανομή του εισοδήματος, τη φτώχεια, τον κοινωνικό αποκλεισμό και τις συνθήκες διαβίωσης σε ευρωπαϊκό επίπεδο.



Εικόνα 7. Έλλειψη Στέγης (% του Πληθυσμού)
Πηγή: Eurostat (2012)

Ανάμεσα στους δείκτες του EU-SILC, το ποσοστό έλλειψης ικανοποιητικού επιπέδου στέγασης αντιστοιχεί στο μέρος του πληθυσμού που ζει σε κατοικία η οποία θεωρείται πυκνοκατοικημένη, ενώ επιδεικνύει τουλάχιστον ένα από τα ακόλουθα μέτρα «προβλημάτων» στέγασης: οροφή που στάζει, έλλειψη μπάνιου ή εσωτερικής τουαλέτας με καζανάκι, είτε κατοικία που θεωρείται πολύ σκοτεινή. Κατά μέσο όρο, το 6% του ευρωπαϊκού πληθυσμού υπέφερε από σοβαρή έλλειψη «κατάλληλης» «κατάλληλης» στέγασης το 2009. Οι πιο ευάλωτες χώρες με τα μεγαλύτερα ποσοστά «ακατάλληλης» στέγασης με τα μεγαλύτερα ποσοστά «ακατάλληλης» στέγασης είναι η Ρουμανία (28,6%), η Λετονία (22,7%) και η Βουλγαρία (18,8%). Στις ανατολικές χώρες, το ποσοστό του πληθυσμού που υποφέρει από έλλειψη στέγασης ξεπερνά το 6% με εξαίρεση τη Σλοβακία (4,2%). Από την άλλη, τα καλύτερα ποσοστά καταγράφηκαν στις Βόρειες χώρες, όπου λιγότερο από το 2% του πληθυσμού επηρεάζεται από έλλειψη στη στέγαση (Φινλανδία, 0,7%, Νορβηγία, 0,9%, Σουηδία, 0,2%, Δανία, 1,3%).

3.3 Στεγαστική Πολιτική Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής

Το Σεπτέμβριο του 2008 στις ΗΠΑ ξέσπασε η οικονομική κρίση. Η Lehman Brothers είχε χρεωκοπήσει και ξαφνικά, ή έτσι φαινόταν, οι ΗΠΑ όδευαν προς μια μεγάλη οικονομική ύφεση. Μέσα σε λίγες μέρες, εβδομάδες και μήνες, πολλοί άνθρωποι έχασαν τις αποταμιεύσεις μιας ζωής καθώς η χρηματιστηριακή αγορά κατέρρεε. Επιχειρήσεις, από τις μεγαλύτερες ως τις πιο μικρές απέλυσαν τεράστιους αριθμούς εργαζομένων. Οι τιμές των κατοικιών έπεσαν κατακόρυφα ενώ τα κεφάλαια των ιδιοκτητών κατοικιών κυριολεκτικά εξαφανίστηκαν. Οι πρόσφατα απόφοιτοι των πανεπιστημίων αντιμετώπισαν μια προβληματική αγορά εργασίας, ενώ οι λιγότερο μορφωμένοι ήταν σε ακόμη χειρότερη θέση. Οι κατασχέσεις κατοικιών αυξήθηκαν σημαντικά. Η γενεσιουργός αιτία αυτής της κρίσης προσδιορίστηκε σύντομα. Ήταν η κρίση στο τομέα της κατοικίας (Immergluck, 2009). Ενώ υπήρχαν διαφωνίες σε σημεία έμφασης, υπάρχει ομοφωνία στο ότι η στέγαση ήταν η αιτία της κρίσης, κυρίως τιτλοποίηση ενυπόθηκων δανείων (Demyanyk & VanHemert, 2011).

Μέχρι τα μέσα του 2013, πολλές από τις κακές πρακτικές που συνδέονταν με την οικονομική κρίση φαινόταν να βελτιώνονται. Καθώς η ανεργία έπεφτε και αυξάνονταν η κατανάλωση, το τέλος της κρίσης φαινόταν να είναι κοντά. Τα ΜΜΕ θριαμβευτικά πανηγύριζαν την επιστροφή της στεγαστικής αγοράς. Οι αγορές κατοικίας των ΗΠΑ έχουν ανακτήσει έναν χαμηλό αλλά σταθερό ρυθμό ανάπτυξης (Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2013). Οι αγοροπωλησίες κατοικιών έχουν αυξηθεί, η αξία των κατοικιών αυξάνει, κατασκευάζονται νέες κατοικίες και η ανεργία υποχωρεί. Τα ζητήματα που συνδέονται με την ενοικίαση και την ιδιοκτησία είναι η ιδιοκατοίκηση και η ενοικίαση ως μια διάσταση του αμερικανικού συστήματος διαστρωμάτωσης και μέθοδος δίκαιης διανομής των πηγών του μητροπολιτικού χώρου.

Για τους περισσότερους Αμερικανούς ιδιοκτήτες κατοικιών, η ιδιοκτησία κατοικίας ήταν ένα μέσο απόκτησης πλούτου έπειτα από την τακτική πληρωμή υποθηκών. Η στεγαστική πολιτική των ΗΠΑ θεωρείται ως παράγοντας κλειδί στις υποβόσκουσες ανισότητες της καθημερινότητας. Παρά τη σημασία της στέγασης για την κοινωνική κινητικότητα της οικογένειας και την ευημερία της, παραμένει μια ριψοκίνδυνη επένδυση. Ενώ οι αποταμιεύσεις που διευθετούνται σε ομοσπονδιακά θεσμικά όργανα αποτελούν εγγύηση στην περίπτωση διάλυσης των οικονομικών θεσμών, οι επενδυτές κατοικιών είναι μόνοι τους, παρά την ενθάρρυνση της κυβέρνησης να αγοράσουν οι Αμερικανοί σπίτι ως μια στρατηγική απόκτησης πλούτου.

Κεφάλαιο 4^ο

Χωρική Ανάλυση Ελληνικών Δήμων

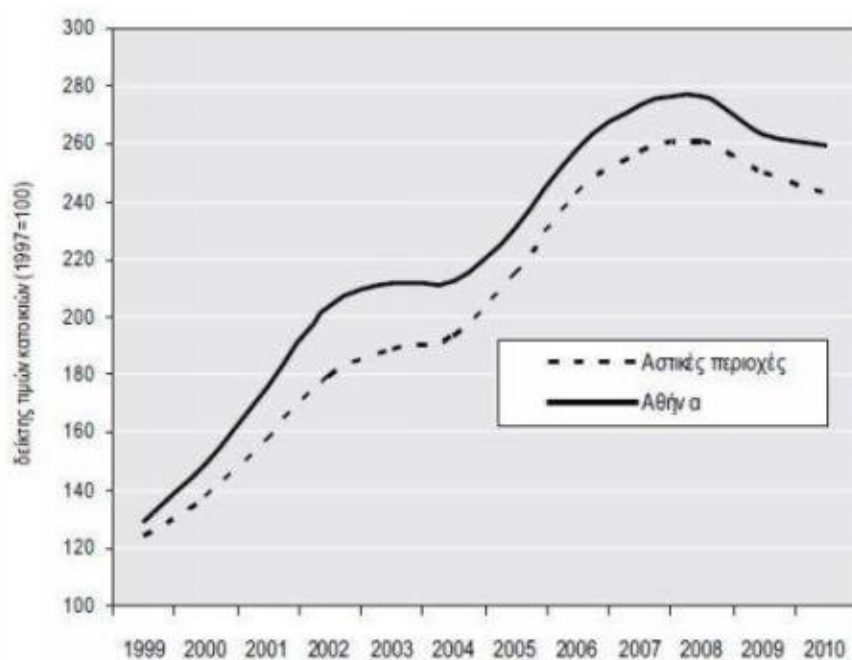
Στο κεφάλαιο αυτό αναλύεται το πώς κατέληξε η Ελλάδα να έχει το παρόν οικιστικό απόθεμα όπως επίσης και ποια είναι η τωρινή μορφή των Ελληνικών δήμων. Στη συνέχεια γίνεται παρουσίαση των αποτελεσμάτων της επεξεργασίας των δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ και του χωρικού στατιστικού δείκτη Moran's I.

4.1 Ιστορική Αναδρομή Ελληνικού Οικιστικού Αποθέματος

Οι κύριοι λόγοι που συντέλεσαν στην παραγωγή, αλλά και στην τελική «εικόνα» του οικιστικού αποθέματος στους δήμους της Ελλάδας και ιδιαίτερα της Αθήνας είναι η αστικοποίηση, η προαστικοποίηση και η μαζική εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση. Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και τον εμφύλιο, υπήρξε μεγάλη ζήτηση για κατοικίες, κυρίως στις μεγάλες πόλεις, λόγω των εκτενών καταστροφών που είχαν προξενήσει οι δύο αυτοί πόλεμοι. Επίσης, η ταχύτατη αστικοποίηση στην Ελλάδα, προκάλεσε την έντονη ανάγκη για στέγαση λόγω της απότομης αύξησης του πληθυσμού στις πόλεις. Πριν μελετηθεί η παραγωγή του οικιστικού αποθέματος και η ιδιοκτησιακή διάρθρωση των κατοικιών στους δήμους της Ελλάδας πρέπει να αναφερθεί η σχέση του Έλληνα με την κατοικία. Τρεις είναι οι διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στον Ελλαδικό χώρο που καθόρισαν την στέγαση του πληθυσμού: η αυτοστέγαση, η εμπορευματοποιημένη παραγωγή κατοικίας και η κρατική παραγωγή οικιστικού αποθέματος. Το σύστημα που χρησιμοποιήθηκε διαφέρει αρκετά, με τα αντίστοιχα της Βόρεια Ευρώπης. Το μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο, η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης και το «περίεργο» θεσμικό και νομικό πλαίσιο της χώρας οδήγησαν στο υπάρχον απόθεμα κατοικιών (που κάποιοι υποστηρίζουν ότι δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα).

Ο όρος αυτοστέγαση περιλαμβάνει την κατοικία που η παραγωγή της έχει στόχο την ιδιοκατοίκηση και χαρακτηρίζεται από την αυτοκατασκευή της, την οικοδόμηση της έπειτα από επιθυμία του ιδιοκτήτη και της αυθαίρετης φύσης της (Μαντουβάλου, 1996). Οι αυτόνομες πρακτικές στέγασης δημιουργήθηκαν κυρίως από κοινωνικά στρώματα, που δεν μπορούσαν να έχουν πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση, μέσω της αγοράς έτοιμων κατοικιών. Η

εμπορευματοποιημένη κατοικία στην Ελλάδα παράχθηκε χάρις το σύστημα της αντιπαροχής. Η αντιπαροχή εδραιώθηκε με τον νόμο οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και συνδυάστηκε με τους υψηλούς συντελεστές δόμησης, χαρίζοντας ένα μεγάλο οικιστικό απόθεμα. Βέβαια πρέπει να αναφερθεί ότι το σύστημα της αντιπαροχής συνέδεσε την κατοικία με την αγορά, μετατρέποντας την σταδιακά σε εμπορικό προϊόν και επένδυση (Κωτσάκης, 2006).



Εικόνα 7. Δείκτης Τιμών Κατοικιών Ανά Έτος

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Οι αλλαγές στην οικονομία της Ελλάδας μετά το 2000 άλλαξε σημαντικά τα δεδομένα στο τομέα της οικοδομής. Υπήρξε ραγδαία άνοδος των τιμών της κατοικίας και η παραγωγή της κατοικίας «σύνδεσε» το τραπεζικό κεφάλαιο μέσω της ευρύτερης χρήσης στεγαστικών δανείων από τα νοικοκυριά. Έτσι από το 1990 και μετά η αγορά κατοικίας χρηματοδοτείται κυρίως με τραπεζικό δανεισμό και οι κατοικίες χρησιμοποιούνται ως βασική εγγύηση για τη λήψη τραπεζικών δανείων. Η μεγάλη πτώση της οικονομίας, οι αλλαγές που υπέστησαν τα στεγαστικά δάνεια και η πάρα πολύ υψηλή φορολογία επηρεάζουν με αρνητικό τρόπο την ιδιόκτητη κατοικία. Το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα μεγαλώνει συνεχώς με αποτέλεσμα να συμβάλει στην μεγαλύτερη μείωση των εμπορικών αξιών των ακινήτων.

4.2 Το Πρόγραμμα Καλλικράτης

Το Σχέδιο Καλλικράτης ή αλλιώς Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης, ονομάζεται ο ελληνικός νόμος 3852/2010 με τον οποίο άλλαξε η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας το 2011 και επανακαθορίστηκαν τα όρια των αυτοδιοίκητων μονάδων, ο τρόπος εκλογής των οργάνων και οι αρμοδιότητές τους. Το Σχέδιο Καλλικράτης ψηφίστηκε στις 4 Ιουνίου 2010 και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Α', αρ. φύλλου 87, 7 Ιουνίου 2010 ως «Νόμος 3852». Ο νόμος 3852/2010 άρχισε να ισχύει από 1 Ιανουάριου 2011. Το Σχέδιο Καλλικράτης είναι ουσιαστικά η συνέχεια του Σχεδίου Καποδίστριας του νόμου (2539/97) του Ελληνικού Κράτους. Το όραμα του προγράμματος είναι η δημιουργία ενός επιτελικού κράτους με αποκεντρωμένα όργανα εξοπλισμένα με αποφασιστικές αρμοδιότητες. Ο στόχος είναι η οργανωμένη άσκηση της εξουσίας με μείωση της γραφειοκρατίας, αποκέντρωση λειτουργιών, εξάλειψη των επικαλύψεων και παράλληλα διεύρυνση της συμμετοχής του πολίτη και ενίσχυση της δημοκρατίας. Σύμφωνα με το Γιάννη Ραγκούση που εισηγήθηκε το πρόγραμμα ως υπουργός Εσωτερικών, κριτήριο ήταν να μην υπάρχει δήμος με πληθυσμό κάτω των 25.000 κατοίκων στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης ή 10.000 για την υπόλοιπη χώρα - εξαιρέσεις έγιναν μόνο για τις ορεινές περιοχές, όπου το πληθυσμιακό κατώτατο όριο τέθηκε στις 2.000, και στα νησιά, όπου προκρίθηκε η λογική «ένας δήμος ανά νησί» (πλην των δύο μεγάλων, Κρήτης και της Εύβοιας).

4.3 Ανάλυση Ελληνικών Δήμων μέσω δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ

Για τη διεξαγωγή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, πλήθος δεδομένων αντλήθηκε από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Για την ανάλυση χρησιμοποιήθηκε ως χωρικό επίπεδο οι δήμοι της Ελλάδας του Σχεδίου Καλλικράτη. Πιο συγκεκριμένα, από την υπηρεσία αντλήθηκαν πίνακες, σε μορφή Excel, που παρουσιάζουν:

- Πλήθος κατοικιών ανά δήμο
- Πληθυσμός ανά δήμο
- Πλήθος Κατοικούμενων και κενών κατοικιών

- Πλήθος ανά είδος κενής κατοικίας
- Οικονομικά στοιχεία ανά δήμο

Τα παραπάνω στοιχεία αφορούν έτος 2011 αλλά και 2001, τα οποία αποτελούν έτη απογραφής. Εξαιτίας ότι στα στοιχεία της απογραφής των Δήμων του 2001, βρίσκονταν το Σχέδιο Καποδίστρια σε ισχύ, έγινε επεξεργασία τους έτσι ώστε να αντιστοιχούν με τους Δήμους του Σχεδίου Καλλικράτη της απογραφής του 2011. Η επεξεργασία αυτή των στοιχείων έγινε για τους σκοπούς της διπλωματικής αυτής από τον συντάκτη της έτσι ώστε τα δεδομένα που αναλύονται να έχουν ίδια βάση για να είναι συγκρίσιμα.

Δεδομένου ότι μέρος της μελέτης αποτέλεσε και η χωρική ανάλυση των κατοικιών ανά Δήμο πρέπει να αναφερθεί σταδιακά η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την κατασκευή και περαιτέρω ανάλυση των χαρτών. Πρώτο βήμα αποτέλεσε η εισαγωγή τετραψήφιου αριθμού σε κάθε δήμο, προκειμένου να οριστεί ως πρωτεύον κλειδί στον πίνακα ιδιοτήτων του χάρτη. Η κίνηση αυτή κρίθηκε απαραίτητη ούτως ώστε να είναι εφικτός ο συσχετισμός με τους πίνακες τύπου Excel. Στη συνέχεια, μετά την επεξεργασία και τη τελική οριστικοποίηση των δεδομένων στο Excel τα δεδομένα οργανώθηκαν σε μία βάση δεδομένων, και ορίστηκε ως πρωτεύον κλειδί της βάσης ο ίδιος τετραψήφιος αριθμός δήμου με τον πίνακα ιδιοτήτων του χάρτη. Την οριστικοποίηση τόσο των γεωγραφικών δεδομένων όσο και των δεδομένων από αρχείο Excel ακολούθησε η περαιτέρω επεξεργασία τους, δηλαδή η σύνδεση τους στο πρόγραμμα ArcMap 10 για να ολοκληρωθεί η διαδικασία και τα δεδομένα να είναι έτοιμα προς ανάλυση.

Έπειτα από επεξεργασία των δεδομένων που αντλήθηκαν από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) της απογραφής πληθυσμού των ετών 2001 και 2011 παρουσιάστηκαν τα εξής αποτελέσματα ως προς τον πληθυσμό και τις κατοικίες των Ελληνικών Δήμων σύμφωνα με το Σχέδιο Καλλικράτη. Για τα αποτελέσματα κρίθηκε προτιμότερο να παρουσιαστούν σε μορφή χάρτη για την καλύτερη παρατήρηση της γενικής εικόνας αλλά και σε μορφή πινάκων για πιο αναλυτικά.

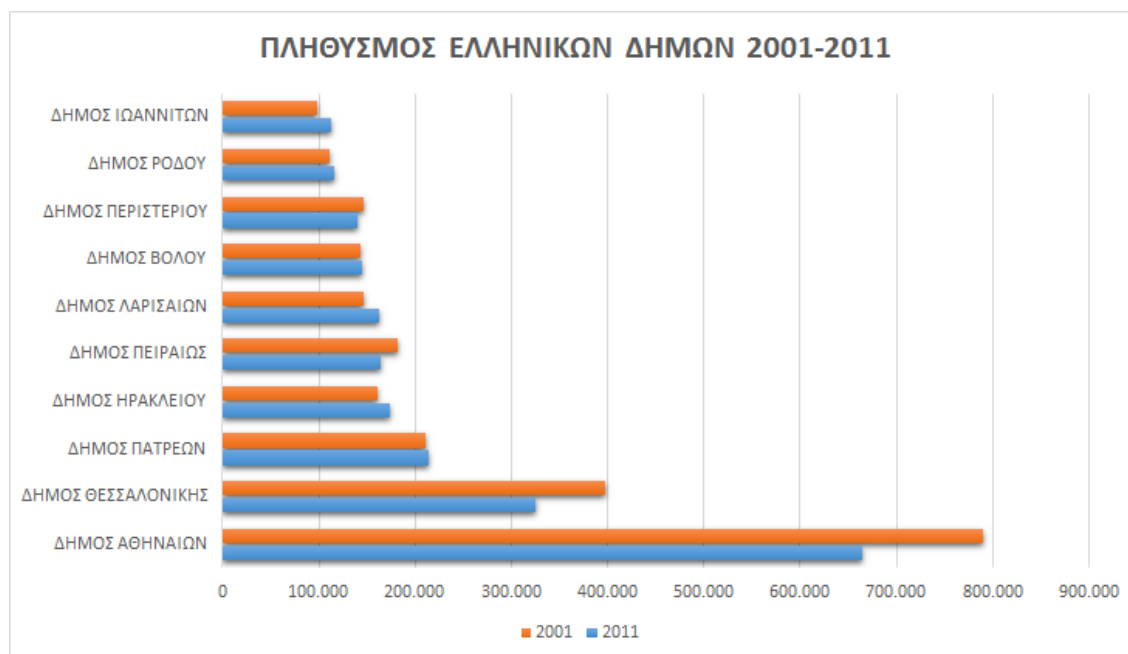
4.4 Πληθυσμός Ελληνικών Δήμων

Αναλυτικότερα εξετάστηκαν οι δέκα Ελληνικοί Δήμοι με τις μεγαλύτερες τιμές (αριθμός κατοίκων) και πως οι τιμές αυτές μεταβλήθηκαν την δεκαετία μεταξύ 2001 και 2011:

Γεωγραφική Περιοχή	ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001		ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
	Πληθυσμός	Ποσοστό % Χώρας	Πληθυσμός	Ποσοστό % Χώρας
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	789.166	7,24%	664.046	6,16%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	397.156	3,64%	325.182	3,02%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ	210.494	1,93%	213.984	1,99%
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	161.106	1,48%	173.993	1,62%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	181.933	1,67%	163.688	1,52%
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	145.981	1,34%	162.591	1,51%
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	142.923	1,31%	144.449	1,34%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ	146.743	1,35%	139.981	1,30%
ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΟΥ	111.902	1,03%	115.490	1,07%
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	98.202	0,90%	112.486	1,04%
ΣΥΝ. ΕΛΛΑΔΑΣ	10.897.606	100%	10.771.342	100%

Πίνακας 3. Πληθυσμός Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

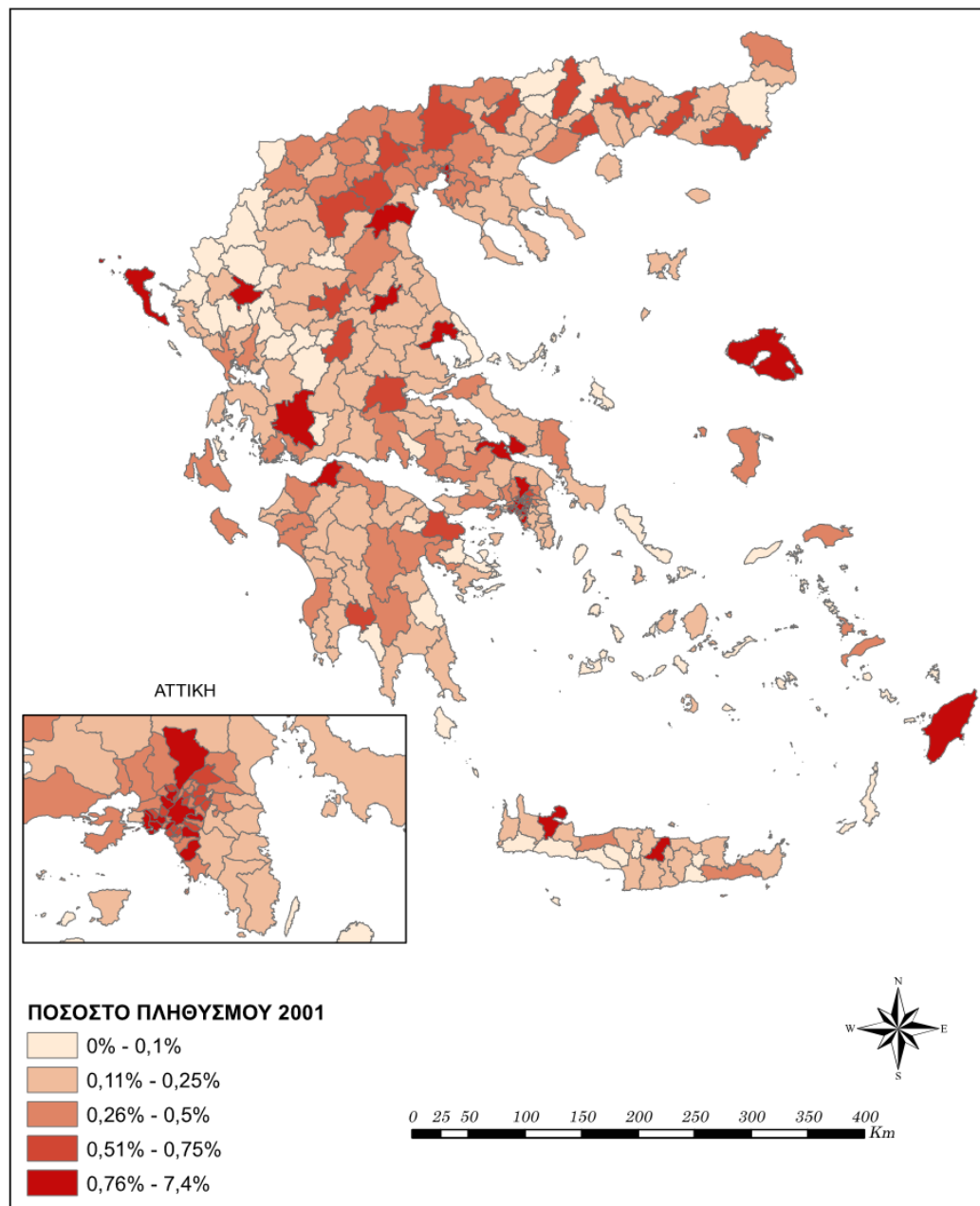


Διάγραμμα 6. Πληθυσμός Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

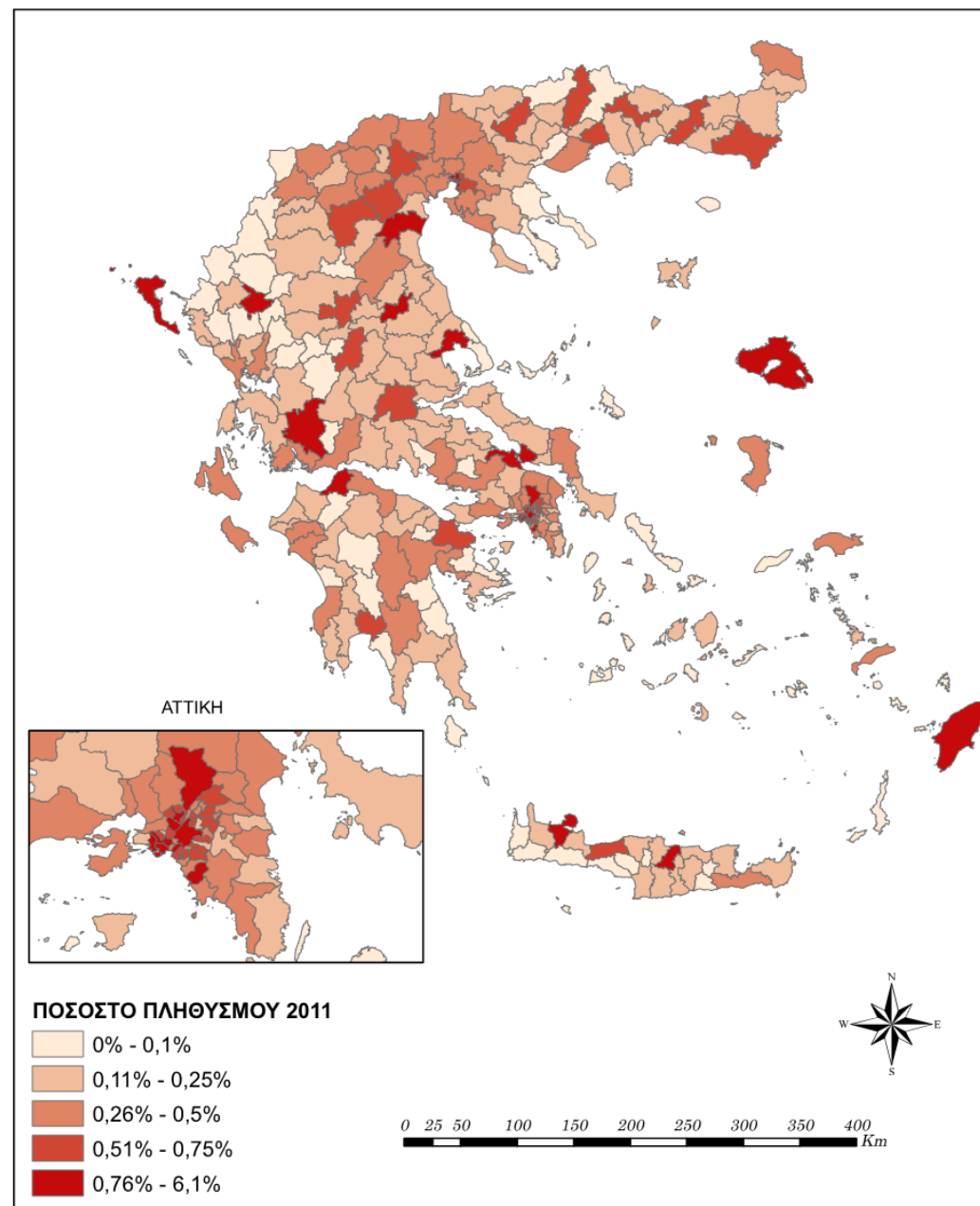
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ 2001 & 2011

Χαρτης 1. Ποσοστό Πληθυσμού Ελληνικών Δήμων 2001



Χαρτης 2. Ποσοστό Πληθυσμού Ελληνικών Δήμων 2011



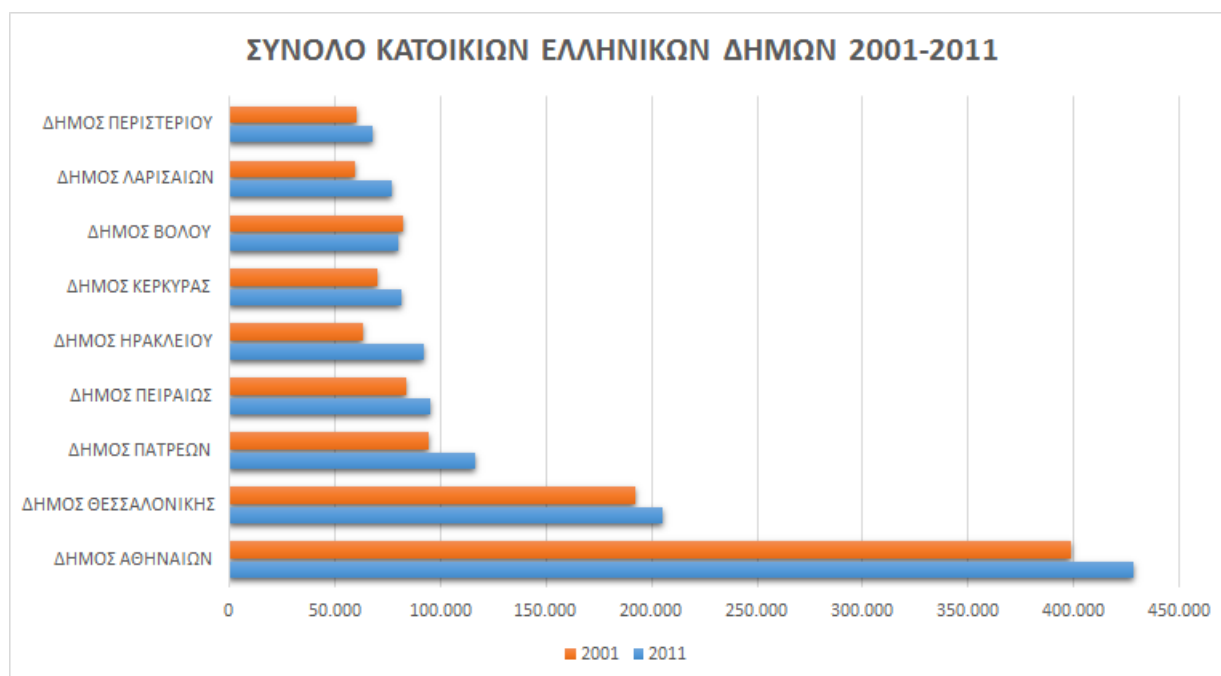
4.5 Οικιστικό Απόθεμα Ελληνικών Δήμων

Εξετάστηκαν οι δέκα Ελληνικοί Δήμοι με τις μεγαλύτερες τιμές (αριθμό κατοικιών) και πως αυτές μεταβλήθηκαν την δεκαετία μεταξύ 2001 και 2011:

Γεωγραφική Περιοχή	ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001		ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	398.531	7,51%	427.825	6,79%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	192.260	3,62%	205.398	3,26%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ	94.455	1,78%	116.422	1,85%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	83.858	1,58%	95.047	1,51%
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	63.677	1,20%	92.174	1,46%
ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	70.104	1,32%	81.792	1,30%
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	82.234	1,55%	79.895	1,27%
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	59.687	1,12%	76.788	1,22%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ	60.591	1,14%	68.256	1,08%
ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΟΥ	49.417	0,93%	64.197	1,02%
ΣΥΝ. ΕΛΛΑΔΑΣ	5.335.164	100%	6.301.439	100%

Πίνακας 4. Οικιστικό Απόθεμα Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 7. Οικιστικό Απόθεμα Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

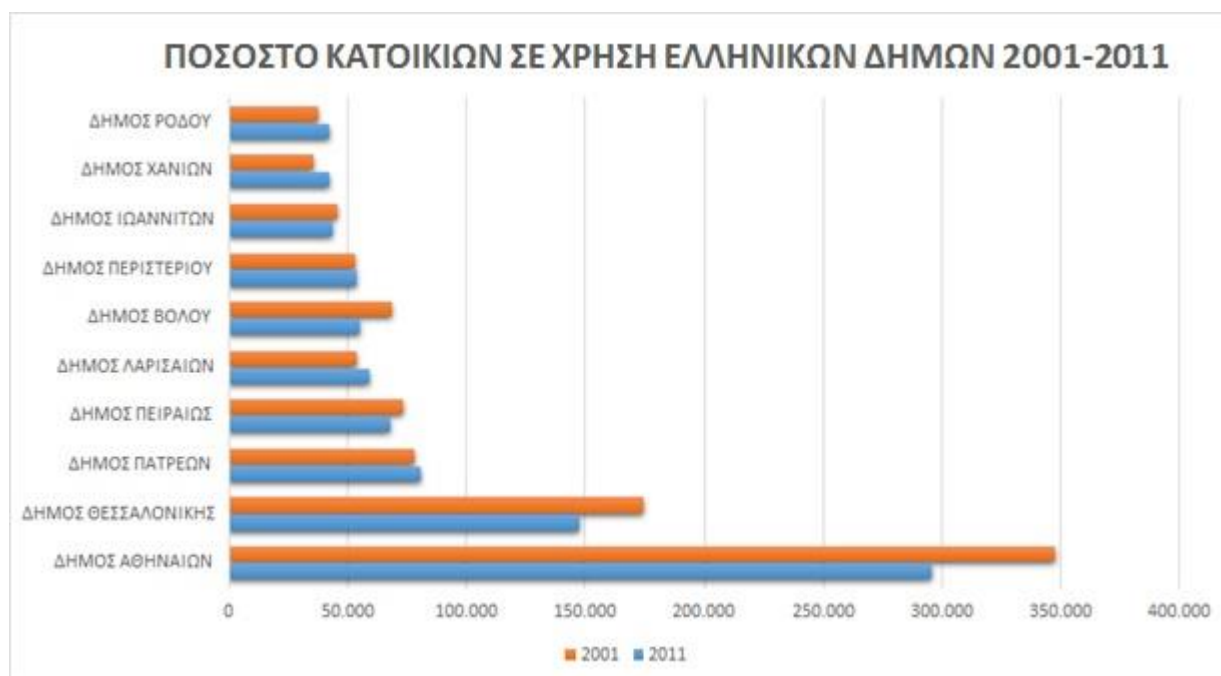
4.6 Κατοικίες σε Χρήση σε Ελληνικούς Δήμους

Αναλυτικότερα εξετάστηκαν οι δέκα Ελληνικοί Δήμοι με τις μεγαλύτερες τιμές (αριθμός κατοικιών σε χρήση) και πως αυτές μεταβλήθηκαν την δεκαετία μεταξύ 2001 και 2011:

Γεωγραφική Περιοχή	ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001		ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	347.843	87,28%	295.832	69,15%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	174.542	90,78%	147.376	71,75%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ	77.928	82,50%	80.330	69,00%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	72.898	86,93%	67.753	71,28%
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	53.363	89,40%	58.989	76,82%
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	68.299	83,05%	55.112	68,98%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ	52.762	87,08%	53.780	78,79%
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	45.234	83,33%	43.430	70,80%
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	35.594	80,18%	42.309	71,95%
ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΟΥ	49.417	75,52%	64.197	65,79%
ΣΥΝ. ΕΛΛΑΔΑΣ	3.893.301	73,42%	3.993.719	63,97%

Πίνακας 5. Κατοικίες σε Χρήση σε Ελληνικούς Δήμους 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

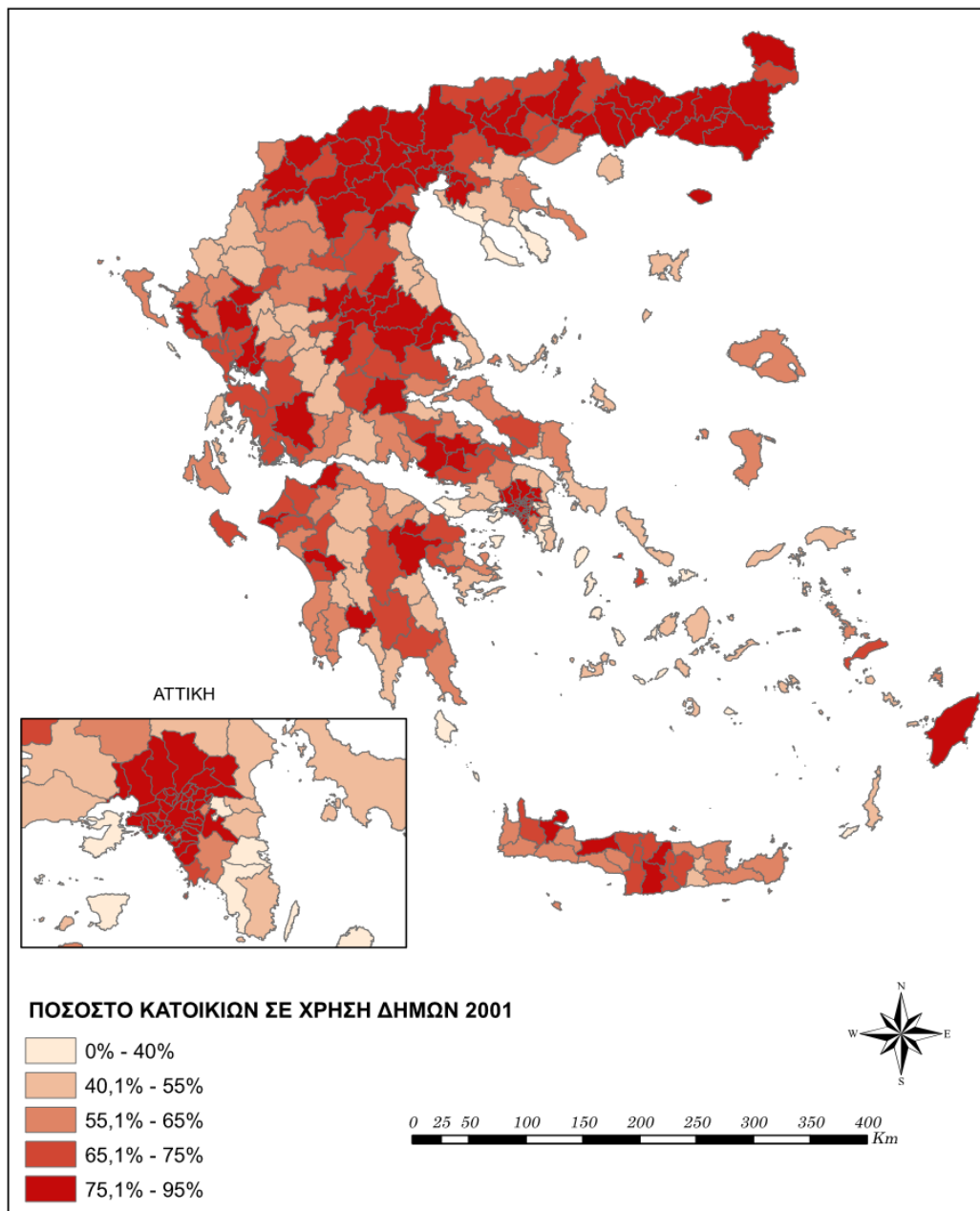


Διάγραμμα 8. Κατοικούμενες Κατοικίες Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

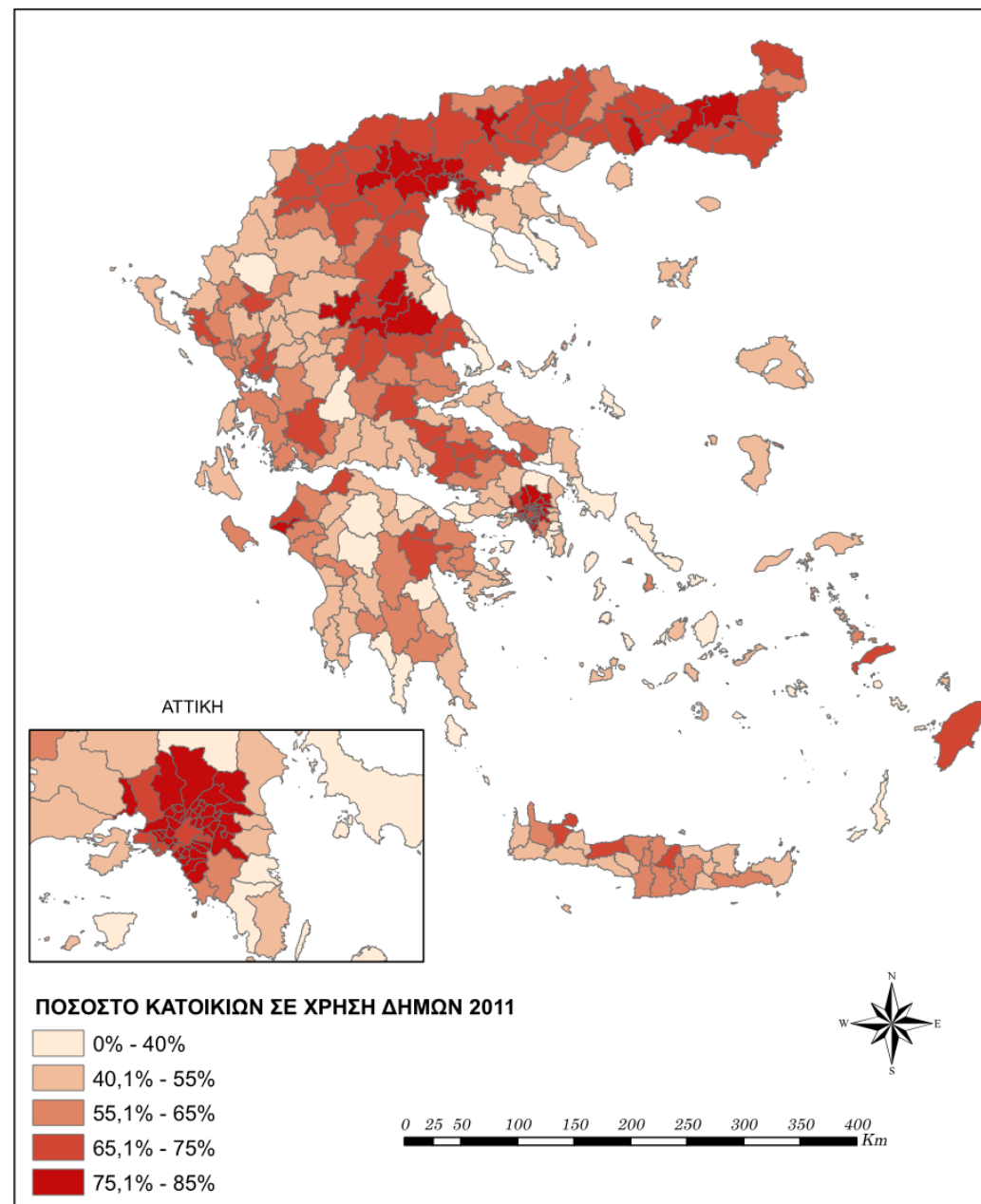
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ 2001 & 2011

Χαρτης 3. Ποσοστό Κατοικιών Σε Χρηση Ελληνικών Δήμων 2001



Χαρτης 4. Ποσοστό Κατοικιών Σε Χρηση Ελληνικών Δήμων 2011



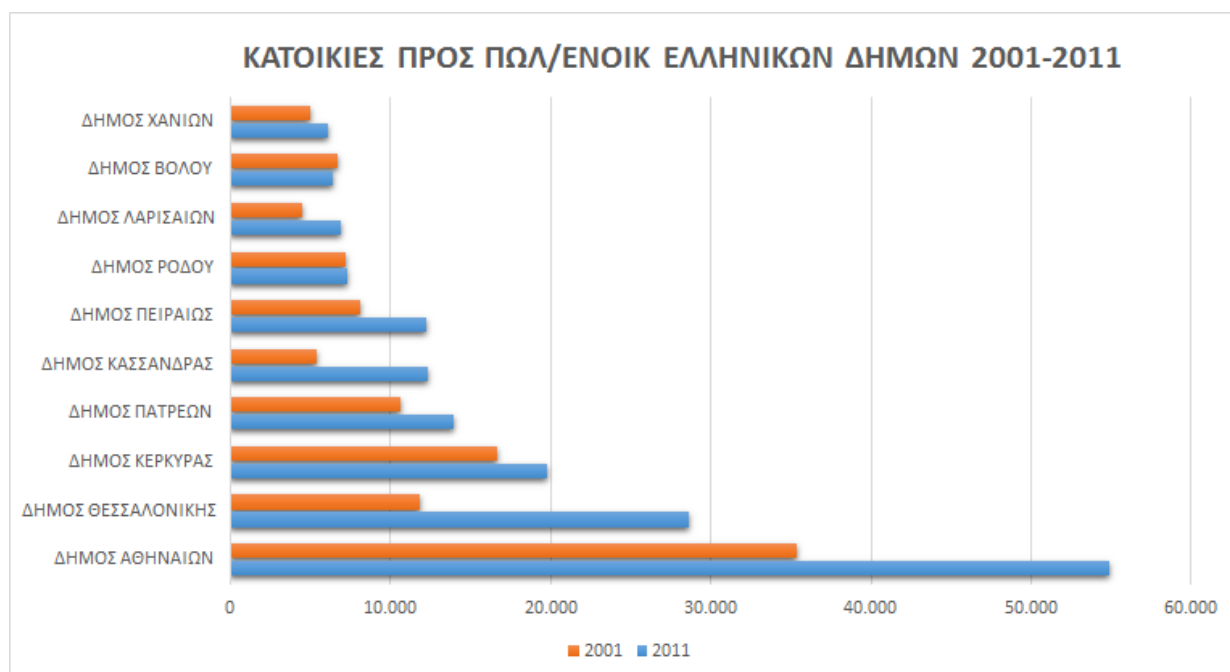
4.7 Κατοικίες Προς «Ενοικίαση – Πώληση» (Ενοικ/Πωλ) Ελληνικών Δήμων

Αναλυτικότερα εξετάστηκαν οι δέκα Ελληνικοί Δήμοι με τις μεγαλύτερες τιμές (αριθμό κατοικιών) και πως μεταβλήθηκαν την δεκαετία μεταξύ 2001 και 2011:

Γεωγραφική Περιοχή	ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001		ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	35.339	8,87%	54.915	12,84%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	11.795	6,13%	28.662	13,95%
ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	16.626	23,72%	19.791	24,20%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ	10.585	11,21%	13.932	11,97%
ΔΗΜΟΣ ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ	5.355	22,63%	12.344	28,70%
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	8.148	9,72%	12.262	12,90%
ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΟΥ	7.179	14,53%	7.340	11,43%
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	4.510	7,56%	6.873	8,95%
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	6.735	8,19%	6.438	8,06%
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	5.021	11,31%	6.121	10,41%
ΣΥΝ. ΕΛΛΑΔΑΣ	494.823	9,27%	517.132	9,69%

Πίνακας 6. Κατοικίες προς Πωλ/Ενοικ Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

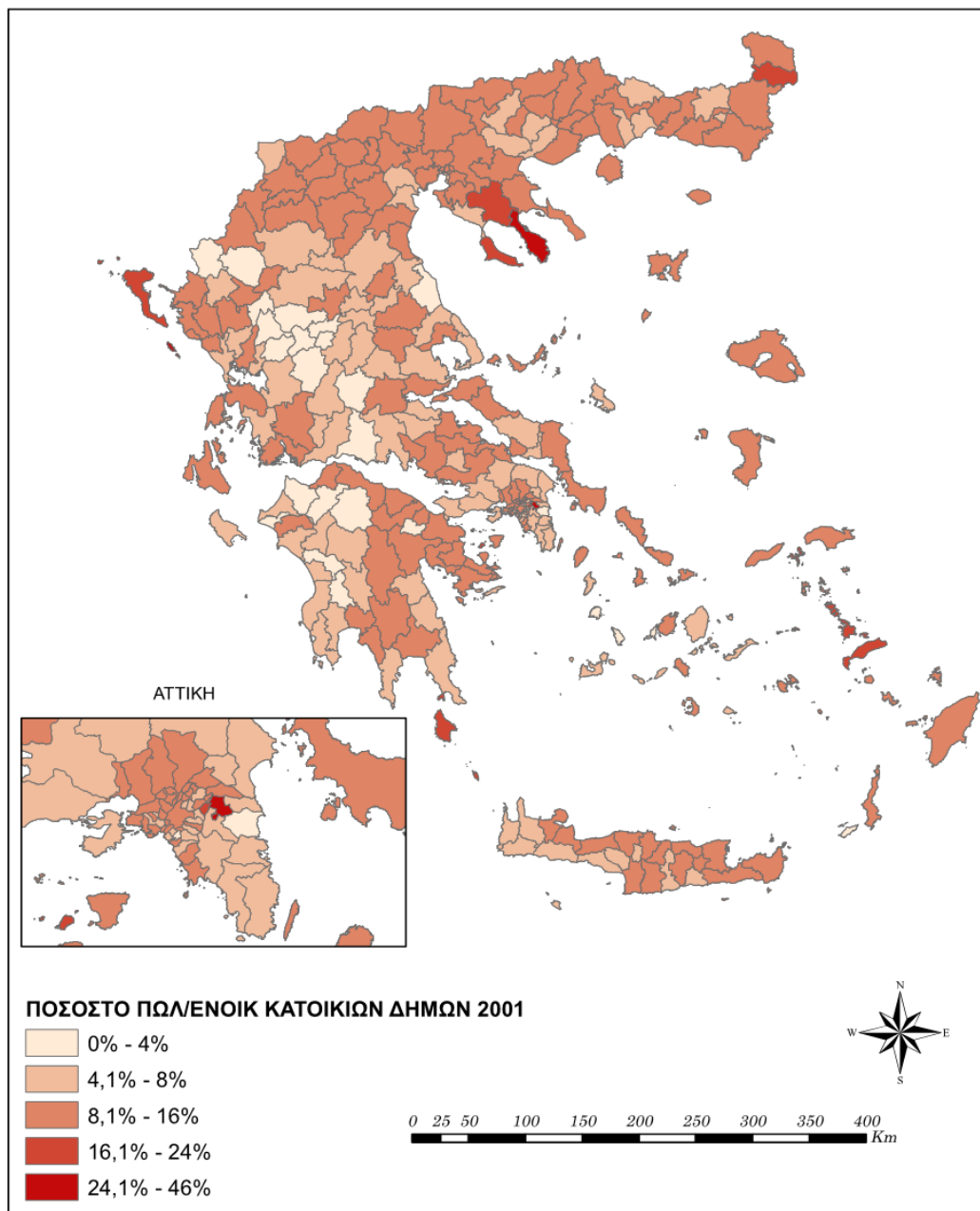


Διάγραμμα 9. Κατοικίες προς Πωλ/Ενοικ Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

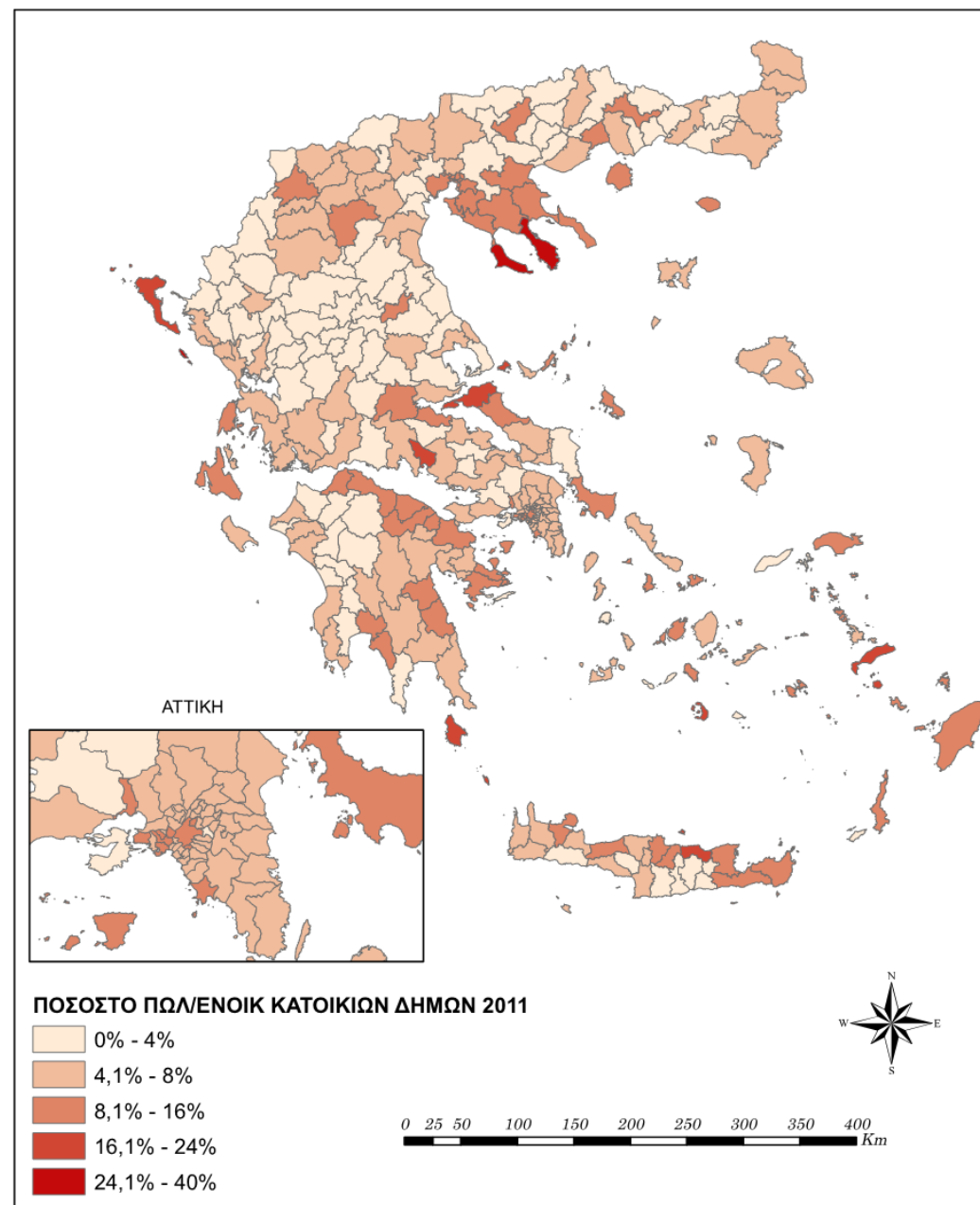
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛ/ΕΝΟΙΚ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ 2001 & 2011

Χάρτης 5. Ποσοστό Κατοικιών Προς Πωλ/Ενοικ Ελληνικών Δήμων 2001



Χάρτης 6. Ποσοστό Κατοικιών Προς Πωλ/Ενοικ Ελληνικών Δήμων 2011



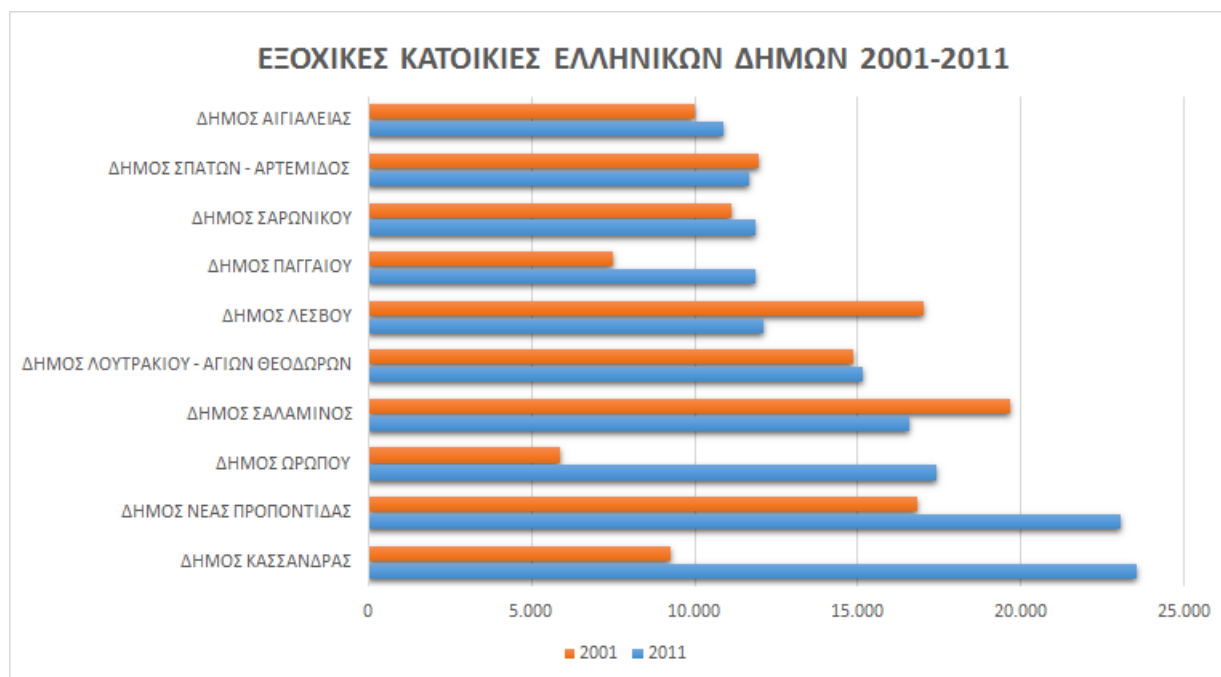
4.8 Εξοχικές Κατοικίες Ελληνικών Δήμων

Αναλυτικότερα εξετάστηκαν οι δέκα Ελληνικοί Δήμοι με τις μεγαλύτερες τιμές και πως μεταβλήθηκαν την δεκαετία μεταξύ 2001 και 2011:

Γεωγραφική Περιοχή	ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001		ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2011	
	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος	Κατοικίες	Ποσοστό % Αποθέματος
ΔΗΜΟΣ ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ	9.281	39,21%	23.533	54,72%
ΔΗΜΟΣ Ν.ΠΡΟΠΟΝΤΙΔΑΣ	16.826	71,34%	23.046	51,58%
ΔΗΜΟΣ ΩΡΩΠΟΥ	5.900	41,99%	17.401	52,46%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ	19.687	57,40%	16.568	47,74%
ΔΗΜΟΣ ΛΟΥΤΡ. – ΑΓ. ΘΕΟΔ.	14.872	62,02%	15.132	56,23%
ΔΗΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	17.037	28,70%	12.125	19,15%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ	7.474	36,11%	11.865	42,76%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	11.142	56,05%	11.858	46,77%
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ –ΑΡΤΕΜ.	11.940	54,39%	11.683	43,39%
ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ	10.010	29,89%	10.891	29,47%
ΣΥΝ. ΕΛΛΑΔΑΣ	894.171	16,76%	715.275	11,35%

Πίνακας 7. Εξοχικές Κατοικίες Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

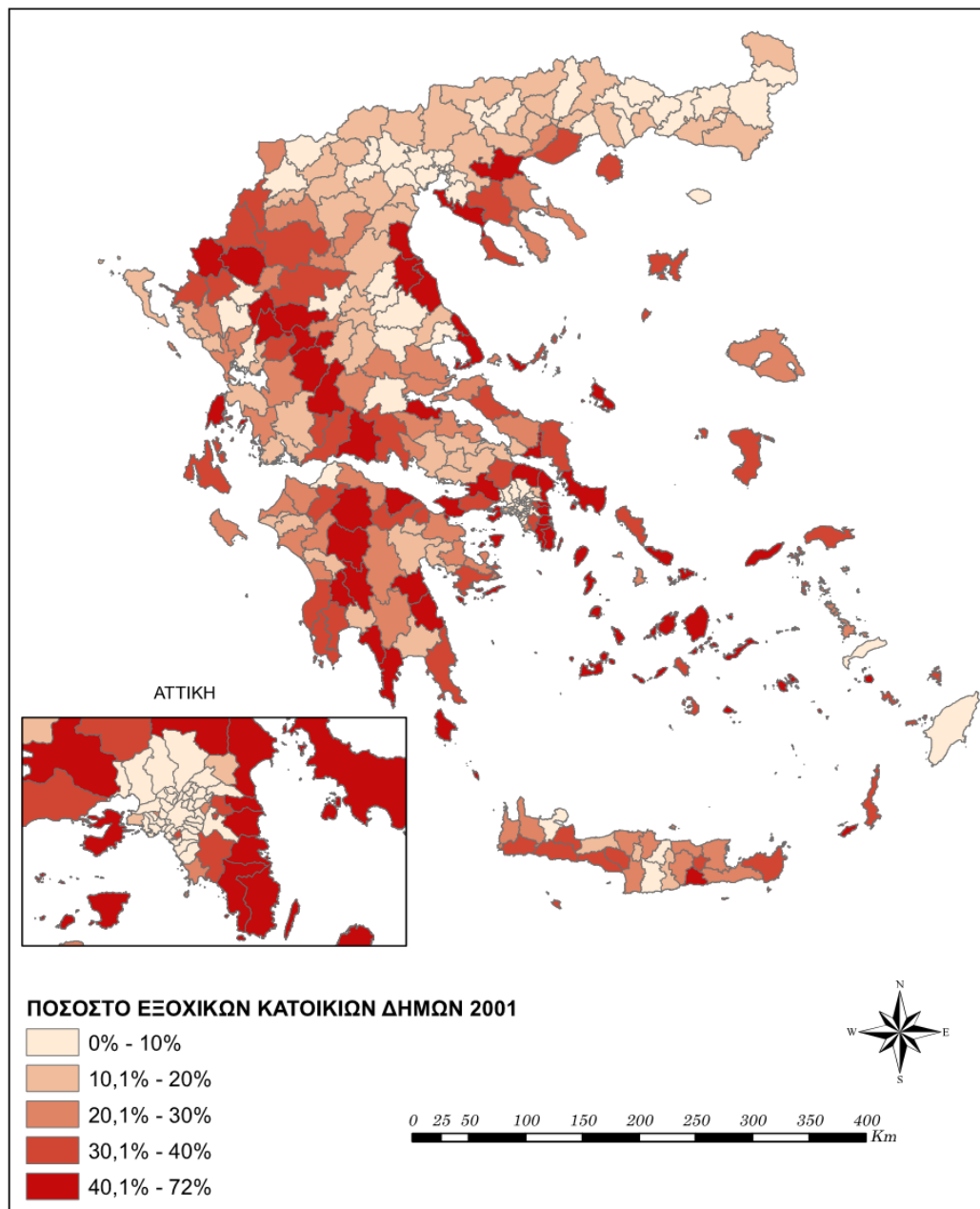


Διάγραμμα 11. Εξοχικές Κατοικίες Ελληνικών Δήμων ετών 2001-2011

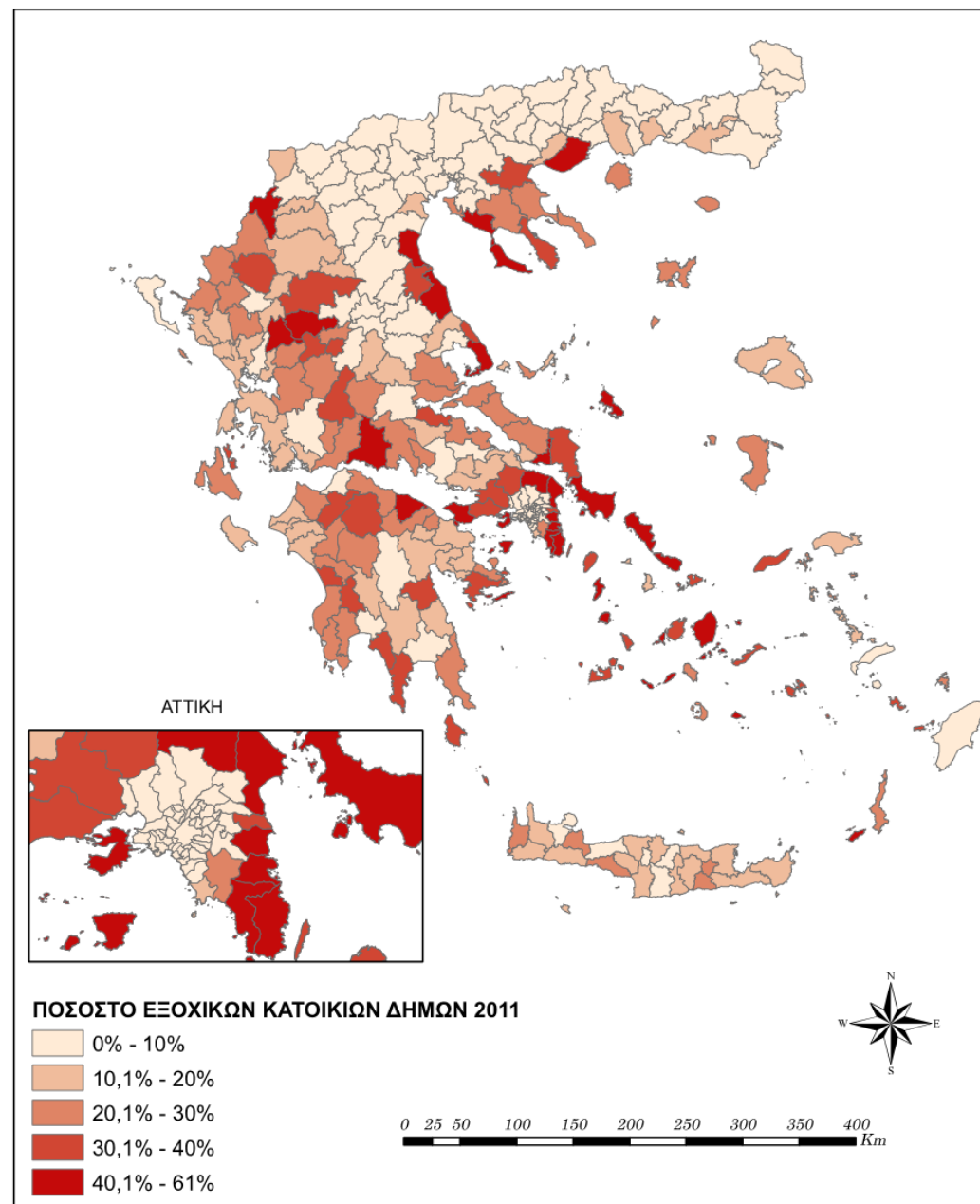
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ 2001 & 2011

Χαρτης 7. Ποσοστό Εξοχικών Κατοικιών Ελληνικών Δήμων 2001



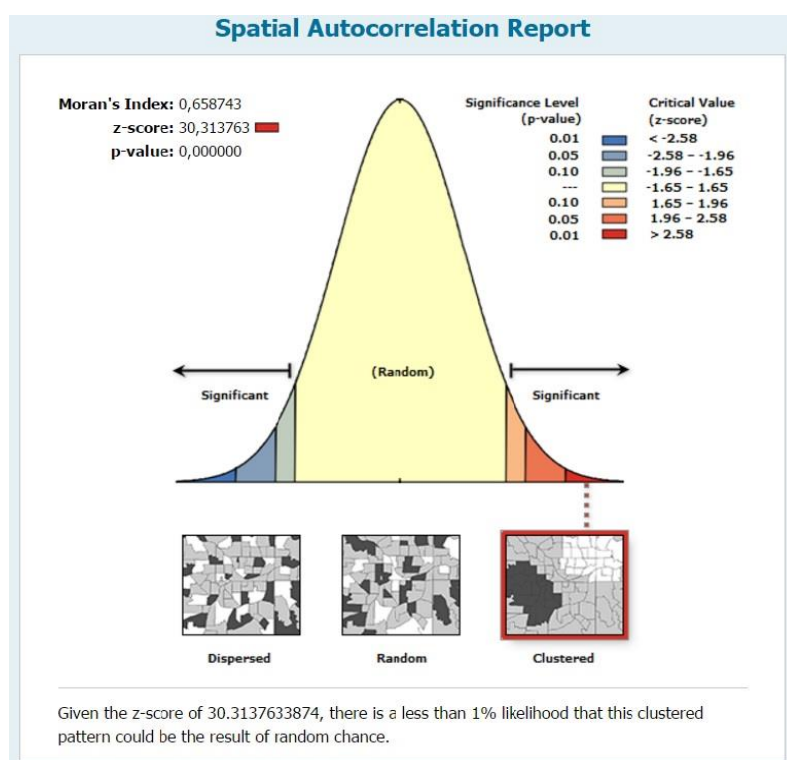
Χαρτης 8. Ποσοστό Εξοχικών Κατοικιών Ελληνικών Δήμων 2011



4.9 Χωρική Ανάλυση Ιδιοκατοίκησης

Στην παρούσα υποενότητα θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της χωρικής ανάλυσης της ιδιοκατοίκησης των Ελληνικών Δήμων του έτους 2011. Σκοπός της χωρικής ανάλυσης που έγινε ήταν η εύρεση χωρικής αυτοσυσχέτισης μεταξύ των δεδομένων και διεξάχθηκε με την χρήση του δείκτη Global Moran's I αλλά και του Local Moran's I (LISA).

Κατά την εφαρμογή του δείκτη Global Moran's I, για επίπεδο εμπιστοσύνης 99%, προέκυψε τιμή δείκτη $I=0,65$. Ο ορισμός της μήτρας γειτνίασης έγινε με βάση τη μέθοδο της ευκλείδειας αντίστροφης απόστασης. Παρατηρώντας τα αποτελέσματα του δείκτη γίνεται κατανοητό ότι υπάρχει θετική αυτοσυσχέτιση, πράγμα που σημαίνει ότι υπάρχει η τάση, στην περιοχή μελέτης, μεγάλες τιμές τείνουν να γειτνιάζουν μεταξύ τους όπως ακριβώς και οι χαμηλές τιμές.

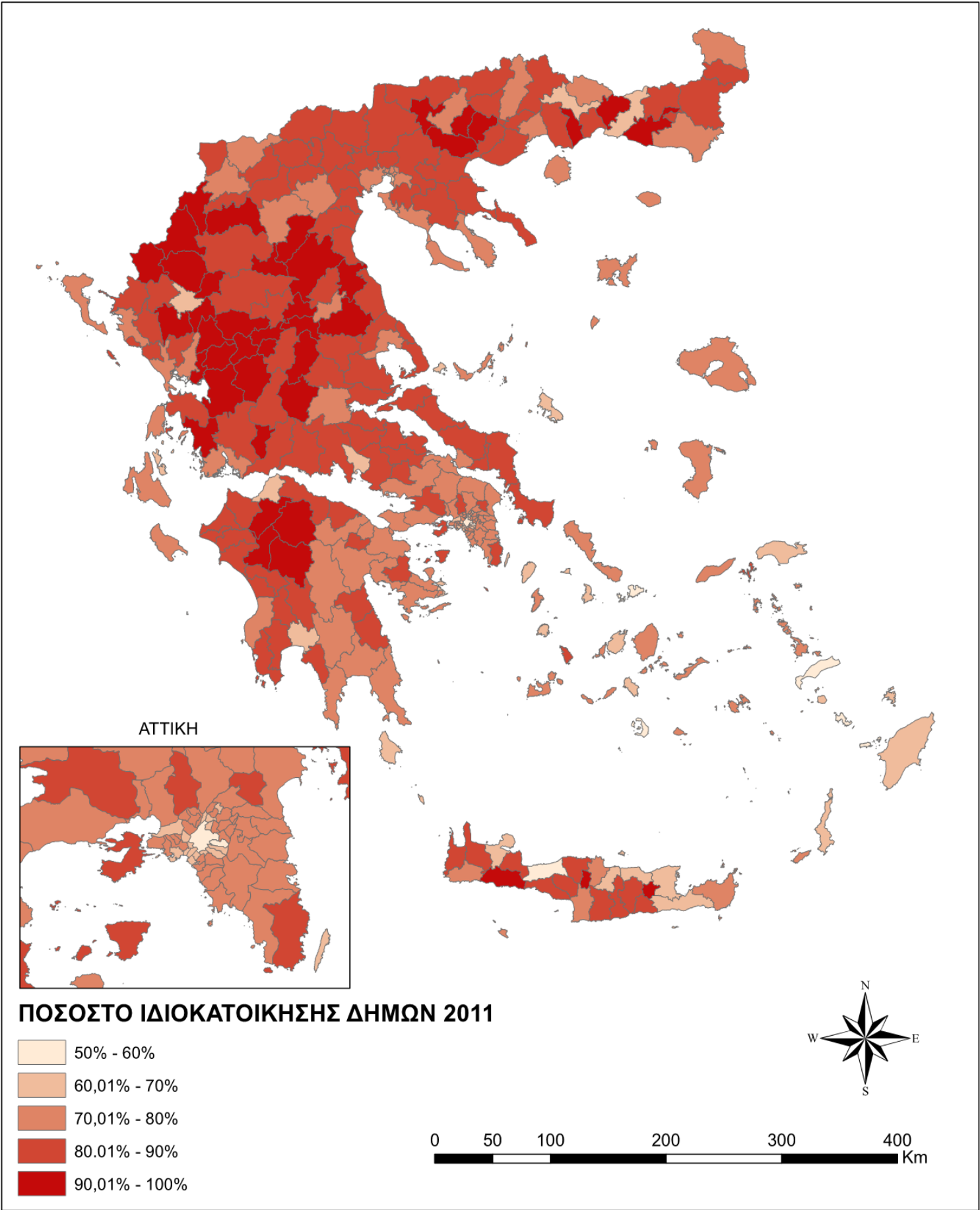


Διάγραμμα 12. Global Moran's I Ιδιοκατοίκησης
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Ο τοπικός δείκτης χωρικής αυτοσυσχέτισης Moran's I υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο της αντίστροφης απόστασης. Πρώτα γίνεται παρουσίαση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης σε μορφή χάρτη για σκοπούς καλύτερης παρατήρησης των αποτελεσμάτων.

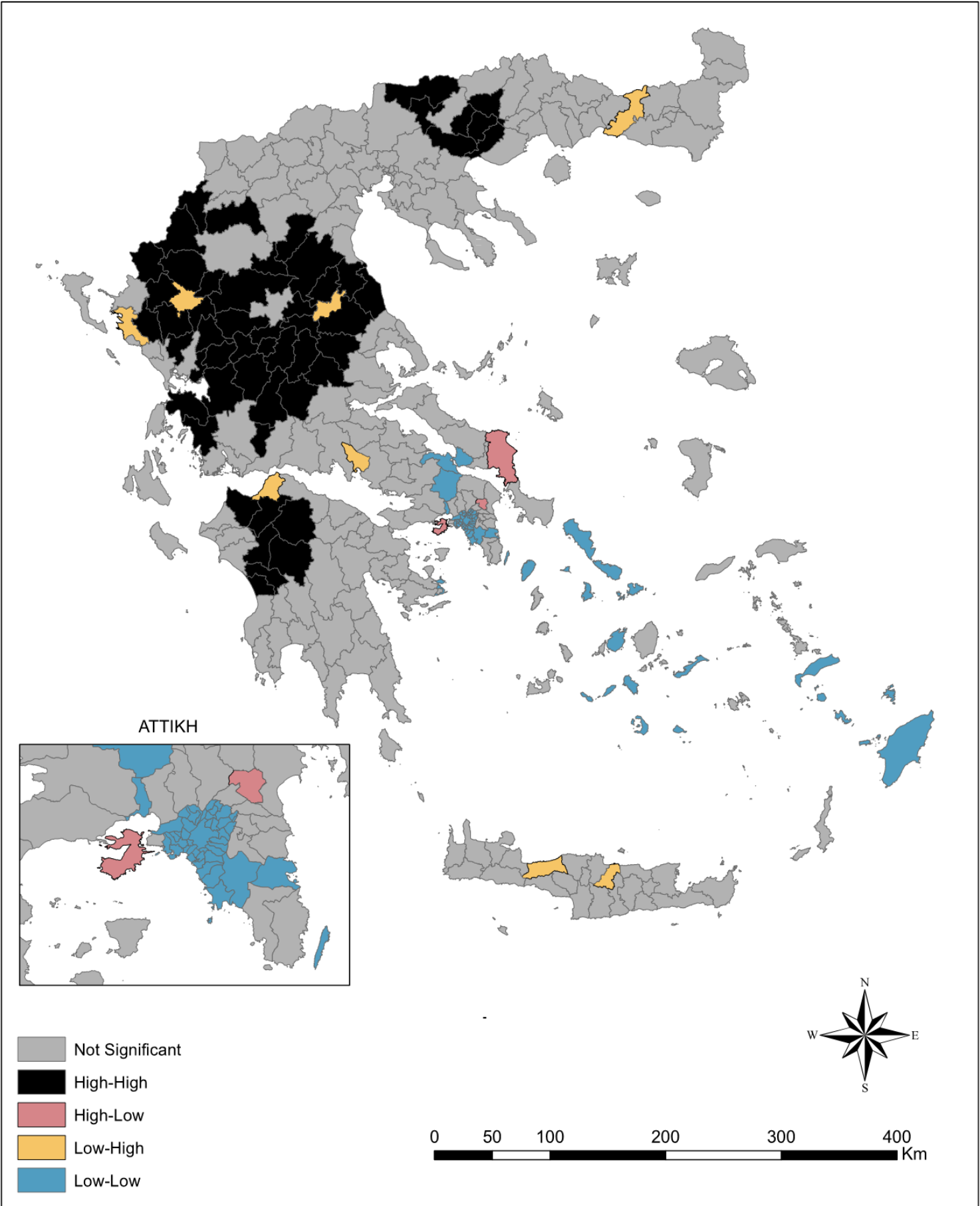
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ 2011

Χάρτης 9. Ποσοστό Ιδιοκατοίκησης Ελληνικών Δήμων 2011



Πηγή: Ίδια Ανάλυση, Απογραφή Κατοικιών, ΕΛΣΤΑΤ

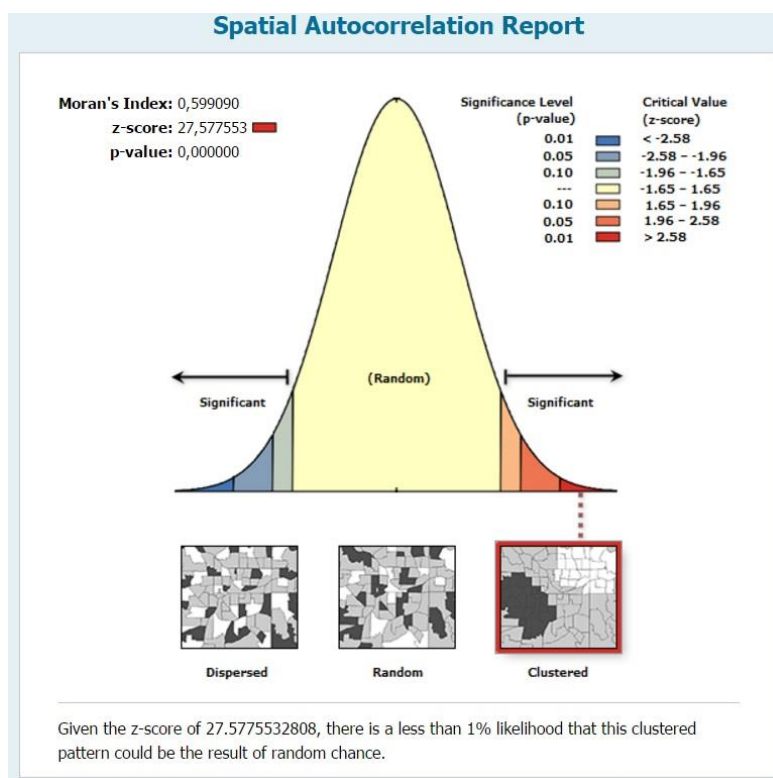
Χαρτης 10. Anselin Local Morans I Ιδιοκατοίκησης Ελληνικών Δήμων 2011



Πηγή: Ίδια Ανάλυση, Απογραφή Κατοικιών, ΕΛΣΤΑΤ

4.10 Χωρική Ανάλυση Εξοχικών Κατοικιών

Στην παρούσα υποενότητα θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της χωρικής ανάλυσης των εξοχικών κατοικιών των Ελληνικών Δήμων του έτους 2011. Σκοπός της χωρικής ανάλυσης που έγινε ήταν η εύρεση χωρικής αυτοσυσχέτισης μεταξύ των δεδομένων και διεξάχθηκε με την χρήση του δείκτη Global Moran's I αλλά και του Local Moran's I (LISA). Κατά την εφαρμογή του δείκτη Global Moran's I, για επίπεδο εμπιστοσύνης 99%, προέκυψε τιμή δείκτη $I=0,60$. Ο ορισμός της μήτρας γειτνίασης έγινε με βάση τη μέθοδο της ευκλείδειας αντίστροφης απόστασης. Παρατηρώντας τα αποτελέσματα του δείκτη γίνεται κατανοητό ότι υπάρχει ασθενής θετική αυτοσυσχέτιση, πράγμα που σημαίνει ότι υπάρχει η τάση, στην περιοχή μελέτης, μεγάλες τιμές τείνουν να γειτνιάζουν μεταξύ τους όπως ακριβώς και οι χαμηλές τιμές.

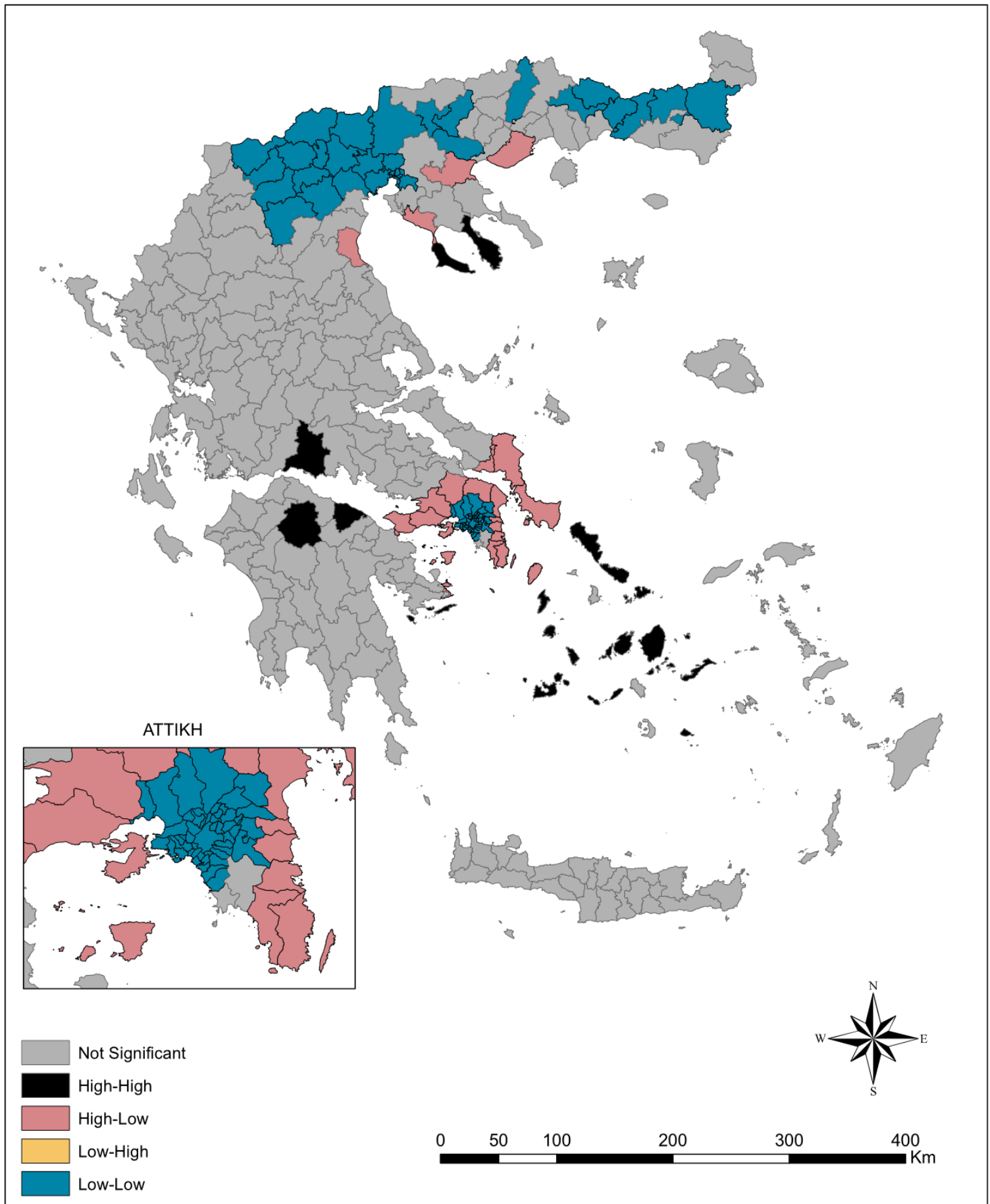


Διάγραμμα 13. Global Moran's I Εξοχικών Κατοικιών Ελληνικών Δήμων 2011

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Για την οπτικοποίηση των περιοχών με υψηλές και χαμηλές τιμές του ποσοστού εξοχικών κατοικιών σε σχέση με το απόθεμα κατοικίας κάθε Ελληνικού Δήμου του 2011 χρησιμοποιήθηκε και ο δείκτης Local Moran's I. Στόχος, λοιπόν, του συγκεκριμένου δείκτη είναι η αποτύπωση της ένδειξη ομοιογένειας των δεδομένων στα οικοδομικά τετράγωνα του χάρτη. Ο τοπικός δείκτης χωρικής αυτοσυσχέτισης Moran's I υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο της αντίστροφης απόστασης.

Χάρτης 11. Anselin Local Morans I Εξοχικών Κατοικιών Ελληνικών Δήμων 2011



Συμπεράσματα

Απώτερος σκοπός της διπλωματικής αυτής εργασίας ήταν να εξετάσει, να προσδιορίσει και να αναλύσει την κατοικία στα πλαίσια των Ελληνικών Δήμων με βάση τα δεδομένα των απογραφών του 2001 και του 2011 και την ύπαρξη χωρικών προτύπων όσο αφορά την ιδιοκατοίκηση αλλά και τις εξοχικές κατοικίες.

Η απογραφή κατοικιών 2011 δείχνει την εντυπωσιακή αύξηση του συνόλου των κατοικιών στην Ελλάδα (κατά 1,04 εκατομμύρια) στη 10ετία 2001-2011, με σημαντική αύξηση τόσο των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών (κατά 393,6 χιλ.) παρόλο την μείωση του Ελληνικού πληθυσμού. Μεγάλη αύξηση σημείωσαν επίσης και οι κατοικίες που χαρακτηρίζονται ως κενές και προσφέρονται προς πώληση ή ενοικίαση (23 χιλ.). Τα στοιχεία αποτελούν σαφή ένδειξη όχι μόνο του εξαιρετικά υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης που χαρακτηρίζει τη χώρα μας αλλά και του γεγονότος ότι στις δεκαετίες του 1990 και του 2000 αυξήθηκε σημαντικά και το οικιστικό απόθεμα σε κατοικίες που δεν θεωρούνται ως κατοικούμενες κατοικίες, αλλά ως δευτερεύουσες κατοικίες και κατοικίες που είναι κενές χωρίς οι ιδιοκτήτες τους να προσδιορίσουν κάποιο συγκεκριμένο προορισμό για αυτές. Γι' αυτό το λόγο επίσης παρατηρήθηκε μείωση των εξοχικών κατοικιών, όχι γιατί μειώθηκαν στην πραγματικότητα αλλά επειδή οι ιδιοκτήτες πλέον τις χρησιμοποιούν ως δευτερεύουσες ή πολλές φορές και κυρίες.

Το σύνολο των κανονικών κατοικιών στην Ελλάδα ανήλθε στα 6,37 εκατομμύρια το 2011, από 5,33 εκατομμύρια το 2001. Σημειώνεται ότι τα 6,37 εκατομμύρια των κατοικιών στην Ελλάδα συγκρίνονται με έναν πολύ μικρότερο αριθμό νοικοκυριών που ανερχόταν το 2011 στα 4,13 εκατομμύρια νοικοκυριά, με αποτέλεσμα να αντιστοιχούν 1,54 κατοικίες ανά νοικοκυριό. Το σύνολο των κατοικούμενων κανονικών κατοικιών στην Ελλάδα εκτιμάται από την ΕΛΣΤΑΤ στα 3,99 εκατομμύρια το 2011, έναντι 3,89 εκατ. το 2001.

Οι μη κατοικούμενες κατοικίες στην Ελλάδα (τις οποίες η ΕΛΣΤΑΤ ονομάζει κενές) ανέρχονταν το 2011 στα 2,25 εκατομμύρια και αποτελούσαν το 35,3% του συνόλου των κατοικιών, έναντι 1,95 εκατομμύρια (35,6% του συνόλου) το 2001. Τα 1,35 εκατομμύρια από τις χαρακτηριζόμενες ως κενές κατοικίες είναι δευτερεύουσες. Χαρακτηρίζονται ως κενές από τους ιδιοκτήτες τους διότι προφανώς χρησιμοποιούνται για λίγες ημέρες κατά τη διάρκεια του έτους,

λόγω της πολύ μικρότερης τουριστικής περιόδου που χαρακτηρίζει την Ελλάδα σε σχέση με την Ισπανία ή της Κύπρου. Επιπλέον, για 355 χιλιάδες κενές κατοικίες οι ιδιοκτήτες τους δεν προσδιόρισαν συγκεκριμένο σκοπό για την ύπαρξή τους. Αυτές οι τελευταίες, δεν θεωρούνται εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες, ούτε φέρονται προς πώληση ή προς ενοικίαση.

Από τα ανωτέρω προκύπτουν σημαντικά συμπεράσματα αφενός για την εξέλιξη της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα στη δεκαετία 2001-2011 και αφετέρου για το τι μπορούμε να αναμένουμε όσον αφορά την εξέλιξη της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα στα επόμενα έτη. Οι βασικοί παράγοντες που οδήγησαν στην μεγάλη συγκέντρωση σε όγκο αλλά και αξία οικιστικού αποθέματος στην Ελλάδα έως το 2011 ήταν αρχικά η ανάγκη μιας ιδιόκτητης στέγης για κάθε οικογένεια στην Ελλάδα. Η μέθοδος της αντιπαροχής ήταν η κύρια «μέθοδος» απόκτησης κατοικίας και γι' αυτό υπάρχουν τόσο υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα. Η υψηλή ζήτηση για ακίνητα οδήγησε στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Στη δεκαετία του 2000 η ζήτηση και οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν να ανεβαίνουν με την βοήθεια και της τραπεζικής χρηματοδότησης, μέσω στεγαστικών δανείων, από τις εμπορικές τράπεζες και ειδικά τη δεκαετία του 2000 με χαμηλά επιτόκια και ταυτόχρονα μεγάλη αύξηση των εγχώριων εισοδημάτων έως το 2009. Μέχρι τη κρίση του 2009 οι επενδύσεις σε ακίνητα συνεχίστηκαν με πολύ υψηλό ρυθμό, με αποτέλεσμα να συγκεντρωθεί σημαντικό οικιστικό απόθεμα στη χώρα όπως παρουσίασε η απογραφή του 2011.

Συνολικά, η αύξηση της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα στη δεκαετία του 2000 ήταν μεγάλη λόγω κατασκευής δευτερευουσών και εξοχικών κατοικιών καθώς και των κατοικιών που ήταν διαθέσιμες προς πώληση και ενοικίαση, όπως αναλύθηκε. Το σύνολο των κατοικούμενων κατοικιών που είναι ιδιόκτητες ανέβηκε στα 3,02 εκατομμύρια το 2011, από 2,62 εκατομμύρια το 2001. Αυξήθηκε, δηλαδή κατά 394 χιλ. στη δεκαετία του 2000. Σημειώνεται ωστόσο ότι το 2017 η Ελλάδα αναμένεται να φιλοξενήσει για ολιγοήμερες διακοπές 21,5 εκατομμύρια ξένους επισκέπτες, εκ των οποίων ένα σημαντικό ποσοστό κατοικεί κατά τη διάρκεια της παραμονής του στην Ελλάδα σε ενοικιαζόμενες κατοικίες και δωμάτια. Σε αυτό μπορεί να βοηθήσει το πολύ μεγάλο οικιστικό απόθεμα που υπάρχει σε εξοχικές κατοικίες σε μέρη που είναι περιζήτητα όπως η Κρήτη, η Χαλκιδική αλλά και πολλά νησιά.

Στη διπλωματική αυτή εργασία εξετάστηκε εάν υπάρχει αυτοσυσχέτιση του αριθμού των κατοικιών που διαθέτει ένας Δήμος με τους γειτονικούς όσον αφορά την ιδιόκτητη κατοικία αλλά και την εξοχική. Παρατηρώντας τους χάρτες μπορούμε να διακρίνουμε υψηλή ομοιότητα

υψηλών τιμών με τα περιβάλλοντα χωρικά στοιχεία αρκετών Δήμων της Θεσσαλίας και της Ηπείρου και Βόρειας Πελοποννήσου όσον αφορά την ιδιοκατοίκηση. Αντίστοιχα βλέπουμε επίσης υψηλή ομοιότητα χαμηλών τιμών όμως σχεδόν σε όλους τους Δήμους της Αττικής αλλά και των νησιών του Αιγαίου. Σε αυτό παίζει ρόλο ότι η ιδιοκατοίκηση σε αυτές τις περιοχές είναι ιδιαίτερα χαμηλή σε σχέση με το υπόλοιπο της χώρας που δεν παρουσιάζει χωρική συσχέτιση μεταξύ του.

Στο κομμάτι των εξοχικών κατοικιών τώρα, παρατηρούμε συστάδα αρκετά χαμηλών τιμών στην Δυτική και Κεντρική Μακεδονία αλλά και Αττική, φαινόμενο λογικό μιας και είναι περιοχές που βρίσκονται η δυο μεγαλύτερες πόλεις της χώρας η Θεσσαλονίκη και η Αθήνα αντίστοιχα. Υψηλές τιμές παρατηρούνται στα νησιά του Αιγαίου αλλά και της Χαλκιδικής. Άξιο αναφοράς επίσης είναι ότι οι περιοχές κυκλικά γύρω από την Αττική εμφανίζουν υψηλή ανομοιότητα όπως είδαμε και στον χάρτη, σημάδι ότι το οικιστικό απόθεμα σε εξοχικές κατοικίες της Αττικής βρίσκεται έξω από τον πυρήνα της πόλης.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι το εγχείρημα αυτό δεν θα μπορούσε να υλοποιηθεί χωρίς τη χρήση της τεχνολογίας των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών, αφού μέσω αυτών οπτικοποιήθηκε το αποτέλεσμα της έρευνας.

Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

Ζεντέλης Π., (2001), Real Estate: Αξία - Εκτιμήσεις - Ανάπτυξη - Επενδύσεις – Διαχείριση , Εκδόσεις Παπασωτηρίου

Κανάρογλου, Π. και DeLuca, P., (2001), «Σημειώσεις Χωρικής Στατιστικής», Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Καραχάλιου, Α., (2010), «Χωρικές Ανισότητες της Ανεργίας στον Ελλαδικό Χώρο και οι Παράγοντες που την Επηρεάζουν», Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα

Κιόχος Α., (2006), Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών, Ιδιωτική Έκδοση

Μαντουβάλου (1996). Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 89, 53-80

Στάμου, Μ., (2010), «Προσδιορισμός Φυσικών Γειτονιών στην Αγορά Ακινήτων. Μελέτη Περίπτωσης: Η Αγορά Κατοικίας στο Λεκανοπέδιο Αττικής», Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών

Ξένη Βιβλιογραφία

Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing

Anselin, L., (1995), «Local indicators of spatial association – LISA. Geographical Analysis», Vol. 27, No. 2: 93-115.

Ball, M. (2011), RICS European Housing review 2011. RICS, London

Bachelard, G. (1969) The Poetics of Space, Beacon Press.

Demyanyk, Y. & Van Hemert, O. (2011) Understanding the subprime mortgage crisis, The Review of Financial Studies

Dol, K. and Haffner, M. (2010), Housing Statistics in the European Union 2010. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

Duncan J., Duncan N. (2001), Sense of Place as a Positional Good: Locating Bedford in Place And Time, in Adams P.C., Hoelscher S., Till K.E. (eds), Textures of Place: Exploring Humanist Geographies. Minneapolis, MN: University of Minnesota Press

Dupuis, A. and D. Thorns (1996) “Meanings of Home for Older Home Owners”, Housing Studies 11 (4): 485–501

Goodchild, M.F., (1987), «Spatial Autocorrelation CATMOG 47», Geobooks, Norwich, England

Harvey, D. (1996) Justice, Nature and the Geography of Difference, Blackwell Publishers

Immergluck, D. (2009) Foreclosed: High-Risk Lending, Deregulation and the Undermining of American Mortgage Markets

Kotsakis K (2006). Settlement of Discord: Sesklo and the emerging household. επιμ. Tasic N, Grozdanov C. σ.207-220. Belgrade.

Kouvelis, P. (1997), Robust Discrete Optimization and its Applications. Research monograph for book series on Non-Convex Optimization and Its Applications. Dordrecht, The Netherlands, Kluwer

Mankiw, G., (2001), «Αρχές της Οικονομικής», τόμος Α', ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΑΡΔΑΝΟΣ, Αθήνα

Malpas, J. (1999) Place and Experience: A Philosophical Topography, Cambridge University Press

Massey, D. (1992), A Place Called Home, New Formations

O'Sullivan, D., Unwin, D. (2003), Geographic Information Analysis, John Wiley & Sons, inc.

Pittini, A. and Czischke, D. (2009), Housing issues in Eastern European countries. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 2/Issue 3

Rose, G. (1995) “Place and identity: a sense of place”, in D. Massey and P.Jess (eds) A Place in the World: Places, Cultures and Globalization, Oxford University Press.

Rovolis, A., Lambiri, D., (2014), “Real Estate and Housing Markets” in Handbook of Regional Science, eds. M. Fischer and P. Nijkamp, Springer, Berlin, 2014

Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Faculty (2010), The Red Book - RICS Valuation Standards, RICS Books 6th edition

Stiglitz, Joseph E.; Walsh, Carl E. (2006). Principles of macroeconomics (4th ed.)

Tobler, W.R., (1970), «A computer movie stimulating urban growth in the Detroit region», Economic Geography

Tuan, Y. (1980) “Rootedness versus Sense of Place”, Landscape 24: 3–8.

Ιστοσελίδες

Δικτυακός τόπος Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) <http://www.statistics.gr/>

Δικτυακός τόπος Ευρωπαϊκής Στατιστικής Αρχής (EUROSTAT) <http://ec.europa.eu/eurostat>

Δικτυακός τόπος Δημόσιων Ανοιχτών Δεδομένων <http://www.geodata.gov.gr/geodata/index.php>