

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

---

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Κατεύθυνση: «Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης»

Ειδίκευση: «Οικονομικών της Αγοράς των Ακινήτων»

*«Η μεταβαλλόμενη γεωγραφία της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης»*

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Γιώργος Μιχάλης

Αθήνα, 2018

**Τριμελής Επιτροπή:**

**Βασίλης Αυδίκος**, Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου (Επιβλέπων)

**Αντώνης Ροβολής**, Αναπληρωτής Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

**Άγγελος Μιμής**, Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου



Copyright © Γιώργος Μιχάλης, 2018

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρών μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της διπλωματικής εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνωμών του συγγραφέα.

## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι ο προσδιορισμός του βαθμού της γεωγραφικής μεταβολής των επαγγελματικών ακινήτων στο λεκανοπέδιο της Αττικής κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, με σκοπό να αναζητηθούν οι αιτίες και οι μηχανισμοί που κρύβονται πίσω από αυτή τη μεταβολή σε συγκεκριμένες περιοχές της Αττικής. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε για τη χρονική περίοδο από το 2008, κατά το οποίο ξεκίνησε η χρηματοπιστωτική κρίση, έως και το 2014. Τα αριθμητικά δεδομένα που βρέθηκαν στη διάθεσή μας προήλθαν από την ICAP Group, επεξεργάστηκαν και παρουσιάστηκαν στο 12<sup>ο</sup> συνέδριο του περιοδικού RED στο ξενοδοχείο Athens HILTON την Τρίτη 30 Μαΐου 2017, από τους Καθηγητές του Παντείου Πανεπιστημίου Αντώνη Ροβολή και Τάσο Καραγάνη, με θέμα “Changing in business clustering” (Ροβολής-Καραγάνης, 2017). Η συλλογή του υλικού που αφορά στα ποιοτικά δεδομένα έγινε μέσω της ημιδομημένης συνέντευξης σε οχτώ άτομα, στελέχη μεγάλων εταιρειών της αγοράς ακινήτων, ενός ελεύθερου επαγγελματία εκτιμητή και ενός επιχειρηματία. Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι σε γενικές γραμμές τα αριθμητικά δεδομένα που είχαμε στη διάθεσή συνέκλιναν με τα ποιοτικά αποτελέσματα που εξήχθησαν από τις συνεντεύξεις. Επίσης, αναδεικνύεται ότι οι μεγάλες επιχειρήσεις αποδεικνύονται πιο ανθεκτικές από τις μικρές επιχειρήσεις κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, ενώ οι μεγάλες επιχειρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες που αφορούν στην υψηλή τεχνολογία, έχουν την ικανότητα να αναπτύσσονται ακόμα και μέσα σε περιόδους κρίσης.

## **ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ**

Οικονομική κρίση, Επαγγελματικά ακίνητα, Μεταβαλλόμενη Γεωγραφία των επαγγελματικών ακινήτων.

## **ABSTRACT**

The aim of this thesis is to determine the degree of geographic change of occupational properties in Attica during the economic crisis in order to find out the causes and mechanisms behind this change in certain areas of Attica. We conducted this survey for the period 2008 that the financial crisis began until 2014. The figures available to us came from ICAP Group, they were edited and presented at the 12th Annual Meeting of the RED magazine at the Athens Hotel HILTON on Tuesday May 30, 2017, by Professors Antonis Rovolis and Tasos Karaganis of the Panteion University, on "Changing in business clustering". The collection of quality material was done through a semi-structured interview. Eight people, executives of large real estate companies, a freelancer and a businessman, gave us their view for the subject. The results showed that, in general, the figures we had at our disposal came together with the qualitative results exported from the interviews. It also shows that large businesses are more resilient than small businesses during the economic crisis, while large companies, especially those involved in high technology, have the ability to grow even in times of crisis.

## **KEY WORDS**

Economic Crisis, Real Estate, Changing Geography of Commercial Real Estate.

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου εργασίας κ. Αυδίο Βασίλη για την εμπιστοσύνη, την καθοδήγηση, την υπομονή, την παρότρυνση και την πολύτιμη βοήθεια που μου παρείχε όλο αυτό το διάστημα.

Επίσης, τα μέλη της επιτροπής κ. Ροβολή Αντώνη και κ. Μιμή Άγγελο για το χρόνο που αφιέρωσαν ώστε να διαβάσουν την εργασία μου και να μου δώσουν τις πολύτιμες παρατηρήσεις τους. Ειδικά τον κ. Ροβολή Αντώνη, για την άμεση ανταπόκρισή του στην παροχή των αριθμητικών στοιχείων της έρευνας καθώς και για την μεσολάβησή του για τη διενέργεια των συνεντεύξεων και γενικότερα για την άριστη συνεργασία μας.

Τη φίλη και συμφοιτήτριά μου κ. Καίτη Τσουμάνη για τη συνεχή ενθάρρυνση και καθοριστική βοήθειά της σε ένα κρίσιμο σημείο της συγγραφής αυτής της εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να πω ένα μεγάλο ευχαριστώ στον Βασίλη, την Ειρήνη, την Μαίρη, τον Σωτήρη, τη μικρή Μαρία και τον μικρό Γιώργο. Χωρίς την αγάπη τους, αυτή η ακαδημαϊκή μου προσπάθεια θα ήταν αδύνατη...

*« Αφιερωμένη στο υπέροχο ταξίδι της φιλίας...»*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή.....	9
---------------	---

### Α' ΜΕΡΟΣ

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	12
1.1 Οικονομική ανάπτυξη.....	12
1.2 Οικονομικές διακυμάνσεις.....	12
1.3 Η Αγορά Ακινήτων.....	14
1.4 Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα.....	17
1.5 Επαγγελματικά Ακίνητα.....	18

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.....	25
2.1 Θεωρίες χωροθέτησης.....	25
2.2 Ιστορική αναδρομή.....	27
2.3 Θεωρίες γαιοπροσόδου.....	30
2.4 Ο Νόμος της Προσφοράς και της Ζήτησης.....	31
2.5 Παράγοντες που επηρεάζουν τον τόπο εγκατάστασης μιας επιχείρησης.....	35

### Β' ΜΕΡΟΣ

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	39
3.1 Εισαγωγή.....	39
3.2 Βασικό ερευνητικό ερώτημα.....	39
3.3 Μέθοδος συλλογής υλικού.....	39
3.4 Επιλογή πληροφορητών.....	40
3.5 Ερωτήσεις της συνέντευξης.....	42
3.6 Ανάλυση των ερωτήσεων της συνέντευξης.....	42

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	45
4.1 Αριθμητικά δεδομένα.....	45
4.2 Επεξεργασία-Ανάλυση αριθμητικών δεδομένων.....	48
4.3 Επεξεργασία-Ανάλυση ποιοτικών δεδομένων.....	53

4.3.1 Αντιλήψεις για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές.....	54
4.3.1.1 Κέντρο.....	54
4.3.1.2 Κηφισίας.....	55
4.3.1.3 Συγγρού.....	56
4.3.1.4 Βουλιαγμένης.....	57
4.3.2 Η περίπτωση της Κηφισίας και της Βουλιαγμένης.....	58
Η Κηφισίας.....	58
Η Βουλιαγμένης.....	59
4.3.3 Η κλαδική διάρθρωση στην Κηφισίας.....	60
4.3.4 Η παρουσία συγκεκριμένων κλάδων στο κέντρο της Αθήνας.....	62
4.3.5 Logistics και εμπόριο στη Συγγρού.....	63
4.3.6 Μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις.....	64
4.3.7 Από το 2014 έως το παρόν.....	65
4.3.8 Το μέλλον.....	65

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	67
5.1 Συμπεράσματα.....	67
ΠΗΓΕΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	69

## ΠΙΝΑΚΕΣ – ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ - ΧΑΡΤΕΣ

<i>Διάγραμμα 1.1:</i> Οικονομικοί κύκλοι.....	13
<i>Χάρτης 1.1:</i> Κουκάκι / Φιξ - Κλειστά καταστήματα και κτίρια .....	19
<i>Χάρτης 1.2:</i> Κενά ισόγεια καταστήματα .....	20
<i>Διάγραμμα 1.2:</i> Οι αγορές ακινήτων εισοδήματος το 2017.....	23
<i>Διάγραμμα 1.3:</i> Ξένοι επενδυτές κατακλύζουν την αγορά ακινήτων.....	24
<i>Διάγραμμα 2.1:</i> Καμπύλη ζήτησης.....	32
<i>Διάγραμμα 2.2:</i> Καμπύλη Προσφοράς.....	33
<i>Διάγραμμα 2.3:</i> Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S).....	34
<i>Πίνακας 3.1:</i> Στοιχεία πληροφορητών.....	41
<i>Πίνακας 4.1:</i> Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2002.....	46
<i>Πίνακας 4.2:</i> Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2008.....	46
<i>Πίνακας 4.3:</i> Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2014.....	47



<i>Πίνακας 4.4: Μεταβολή % αριθμού επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο την περίοδο 2002-2008.....</i>	<i>49</i>
<i>Πίνακας 4.5: Μεταβολή % αριθμού επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο την περίοδο 2008-2014.....</i>	<i>49</i>
<i>Διάγραμμα 4.1: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στο κέντρο τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014.....</i>	<i>50</i>
<i>Διάγραμμα 4.2: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στην Κηφισίας τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014.....</i>	<i>50</i>
<i>Διάγραμμα 4.3: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στη Συγγρού τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014.....</i>	<i>51</i>
<i>Διάγραμμα 4.4: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στη Βουλιαγμένης τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014.....</i>	<i>51</i>
<i>Διάγραμμα 4.5: Μεταβολή % ανά περιοχή του συνολικού αριθμού των επιχειρήσεων τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014.....</i>	<i>52</i>
<i>Διάγραμμα 4.6: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στο κέντρο 2008-2014.....</i>	<i>54</i>
<i>Διάγραμμα 4.7: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στην Κηφισίας 2008-2014.....</i>	<i>55</i>
<i>Διάγραμμα 4.8: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στη Συγγρού 2008-2014... </i>	<i>56</i>
<i>Διάγραμμα 4.9: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στη Βουλιαγμένης 2008-2014.....</i>	<i>57</i>
<i>Διάγραμμα 4.10: Λόγοι που συντέλεσαν στην ανθεκτικότητα της Κηφισίας 2008-2014.....</i>	<i>59</i>
<i>Διάγραμμα 4.11: Λόγοι που συντέλεσαν στην ανθεκτικότητα της Βουλιαγμένης 2008-2014.....</i>	<i>60</i>
<i>Διάγραμμα 4.12: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στην Κηφισίας.....</i>	<i>61</i>
<i>Διάγραμμα 4.13: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στο Κέντρο.....</i>	<i>62</i>
<i>Διάγραμμα 4.14: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στη Συγγρού.....</i>	<i>63</i>
<i>Διάγραμμα 4.15: Εικόνα μικρών και μεγάλων επιχειρήσεων.....</i>	<i>64</i>

## Εισαγωγή

Η θέση μιας οικονομικής δραστηριότητας έχει άμεση σχέση όχι μόνο με αποφάσεις οικονομικού χαρακτήρα αλλά και με κοινωνικές, πολιτικές και πολιτιστικές επιλογές. Η κατανόηση του συνεχώς μεταβαλλόμενου αστικού χώρου καθώς επίσης και του θεωρητικού πλαισίου της τοποθέτησης των επιχειρήσεων στο χώρο, αναδεικνύει τις χωροταξικές σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις και συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη των περιοχών.

Οι αλλαγές αυτές έχουν σχέση με το μέγεθος της πόλης, τις οικονομικές λειτουργίες, την κοινωνική δομή, την αγορά ακινήτων και μπορούν να μεταμορφώσουν άμεσα και έμμεσα το χώρο, όπως για παράδειγμα τη συρρίκνωση και την υποβάθμιση οικιστικών ή εμπορικών ζωνών. Στην περίοδο μιας κρίσης, η οποία μπορεί να είναι οικονομική, πολιτική, κοινωνική, γεωπολιτική ή περιβαλλοντική, οι αλλαγές αυτές μπορεί να είναι πολύ έντονες και γρήγορες με αποτέλεσμα τη δημιουργία νέων αστικών γεωγραφιών.

Για παράδειγμα, μία φυσική καταστροφή όπως πλημμύρα ή σεισμός, επηρεάζει τη φυσική υπόσταση της περιοχής, πλήττει την οικονομία της και αποτελεί κίνδυνο για την κοινωνική συνοχή. Ένας πόλεμος μπορεί να φέρει την αλλαγή συνόρων μιας χώρας, να δημιουργήσει στρατιές προσφύγων, να εξαφανίσει πόλεις, να μειώσει τον πληθυσμό μιας χώρας και να την καταστρέψει οικονομικά.

Οι περισσότερες πόλεις, σήμερα, είναι αντιμέτωπες με μια σειρά προβλημάτων, τα οποία είναι επιπτώσεις της τάσης για παγκοσμιοποίηση, της οικονομικής κατάστασης, της κατάρρευσης του κοινωνικού κράτους, της αποβιομηχανοποίησης, των μεταναστευτικών ροών, της κλιματικής αλλαγής, των φυσικών καταστροφών με αποτέλεσμα τη μετάλλαξη των πόλεων και την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων.

Η διπλωματική αυτή εργασία αποτελεί μια προσπάθεια μέσα από βιβλιογραφική και στη συνέχεια ποιοτική έρευνα, να ανιχνεύσουμε το βαθμό στον οποίο η οικονομική κρίση (2008-2014) έχει επηρεάσει την κτηματαγορά και συγκεκριμένα την αγορά των επαγγελματικών ακινήτων, σε συγκεκριμένες περιοχές της Αττικής όπως το κέντρο, η λεωφόρος Κηφισίας, η Λεωφόρος Συγγρού και τέλος η λεωφόρος Βουλιαγμένης.

Η εργασία αποτελείται από δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος γίνεται μια θεωρητική προσέγγιση του θέματος μέσα από τη διεθνή βιβλιογραφία και αρθρογραφία , ενώ το δεύτερο μέρος αφορά την έρευνα που πραγματοποιήθηκε.

Αναλυτικότερα, στο πρώτο κεφάλαιο αναφερόμαστε στις έννοιες οικονομικής ανάπτυξης και μεγέθυνσης, καθώς επίσης και στο φαινόμενο των οικονομικών διακυμάνσεων σε μια οικονομία. Δίδεται ο ορισμός της έννοιας του ακινήτου, οι κατηγορίες των ακινήτων ανάλογα με την τοποθεσία τους και τη χρήση τους, και αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία ενός ακινήτου. Επίσης, γίνεται μια αναφορά στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναφέρεται στη χωροθέτηση των επιχειρήσεων. Γίνεται μια θεωρητική προσέγγιση του όρου και παρουσιάζονται οι παράγοντες που ασκούν επιρροή στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας επιχείρησης. Επίσης, κάνουμε μια ιστορική αναδρομή στις κυριότερες θεωρίες χωροθέτησης και τις περιόδους που αντιπροσωπεύουν. Τέλος παρουσιάζουμε την έννοια της γαιοπροσόδου και τους κυριότερους εκπροσώπους της και το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης στην αγορά των ακινήτων.

Με το τρίτο κεφάλαιο περνάμε στο Β΄ Μέρος της Εργασίας, το οποίο αφορά την έρευνα. Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται ο σχεδιασμός της έρευνας παραθέτοντας το βασικό ερευνητικό ερώτημα, τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε και ο τρόπος που πραγματοποιήθηκε η έρευνα.

Το τέταρτο κεφάλαιο είναι αφιερωμένο στα αποτελέσματα της έρευνας και στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται ο σχολιασμός των αποτελεσμάτων και τα συμπεράσματα που προκύπτουν, καθώς επίσης γίνονται προτάσεις για περαιτέρω έρευνα.

## **Α΄ ΜΕΡΟΣ**

# Κεφάλαιο 1

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 1.1 Οικονομική ανάπτυξη

Η οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας αναφέρεται στην οικονομική ευημερία που απολαμβάνει ο λαός μιας χώρας σε κάποια χρονική περίοδο και εξαρτάται από πολλούς παράγοντες όπως είναι οι φόροι, η απασχόληση, οι επενδύσεις σε καινοτομίες, οι νέες τεχνολογίες, η εκπαίδευση και η έρευνα. Όταν μιλάμε για ανάπτυξη σε μια χώρα, τότε μιλάμε για:

- Αύξηση του κατά κεφαλήν ΑΕΠ
- Διεύρυνση των πολιτικών και κοινωνικών δικαιωμάτων
- Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης
- Καλύτερη ποιότητα ζωής
- Αύξηση του προσδόκιμου ζωής
- Πρόσβαση στην εκπαίδευση, στις υπηρεσίες υγείας και στα δημόσια αγαθά
- Περιορισμό των ανισοτήτων (Παπαδασκαλόπουλος, Διδακτικές σημειώσεις: Ανάπτυξη, Βασικές Έννοιες και Ποσοτική Διερεύνηση).

Ο όρος οικονομική ανάπτυξη είναι ένας ποιοτικός δείκτης, ο οποίος σχετίζεται με τις δυνατότητες ικανοποίησης των ατομικών και κοινωνικών αναγκών. Η οικονομική ανάπτυξη προϋποθέτει την οικονομική μεγέθυνση που είναι η ποσοστιαία ετήσια μεταβολή του παραγόμενου προϊόντος μιας οικονομίας και είναι ένας δείκτης ποσοτικός.

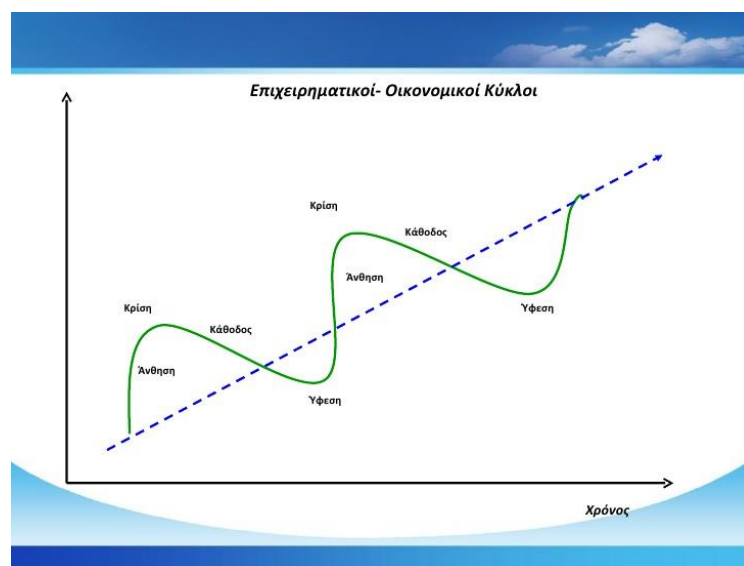
### 1.2 Οικονομικές διακυμάνσεις

Η οικονομία δεν παραμένει ποτέ σταθερή. Τα μεγέθη της μεταβάλλονται διαχρονικά. Άλλοτε αυξάνονται και άλλοτε μειώνονται. Οι μεταβολές αυτές ονομάζονται οικονομικές διακυμάνσεις ή οικονομικοί κύκλοι διότι παρουσιάζουν μια κυκλικότητα.

Κατά τη διάρκεια του οικονομικού κύκλου η οικονομία περνάει από τέσσερα κύρια στάδια: το στάδιο της ανόδου ή της άνθησης, το στάδιο της κρίσης, το στάδιο της καθόδου και το στάδιο της ύφεσης. Η κορυφή του κύκλου είναι η περίοδος της κρίσης και ο πυθμένας του κύκλου είναι η περίοδος της ύφεσης. Η μετάβαση από την άνοδο στην κάθοδο δεν γίνεται απότομα, αλλά χρειάζεται μια περίοδο χρόνου που μπορεί να είναι μικρή (διάρκειας 3-4 χρόνια), μεγάλη (διάρκειας 7-11 χρόνια) ή

μακροχρόνια (διάρκειας 50-60 χρόνια). Οι μεσοχρόνιοι ή μεγάλοι κύκλοι προκαλούν τα μεγαλύτερα οικονομικά προβλήματα και έχουν μείνει στην ιστορία ως οικονομικές κρίσεις ( για παράδειγμα η κρίση του 1929). Οι συστηματικές αυτές μεταβολές της οικονομίας, ασκούν άμεση επιρροή στην καθημερινότητα και στην κοινωνία (Παπαδασκαλόπουλος, Διδακτικές σημειώσεις: Ανάπτυξη, Βασικές Έννοιες και Ποσοτική Διερεύνηση).

Κατά τη διάρκεια της ανόδου παρατηρούμε αύξηση της παραγωγής, του εισοδήματος και της απασχόλησης, αύξηση κερδών και ευνοϊκό κλίμα για επενδύσεις. Κατά την περίοδο της κρίσης παρουσιάζεται αύξηση των τιμών, αύξηση του κόστους, ελλείψεις σε ορισμένες κατηγορίες εξειδικευμένης εργασίας και αργότερα σε εργατικό δυναμικό. Στο στάδιο αυτό η οικονομία είναι ευάλωτη και αν υπάρξουν παράγοντες που ανακόψουν την ανοδική της πορεία τότε επέρχεται η κρίση και η οικονομία μπαίνει στο στάδιο της καθόδου. Στην περίοδο αυτή έχουμε μείωση της κατανάλωσης, μείωση ή στασιμότητα των επενδύσεων, μείωση του εισοδήματος και της απασχόλησης. Τέλος η περίοδος της ύφεσης χαρακτηρίζεται από υψηλά ποσοστά ανεργίας, έλλειψη επενδύσεων, χαμηλή ζήτηση καταναλωτικών αγαθών. Η παραγωγή και το εισόδημα βρίσκονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, οι επιχειρήσεις έχουν ζημιές αντί για κέρδη και επικρατεί απαισιοδοξία και αβεβαιότητα για το μέλλον (διάγραμμα 1.1.).



Διάγραμμα 1.1: Οικονομικοί κύκλοι (Αρχές Οικονομικής Θεωρίας Γ' Γενικού Λυκείου)

### 1.3 Η Αγορά Ακινήτων

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας. Είναι ένα σύνολο θεσμών βάσει των οποίων τα ακίνητα, και ο δομημένος χώρος γενικότερα, παράγονται, διανέμονται, χρησιμοποιούνται, ανταλλάσσονται, διατηρούνται ή μεταβάλλονται σε άμεση συνάρτηση με τις ανάγκες και τις ευρύτερες διαρθρωτικές αλλαγές που παρατηρούνται στην οικονομία.

Σε περιόδους άνθησης πολλοί επενδύουν σε ακίνητα διότι θεωρείται ότι είναι η πιο εγγυημένη επένδυση. Η γη και τα ακίνητα θεωρούνται αγαθά «σταθερής αξίας» και σε εποχές ύφεσης ή οικονομικής αστάθειας προτιμώνται ως ο καλύτερος τρόπος αντιμετώπισης της απώλειας του χρήματος, διότι οι τιμές γης ανεβαίνουν με γρηγορότερο ρυθμό σε σύγκριση με άλλες επενδύσεις. Επιπροσθέτως, τα άτομα που προχωρούν σε αγορά γης ή ακινήτων έχουν την πρόθεση να τα μεταπουλήσουν αργότερα σε χρονική περίοδο που η τιμή τους θα είναι υψηλότερη.

*«Ακίνητα κατά το άρθρο 948 Α.Κ. είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ως έδαφος νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληρεί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 Α.Κ. σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το νόμο (954 Α.Κ. Αυτά είναι: α) Τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος και ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, η απόσπαση των οποίων είναι εξαιρετικά δυσχερής. β) Τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνδέονται με το έδαφος (π.χ. δένδρα, ορυκτά κ.λπ.). γ) Το υπόγειο νερό και οι πηγές του. δ) Οι σπόροι μετά τη σπορά. ε) Τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμώσθηκαν σ' αυτό παράρτημα, σύμφωνα με τις διαλέξεις των άρθρων 956 και 957 Α.Κ., είναι το κινητό πράγμα το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος, προορίζεται για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού του σκοπού και τίθεται ήδη σε αντίστοιχη προς το σκοπό αυτό τοπική σχέση με το κύριο πράγμα.» (Σάκκουλας, 2018).* Έτσι ακίνητο είναι ένα οικόπεδο αδόμητο ή μία μονοκατοικία με το οικόπεδό της ή μία πολυκατοικία με το οικόπεδό της αλλά και

το διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) μιας πολυκατοικίας. Επίσης ακίνητο μπορεί να είναι και ένας αγρός (χωράφι).

Τα ακίνητα διακρίνονται σε τρεις βασικές κατηγορίες: τα αστικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλης, τα αγροτικά ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για γεωργική εκμετάλλευση και τα δασικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε δασική έκταση ή σε δάσος κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις.

Ανάλογα με τη χρήση τους, τα ακίνητα διακρίνονται σε ακίνητα για οικιστική χρήση (διαμερίσματα, κατοικίες), ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία, αποθηκευτικοί χώροι), ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική), ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (σχολεία, νοσοκομεία κλπ.), ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την άθροιση της αξίας της γης και την αξία των κατασκευών καθώς επίσης και των υπηρεσιών των συντελεστών που συμβάλλουν στη δημιουργία τους.

$$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{Αξία Γης} + \text{Αξία Κατασκευών} + \text{Αμοιβή Εργασίας} + \text{Αμοιβή επιχειρηματία}$$

Η αξία του ακινήτου επιστρέφει στον ιδιοκτήτη υπό την μορφή της προσόδου, η οποία είναι η άθροιση των επιστροφών των επιμέρους αξιών.

$$\text{Αξία Προσόδου} = \text{Έγγεια Πρόσοδος} + \text{Απόσβεση Εργασίας} + \text{Τόκος Κεφαλαίου} + \text{Απόδοση Επιχείρησης.}$$

Η αξία ενός ακινήτου μπορεί να είναι:

- Αγοραία αξία (Market Value), όταν αναφέρεται στην υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό, που προσφέρεται για ένα ακίνητο σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- Τρέχουσα αξία (Current Value), είναι η τιμή ενός ακινήτου η οποία αποκλίνει συνήθως σημαντικά από την αγοραία για λόγους διαφορετικούς, είτε γιατί ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και περιορισμούς, είτε γιατί το ακίνητο είναι δύσκολα αξιοποιήσιμο.
- Πραγματική αξία, όταν αναφέρεται στην τιμή η οποία προκύπτει από το μέσο όρο των διακυμάνσεων της προσφοράς και της ζήτησης σε μια μακρόχρονη περίοδο.
- Αντικειμενική αξία, όταν αναφέρεται στο φορολογικό τεκμήριο της αξίας του ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο.



Οι παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία ενός ακινήτου είναι:

- η χρησιμότητα του ακινήτου, δηλαδή η ικανότητά του να ικανοποιεί τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών του,
- η σπανιότητα του ακινήτου, η οποία καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης – προσφοράς,
- η επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή υποκειμενικών,
- η αγοραστική δύναμη, η οποία ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών (Στρατηγέα, 2014).

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την τιμή ενός ακινήτου είναι πάρα πολλοί.

Χαρακτηριστικά αναφέρονται:

- Πολιτικοί (παρεμβάσεις στη λειτουργία της κτηματαγοράς, πολιτική ανάπτυξης,..)
- Κοινωνικοί (τα πρότυπα αναγκών, οι κοινωνικές δομές, ...)
- Οικονομικοί (η οικονομική ανάπτυξη, οικονομική πολιτική, το βιοτικό επίπεδο, το κόστος κατασκευής,...)
- Ο χωροταξικός σχεδιασμός (η ανάπτυξη του αστικού ιστού,..)
- Η τεχνολογία
- Ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες της περιοχής
- Το κλίμα
- Η σεισμική δραστηριότητα
- Η ανάπτυξη και η οργάνωση μιας πόλης
- Η πολεοδομική οργάνωση
- Οι χωρικές διαφοροποιήσεις (μετανάστευση, πολιτική γης,...)
- Η ποιότητα ζωής
- Η ροή ανάπτυξης της περιοχής
- Πολεοδομικά στοιχεία (ύψος κτηρίων, πλάτος δρόμων,..)
- Η θέση του ακινήτου (κέντρο πόλης, κέντρο αγοράς, προάστια,...)
- Ο περιβάλλον χώρος (θέα, φωτισμός, πάρκα,..) (Στρατηγέα, 2014).

#### **1.4 Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα**

Η ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα κομμάτια της εθνικής οικονομίας εξαιτίας της μεγάλης οικοδόμησης σε όλη την επικράτεια. Από τη δεκαετία του 1950 έως και τη δεκαετία του 1970 έχουμε μια εξαιρετική άνοδο της αγοράς ακινήτων. Σε αυτό συνέβαλαν η εσωτερική μετανάστευση τόσο προς την πρωτεύουσα της χώρας όσο και άλλες πόλεις. Επίσης σημαντικό ρόλο έπαιξαν και τα εμβάσματα μεγάλου ύψους σε συνάλλαγμα από τους μετανάστες και τους ναυτικούς (Μαρμαράς, 2002). Τις δύο επόμενες δεκαετίες η αγορά ακινήτων παρουσίασε μικρή κάμψη λόγω των υψηλών ποσοστών πληθωρισμού, των υψηλών επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια και της γενικότερης οικονομικής ύφεσης.

Σημαντική άνοδο στις τιμές των ακινήτων και επενδυτική δραστηριότητα παρουσιάζεται από το 1995 έως και το 2007. Οι υψηλοί ρυθμοί ανάπτυξης της οικονομίας, τα χαμηλά επιτόκια και η μεγάλη πιστωτική επέκταση εκτόξευσαν τις τιμές των ακινήτων στα ύψη. Μελέτη του ΚΕΠΕ με θέμα «Finance and Economic Growth: The Case of Greece 1960-2005» το 2011, υποστηρίζει ότι οι υψηλότερες αυξήσεις παρατηρούνται τη χρονική περίοδο από το 1999 έως και το 2002. Με τη δημιουργία έργων υποδομής και στο πλαίσιο των ολυμπιακών αγώνων (κατασκευή και επέκταση του μετρό, κατασκευή Αττικής οδού, μεταφορά αεροδρομίου κ.α.) έκαναν πιο ελκυστικούς και άλλους δήμους στο λεκανοπέδιο της Αττικής με αποτέλεσμα να έχουμε μια τρομερή ανοικοδόμηση στα προάστια και παράλληλα μια μείωση της απόκλισης των τιμών ανάμεσα σε δημοφιλείς και ακριβές περιοχές και λιγότερο δημοφιλείς και οικονομικότερες.

Τα τελευταία χρόνια και συγκεκριμένα από το 2008 η αγορά ακινήτων στη χώρα μας γνώρισε μεγάλη κάμψη. Παρατηρήθηκε μεγάλη πτώση στις τιμές των ενοικίων και των ακινήτων από 20% έως και 40% (Σαμπανιώτης & Χαρδούβελης). Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ ωστόσο, εμπόδιο στην ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς ακινήτων αποτελούν ακόμη βασικά σημεία όπως:

- Η ύπαρξη δύο παράλληλων συστημάτων προσδιορισμού αξιών ακινήτων. Η τιμή που προκύπτει με βάση την αντικειμενική αξία και προσδιορίζει ουσιαστικά τη φορολογητέα ύλη, και η τιμή που προκύπτει με βάση την εμπορική αξία του ακινήτου δηλαδή με τα πραγματικά δεδομένα της κτηματαγοράς.
- Η μη ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου.

- Το θεσμικό πλαίσιο τόσο σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας αλλά και των όρων και προϋποθέσεων για οικιστική ανάπτυξη σε περιοχές που μπορούν να δημιουργήσουν σημαντικές υπεραξίες.

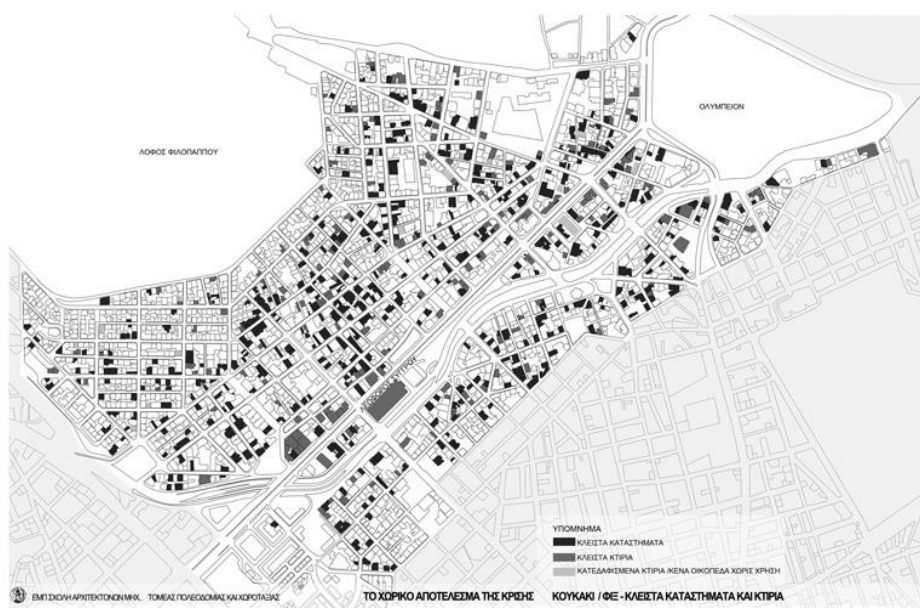
Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει ανάγκη ενός σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος. Ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών στη λογική της προσέγγισης των πραγματικών τιμών της αγοράς, η χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα και η επίλυση προβλημάτων που δημιουργεί η έλλειψη ρευστότητας, καθώς και η μείωση της φορολογίας μπορούν να βοηθήσουν την αγορά ακινήτων να ανακάμψει και να αποτελέσει ένα μοχλό εκκίνησης της οικονομίας.

Στην Ελλάδα η αντιπροσώπευση των ιδιοκτητών ακινήτων γίνεται από την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) – Hellenic Property Federation. Ιδρύθηκε το 1983 με πυρήνα τα σωματεία ιδιοκτητών ακινήτων που είχαν ιδρυθεί σε διάφορα μέρη της Ελλάδος. Το 1984 η ΠΟΜΙΔΑ γίνεται μέλος της Διεθνούς Ενώσεως Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI). Από την ίδρυσή της και μετά παράγει σημαντικό έργο με σκοπό το όφελος των μελών της στο νομοθετικό και στο φορολογικό τομέα σηματοδοτώντας μια νέα εποχή στο χώρο των ακινήτων.

### **1.5 Επαγγελματικά Ακίνητα**

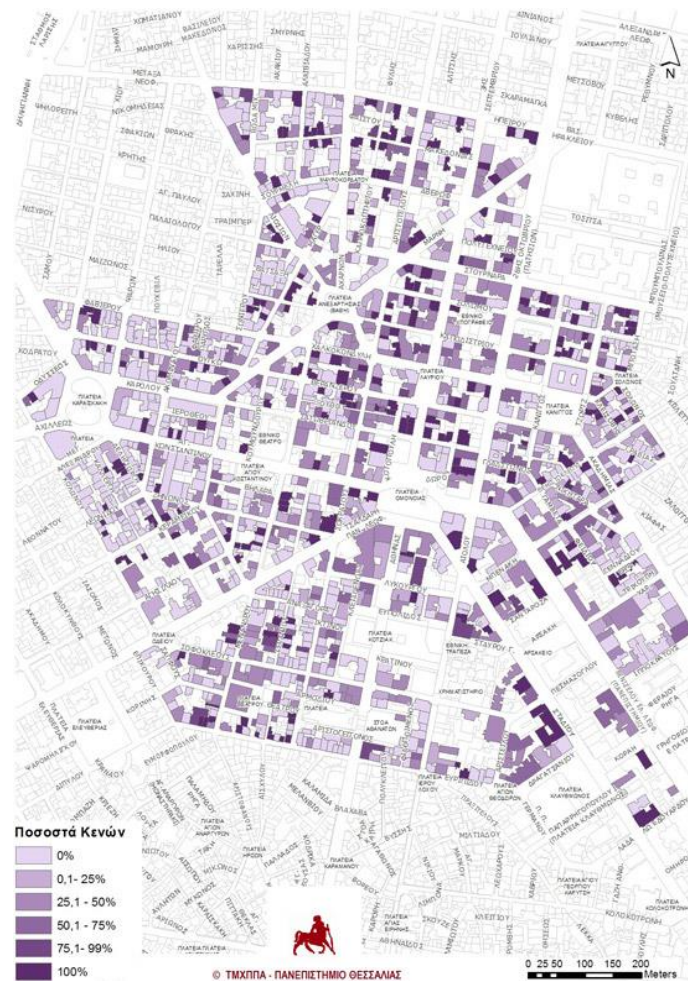
Στον χώρο των επαγγελματικών ακινήτων, που ενδιαφέρει την έρευνά μας, ανήκουν πολλές υποκατηγορίες ακινήτων. Μπορεί να είναι γραφεία, καταστήματα, αποθηκευτικοί χώροι, συγκροτήματα, ξενοδοχεία, βιοτεχνικοί χώροι, επενδυτικά ακίνητα, επιχειρήσεις, χώροι στάθμευσης, εκθεσιακοί χώροι, αίθουσες κ.α. Ο όρος «επαγγελματικά ακίνητα» δείχνει ότι είναι χώροι που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός κατοικίας.

Από τις αρχές του 2008, με τα πρώτα σημάδια της οικονομικής κρίσης, σταδιακά μειώθηκαν οι αγοραπωλησίες, η χορήγηση δανείων, η κατασκευή νέων ακινήτων. Η ανεργία αυξήθηκε πολύ γρήγορα και ο κλάδος της οικοδομής «πάγωσε». Η κρίση χτύπησε όλα τα κοινωνικά στρώματα και η ζωή όλων άλλαξε ριζικά. Πολλές οικογένειες μίσθωσαν μικρότερα σπίτια με χαμηλότερο ενοίκιο ή μετακόμισαν στο σπίτι των γονιών τους για να μείνουν όλοι μαζί. Αντίστοιχα, πολλές επιχειρήσεις για να μειώσουν τα έξοδά τους περιορίστηκαν σε μικρότερα ακίνητα με χαμηλότερο ενοίκιο ή αναγκάστηκαν να κλείσουν. Το αποτέλεσμα ήταν να μείνουν άδειες πολλές ιδιοκτησίες, τόσο σε κατοικίες, όσο και σε καταστήματα ή χώρους κάθε χρήσης, σε ισόγεια ή στους ορόφους των κτηρίων (Τριανταφυλλόπουλος Ν., 2015).



Χάρτης 1.1: Κουκάκι / Φιζ – Κλειστά καταστήματα και κτίρια (Athens Social Atlas)

Το τμήμα Μηχανικών Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, πραγματοποίησε το 2015 έρευνα σε ένα ευρύ τμήμα του κέντρου της Αθήνας, που περιλάμβανε 1650 κτίρια. Η έρευνα έδειξε ότι η κατάσταση του κτηριακού αποθέματος του κέντρου της Αθήνας είναι σήμερα ιδιαίτερα προβληματική. Τα ποσοστά κενών ιδιοκτησιών φθάνουν σε ορισμένες περιοχές του κέντρου της πόλης το 40% της συνολικής δομημένης επιφάνειας καταστημάτων, και περίπου στο 37% των χώρων σε ορόφους. Εξολοκλήρου κενά είναι το 18% των κτηρίων, πολλά εκ των οποίων είναι διατηρητέα. Τα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά κενών χώρων αποτελούν τη χαρακτηριστικότερη έκφανση της γενικευμένης κρίσης που βιώνει η πόλη. Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζεται το ποσοστό επιφανείας των κενών ισόγειων εμπορικών χώρων κάθε κτηρίου, επί του συνολικού εμβαδού του ισογείου του (Τριανταφυλλόπουλος Ν., 2015).



Χάρτης 1.2: Κενά ισόγεια καταστήματα (Athens Social Atlas)

Το κτηριακό απόθεμα στο κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίζεται σήμερα ως απαξιωμένο. Περισσότερα από τα μισά κτήρια (55%) σε ευρεία περιοχή του που μελετήθηκε, κατασκευάστηκαν προ πενηκονταετίας, ενώ περίπου το 20% από αυτά είναι αρκετά παλαιότερα. Κατά την εικοσαετία 1970-1990, κατασκευάστηκε το 15% των κτηρίων, ενώ ελάχιστα κτήρια (αντιπροσωπεύουν περίπου το 7% του συνόλου) κατασκευάστηκαν από το 1990 μέχρι τις μέρες μας. Εντούτοις, η παλαιότητα του κτηριακού αποθέματος δε θα αποτελούσε πρόβλημα για την πόλη, εάν τα κτήρια ήταν επαρκώς συντηρημένα και ανταποκρίνονταν στις απαιτήσεις των σύγχρονων χρηστών τους, καθώς επίσης, εάν ορισμένα από αυτά διέθεταν κάποια αρχιτεκτονική ευπρέπεια. Σχεδόν το σύνολο των κτηρίων χρίζουν σήμερα κοστοβόρων παρεμβάσεων για την αποκατάσταση, εκσυγχρονισμό και βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης. Για πάνω από το 60% των κτηρίων, το κόστος αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού τους υπερβαίνει τη σημερινή αγοραία αξία τους (Τριανταφυλλόπουλος Ν., 2015).

Σύμφωνα με έρευνα των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας, από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), από την αρχή της κρίσης έχει καταγραφεί μια συνεχή και σταθερή επιδείνωση στον τομέα των εμπορικών αξιών καθώς επίσης και στα επίπεδα ζήτησης τόσο οικιστικών όσο και επαγγελματικών ακινήτων. Από το τέλος του 2013 καταγράφονται ενδείξεις βελτίωσης ως αναφορά στη σταθεροποίηση των αξιών και την ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Οι ενδείξεις αυτές σχετίζονται άμεσα με τις εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση νέων μέτρων για την οικονομία. (Τράπεζα της Ελλάδος, 2014)

Η ετήσια έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος, παρουσιάζει στοιχεία τα οποία δείχνουν ότι από την αρχή της οικονομικής κρίσης μέχρι σήμερα στην αγορά γραφείων, οι αξίες έχουν μειωθεί κατά 30% και αυτό αφορά τόσο τα ακίνητα υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών όσο και εκείνα που είναι παλαιότερα και σε λιγότερο προνομιακά σημεία. Αξίζει να σημειωθεί επίσης, ότι τα ποιοτικά ακίνητα παρουσιάζουν πολύ λιγότερες απώλειες οι οποίες υπολογίζεται ότι δεν ξεπερνούν το 15% και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια υπάρχει έλλειψη επενδύσεων ανάπτυξης και επομένως πολύ μικρότερη προσφορά τέτοιων χώρων (Ρουσάνογλου – εφημερίδα Καθημερινή 2018).

Το «19ο Ετήσιο Invest in Greece Συνέδριο της Capital Link» πραγματοποιήθηκε στο Metropolitan Club της Νέας Υόρκης τη Δευτέρα, 11 Δεκεμβρίου, 2017. Πρόκειται για ένα Διεθνές Συνέδριο για την Ελλάδα που πραγματοποιήθηκε στη Νέα Υόρκη σε συνεργασία με το Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης και μεγάλες διεθνείς επενδυτικές τράπεζες και οργανισμούς. Στο Συνέδριο συμμετείχαν ανώτατοι κυβερνητικοί εκπρόσωποι, επιχειρηματίες, επενδυτές και τραπεζίτες από την Ελλάδα, την Ευρώπη και την Αμερική. Στο συνέδριο έγιναν πολλές αναφορές στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας.

Ο κ. Άρης Καρυτινός, διευθύνων σύμβουλος της «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ», της μεγαλύτερης επενδυτικής εταιρείας ακινήτων της χώρας, με χαρτοφυλάκιο αξίας άνω του 1,6 δισ. Ευρώ, στην ομιλία του τόνισε ότι η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε ένα μεταβατικό στάδιο, προσπαθώντας να βρει νέες ισορροπίες. Επίσης, ανέφερε ότι «...το 2017 χαρακτηρίστηκε από αρκετές συναλλαγές σε «θυλάκους» της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων με καλά επενδυτικά χαρακτηριστικά, με τις τιμές πώλησης που καταγράφηκαν να δείχνουν αυξητική τάση». Σύμφωνα πάντα με τον ίδιο «τα ακίνητα σύγχρονων ποιοτικών προδιαγραφών, τα οποία αποφέρουν σημαντικό εισόδημα στους

*ιδιοκτήτες τους, θα συνεχίσουν να βρίσκονται σε θέση ισχύος και στο μέλλον έναντι των υπολοίπων ακινήτων, χαμηλότερων προδιαγραφών. Τα εν λόγω ακίνητα δείχνουν τάσεις σταθεροποίησης στις αξίες και δεν διατίθενται σε τιμές distressed, δηλαδή υπό πίεση. Ταυτόχρονα, καταγράφεται αυξανόμενος όγκος αγοραπωλησιών, ενώ αυξημένη είναι και η ζήτηση, ειδικά στα εμπορικά καταστήματα, που βρίσκονται σε δημοφιλείς εμπορικές οδούς».*

Ο διευθύνων σύμβουλος της «Intercontinental International ΑΕΕΑΠ» κ. Μάριος Αποστολίνας, επιβεβαίωσε τις θετικές προοπτικές για τον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων στο κομμάτι που αφορά τη ζήτηση για νέες μισθώσεις και αγοραπωλησίες ακινήτων με ποιοτικές προδιαγραφές. Χαρακτηριστικά ανέφερε: «...Πλέον είναι πολύ δύσκολο να βρεθεί κενός χώρος σε ποιοτικά ακίνητα, κάτι που δεν συνέβαινε στο παρελθόν. Άλλο ένα χαρακτηριστικό του 2017 ήταν ότι σε πολλές περιπτώσεις έγιναν συναλλαγές, είτε ενοικιάσεις είτε πωλήσεις, σε τιμές μεγαλύτερες από την αρχική ζητούμενη αξία, ακριβώς λόγω αυξημένης ζήτησης». Σημειώνει επίσης ότι «...το τρέχον έτος καταγράφηκαν και οι πρώτες μετακινήσεις εταιρειών σε νέα μεγαλύτερα γραφεία, σε ένα ακόμα θετικό δείγμα για τις μελλοντικές προοπτικές της αγοράς. Μέχρι σήμερα αυτό που συνέβαινε ήταν η μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων σε μικρότερα γραφεία, προκειμένου να περιορίσουν τα λειτουργικά τους έξοδα». Αυτό που τόνισε είναι ότι ενώ υπάρχει ένας πολύ σημαντικός όγκος κτηριακού αποθέματος των περασμένων δεκαετιών, δεν θα μπορέσει να ξαναβρεί ρόλο στην αγορά. «Ακίνητα που αναπτύχθηκαν τις δεκαετίες του 1980 και του 1990, χωρίς ιδιαίτερη σκέψη, πλέον δεν εξυπηρετούν κάποιες ανάγκες και είναι δύσκολο να διατηρηθούν στην αγορά, ακόμα και μετά την ανάκαμψη του κλάδου» (Ρουσάνογλου – εφημερίδα Καθημερινή, 2018)

Πρόσφατο άρθρο της εφημερίδας «Καθημερινή» με τίτλο «Ξένα funds πολιορκούν την αγορά ακινήτων» του Ν. Ρουσάνογλου στις 2/7/2018, αναφέρεται στον υψηλό αριθμό ξένων funds που προέρχονται από διάφορες χώρες, έχουν ρευστότητα και στοχεύουν στην απόκτηση δεκάδων ακινήτων εισοδήματος κάθε είδους, και ιδιαίτερα επαγγελματικών κτηρίων. Αναζητούν ακίνητα υψηλής ποιότητας και δίνουν έμφαση στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών και στα ακίνητα που θα αρχίσουν να πουλούν σταδιακά άλλα funds. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το GreCO Fund το οποίο προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων της Εθνικής Leasing αντί 26 εκατ. ευρώ, κερδίζοντας στο «νήμα» του σχετικού πλειοδοτικού διαγωνισμού την Trastor ΑΕΕΑΠ. Απόκτησε το κτίριο γραφείων, όπου σήμερα στεγάζονται τα γραφεία της Wind στη Λ. Κηφισίας 66 στο Μαρούσι. Το συγκρότημα ακινήτων, συνολικής επιφανείας 8.334

τετραγωνικών μέτρων, είχε αναπτυχθεί από την Μπ. Βωβός, και πωλήθηκε αντί ποσού 23,6 εκατ. ευρώ, ενώ η ελάχιστη προσφορά εκκινούσε από τα 21 εκατ. ευρώ. Επίσης, έναντι 2,35 εκατ. ευρώ αγοράστηκε και μια οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων 921 τ.μ. στο κτίριο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αλεξάνδρας και Κηφισίας (πρώην Κτήμα Θω). Στόχος του GreCO Fund είναι η συγκέντρωση ρευστότητας της τάξεως των 200-250 εκατ. ευρώ, τα οποία σχεδιάζει να διαθέσει για τη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου 30-40 ακινήτων με τίμημα από 2-10 εκατ. ευρώ ανά ακίνητο.

Σύμφωνα με την εφημερίδα «Καθημερινή», ύστερα από έρευνα, της Trastor ΑΕΕΑΠ, το 2017 εισέρρευσαν κεφάλαια 555,2 εκατ. ευρώ για την απόκτηση ακινήτων εισοδήματος, εκ των οποίων τα 235,2 εκατ. ευρώ αφορούσαν ξενοδοχειακά ακίνητα, 223 εκατ. ευρώ αφορούσαν καταστήματα/εμπορικά κέντρα και μόλις 94,5 εκατ. ευρώ γραφεία. Φέτος, για το πρώτο εξάμηνο, το σχετικό ποσό υπολογίζεται σε περίπου 170-180 εκατ. ευρώ (χωρίς να υπολογίζονται οι αγορές κατοικιών), ενώ αν ο όγκος των πωλούμενων ακινήτων ήταν μεγαλύτερος, το σχετικό ποσό θα ήταν επίσης πολύ υψηλότερο.



Διάγραμμα 1.2: Οι αγορές ακινήτων εισοδήματος το 2017 (εφημερίδα Καθημερινή, 2018)

Σύμφωνα με τους επαγγελματίες του κλάδου, η κινητικότητα αυτή βασίζεται στην αντίληψη πως η ελληνική αγορά είναι από τις τελευταίες αγορές ακινήτων με χαμηλές τιμές στην Ευρώπη. Στο πλαίσιο αυτό και σε συνδυασμό με την αποκόμιση



εσόδων από την εκμετάλλευση, οι ξένοι επενδυτές αποβλέπουν κυρίως στην κεφαλαιοποίηση σημαντικών υπεραξιών στο μέλλον, π.χ. σε 2-3 χρόνια, εκτιμώντας ότι οι οικονομικές συνθήκες θα είναι πολύ καλύτερες και οι αξίες θα έχουν βρεθεί σε νέο ανοδικό κύκλο.

Θετικά επίσης έχουν λειτουργήσει για την ενίσχυση της χώρας με ροή κεφαλαίων, το πρόγραμμα «χρυσή βίζα», μέσω του οποίου χορηγούνται άδειες παραμονής για την αγορά ακινήτων αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ, η έξοδος της χώρας από τα μνημόνια και το γεγονός ότι η Ελλάδα προσφέρει ακόμα χαμηλές τιμές πώλησης ακινήτων. Πάνω από τα 2/3 των αδειών διαμονής που έχουν χορηγηθεί σε ξένους επενδυτές ακινήτων στο πλαίσιο του προγράμματος της «χρυσής βίζας», αφορούν αγορές που έχουν γίνει εντός Αττικής. Συγκεκριμένα, επί συνόλου 3.154 αδειών, οι 2.281 χορηγήθηκαν από τις υπηρεσίες του Πειραιά (872 άδειες), της Αθήνας (812 άδειες) και της Παλλήνης (597 άδειες) (εφημερίδα Καθημερινή, 24/9/2018).



Διάγραμμα 1.3: Ξένοι επενδυτές κατακλύζουν την αγορά ακινήτων (εφημερίδα Καθημερινή, 2018)

## **Κεφάλαιο 2**

### **ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

#### **2.1 Θεωρίες χωροθέτησης**

Η εξέλιξη των ανθρώπινων κοινωνιών, το πως αυτές μετασχηματίζονται και προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον, έτσι ώστε να μπορέσουν να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους, αποτυπώνονται στο γεωγραφικό χώρο. Οι αλλαγές αυτές γίνονται μέσα από οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές, πολιτισμικές και θεσμικές δραστηριότητες. Καθοριστικό ρόλο στη ζωή των σύγχρονων κοινωνιών παίζουν οι οικονομικές δραστηριότητες, οι οποίες εξετάζονται από την Οικονομική Γεωγραφία, μέσα από διαφορετικές σχολές σκέψης, από τις κλασικές «γερμανικές» θεωρίες χωροθέτησης των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα, μέχρι τις πρόσφατες προσεγγίσεις της πολιτικο-οικονομικής προσέγγισης της ισόρροπης και άνισης ανάπτυξης του χώρου, του μεταμοντερνισμού, της ευέλικτης συσσώρευσης, των επιχειρηματικών δικτύων και συστάδων, της οικονομικής παγκοσμιοποίησης και της ανάδυσης των μεταβιομηχανικών και μεταφορντικών πόλεων.

Η «Κανονιστική Θεωρία» ήταν από τις πρώτες που επικράτησαν στο χώρο της βιομηχανίας. Σύμφωνα με αυτή την προσέγγιση, ο επιχειρηματίας έχει πολύ καλή γνώση του οικονομικού περιβάλλοντος που του επιτρέπει να παίρνει τις καλύτερες αποφάσεις για τη χωροθέτηση της επιχείρησης (Παπαδασκαλόπουλος & Αудίκος, 2015).

Στην δεκαετία του '60 αναπτύχθηκε η «Συμπεριφορική Προσέγγιση» σύμφωνα με την οποία το αν η επιλογή της θέσης της επιχείρησης είναι επιτυχής ή όχι, εξαρτάται από τις πληροφορίες που έχει ο επιχειρηματίας και αν τις αξιοποιεί σωστά. Δίνεται έμφαση στο δυναμικό χαρακτήρα της χωροθέτησης και γίνεται προσπάθεια να ληφθεί υπόψη η επίδραση των αποφάσεων στο χρόνο, η αλληλεξάρτηση της επιχείρησης με ανταγωνιστές, η διαχρονική μεταβολή του κόστους και της διαθεσιμότητας των συντελεστών παραγωγής (Παπαδασκαλόπουλος & Αудίκος, 2015).

Σταδιακά, έγινε αντιληπτό ότι ο τόπος εγκατάστασης της βιομηχανίας και η γεωγραφία των οικονομικών δραστηριοτήτων, προσδιορίζονται από τη στρατηγική των μεγάλων επιχειρήσεων. Σύμφωνα με την «Γεωγραφία της επιχείρησης», η χωροθέτηση για τις μεγάλες επιχειρήσεις έχει πολύ μικρότερη σημασία από τις επενδυτικές αποφάσεις (όπως είναι η επένδυση σε νέες τεχνολογίες ή η δημιουργία

ενός νέου προϊόντος) οι οποίες και προσδιορίζουν στην ουσία την επιλογή του τόπου (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Η «Πολική Προσέγγιση» συνδέει τη χωροθέτηση της βιομηχανίας με την αναπτυξιακή διαδικασία στο χώρο και τα πρότυπα της περιφερειακής ανάπτυξης. Η ανάπτυξη εμφανίζεται σε ορισμένα σημεία στο χώρο που έχουν ευνοϊκά χαρακτηριστικά ενώ η μεταποιητική βιομηχανία συμμετέχει στην διαδικασία της δημιουργίας πολικών φαινομένων είτε ως "προωθητική βιομηχανία", είτε ως σύνολο μονάδων ικανών να δημιουργήσουν ισχυρές εξωτερικές οικονομίες. Έτσι στο πλαίσιο αυτό εμφανίζεται ένα σύστημα αστικών κέντρων που είναι ικανά να λειτουργήσουν ως πόλοι ανάπτυξης. Τα χαρακτηριστικά των κέντρων αυτών είναι το επαρκές πληθυσμιακό μέγεθος, η βιομηχανική, τεχνική και κοινωνική υποδομή, η ύπαρξη θετικών εξωτερικών οικονομιών ή οικονομικών συγκέντρωσης που βοηθούν στη μείωση του κόστους μεταφοράς, στη διατήρηση μικρότερου όγκου αποθεμάτων, στη δυνατότητα συνεργασιών, στις αστικές εξυπηρετήσεις. Τα τελευταία χρόνια το ρόλο της προωθητικής βιομηχανίας τον έχουν αναλάβει δραστηριότητες του τριτογενή τομέα όπως η παροχή υπηρεσιών, η έρευνα και η ανάπτυξη (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Η «Προσέγγιση του Περιφερειακού Καταμερισμού Εργασίας» διερευνά σε διαπεριφερειακό και διακρατικό επίπεδο τα φαινόμενα της πόλωσης. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, οι υπηρεσίες, ο τριτογενής τομέας που συνδέεται με τον δευτερογενή και οι δραστηριότητες αιχμής του δευτερογενή τομέα βρίσκονται στα μητροπολιτικά κέντρα, ενώ ο παραδοσιακός δευτερογενής τομέας αποκεντρώνεται στις περιμετρικές οικονομίες στοχεύοντας σε αξιοποίηση φθηνού εργατικού δυναμικού, σε αλλαγή του αναπτυξιακού και καταναλωτικού προτύπου και στην ευκολότερη απορρόφηση προϊόντων μεγάλων πολυεθνικών (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Έρευνες για τον προσδιορισμό των παραγόντων εκείνων που επηρεάζουν την επιλογή του τόπου εγκατάστασης δείχνουν ότι από τους βασικότερους είναι η ποιότητα του εργατικού δυναμικού, οι δυνατότητες χρηματοδότησης, η διαθέσιμη έκταση, η ύπαρξη πρώτων υλών, οι μεταφορές, οι τηλεπικοινωνίες, η πρόσβαση σε ενεργειακά δίκτυα, η πρόσβαση σε μεγάλες αγορές, το φυσικό περιβάλλον, το επιχειρηματικό κλίμα (Κόσνσολας, 1984).

Η λήψη αποφάσεων για τη χωροθέτηση της επιχείρησης, γίνεται μέσα σε ένα περιβάλλον το οποίο διαμορφώνεται μέσα από δομικές μακροοικονομικές, κοινωνικές, πολιτιστικές, πολιτικές και θεσμικές σχέσεις. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον

αναπτύσσονται οι ειδικοί εκείνοι παράγοντες που οδηγούν στην απόφαση της θέσης εγκατάστασης μιας επιχείρησης (Κουρλιούρος, 2011). Ένα πλαίσιο παραγόντων επιρροής είναι το εξής:

- Το ανθρώπινο κεφάλαιο: το σύνολο των γνώσεων, των δεξιοτήτων, της σοφίας, των ταλέντων και των εμπνεύσεων που οδηγούν σε καινοτομίες (Ψαχαρόπουλος, 1999).
- Το κοινωνικό κεφάλαιο: το σύνολο των μη οικονομικών πόρων, που αποδίδονται σε άτομα ή ομάδες ή ένα δίκτυο κοινωνικών σχέσεων και χαρακτηρίζονται από αμοιβαιότητα, κοινά αποδεκτούς κανόνες συμπεριφοράς και έχουν σαν στόχο το γενικό συμφέρον (Τακτικός, 2014).
- Η διαθεσιμότητα του κεφαλαίου: είναι το χρηματικό κεφάλαιο και το πάγιο (κτηριακές εγκαταστάσεις, εξοπλισμός και το σύνολο των υποδομών).
- Οι οικονομίες συγκέντρωσης: αναφέρεται στις ωφέλειες που προκύπτουν στη λειτουργία και την αποτελεσματικότητα επιχειρήσεων, όταν αυτές είναι συγκεντρωμένες σε μια τοποθεσία.
- Το επιχειρηματικό περιβάλλον: η ορθή διαχείριση της επιχείρησης προϋποθέτει γνώσεις, εμπειρία, αντίληψη και διαίσθηση από τον επιχειρηματία.
- Η ζήτηση: σημαντικό ρόλο για μια οικονομική δραστηριότητα έχει η ζήτηση του προϊόντος που παράγει.
- Οι προσωπικοί παράγοντες: είναι οι στόχοι, οι σκοποί, το όραμα που έχει κάθε επιχειρηματίας για την επιχείρησή του (Πολύζος, 2011).

## 2.2 Ιστορική αναδρομή

Η χωροθέτηση, η τεχνολογία και η κοινωνικοοικονομική οργάνωση ήταν εκείνοι οι παράγοντες που επηρέασαν ιστορικά τα μοντέλα χωροθέτησης. Έτσι διακρίνουμε τέσσερις περιόδους εξέλιξης αυτών των μοντέλων. Την περίοδο της Διασποράς, την περίοδο της Πόλωσης, την περίοδο του Περιφερειακού Καταμερισμού της Εργασίας και την περίοδο της Τεχνολογικής Πόλωσης (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Η περίοδος της Διασποράς, κυριαρχεί μέχρι το 1850 και σημαντικό ρόλο στη χωροθέτηση παίζουν:

- η ύπαρξη πρώτων υλών όπως το μαλλί και τα ορυκτά,
- οι ενεργειακοί πόροι όπως το ξύλο, ο άνεμος και το νερό,
- οι δρόμοι επικοινωνίας όπως τα λιμάνια.

Την περίοδο αυτή οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες μιας περιοχής ρυθμίζουν την κοινωνικοοικονομική οργάνωση, την καθημερινή ζωή, την μορφή της κατοικίας. Προσελκύουν νέο πληθυσμό, κατασκευάζονται νέες κατοικίες, αναπτύσσεται το εμπόριο, η εκπαίδευση και οι υπηρεσίες (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Η περίοδος της Πόλωσης τοποθετείται χρονικά ανάμεσα στο 1850 και το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου. Αυτή την περίοδο παρουσιάζονται νέοι παράγοντες που επηρεάζουν την χωροθέτηση των επιχειρήσεων, οι οποίοι και τις ωθούν να μεταφερθούν στις μεγάλες πόλεις. Τέτοιοι παράγοντες είναι οι ανάπτυξη των μεταφορών, των τηλεπικοινωνιών και της ενέργειας. Έτσι για πρώτη φορά οι πρώτες ύλες, τα προϊόντα, οι εργαζόμενοι και οι πελάτες μεταφέρονται γρήγορα από τη μια περιοχή στην άλλη. Οι επιχειρήσεις έχουν πλέον πρόσβαση και σε απομακρυσμένες αγορές, ενώ ο ηλεκτρισμός δίνει τη δυνατότητα να δημιουργηθούν οικονομικές δραστηριότητες και σε περιοχές που δεν υπάρχουν παραδοσιακές πηγές ενέργειας, αλλά εργατικό δυναμικό και υπηρεσίες. Αυτή την εποχή παρουσιάζεται και η λεγόμενη «Προωθητική Βιομηχανία», που αφορά μεταποιητικές επιχειρήσεις, οι οποίες όπου εγκαθίστανται λειτουργούν σαν μαγνήτης και προσελκύουν την ανάπτυξη άλλων συμπληρωματικών δραστηριοτήτων. Χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι η μεγάλη συσσώρευση πληθυσμού στα αστικά κέντρα και η ανάπτυξη αστικών βιομηχανικών συγκροτημάτων, στο κέντρο των οποίων εγκαθίστανται οι υπηρεσίες και στην περίμετρό τους τα εργοστάσια. Σημαντικό επίσης είναι, ότι την περίοδο αυτή, το κράτος αναλαμβάνει πλέον την ευθύνη της οργάνωσης των υποδομών της πόλης, το οποίο μέχρι τότε επιβάρυνε τις επιχειρήσεις, ενώ αναδεικνύεται η σημασία που είχαν οι εξωτερικές και αστικές οικονομίες στην ανάπτυξη των πόλεων (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου αρχίζει να αλλάζει και η λειτουργία των επιχειρήσεων. Σιγά-σιγά οι λειτουργίες τους διασπώνται σε επιμέρους όπως είναι η παραγωγή, η πώληση, η διοίκηση, η έρευνα και ανάπτυξη, η χρηματοδότηση. Παρατηρείται ο Περιφερειακός Καταμερισμός της Εργασίας. Αποτέλεσμα αυτής της διάσπασης είναι η δημιουργία αλυσίδων εργοστασίων, πολλά από τα οποία όσον αφορά τη συναρμολόγηση, παραγωγή εν σειρά ή τυποποιημένη παραγωγή, έχουν εγκατασταθεί σε χώρες του τρίτου κόσμου με στόχο την αξιοποίηση φθηνού εργατικού δυναμικού και την εισαγωγή στις χώρες αυτές νέων καταναλωτικών προτύπων. Αντίθετα, η διοίκηση των επιχειρήσεων αυτών, ο σχεδιασμός των προϊόντων, η

προώθηση των πωλήσεων, η έρευνα και η ανάπτυξη παραμένουν στα μεγάλα αστικά κέντρα. Σε πολλές περιπτώσεις έχουμε αποκέντρωση των μεταποιητικών λειτουργιών σε μεσαίες πόλεις διότι υπάρχει εργατικό δυναμικό που δεν ελέγχεται από τα συνδικαλιστικά κινήματα και οι μισθοί είναι χαμηλοί. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την ενίσχυση των υποδομών των πόλεων αυτών, που αφορούν τις βιομηχανικές περιοχές, την εργατική κατοικία, την περίθαλψη, την τεχνική και επαγγελματική κατάρτιση (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Στη δεκαετία του '70 οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν αρκετά προβλήματα ιδιαίτερα με την εμφάνιση της πετρελαϊκής κρίσης. Την περίοδο αυτή οι κυβερνήσεις προωθούν ένα νέο πρότυπο μιας τοπικής-ολοκληρωμένης ανάπτυξης. Εξαιτίας του ότι οι μεγάλες επιχειρήσεις δεν μπορούν να συμβάλλουν στην ενίσχυση της απασχόλησης, όπως παλιά, εμφανίζονται πολλές και μικρές επιχειρήσεις τοπικού χαρακτήρα που έχουν σχέση με την οικοτεχνία, τον αγροτουρισμό, τον πρωτογενή τομέα, την ανάδειξη τοπικών προϊόντων κ.α. Η στήριξη αυτών των οικονομικών δραστηριοτήτων αναδεικνύει και την ανάγκη υποστήριξης της τεχνολογίας και του εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού. Έτσι, όλα οδηγούνται στην νέα περίοδο που χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία της τεχνολογίας (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Η έντονη ανάπτυξη της βιομηχανίας της γνώσης και η αξιοποίηση της υψηλής τεχνολογίας στη διαδικασία παραγωγής, χαρακτηρίζουν την εποχή από το 1980 και μετά. Οι επιχειρήσεις έχουν ανάγκη από εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό και συνεργασίες που να τους επιτρέπουν μεγάλη ευελιξία στο σχεδιασμό, στην παραγωγή και στην διακίνηση των προϊόντων. Υιοθετούνται νέοι παράγοντες χωροθέτησης οι οποίοι είναι:

- Το εξειδικευμένο Ανθρώπινο Δυναμικό.
- Η λειτουργία Ερευνητικών Κέντρων και Πανεπιστημιακών Εργαστηρίων και Ινστιτούτων.
- Η λειτουργία Υπηρεσιών Αιχμής, (Χρηματοδότηση).
- Η επάρκεια των Υποδομών και των Εξοπλισμών και η ανάπτυξη των Μεταφορών και των Τηλεπικοινωνιών.
- Οι Συνθήκες Διαβίωσης που απαιτούνται για την κάλυψη των απαιτήσεων των στελεχών των επιχειρήσεων.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της περιόδου αυτής είναι η δημιουργία τεχνοπόλεων σε διάφορες μορφές, η πολιτική συνεργασιών των αστικών κέντρων και η ανάπτυξη

δικτύων συνεργασιών, η πολιτική μεταφορών και τηλεπικοινωνιών και η ενίσχυση της έρευνας και της ανάπτυξης (Παπαδασκαλόπουλος & Αυδίκος, 2015).

Οι τεχνοπόλεις είναι χώροι συγκέντρωσης δραστηριοτήτων που ικανοποιούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- Έχουν τυπική και λειτουργική σχέση με πανεπιστήμια ή ερευνητικά κέντρα.
- Υπάρχει σχεδιασμός και ενθάρρυνση ίδρυσης και ανάπτυξης βιομηχανιών βασισμένων στη γνώση.
- Υπάρχει διοικητική λειτουργία η οποία μεριμνά ενεργά για τη μεταβίβαση τεχνολογίας και επιχειρηματικών εμπειριών στους φορείς που είναι εγκαταστημένοι στην Τεχνόπολη (Αναστασάκης, 2013).

Οι Τεχνοπόλεις συμβάλλουν στην αναδιάρθρωση της οικονομίας των καθυστερημένων περιφερειών, αλλά και στην ανάκαμψη των φθινουσών περιφερειών, γιατί προωθούν την αντικατάσταση των παραδοσιακών κλάδων της οικονομίας με τους νέους δυναμικούς κλάδους της υψηλής τεχνολογίας. Επίσης, οι Τεχνοπόλεις δημιουργούν αποθέματα γνώσεων στις περιφέρειες και αναπτύσσουν σχέσεις με τα αστικά κέντρα στους τομείς του πολιτισμού, της αναψυχής και των υπηρεσιών γενικότερα (Αναστασάκης, 2013).

### **2.3 Θεωρίες Γαιοπροσόδου**

Η τιμή, δηλαδή το ενοίκιο που δίδεται στον ιδιοκτήτη γης για το δικαίωμα χρήσης της γης του, λέγεται γαιοπρόσοδος. Η διαμόρφωση της τιμής της γης απασχόλησε πολλούς οικονομολόγους στην ιστορία της οικονομική θεωρίας. Σύμφωνα με τον Adam Smith, η τιμή της γαιοπροσόδου καθορίζεται από το ύψος της τιμής των αγαθών. Συγκεκριμένα, υποστήριξε ότι «η γαιοπρόσοδος εισέρχεται στη σύνθεση της τιμής των αγαθών με διαφορετικό τρόπο από ότι οι μισθοί και το κέρδος. Υψηλοί ή χαμηλοί μισθοί και κέρδος είναι οι αιτίες της υψηλής ή χαμηλής τιμής του αγαθού. Η υψηλή ή χαμηλή γαιοπρόσοδος είναι το αποτέλεσμα της» (O'Sullivan, 2011).

Ο David Ricardo συνέβαλε σημαντικά στην ανάλυση της γαιοπροσόδου. Σύμφωνα με τον Ricardo, όσο πιο εύφορο είναι ένα κομμάτι γης τόσο περισσότερο θα είναι διατεθειμένοι οι ενοικιαστές της γης να πληρώσουν για αυτή. Το θεωρητικό του υπόβαθρο βασίζεται στις υποθέσεις: α) μια περιφέρεια που οι παραγωγοί αγροτικών προϊόντων νοικιάζουν γη από τους γαιοκτήμονες, β) παραγωγή ενός προϊόντος με τη χρήση διαφόρων εισροών παραγωγής, γ) κάθε αγρότης έχει την ίδια ποσότητα γης, ε)

η τιμή της γης διαμορφώνεται από την ευφορία της και οι γαιοκτήμονες νοικιάζουν τη γη σε όσους δίνουν το μεγαλύτερο ενοίκιο, ζ) υπάρχει πλήρης ανταγωνισμός, στ) οι τιμές των προϊόντων και των εισροών παραγωγής είναι ίδιες σε όλα τα σημεία της περιφέρειας η) το μεταφορικό κόστος θεωρείται αμελητέο στοιχείο και θ) υπάρχουν τρεις κατηγορίες γης με βάση την αποδοτικότητά τους: η εύφορη γη, η μέτριας ευφορίας γη και η χαμηλής ευφορίας γη » (O'Sullivan, 2011).

Ο Johan Heinrich von Thunen, Γερμανός οικονομολόγος παρουσίασε μια διαφορετική προσέγγιση για τη διαμόρφωση της γαιοπροσόδου, από αυτή του Ricardo. Υποστηρίζει ότι «όσο πιο κοντά βρίσκονται οι παραγωγοί στην αγορά, τόσο θα μειώνουν το μεταφορικό τους κόστος και θα αυξάνουν τα κέρδη τους, αλλά ταυτόχρονα αναγκάζονται να «παραδίδουν» αυτά τα κέρδη τους στους γαιοκτήμονες με την μορφή ενοικίου γης». Το υπόβαθρο της θεωρίας του βασίζεται στις εξής υποθέσεις: α) υπάρχει μια τελειώς επίπεδη περιφέρεια όπου υπάρχει μια πόλη που δεν έχει οικονομικές συναλλαγές με άλλες πόλεις, β) η δυνατότητα μετακίνησης και μεταφοράς είναι ίδια προς όλες τις κατευθύνσεις γύρω από την πόλη, γ) η γονιμότητα της γης είναι ίδια σε όλα τα σημεία της περιφέρειας, δ) οι τιμές των αγροτικών προϊόντων είναι δεδομένες, ε) τα αγαθά πρέπει να μεταφερθούν στην πόλη για να πουληθούν και ε) το κόστος μεταφοράς είναι ανά χιλιόμετρο, δηλαδή όσο πιο μακριά μένει ο παραγωγός τόσο πιο ακριβή θα είναι η μεταφορά των αγαθών στην πόλη (O'Sullivan, 2011).

#### **2.4 Ο Νόμος της Προσφοράς και της Ζήτησης**

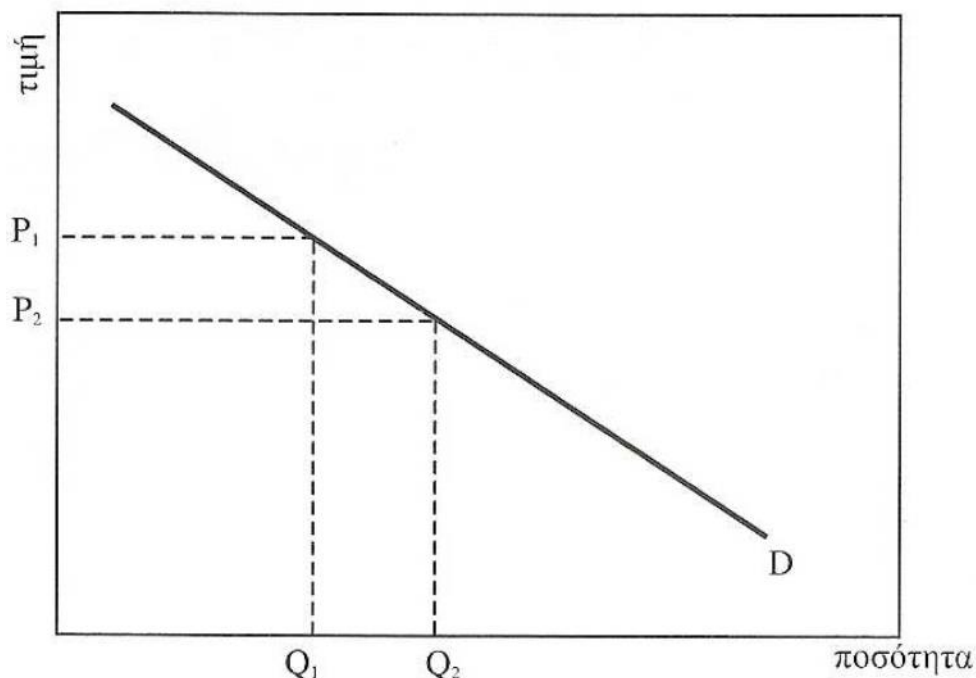
Η τιμή ενός αγαθού προσδιορίζεται στην αγορά από την αλληλεπίδραση των δυνάμεων της ζήτησης (Demand) και της προσφοράς (Supply). Ο καταναλωτής προσπαθώντας να ικανοποιήσει τις ανάγκες του επιδιώκει τη μέγιστη χρησιμότητα που απολαμβάνει από την κατανάλωση ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας. Την επιδίωξη αυτή περιορίζουν δύο παράγοντες α) το χρηματικό του εισόδημα δηλαδή ο αριθμός των χρηματικών μονάδων που μπορεί να διαθέσει για την αγορά ενός αγαθού και β) οι τιμές των αγαθών, δηλαδή ο αριθμός των χρηματικών μονάδων για την απόκτηση μιας μονάδας από το συγκεκριμένο αγαθό.

Ο νόμος της ζήτησης είναι η αρνητική σχέση τιμής και ζητούμενης ποσότητας και προκύπτει από το γεγονός ότι όταν η τιμή ενός αγαθού μειώνεται, τότε αυξάνεται η ζητούμενη ποσότητά του διότι ο καταναλωτής ζητάει μεγαλύτερη ποσότητα. Όταν η τιμή ενός αγαθού αυξάνεται, τότε μειώνεται η ζητούμενη ποσότητα διότι ο



καταναλωτής μειώνει την ποσότητα που ζητάει (Αρχές Οικονομικής Θεωρίας Γ' Γενικού Λυκείου).

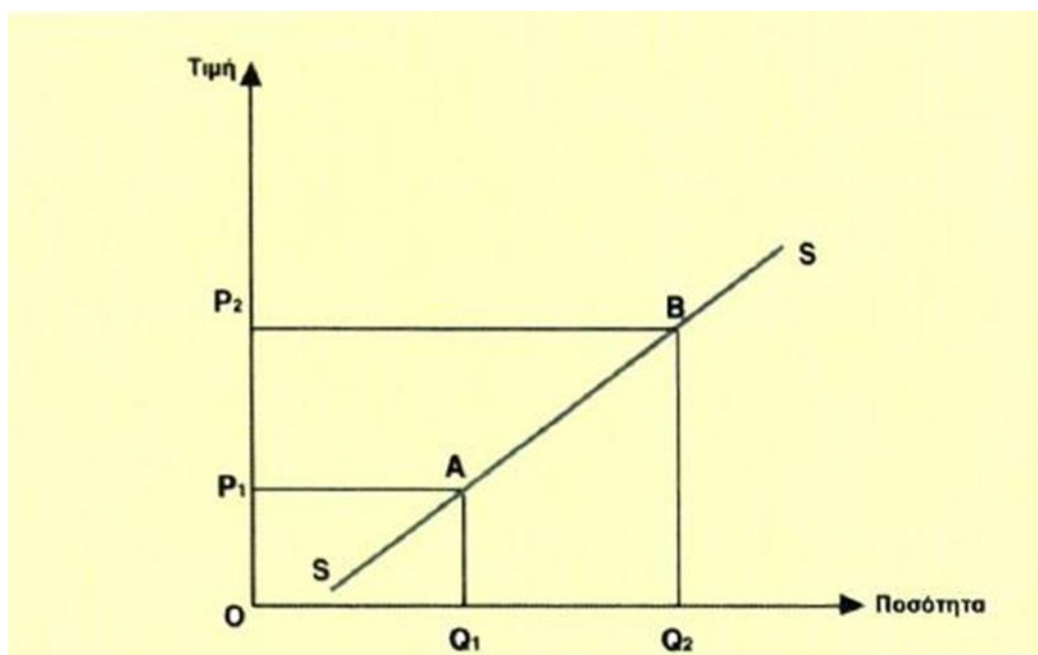
Στην αγορά ακινήτων η τιμή των ακινήτων είναι αποτέλεσμα της ωφέλειας και του κόστους και καθορίζεται από το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης.



Διάγραμμα 2.1: Καμπύλη ζήτησης (Real Estate, Ζεντέλης, 2001)

Στη γραφική παράσταση η ζήτηση D είναι αυτό που οι αγοραστές θέλουν να αγοράσουν για να ικανοποιήσει την ανάγκη τους. Όταν η τιμή είναι μικρότερη, τότε η ποσότητα είναι μεγαλύτερη. Όταν η τιμή είναι μεγαλύτερη, τότε η ποσότητα είναι μικρότερη. Υπάρχει δηλαδή μια αντιστοιχία της ζητούμενης ποσότητας και της τιμής. Στη αγορά ακινήτων, πολλοί είναι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μεταβάλλοντας την τιμή ή την ποσότητα. Έτσι, για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων μπορεί να παρουσιαστεί μια αύξηση των προτιμήσεων για παράδειγμα σε καταστήματα, σε διάφορες περιοχές. Το ίδιο δηλαδή κατάσταση να έχει διαφορετική τιμή σε δύο περιοχές. Από τους κυριότερους παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων είναι αρχικά η θέση του ακινήτου, τι προτιμούν οι αγοραστές, οι τιμές των ακινήτων, οι αλλαγές στον πληθυσμό, οι τιμές των άλλων αγαθών, το εισόδημα, ο πληθωρισμός, η χρήση του εδάφους, οι προβλέψεις της αγοράς (Ζεντέλης, 2001).

Στην ακόλουθη γραφική παράσταση, η προσφορά  $S$  δηλώνει την ποσότητα των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες έχουν την επιθυμία να πουλήσουν σε μια χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές. Η ποσότητα των ακινήτων που προσφέρονται μεταβάλλεται από την λειτουργία της αγοράς. Η μεταβολή στην προσφερόμενη ποσότητα αναφέρεται στη μετακίνηση κατά μήκος της ίδιας καμπύλης προσφορά από ένα σημείο σε άλλο, όταν μεταβάλλεται η τιμή του αγαθού, ενώ οι λοιποί προσδιοριστικοί παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά αυξάνεται ενώ παράλληλα αυξάνονται και οι τιμές. Για αυτό και καμπύλη προσφοράς έχει θετική κλίση.

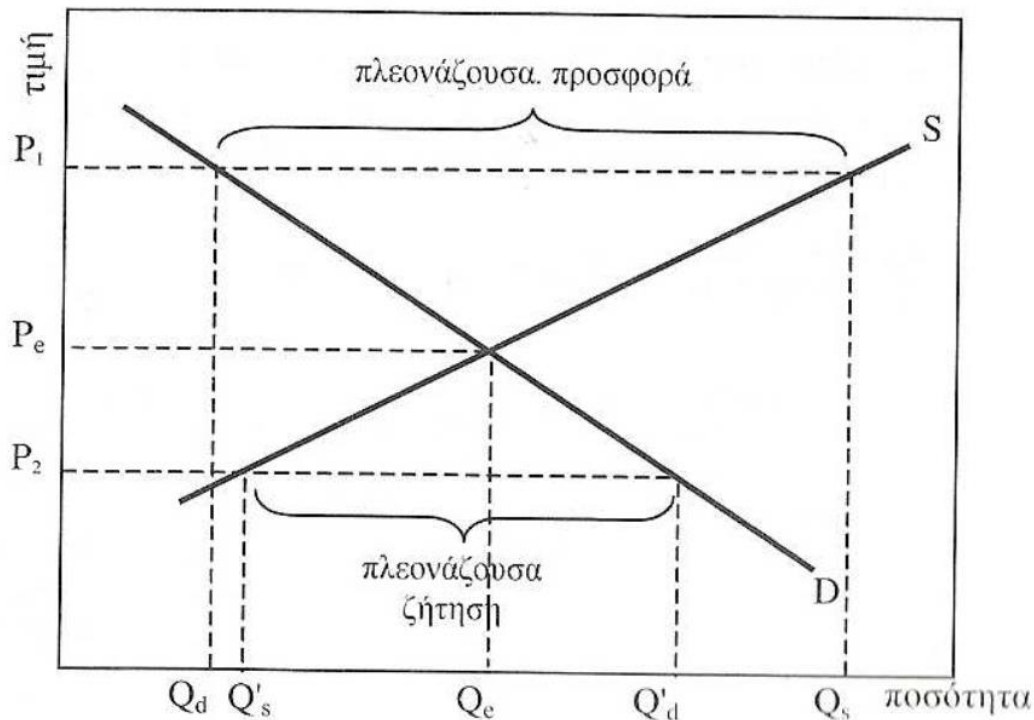


Διάγραμμα 2.2: Καμπύλη Προσφοράς (Αρχές Οικονομικής Θεωρίας Γ' Γενικού Λυκείου).

Οι παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την αύξηση ή την μείωση της προσφοράς είναι οι τιμές των υλικών, η χρηματοδότηση, τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, το εργατικό κόστος, οι τιμές των υπόλοιπων αγαθών.

Η Ζήτηση  $D$  και η Προσφορά  $S$ , σύμφωνα με τον νόμο  $D-S$ , τείνουν να βρίσκονται σε μια ισορροπία. Το σημείο τομής είναι η τιμή του ακινήτου και προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας διότι στο σημείο αυτό οι ποσότητες ζήτησης και προσφοράς είναι ίσες. Η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή, όταν οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά είναι σταθεροί. Αυτό όμως είναι αρκετά

δύσκολο διότι οι παράγοντες είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά με αποτέλεσμα να μεταβάλλεται με την ίδια συχνότητα και η τιμή ισορροπίας (Ζεντέλης, 2001).



Διάγραμμα 2.3: Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S) (Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001)

Σε μια αγορά σαν αυτή μόνο οι ποσότητες  $Q_e$  μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή  $P_e$ . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την  $P_e$  διότι κανείς αγοραστής δεν θέλει να αγοράσει όταν η τιμή είναι υψηλή και οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από εκείνες που επιθυμούν να προμηθευτούν οι αγοραστές (Ζεντέλης, 2001).

Αντίστροφα, σε περίπτωση που οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή  $P_e$ , δε θα βρουν πρόθυμους τους πωλητές να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα της ζήτησης (Ζεντέλης, 2001).

Η ζήτηση μπορεί να είναι ελαστική, όταν η ζητούμενη ποσότητα ανταποκρίνεται έντονα στις μεταβολές της τιμής και ανελαστική όταν ανταποκρίνεται ελάχιστα στις μεταβολές της τιμής. Ο δείκτης που μετρά αυτή τη μεταβολή λέγεται ελαστικότητα ζήτησης. Ανελαστική ζήτηση τείνουν να έχουν τα αναγκαία αγαθά και οι υπηρεσίες ενώ ελαστική έχουν τα αγαθά πολυτελείας (Ζεντέλης, 2001).

## 2.5 Παράγοντες που επηρεάζουν τον τόπο εγκατάστασης μιας επιχείρησης

Η σωστή επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας επιχείρησης είναι ένας από τους βασικότερους παράγοντες τους στρατηγικού σχεδιασμού της, που θα τη βοηθήσει να έχει αποδοτικότητα και κερδοφορία. Σίγουρα δεν υπάρχουν σταθερές σε αυτόν τον τομέα όμως ορισμένοι παράγοντες είναι κρίσιμοι και θα πρέπει να τους λαμβάνει υπόψιν του κάθε υποψήφιος επιχειρηματίας. Οι παράμετροι αυτοί έχουν σχέση με την ύπαρξη ανταγωνιστών, το μίσθωμα, την ευκολία πρόσβασης, την ελκυστικότητα της περιοχής.

Η κατάστρωση ενός επιχειρηματικού σχεδίου ή business plan όπως έχει επικρατήσει να ονομάζεται είναι ένα πολύ βασικό εργαλείο στα χέρια κάθε επιχειρηματία. Τα στάδια που ακολουθεί για να προετοιμάσει ένα τέτοιο σχέδιο είναι στην ουσία διαδικασίες οι οποίες είναι απαραίτητες για τη μακροχρόνια επιβίωση της επιχείρησης στην παγκόσμια και τοπική αγορά.

Η έρευνα αγοράς, δηλαδή η συγκέντρωση στοιχείων για μια περιοχή, παίζει σημαντικό ρόλο διότι όσο περισσότερα γνωρίζει κάποιος για την αγορά της περιοχής που σχεδιάζει να ξεκινήσει μια επιχείρηση, τόσο μεγαλύτερες είναι και οι πιθανότητες κέρδους. Μια διαδικασία έρευνας αγοράς περιλαμβάνει τον καθορισμό της ανάγκης στοιχείων, τον εντοπισμό και την ανάλυση αυτών των στοιχείων και τέλος τη δράση. Στη διαδικασία αυτή οι υποψήφιοι επιχειρηματίες συγκεντρώνουν στοιχεία απαντώντας στις ερωτήσεις:

- Ποιοι είναι οι πελάτες μου;
- Που βρίσκονται;
- Ποιο είναι το μέσο εισόδημά τους;
- Πως αγοράζουν;
- Σε ποιες τιμές;
- Σε τι ποσότητες;
- Πότε αγοράζουν;
- Πότε θα χρησιμοποιήσουν το προϊόν ή την υπηρεσία;
- Που θα το χρησιμοποιήσουν;
- Γιατί θα το αγοράσουν;
- Ποιοι είναι οι ανταγωνιστές μου;
- Τι προσφέρουν;
- Πόσο ισχυροί είναι;

- Ποιο είναι το συνολικό δυναμικό της αγοράς;
- Ποιοι είναι οι προμηθευτές μου;
- Πόσο κοντά βρίσκονται;
- Γιατί διαλέγω αυτήν την περιοχή από άλλες πιθανές τοποθεσίες;  
( <http://www.aode.gr/index.php/economists/item/422-pos-na-epileksete-to-kalytero-simeio-gia-tin-epixeirisi-sas> )

Η μελέτη των οικονομικών στοιχείων, της εμπορικής κίνησης της περιοχής και τα χαρακτηριστικά των ανταγωνιστικών επιχειρήσεων, μπορούν να βοηθήσουν στην ανάδειξη των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων του συγκεκριμένου χώρου.

Η ευκολία πρόσβασης είναι επίσης ένα βασικό κριτήριο αξιολόγησης για την επιλογή μιας τοποθεσίας. Παίζει σημαντικό ρόλο το πόσο κοντά βρίσκεται σε στάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, αν έχει χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων ή αν είναι σε περιοχές που παρουσιάζουν υπερβολική κίνηση και μποτιλιαρίσματα, ειδικά σε ώρες αιχμής.

Το μίσθωμα του ακινήτου είναι ένας ακόμα παράγοντας διότι πολλοί ιδιοκτήτες ζητούν υπερβολικά μισθώματα. Πρέπει να ανταποκρίνεται στην πραγματική εμπορική του αξία, να είναι ανάλογο με τα τετραγωνικά μέτρα και να επιτρέπει τη δημιουργία κέρδους, διότι ανεβάζει τα λειτουργικά έξοδα της επιχείρησης. Δεν είναι επίσης λίγοι εκείνοι οι οποίοι επιδιώκουν να αγοράσουν το ακίνητο συμπεριλαμβάνοντάς το στα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης.

Ελκυστικότητα μιας περιοχής είναι η εικόνα που έχουν για αυτήν διάφορες ομάδες πληθυσμού (Maillet, 1998), ενώ σύμφωνα με τον Κίζο η ελκυστικότητα μιας περιοχής συνδέεται με τις απόψεις και τις αντιλήψεις των κοινωνικών ομάδων που ζουν εκεί ή σχετίζονται με την περιοχή με κάποιο τρόπο (Κίζος, 2002). Η εκτίμηση της ελκυστικότητας μιας περιοχής διαφέρει μεταξύ των ατόμων διότι διαφορετικές κοινωνικές ομάδες αντιλαμβάνονται διαφορετικά τις παραμέτρους ελκυστικότητας μιας περιοχής (Halfacree, 1995) και έχουν διαφορετικές απόψεις. Η ελκυστικότητα δεν είναι σταθερή, μεταβάλλεται ανάλογα με τις πολιτικοκοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν.

Οι πιθανότητες επιτυχίας μιας επιχείρησης είναι πολύ μεγάλες όταν στην περιοχή υπάρχουν συναφείς επιχειρήσεις. Αυτό το φαινόμενο παρουσιάζεται σε αρκετούς κλάδους και βασίζεται στο ότι οι μελλοντικοί πελάτες συγκεντρώνονται στην περιοχή για να κάνουν αγορές, να περπατήσουν, να διασκεδάσουν, να συναντηθούν με

φίλους ή να διασκεδάσουν. Η θεωρία που επικρατεί και θεωρείται σωστή είναι ότι όσο περισσότερα καταστήματα υπάρχουν σε μια περιοχή, τόσο μεγαλύτερη είναι η ανταπόκριση των πελατών και οι πωλήσεις. Αυτό συμβαίνει διότι αναπτύσσεται ένας θεμιτός ανταγωνισμός ο οποίος συμφέρει τον καταναλωτή και καλύπτει τις ανάγκες του. Επιπλέον, ο νέος επιχειρηματίας ωφελείται από το marketing των ανταγωνιστών για να προσελκύσουν πελάτες και να κάνουν γνωστές τις επιχειρήσεις τους.

Ωστόσο, αρκετές φορές, επιχειρήσεις κλείνουν αν και έχουν ακολουθήσει όλα αυτά τα βήματα. Αυτό συμβαίνει διότι τα έξοδά τους είναι υπερβολικά σε σύγκριση με τα έσοδα, το εσωτερικό του καταστήματος δεν είναι ευχάριστο, η ποιότητα του εμπορεύματος είναι κακή, η συμπεριφορά του προσωπικού ή του υπεύθυνου δεν είναι σωστή, το ενοίκιο είναι υπέρογκο.

Συμπερασματικά, η επιλογή της τοποθεσίας θέλει μεγάλη προσοχή και επαγγελματισμό, στη συνέχεια όμως χρειάζεται σωστή στρατηγική και marketing γιατί η τοποθεσία από μόνη της δεν μπορεί να κάνει θαύματα...

## **Β΄ ΜΕΡΟΣ**

## Κεφάλαιο 3

### ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

#### 3.1 Εισαγωγή

Το κεφάλαιο αυτό παρουσιάζει το βασικό ερευνητικό ερώτημα, τη μέθοδο που αποφασίστηκε για τη συλλογή του υλικού, τα κριτήρια της επιλογής των πληροφορητών, την παρουσίαση του ερωτηματολογίου και τη διεξαγωγή της έρευνας.

#### 3.2 Βασικό ερευνητικό ερώτημα

Πώς μεταβλήθηκε η γεωγραφία της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων στο λεκανοπέδιο της Αττικής κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης; Και πιο ειδικά: Ποιοι ήταν οι λόγοι που συγκεκριμένες περιοχές (κέντρο, Κηφισίας, Συγγρού και Βουλιαγμένης) αντέξανε περισσότερο ή λιγότερο κατά τη χρονική διάρκεια 2008-2014.

#### 3.3 Μέθοδος συλλογής υλικού

Γενικά οι δημοφιλέστερες ποιοτικές μέθοδοι συλλογής υλικού είναι η προσωπική συνέντευξη, οι ομάδες εστιασμένων συζητήσεων (focus groups) και η παρατήρηση. Η καταλληλότερη μέθοδος για αυτή την έρευνα κρίθηκε ότι είναι η ημιδομημένη, προσωπική, ανώνυμη συνέντευξη.

Η συνέντευξη ως μέθοδος παραγωγής ερευνητικών δεδομένων παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα αλλά και αδυναμίες.

Η ποιοτική συνέντευξη δίνει τη δυνατότητα στους ερευνητές:

- Να διερευνήσουν σε βάθος αντιλήψεις, απόψεις και αξίες.
- Να κατανοήσουν την πολυπλοκότητα που χαρακτηρίζει την ανθρώπινη εμπειρία και συμπεριφορά.
- Να δουν το υπό μελέτη φαινόμενο μέσα από τα «μάτια» των ερωτώμενων και να αναδείξουν τη «φωνή» και τον λόγο των ίδιων των συμμετεχόντων στην έρευνα.
- Να έχουν διαδραστική επικοινωνία με τους συμμετέχοντες.
- Να διερευνήσουν θέματα που δεν είχαν προκαθοριστεί από πριν.
- Να τροποποιήσουν ακόμη και τον αρχικό σχεδιασμό της ερευνητικής διαδικασίας (Mason, 2009:130).

Τα μειονεκτήματα της ποιοτικής συνέντευξης είναι ότι:



- Είναι μια μέθοδος εξαιρετικά απαιτητική και χρονοβόρα όχι μόνο ως προς τη διεξαγωγή της αλλά και ως προς τον σχεδιασμό και την ανάλυση των δεδομένων.

- Απαιτεί σημαντικές ικανότητες, επικοινωνιακές δεξιότητες, εμπειρία, ευελιξία, ιδιαίτερη ευαισθησία σε ζητήματα ηθικής και δεοντολογίας και γνήσιο ενδιαφέρον από τους ερευνητές.

- Δεν αποτελεί εύκολη επιλογή, σε αντίθεση με την άποψη που συχνά επικρατεί, ότι δηλαδή δεν απέχει και πολύ από καθημερινές συζητήσεις, οι οποίες μπορούν εύκολα και χωρίς ερευνητικό σχεδιασμό να πραγματοποιηθούν από οποιονδήποτε (Mason, 2009:130).

Η ημιδομημένη συνέντευξη εις βάθος αποτελείται από ένα σύνολο προκαθορισμένων, κατά κάποιον τρόπο, ερωτήσεων και χρησιμοποιείται συχνά από νέους, ποιοτικούς μελετητές ώστε να έχουν έναν οδηγό για τα θέματα που θεωρούν ότι είναι σημαντικά να καλύψουν στο πλαίσιο της συνέντευξης. Χρειάζεται να σημειωθεί εδώ ότι ο συγκεκριμένος τύπος συνέντευξης παρουσιάζει ευελιξία: α) ως προς την τροποποίηση του περιεχομένου των ερωτήσεων ανάλογα με τον ερωτώμενο, β) ως προς την εμβάθυνση σε κάποια θέματα με συμμετέχοντες που κρίνονται κατάλληλοι, γ) ως προς τη σειρά με την οποία τίθενται οι ερωτήσεις και δ) ως προς την πρόσθεση ή αφαίρεση ερωτήσεων ή θεμάτων για συζήτηση.

### **3.4 Επιλογή πληροφορητών**

Για τις ανάγκες της έρευνας και για να εξαχθούν όσο το δυνατόν πιο ασφαλή συμπεράσματα, θεωρήθηκε ότι ο αριθμός των συνεντεύξεων θα πρέπει να είναι 8.

Τα κύρια κριτήρια με τα οποία επιλέχθηκαν οι πληροφορητές είναι: α) η μακρόχρονη εμπειρία τους στο χώρο του επαγγελματικού ακινήτου, β) η θέση τους (καταξίωση) μέσα στις μεγαλύτερες εταιρείες διακίνησης επαγγελματικών ακινήτων στον Ελλαδικό χώρο και όχι μόνο, γ) ο πλουραλισμός των θέσεων που κατέχουν στην αγορά εργασίας (επιχειρηματίες, ελεύθεροι επαγγελματίες, διευθυντικά στελέχη εταιρειών (μέλη πολυεθνικών εταιρειών), στελέχη μικρών εταιρειών), δ) η ενασχόλησή τους με μεγάλο εύρος επαγγελματικών ακινήτων όσον αφορά το μέγεθος αλλά και την εμπορική αξία τους και ε) η παρουσία τους τόσο στο χώρο των εκτιμήσεων ακινήτων όσο και στο χώρο του real estate-αξιοποίησης ακινήτων.

Η προσέγγιση μαζί τους έγινε είτε από προσωπικές γνωριμίες του συγγραφέα, είτε με τη βοήθεια-μεσολάβηση των επιβλεπόντων καθηγητών κ.κ. Βασίλη Αυδίκου και Αντώνη Ροβολή.

Κάποιες από τις συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν στο γραφείο των πληροφορητών, μετά από επίσκεψή μας, ενώ κάποιες από αυτές έγιναν τηλεφωνικά λόγω μεγάλης πίεσης χρόνου των πληροφορητών. Για λόγους ευκολίας και αμεσότητας και μετά από ερώτησή μας, οι εφτά από αυτούς μας επέτρεψαν την ηχογράφιση της συνέντευξης ενώ στον ένα που αρνήθηκε κρατήσαμε σημειώσεις.

Τέλος η χρονική διάρκεια των συνεντεύξεων κυμάνθηκε από 25 λεπτά έως 45 λεπτά σε μία από αυτές. Το ενδιαφέρον των πληροφορητών σε όλες τις συνεντεύξεις φάνηκε να είναι πολύ ζωνρό, από τις παρατηρήσεις τους και από την παρότρυνσή τους για περαιτέρω έρευνα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συγκεντρωτικά, τα κυριότερα στοιχεία των πληροφορητών.

<b>α/α</b>	<b>Φύλο</b>	<b>Είδος εταιρείας</b>	<b>Θέση στην εταιρεία</b>
1	άνρην	Real Estate	Στέλεχος
2	άνρην	Real Estate	Στέλεχος
3	θήλυ	Εκτιμητική	Διευθύντρια
4	άνρην	Εκδοτική περιοδικού real-estate	Ιδιοκτήτης
5	άνρην	Εκτιμητική	Διευθυντής
6	άνρην	Real Estate	Στέλεχος
7	άνρην	Ανεξάρτητος Εκτιμητής	Ελεύθερος επαγγελματίας
8	άνρην	Μεσιτικό γραφείο	Διευθυντής

*Πίνακας 3.1: Στοιχεία πληροφορητών*

### **3.5 Ερωτήσεις συνέντευξης**

Η δημιουργία των ερωτήσεων της συνέντευξης στηρίχθηκε πάνω σε αριθμητικά δεδομένα, τα οποία θα παρουσιαστούν αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο. Τα δεδομένα προήλθαν από την ICAP Group, εταιρεία η οποία παρέχει υπηρεσίες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επεξεργάστηκαν και παρουσιάστηκαν στο 12<sup>ο</sup> συνέδριο του περιοδικού RED στο ξενοδοχείο Athens HILTON την Τρίτη 30 Μαΐου 2017, από τους Καθηγητές του Παντείου Πανεπιστημίου Αντώνη Ροβολή και Τάσο Καραγάνη, με θέμα “Changing in business clustering” (Ροβολής-Καραγάνης, 2017).

Στόχος μας ήταν οι ερωτήσεις να είναι κατανοητές από τους ερωτώμενους και να έχουν σημαντικό για αυτούς νόημα, να είναι σχετικές με τις εμπειρίες τους, να διακρίνονται από ευαισθησία απέναντι στους ερωτώμενους, στις ανάγκες και στα δικαιώματά τους, σύμφωνα πάντα με τη δεοντολογική τους θέση. Επίσης, προσέξαμε να βοηθούν τη ροή διαδραστικής επικοινωνίας κατά τη συνέντευξη χωρίς να την παρεμποδίζουν και να διασφαλίζουν την απαραίτητη εστίαση σε ζητήματα και θέματα που σχετίζονται με το βασικό μας ερευνητικό ερώτημα.

Οι ερωτήσεις που αποφασίστηκαν θεωρήθηκε ότι δίδουν τις απαραίτητες πληροφορίες για την έρευνα. Η διατύπωση των ερωτήσεων έγινε με σαφήνεια, με απλές και περιεκτικές λέξεις, αποφεύγοντας τη χρήση τεχνικών όρων και δύσκολων λέξεων που θα μπορούσαν να δυσκολέψουν τον ερωτώμενο.

Το ερωτηματολόγιο επιλέχθηκε να δομηθεί με ερωτήσεις ανοικτού τύπου. Οι ανοικτές ερωτήσεις έχουν το πλεονέκτημα να δίνουν πλούσιες απαντήσεις διότι δεν δεσμεύεται ο ερωτώμενος πως θα απαντήσει και είναι ελεύθερος να οργανώσει την απάντησή του όπως εκείνος νομίζει καλύτερα. Είναι περισσότερο κουραστικές από τις κλειστές, και απαιτούν ταξινόμηση ποικίλων και σύνθετων απαντήσεων, καθώς επίσης και μια προσεκτική ανάλυση περιεχομένου.

### **3.6 Ανάλυση των ερωτήσεων της συνέντευξης**

Οι ερωτήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την συνέντευξη ήταν οι εξής:

1. Ποια είναι η γενικότερη αίσθησή σας για τον συνολικό αριθμό των επιχειρήσεων κατά τη διάρκεια της κρίσης (2008-2014) στην περιοχή του κέντρου, στον άξονα της Κηφισίας, στον άξονα της Συγγρού και στον άξονα της Βουλιαγμένης;

Με την ερώτηση αυτή ζητάμε την προσωπική άποψη των ερωτώμενων όπως την έχουν σχηματίσει εκείνοι με βάση τα δικά τους στοιχεία σαν εταιρεία. Δεν τους

αποκαλύπτουμε τα δεδομένα μας και είναι ένας τρόπος για να τα συγκρίνουμε με τις απόψεις τους και να δούμε πόσο κοντά είναι σε αυτό που πιστεύουν οι ερωτώμενοι οι οποίοι κινούνται σε αυτό το χώρο καθημερινά.

2. Για πιο λόγο κατά τη γνώμη σας η Κηφισιάς και η Βουλιαγμένης παρουσιάζονται πιο ανθεκτικές;

Στη δεύτερη ερώτηση, αποκαλύπτουμε τα συγκεντρωτικά αριθμητικά στοιχεία που έχουμε, να αντλήσουμε κάποια ποιοτικά δεδομένα που έχουν να κάνουν πάλι με τον συνολικό αριθμό των επιχειρήσεων στις συγκεκριμένες περιοχές.

3. Γιατί κατά τη γνώμη σας οι κλάδοι της βιομηχανίας, της πληροφορικής, των τεχνικών εταιριών και παροχής υπηρεσιών έχουν έντονη παρουσία στην Κηφισιάς;

4. Γιατί αντίστοιχα οι κλάδοι των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και της εστίασης-τουρισμού-αναψυχής έχουν έντονη παρουσία στο Κέντρο;

5. Γιατί επίσης οι κλάδοι των logistics και του εμπορίου έχουν έντονη παρουσία στη Συγγρού;

Στην τρίτη, τέταρτη και πέμπτη ερώτηση εισάγουμε και την έννοια της κλαδικής διάρθρωσης ανά εξεταζόμενη περιοχή επιδιώκοντας να εμβαθύνουμε περισσότερο τα ποιοτικά στοιχεία που παίρνουμε για την καλύτερη κατανόησή τους.

6. Τα στοιχεία που έχουμε είναι για μεγάλες επιχειρήσεις (Α.Ε., Ε.Π.Ε.). Είναι κατά τη γνώμη σας ανάλογη η εικόνα αυτή και στις μικρές επιχειρήσεις (ατομικές, Ο.Ε., κλπ.);

Με την έκτη ερώτηση προσπαθούμε να κατανοήσουμε μέσω των απαντήσεων για το εύρος της διάχυσης της κρίσης ανάλογα με το μέγεθος της επιχείρησης καθώς επίσης και για το μηχανισμό, δηλαδή από τις μεγάλες στις μικρές ή από το πλήθος των μικρών στις μεγάλες;

7. Τί έχει αλλάξει κατά τη γνώμη σας, από το 2014 έως και σήμερα, σύμφωνα με τα στοιχεία που έχετε και την εμπειρία σας, στις συγκεκριμένες περιοχές;

Η έβδομη ερώτηση αποσκοπεί στο να αντλήσουμε στοιχεία για μία περίοδο που δεν διαθέτουμε αριθμητικά στοιχεία και κατά γενική ομολογία, είναι μία πιο “ήπια” από άποψης κρίσης περίοδος, ειδικά από το 2015 έως και σήμερα. Αυτό θα μας βοηθήσει να κατανοήσουμε καλύτερα και πιο σφαιρικά το φαινόμενο της μετανάστευσης και την επιλογή του τόπου εγκατάστασης εν τέλει των επιχειρήσεων.

8. Ποια είναι η πρόβλεψη σας, ως προς τη σύνθεση των κλάδων στις περιοχές αυτές, για το μέλλον;

Η όγδοη και τελευταία ερώτηση αποσκοπεί στο να αναδείξει την επιρροή των πλεονεκτημάτων της κάθε περιοχής στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης των επιχειρήσεων μελλοντικά.

## **Κεφάλαιο 4**

### **ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

#### **4.1 Αριθμητικά δεδομένα**

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, για την έρευνά μας είχαμε στη διάθεσή αριθμητικά δεδομένα που προήλθαν από την ICAP και επεξεργάστηκαν και παρουσιάστηκαν σε συνέδριο το περιοδικού RED (Ροβολής-Καραγάνης 2017). Θα πρέπει εδώ να επισημάνουμε ότι τα στοιχεία αυτά αναφέρονται σε μεγάλες επιχειρήσεις δηλαδή επιχειρήσεις που κάνουν ισολογισμούς όπως Α.Ε., Ε.Π.Ε. κλπ. Δεν αναφέρονται δηλαδή σε επιχειρήσεις όπως οι ατομικές, Ι.Κ.Ε., Ο.Ε. κλπ.

Για εποπτικούς και συγκριτικούς λόγους εκτός από τις χρονιές 2008 και 2014 που είναι και η εξαετία που μας ενδιαφέρει περισσότερο, λόγω της οικονομικής κρίσης, παρατίθενται και αριθμητικά δεδομένα από την χρονιά 2002. Οι επιχειρήσεις που μας ενδιαφέρουν είναι όσες βρίσκονται κατά μήκος και περιμετρικά ή περιφερειακά των αξόνων Κηφισίας, Συγγρού, Βουλιαγμένης και στο κέντρο της Αθήνας. Επίσης, για εποπτικούς λόγους υπάρχουν και στοιχεία για τις επιχειρήσεις που βρίσκονται στο υπόλοιπο τμήμα της Αττικής.

Οι επιχειρήσεις είναι ομαδοποιημένες ανά κλάδο και περιοχή, δίνεται ο αριθμός τους ανά περιοχή και συνολικά και αφορούν τους τομείς της βιομηχανίας, του εμπορίου, των χρηματοοικονομικών, της πληροφορικής και των τηλεπικοινωνιών, της εστίασης, του τουρισμού και της αναψυχής, της παροχής υπηρεσιών, των logistics και των τεχνικών εταιρειών κατά τα έτη 2002, 2008 και 2014.

Στις παρακάτω δύο σελίδες φαίνονται οι πίνακες δεδομένων έχοντας υποστεί κάποια μικρή επεξεργασία έτσι ώστε τα δεδομένα να ομαδοποιούνται καλύτερα:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2002									
Κλάδος Περιοχή	Βιομηχανία	Εμπόριο	Χρηματοοικονομικά	Πληροφορική Τηλεπικoin.	logistics	Τεχνικές εταιρείες	Παροχή υπηρεσιών	Εστίαση, Τουρισμός, Αναψυχή	Σύνολο
Κέντρο	151	389	220	23	26	53	206	198	1268
Κηφισίας	54	142	65	29	6	61	130	50	539
Συγγρού	64	209	135	63	32	83	124	85	810
Βουλιαγμένης	29	113	4	9	10	10	35	19	236
Αττική (υπόλοιπο)	4220	5889	1353	420	606	1390	2891	3096	19996

Πίνακας 4.1: Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2002 (Ροβολής - Καραγάνης 2017)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2008									
Κλάδος Περιοχή	Βιομηχανία	Εμπόριο	Χρηματοοικονομικά	Πληροφορική Τηλεπικoin.	logistics	Τεχνικές εταιρείες	Παροχή υπηρεσιών	Εστίαση, Τουρισμός, Αναψυχή	Σύνολο
Κέντρο	65	190	147	17	17	78	334	168	1037
Κηφισίας	47	146	53	39	11	95	217	46	696
Συγγρού	72	172	144	49	24	80	173	112	891
Βουλιαγμένης	23	108	7	7	8	14	47	13	230
Αττική (υπόλοιπο)	3873	5794	953	438	591	1927	4847	3186	22101
ΣΥΝΟΛΟ	4080	6410	1304	550	651	2194	5618	3525	24955

Πίνακας 4.2: Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2008 (Ροβολής - Καραγάνης 2017)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2014									
Κλάδος Περιοχή	Βιομηχανία	Εμπόριο	Χρηματοοικονομικά	Πληροφορική Τηλεπικοινων.	logistics	Τεχνικές εταιρείες	Παροχή υπηρεσιών	Εστίαση, Τουρισμός, Αναψυχή	Σύνολο
Κέντρο	46	128	72	18	10	40	225	112	667
Κηφισίας	49	123	27	61	10	62	202	45	628
Συγγρού	35	141	56	55	22	41	135	76	586
Βουλιαγμένης	17	80	5	9	8	12	49	13	203
Αττική (υπόλοιπο)	2603	3922	614	337	489	1234	3794	1980	15645
ΣΥΝΟΛΟ	2750	4394	774	480	539	1389	4405	2226	17729

Πίνακας 4.3: Αριθμός επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο το έτος 2014 (Ροβολής - Καραγάνης 2017)



## **4.2 Επεξεργασία-Ανάλυση αριθμητικών δεδομένων**

Από τα παραπάνω αριθμητικά δεδομένα, θα εξάγουμε τη ποσοστιαία μεταβολή (%) του αριθμού των επιχειρήσεων στην εξαετία 2008-2014 που είναι και η περίοδος που μας ενδιαφέρει. Κάνοντας την επεξεργασία των δεδομένων προκύπτουν οι πίνακες της παρακάτω σελίδας. Για συγκριτικούς λόγους, ο πρώτος πίνακας αφορά την εξαετία 2002-2008 που βρίσκεται εκτός της περιόδου της κρίσης.

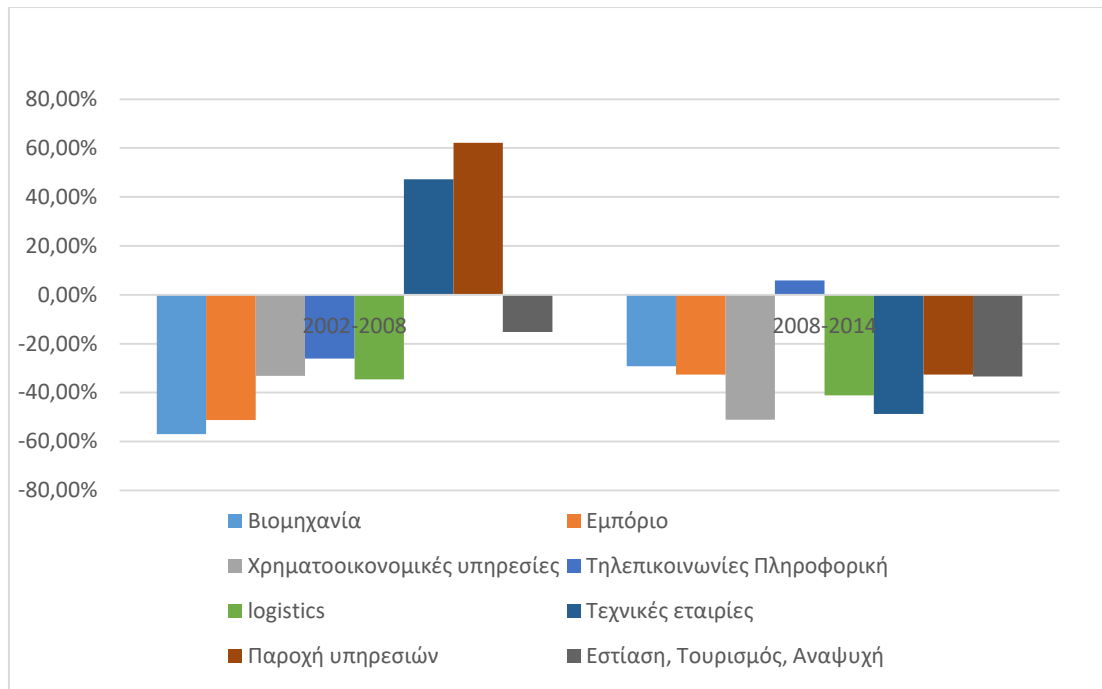
Στις τρεις μεθεπόμενες σελίδες παρουσιάζονται τα διαγράμματα (υπό μορφή ραβδογραμμμάτων) που παράγονται από τους παρακάτω πίνακες.

<b>ΜΕΤΑΒΟΛΗ % ΑΡΙΘΜΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2002-2008</b>									
Κλάδος Περιοχή	Βιομηχανία	Εμπόριο	Χρηματοοικονομικά	Πληροφορική Τηλεπικoin.	logistics	Τεχνικές εταιρείες	Παροχή υπηρεσιών	Εστίαση, Τουρισμός, Αναψυχή	Σύνολο
Κέντρο	-57,0%	-51,2%	-33,2%	-26,1%	-34,6%	47,2%	62,1%	-15,2%	-18,2%
Κηφισίας	-13,0%	2,8%	-18,5%	34,5%	83,3%	55,7%	66,9%	-8,0%	29,1%
Συγγρού	12,5%	-17,7%	6,7%	-22,2%	-25,0%	-3,6%	39,5%	31,8%	10,0%
Βουλιαγμένης	-20,7%	-4,4%	75,0%	-22,2%	-20,0%	40,0%	34,3%	-31,6%	-2,5%
Αττική (υπόλοιπο)	-8,2%	-1,6%	-29,6%	4,3%	-2,5%	38,6%	67,7%	2,9%	10,5%

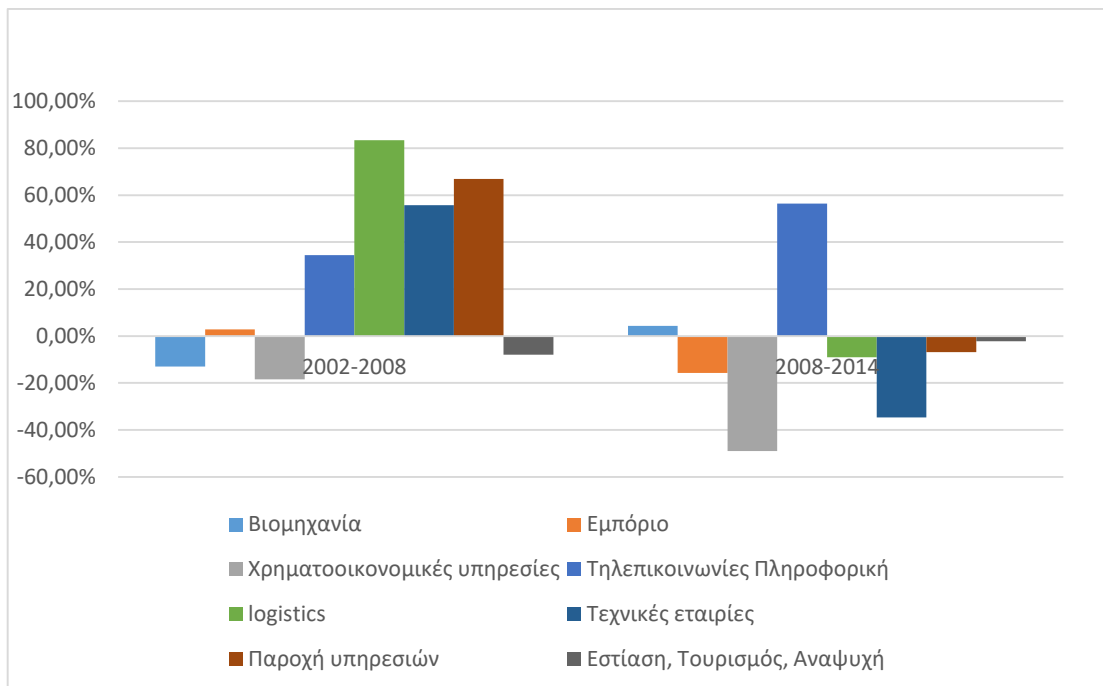
Πίνακας 4.4: Μεταβολή % αριθμού επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο την περίοδο 2002-2008

<b>ΜΕΤΑΒΟΛΗ % ΑΡΙΘΜΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2008-2014</b>									
Κλάδος Περιοχή	Βιομηχανία	Εμπόριο	Χρηματοοικονομικά	Πληροφορική Τηλεπικoin.	logistics	Τεχνικές εταιρείες	Παροχή υπηρεσιών	Εστίαση, Τουρισμός, Αναψυχή	Σύνολο
Κέντρο	-29,2%	-32,6%	-51,0%	5,9%	-41,2%	-48,7%	-32,6%	-33,3%	-35,7%
Κηφισίας	4,3%	-15,8%	-49,1%	56,4%	-9,1%	-34,7%	-6,9%	-2,2%	-9,8%
Συγγρού	-51,4%	-18,0%	-61,1%	12,2%	-8,3%	-48,8%	-22,0%	-32,1%	-34,2%
Βουλιαγμένης	-26,1%	-25,9%	-28,6%	28,6%	0,0%	-14,3%	4,3%	0,0%	-11,7%
Αττική (υπόλοιπο)	-32,8%	-32,3%	-35,6%	-23,1%	-17,3%	-36,0%	-21,7%	-37,9%	-29,2%

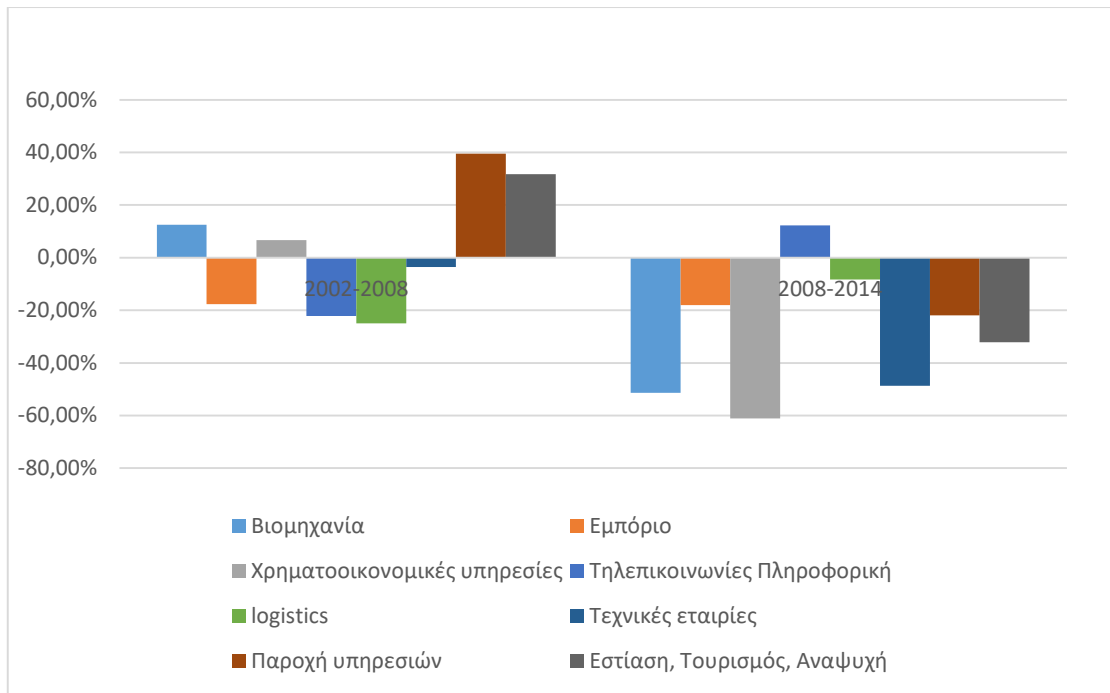
Πίνακας 4.5: Μεταβολή % αριθμού επιχειρήσεων ανά περιοχή και κλάδο την περίοδο 2008-2014



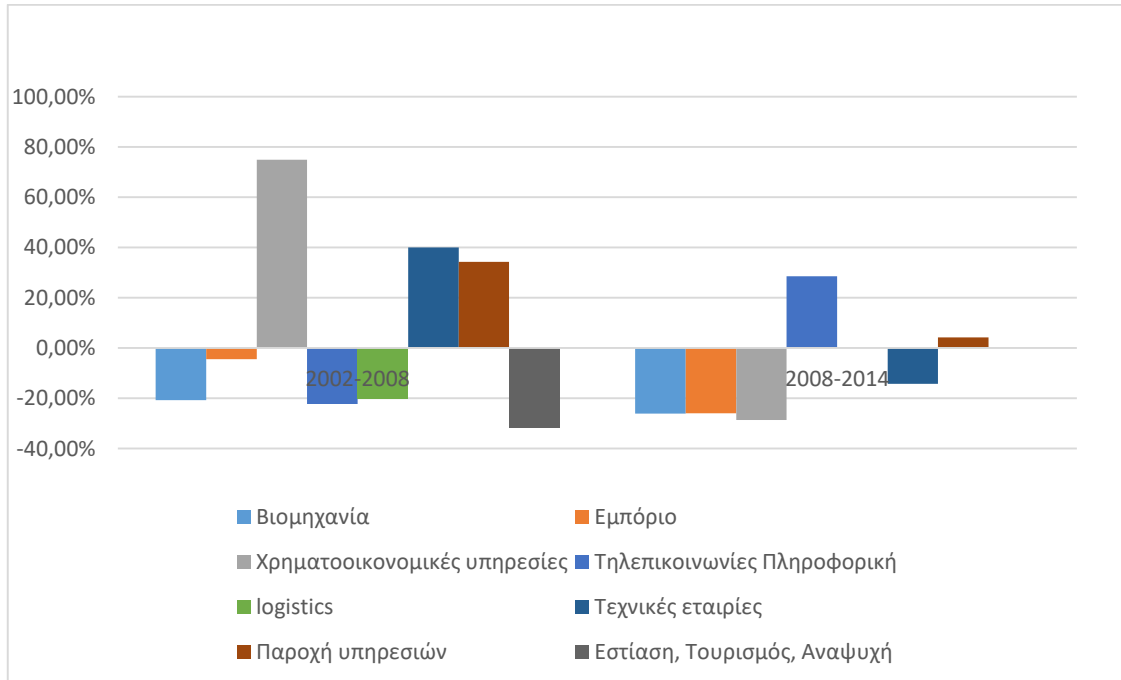
Διάγραμμα 4.1: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στο κέντρο τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014



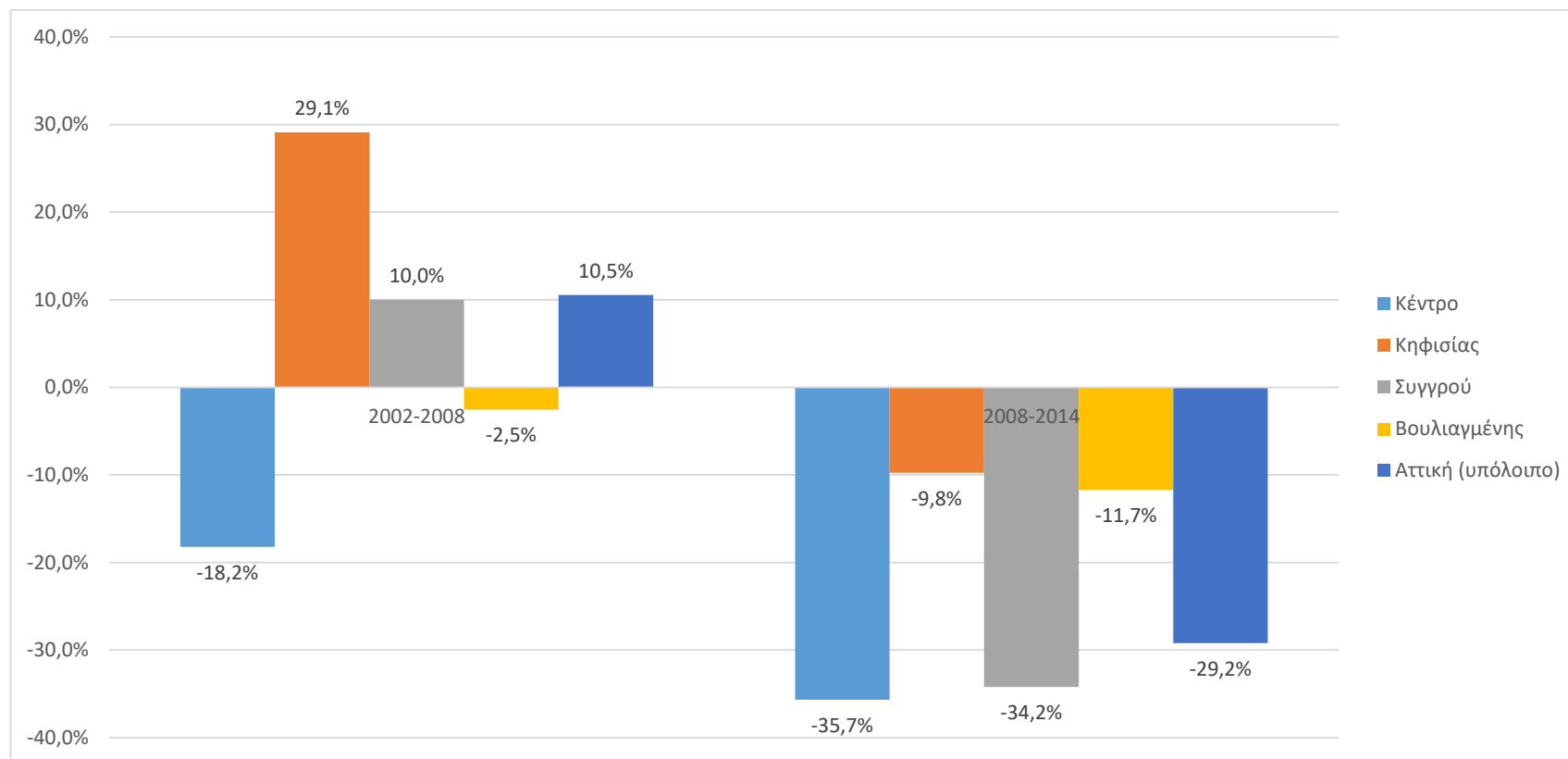
Διάγραμμα 4.2: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στην Κηφισίας τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014



Διάγραμμα 4.3: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στη Συγγρού τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014



Διάγραμμα 4.4: Μεταβολή % ανά κλάδο του αριθμού των επιχειρήσεων στη Βουλιαγμένης τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014



Διάγραμμα 4.5: Μεταβολή % ανά περιοχή του συνολικού αριθμού των επιχειρήσεων τις χρονικές περιόδους 2002-2008 και 2008-2014

Μέσα από την επεξεργασία και ανάλυση των αριθμητικών δεδομένων προκύπτουν τα εξής:

1. Είναι εμφανής η επιρροή της οικονομικής κρίσης (2008-2014) σε όλες τις εξεταζόμενες περιοχές σε σχέση με την προ κρίσης περίοδο (2002-2008), πράγμα το οποίο αποτυπώνεται ξεκάθαρα στο διάγραμμα 4.5.
2. Οι περιοχές της Κηφισίας και Βουλιαγμένης δείχνουν να “αντέχουν” περισσότερο (μικρή σχετικά πτώση) κατά τη διάρκεια της κρίσης (2008-2014) όσον αφορά στο συνολικό αριθμό των επιχειρήσεων σε σχέση με τις άλλες δύο, το οποίο επίσης φαίνεται από το διάγραμμα 4.5.
3. Οι κλάδοι της βιομηχανίας, της πληροφορικής και των τεχνικών εταιριών έχουν έντονη παρουσία στην Κηφισίας, οι κλάδοι των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, της εστίασης-τουρισμού-αναψυχής και παροχής υπηρεσιών προτιμούν την περιοχή του κέντρου και τέλος οι κλάδοι των logistics και του εμπορίου έχουν έντονη παρουσία στη Συγγρού (πίνακας 4.3).
4. Οι κλάδοι οι οποίοι παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη πτώση, ανεξαρτήτως περιοχής, κατά τη διάρκεια της κρίσης φαίνεται να είναι οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και ο κλάδος των τεχνικών-κατασκευαστικών εταιριών (διαγράμματα 4.1, 4.2, 4.3 και 4.4), πράγμα που φαίνεται να επαληθεύει τη κοινή αίσθηση ότι αυτοί οι δύο κλάδοι επλήγησαν περισσότερο μέσα στην κρίση.
5. Ο κλάδος ο οποίος φαίνεται να μένει εντελώς ανεπηρέαστος από τις συνέπειες της κρίσης είναι η πληροφορική-τηλεπικοινωνίες. Ο συγκεκριμένος κλάδος είναι ο μοναδικός που καταγράφει άνοδο σε όλες τις εξεταζόμενες περιοχές κατά τη διάρκεια της κρίσης και μάλιστα εκρηκτική στην περιοχή της Κηφισίας (διαγράμματα 4.1, 4.2, 4.3 και 4.4).

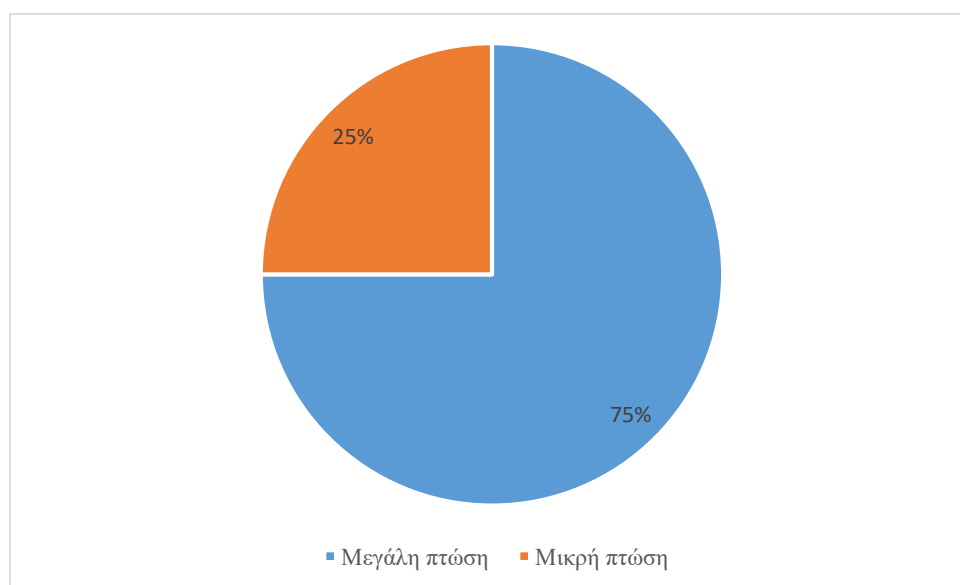
### **4.3 Επεξεργασία-Ανάλυση ποιοτικών δεδομένων**

Με το πέρας των συνεντεύξεων, οι απαντήσεις που προέκυψαν, κωδικοποιήθηκαν και στη συνέχεια ομαδοποιήθηκαν με σκοπό να ποσοτικοποιηθούν και να μετρηθούν έτσι ώστε να μπορέσουμε να εξάγουμε συγκρίσιμα τελικά αποτελέσματα.

### 4.3.1 Αντιλήψεις για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές.

#### 4.3.1.1 Κέντρο

Στην πρώτη ερώτηση, που αφορά τον αριθμό των επιχειρήσεων στο κέντρο, από τους 8 πληροφορητές οι 6 απάντησαν ότι παρουσιάζει μεγάλη πτώση ενώ 2 από αυτούς απάντησαν ότι παρουσιάζει μικρή πτώση. Στο παρακάτω διάγραμμα, για εποπτικούς λόγους, φαίνεται το ποσοστό επί του συνόλου των απαντήσεων, αυτών που απάντησαν για μεγάλη πτώση και εκείνων που απάντησαν για μικρή πτώση.



Διάγραμμα 4.6: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στο κέντρο 2008-2014

Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι το 75% των πληροφορητών συμφωνούν με την εικόνα που έχουμε από τα αριθμητικά δεδομένα που δείχνουν πτώση 35,7%.

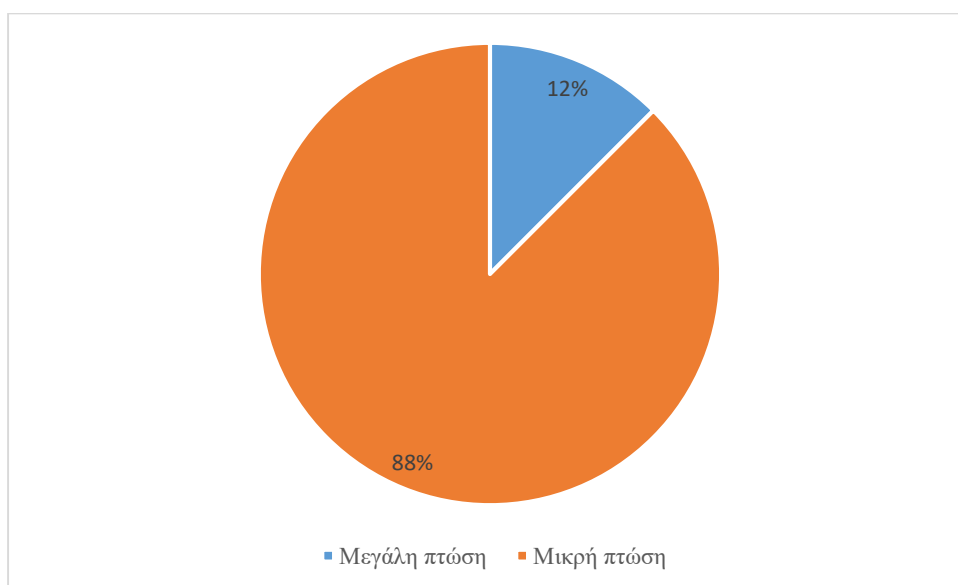
Οι λόγοι που αναφέρθηκαν ως οι αιτίες αυτής της μεγάλης πτώσης είναι: α) τα υψηλά ενοίκια που ήδη προϋπήρχαν και άργησαν σχετικά να πέσουν, β) οι χαμηλής ποιότητας χώροι ως προς την ποιότητα κατασκευής τους (πολύ παλαιά κτίρια που δεν έχουν ανακαινισθεί), γ) έλλειψη μεγάλων ενιαίων επιφανειών (κυρίως για γραφεία μεγάλων εταιρειών), δ) μεγάλο χρονικό διάστημα με πορείες, συγκεντρώσεις, επεισόδια εκείνη την περίοδο.

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι η μεγάλη πλειοψηφία των πληροφορητών (6 από τους 8), και μέσα σε αυτούς βρίσκεται και το 25% που έχει την εικόνα της μικρής πτώσης, μας ανέφερε ότι η περιοχή του κέντρου παρουσιάζει

μεγάλη ανομοιογένεια και σαν χαρακτηριστικά αλλά και σαν εικόνα μέσα στην κρίση. Πιο συγκεκριμένα, ισχυρίστηκαν ότι ήταν ανθεκτικές σχετικά οι “premium” υποπεριοχές του κέντρου όπως η Βασιλίσσης Σοφίας, Σύνταγμα, Ερμού κλπ., ενώ άλλες υποπεριοχές όπως η Ομόνοια, Εξάρχεια, Σταδίου κλπ. εμφάνισαν πολύ μεγάλη πτώση κατά την διάρκεια της κρίσης.

#### 4.3.1.2 Κηφισίας

Όσον αφορά τον άξονα της Κηφισίας, στους 8 πληροφορητές οι 7 απάντησαν ότι παρουσιάζει μικρή πτώση ενώ 1 από αυτούς απάντησε ότι παρουσιάζει μεγάλη πτώση. Όπως παραπάνω, έτσι και εδώ, το παρακάτω διάγραμμα, απεικονίζει το ποσοστό επί του συνόλου των απαντήσεων, αυτών που απάντησαν για μεγάλη πτώση και εκείνων που απάντησαν για μικρή πτώση.



Διάγραμμα 4.7: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στην Κηφισίας 2008-2014

Από το παραπάνω διάγραμμα συμπεραίνουμε ότι το 88% των πληροφορητών συμφωνούν με την εικόνα που έχουμε από τα αριθμητικά δεδομένα που δείχνουν μικρή πτώση της τάξης του 9,8%.

Για τους λόγους για τους οποίους η Κηφισίας παρουσιάζει αυτή την “ανθεκτική” εικόνα θα αναφερθούμε εκτενέστερα παρακάτω. Ενδεικτικά θα αναφέρουμε ότι οι κυρίαρχες απαντήσεις ήταν: α) διαθέτει ποιοτικούς χώρους, β) προσφέρει γρήγορο στις επιχειρήσεις, γ) η πτώση των ενοικίων την έκανε ελκυστική για

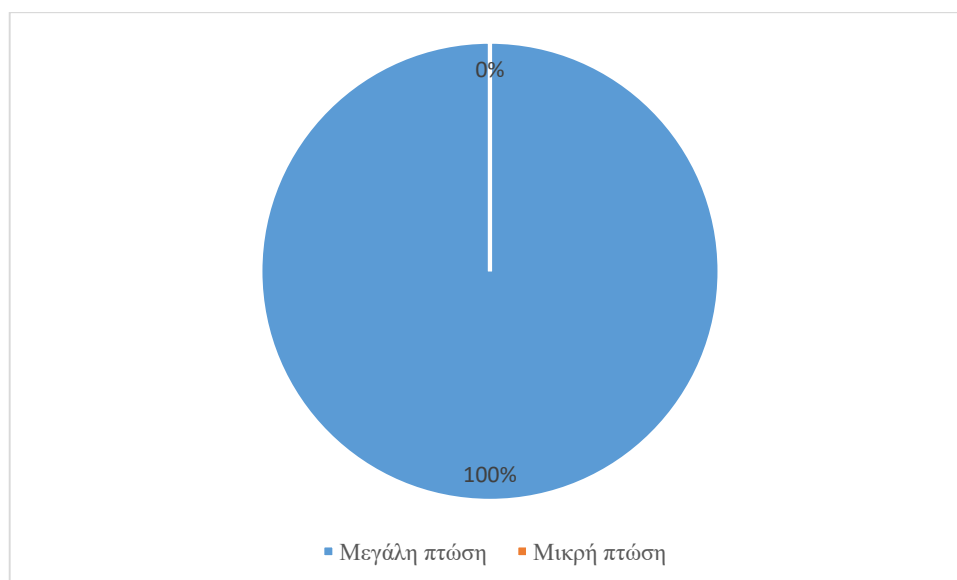


περισσότερες επιχειρήσεις, δ) διαθέτει μεγάλες επιφάνειες ενιαίων χώρων (μεγάλες πλάκες).

Είναι σημαντικό ωστόσο να αναφερθεί εδώ ότι όλοι οι πληροφορητές, διαχωρίζουν την εικόνα της ανθεκτικότητας της Κηφισίας σε δύο διαφορετικές κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία έχει να κάνει με την πληρότητά της ως περιοχή, η οποία όντως παρουσιάζεται πολύ ανθεκτική κατά τη διάρκεια της κρίσης. Η δεύτερη κατηγορία έχει να κάνει με τις τιμές ενοικίασης και πώλησης των επαγγελματικών ακινήτων, η οποίες υπέστησαν αξιοσημείωτη πτώση κατά τη διάρκεια 2008-2014 συμπαρασυρόμενες από το γενικότερο κλίμα που ίσχυε εκείνη την περίοδο, η οποία πτώση μετέτρεψε την Κηφισίας σε ελκυστικό προορισμό για τις επιχειρήσεις και παρουσιάζει εν τέλει την ανθεκτική εικόνα της πληρότητάς της. Συμφώνησαν δηλαδή στην “αντοχή” της πληρότητας όχι όμως και στην “αντοχή” σε επίπεδο τιμών ενοικίων και πωλήσεων στο μεγαλύτερο μέρος του χρονικού διαστήματος που εξετάζουμε (2008-2014).

#### 4.3.1.3 Συγγρού

Για τον άξονα της Συγγρού, και οι 8 πληροφορητές απάντησαν ότι παρουσιάζει μεγάλη πτώση. Το αποτέλεσμα αυτό απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών.



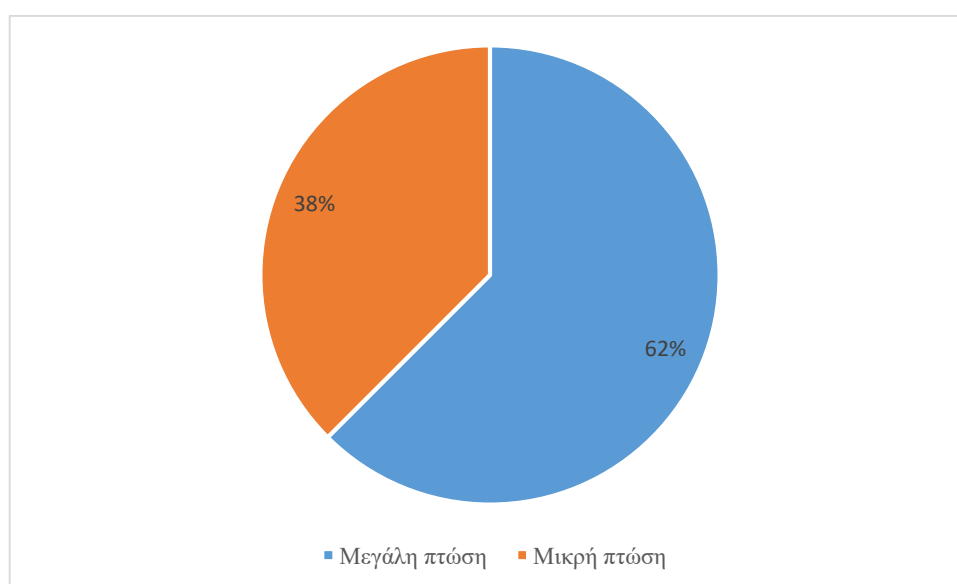
Διάγραμμα 4.8: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στη Συγγρού 2008-2014

Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι έχουμε πλήρη ταύτιση της εικόνας που έχουν οι πληροφορητές με την εικόνα που έχουμε από τα αριθμητικά δεδομένα που δείχνουν μεγάλη πτώση της τάξεως του 34,2%.

Οι λόγοι που αναφέρθηκαν ως οι αιτίες αυτής της μεγάλης πτώσης είναι: α) οι χαμηλής ποιότητας χώροι ως προς την ποιότητα κατασκευής τους, β) έλλειψη στόλου κτηρίων που διαθέτουν μεγάλες ενιαίες επιφάνειες (κυρίως για γραφεία μεγάλων εταιρειών), γ) η παρουσία εκεί επιχειρήσεων που επηρεάστηκαν πολύ από την οικονομική κρίση όπως ασφαλιστικές εταιρείες, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων κλπ.

#### 4.3.1.4 Βουλιαγμένης

Για τον άξονα της Βουλιαγμένης, οι 5 πληροφορητές απάντησαν ότι παρουσιάζει μεγάλη πτώση ενώ οι άλλοι 3 απάντησαν ότι παρουσιάζει μικρή πτώση. Το αποτέλεσμα αυτό απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών.



Διάγραμμα 4.9: Μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων στη Βουλιαγμένης 2008-2014

Σύμφωνα με τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι οι πληροφορητές δείχνουν να έχουν διαφορετική εικόνα σε σχέση με τα αριθμητικά δεδομένα που δείχνουν μικρή πτώση της τάξεως του 11,7%.

Αξία έχει εδώ να πούμε ότι αυτές είναι οι αυθόρμητες απαντήσεις που πήραμε για τη συνολική εικόνα που έχουν οι πληροφορητές για τον άξονα της Βουλιαγμένης. Έκαναν όμως διαχωρισμό μεταξύ μεγάλων και μικρών επιχειρήσεων για τον συγκεκριμένο άξονα. Αυτό συνέβη γιατί από τη μία ο συγκεκριμένος άξονας διαθέτει

πολύ μικρό αριθμό μεγάλων επιχειρήσεων, οι οποίες όντως ήταν ανθεκτικές λόγω του αντικειμένου τους κατά τη διάρκεια της κρίσης, από την άλλη οι μικρές επιχειρήσεις που είναι και η συντριπτική πλειοψηφία που διαθέτει η Βουλιαγμένης παρουσίασαν πολύ μεγάλη πτώση στη διάρκεια της κρίσης. Έτσι η διαφοροποίηση που φαίνεται να υπάρχει μεταξύ των αριθμητικών δεδομένων και των ποιοτικών δεδομένων είναι πλασματική γιατί όταν εστιάσαμε στις μεγάλες επιχειρήσεις, όπου καταγράφονται στα αριθμητικά δεδομένα, οι απαντήσεις συνέκλιναν με τα αποτελέσματα των αριθμητικών δεδομένων. Συγκεκριμένα οι 7 πληροφορητές απάντησαν ότι παρουσιάζουν μικρή πτώση ενώ μόνο 1 απάντησε ότι παρουσιάζουν μεγάλη πτώση. Παρόλα αυτά, επειδή μας ενδιαφέρει η γενικότερη αίσθηση που έχουν οι πληροφορητές για τη Βουλιαγμένης παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα από τις πρώτες απαντήσεις που πήραμε.

Οι λόγοι για τους οποίους αριθμός των μεγάλων επιχειρήσεων της Βουλιαγμένης παρουσιάζουν μικρή πτώση είναι: α) το αντικείμενο με το οποίο ασχολούνται (ναυτιλιακές κατά κύριο λόγο) δεν επηρεάστηκε σημαντικά κατά τη διάρκεια της κρίσης, β) ο μικρός αριθμός τους που τελικά τις παγιώνει στη συγκεκριμένη περιοχή, γ) βρίσκονται κοντά σε περιοχές που διαμένουν ανώτερα και ανώτατα στελέχη τους.

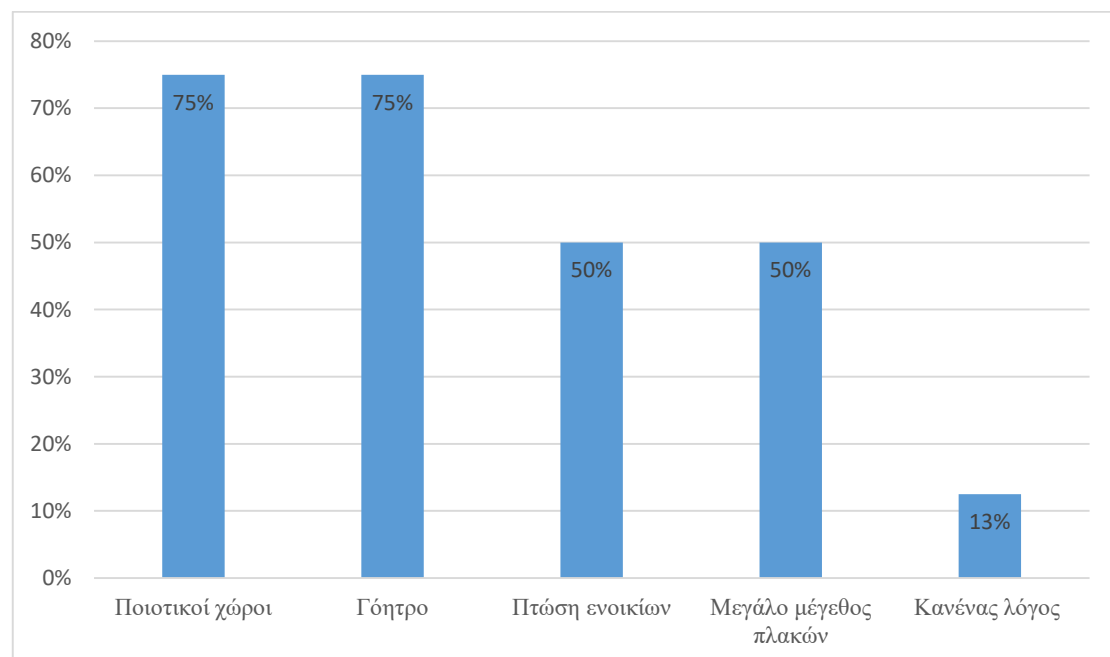
#### **4.3.2 Η περίπτωση της Κηφισίας και της Βουλιαγμένης**

##### **Η Κηφισίας**

Για τους λόγους ανθεκτικότητας της Κηφισίας, οι 6 από τους 8 πληροφορητές απάντησαν ότι διαθέτει ποιοτικούς χώρους όσον αφορά την κατασκευαστική τους ποιότητα σε σχέση με άλλες περιοχές. Επίσης 6 από τους 8 απάντησαν ότι η Κηφισίας προσδίδει γόητρο στις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται εκεί γιατί έχει καθιερωθεί στη συνείδηση του κόσμου ως ένα από τα σημεία στα οποία υφίστανται οι μεγαλύτερες εταιρείες της χώρας. Στη συνέχεια 4 από τους 8 απάντησαν ότι η αρχική πτώση των ενοικίων που συνέβη στην Κηφισίας την κατέστησαν ελκυστικό προορισμό για επιχειρήσεις που ήθελαν να βρίσκονται σε έναν άξονα πρώτης προβολής. Αυτό συνετέλεσε στο να συγκρατηθεί αρκετά η πτώση και της πληρότητας αλλά και των ενοικίων. Επίσης 4 από τους 8 αναφέρθηκαν στο ότι η Κηφισίας διαθέτει στόλο κτηρίων που έχουν μεγάλο εμβαδόν ανά όροφο (μεγάλες πλάκες). Αυτός ο στόλος, εκτός του ότι είναι σχεδόν αδύνατον να βρεθεί σε άλλο σημείο του λεκανοπεδίου της Αττικής, ευνοεί τη δομή των πολύ μεγάλων επιχειρήσεων οι οποίες έχουν μεγάλο

αριθμό προσωπικού που θέλουν να στεγάσουν. Αυτές ακριβώς οι επιχειρήσεις λόγω του μεγέθους και της οικονομικής ισχύος τους, ήταν διατεθειμένες να πληρώνουν τα αντίστοιχα ψηλά σχετικά ενοίκια που διέθετε η Κηφισιάς κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης και έτσι συγκρατήθηκαν και η πληρότητα αλλά και οι τιμές των ενοικίων από την μεγάλη πτώση. Ενδιαφέρον εδώ έχει να αναφερθεί ότι ένας από τους πληροφορητές ανέφερε ότι δεν συμφωνεί με την εικόνα της ανθεκτικότητας στην Κηφισιάς. “ Η εικόνα που έχω για την Κηφισιάς είναι διαφορετική. Οι μεγάλες επιχειρήσεις που εδρεύουν εκεί, κατά την περίοδο 2008 έως 2014 εκμεταλλεύτηκαν τον φόβο των ιδιοκτητών μήπως φύγουν και μείνει ξενοίκιαστο το ακίνητό τους για μεγάλο χρονικό διάστημα, και έριξαν τα ενοίκια αρκετά. Εκτός αυτού ένας αξιόλογος αριθμός από αυτές τις επιχειρήσεις δεν άντεξε, παρόλο το μέγεθός του, και είτε αναζήτησαν αλλού στέγαση ώστε να περικόψουν τα έξοδά τους και να γίνουν βιώσιμες, είτε χρεοκόπησαν. ”

Όλες οι παραπάνω απαντήσεις παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών επί του συνολικού αριθμού των πληροφορητών.



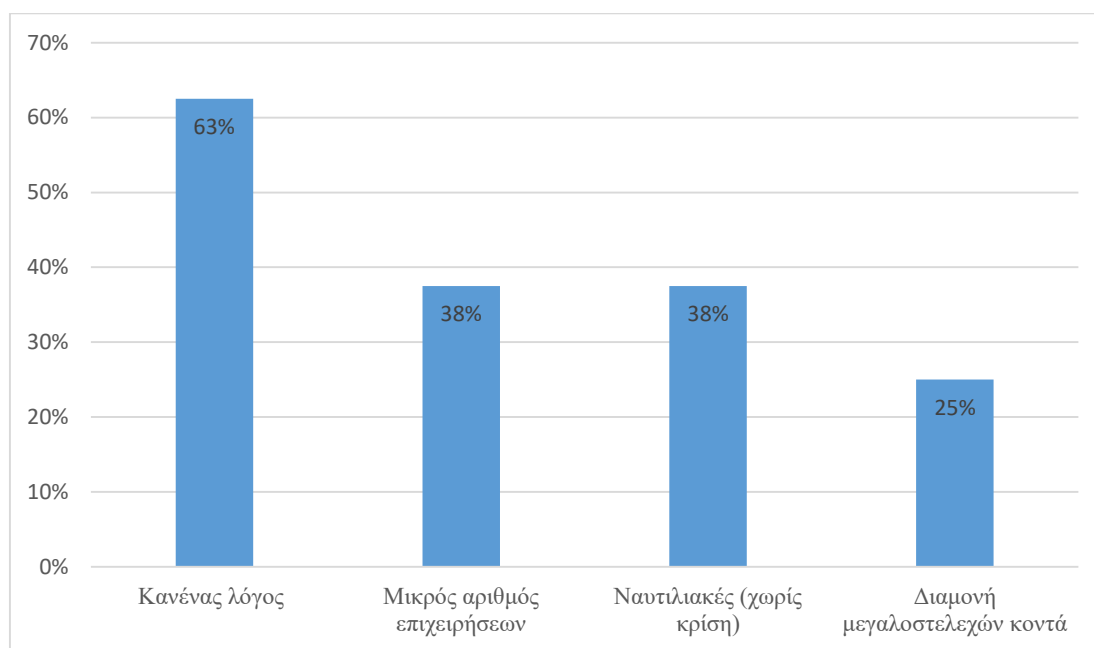
Διάγραμμα 4.10: Λόγοι που συντέλεσαν στην ανθεκτικότητα της Κηφισιάς 2008-2014

### Η Βουλιαγμένης

Για την ανθεκτικότητα της Βουλιαγμένης, οι 5 από τους 8 πληροφορητές διαφώνησαν με την εικόνα αυτή για τους λόγους που εξηγήσαμε παραπάνω. Οι 3 από

τους 8 ανέφεραν ότι η παρουσία μικρού αριθμού συγκεκριμένων μεγάλων επιχειρήσεων από παλιά, τις έχει παγιώσει σε εκείνη την τοποθεσία στη συνείδηση της αγοράς, κάνοντας έτσι τη μετεγκατάστασή τους δύσκολη. Επίσης 3 από τους 8 απάντησαν ότι λόγω του αντικειμένου με το οποίο ασχολούνται οι μεγάλες επιχειρήσεις στη Βουλιαγμένης, που είναι κατά κύριο λόγο ναυτιλιακές, δεν επηρεάστηκαν από την οικονομική κρίση τόσο πολύ με αποτέλεσμα ούτε να κλείνουν, ούτε να μεταναστεύουν. Τέλος οι 2 από τους 5 απάντησαν ότι επειδή οι ιδιοκτήτες αλλά και τα ανώτερα στελέχη των εταιρειών αυτών διαμένουν στην ευρύτερη περιοχή των νοτίων προαστίων που διασχίζει η Βουλιαγμένης, θέλουν η κατοικία τους να βρίσκεται κοντά στην εταιρεία τους, και έτσι διατηρούν την έδρα τους στη Βουλιαγμένης.

Όλες οι παραπάνω απαντήσεις παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών επί του συνολικού αριθμού των πληροφορητών.



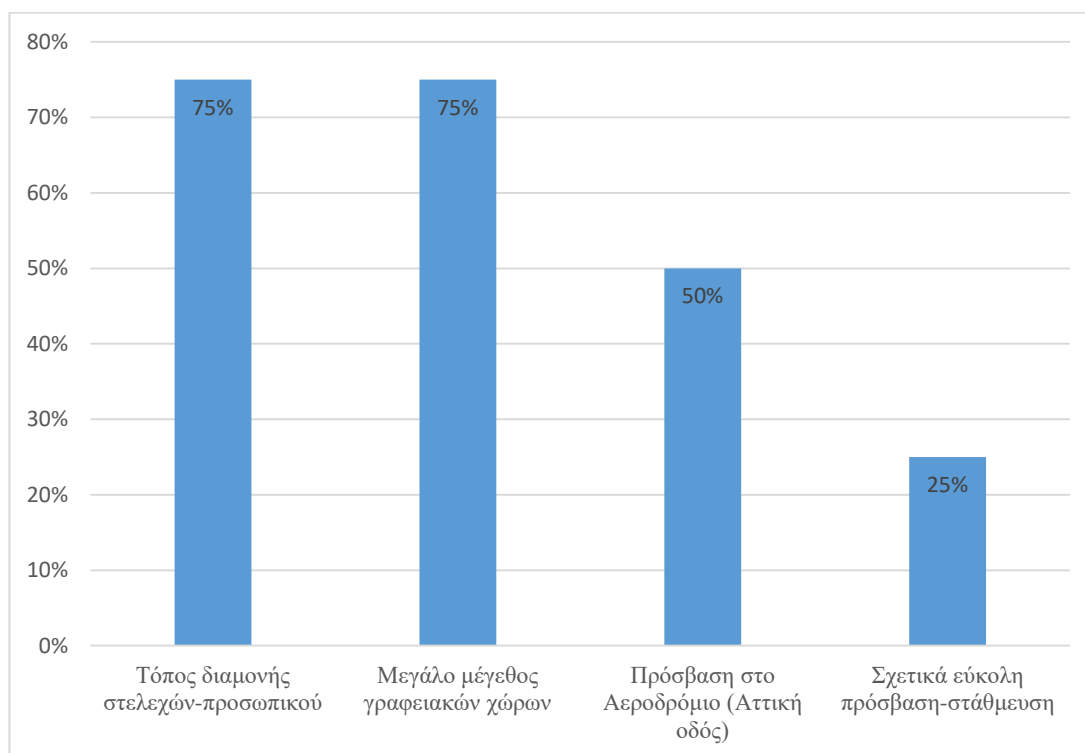
*Διάγραμμα 4.11: Λόγοι που συντέλεσαν στην ανθεκτικότητα της Βουλιαγμένης 2008-2014*

### **4.3.3 Η κλαδική διάρθρωση στην Κηφισιάς**

Στην τρίτη ερώτηση που αφορά στην παρουσία των κλάδων της βιομηχανίας, της πληροφορικής και των τεχνικών εταιρειών στην Κηφισιάς, οι 6 από τους 8 απάντησαν ότι σε κοντινή απόσταση, δηλαδή στην ευρύτερη περιοχή των βορείων προαστίων

βρίσκεται η κατοικία των περισσότερων ιδιοκτητών ή και ανώτερων στελεχών των εταιρειών αυτών, και είναι εύλογο να θέλουν να έχουν και την έδρα της επιχείρησής τους κοντά. Επίσης 6 από τους 8 αναφέρθηκαν στο γεγονός ότι στην Κηφισίας υπάρχουν κτίρια με μεγάλα εμβαδά ανά όροφο (μεγάλες πλάκες), τα οποία εξυπηρετούν καλύτερα τη λειτουργία των μεγάλων επιχειρήσεων, που διαθέτουν μεγάλο αριθμό προσωπικού όπως οι συγκεκριμένοι κλάδοι. Οι 4 από τους 8 απάντησαν ότι η Κηφισίας προσφέρει εύκολη πρόσβαση προς το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος μέσω της Αττικής οδού που ευνοεί τα στελέχη των κλάδων αυτών, αφού έχουν πολύ συχνά επαγγελματικά ταξίδια. Τέλος οι 2 από τους 8 ανέφεραν ότι η Κηφισίας διαθέτει σαν κεντρικός άξονας, εύκολη πρόσβαση με διάφορα μέσα, καθώς και λόγω δόμησης των παρακείμενων περιοχών, σχετική ευκολία στην εξεύρεση θέσεων στάθμευσης.

Όλα τα παραπάνω παρουσιάζονται εποπτικά στο παρακάτω διάγραμμα.

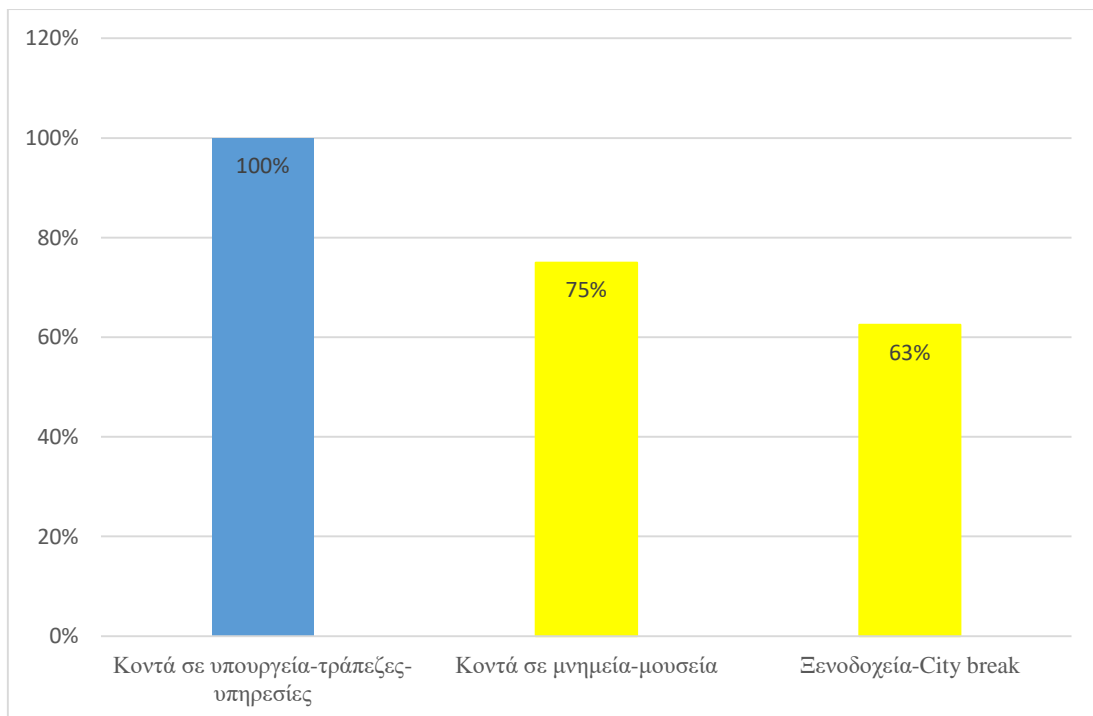


Διάγραμμα 4.12: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στην Κηφισίας

#### 4.3.4 Η παρουσία συγκεκριμένων κλάδων στο κέντρο της Αθήνας

Στην τέταρτη ερώτηση που αφορά στην παρουσία των κλάδων των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, της εστίασης-τουρισμού-αναψυχής και παροχής υπηρεσιών στο κέντρο, στο σκέλος που έχει να κάνει με τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και οι 8 πληροφορητές απάντησαν ότι αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι εκεί βρίσκονται τα κεντρικά των τραπεζών, τα υπουργεία και γενικότερα οι υπηρεσίες που αφορούν τον συγκεκριμένο κλάδο. Όσον αφορά το σκέλος που έχει να κάνει με τον τουρισμό-εστίαση-αναψυχή, οι 6 από τους 8 απάντησαν ότι στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου υπάρχουν τα σημαντικότερα μνημεία, μουσεία και γενικότερα αξιοθέατα της Αθήνας. Στη συνέχεια οι 5 από τους 8 αναφέρθηκαν στο γεγονός ότι στη περιοχή του κέντρου υπάρχουν τα περισσότερα ξενοδοχεία (και καταλύματα Airbnb τα τελευταία χρόνια), που σε συνδυασμό με την κατακόρυφη άνοδο του φαινομένου του city break, όπου κάποιος επισκέπτεται για λίγες μέρες το κέντρο μιας μεγαλούπολης θέλοντας να δει τα αξιοθέατά της, να γνωρίσει τον πολιτισμό της και να ζήσει έστω για λίγο τον τρόπο ζωής της, είναι λογικό να έλκουν πολλές επιχειρήσεις εστίασης, τουρισμού και αναψυχής στην περιοχή.

Όλες οι παραπάνω απαντήσεις παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών επί του συνολικού αριθμού των πληροφορητών.

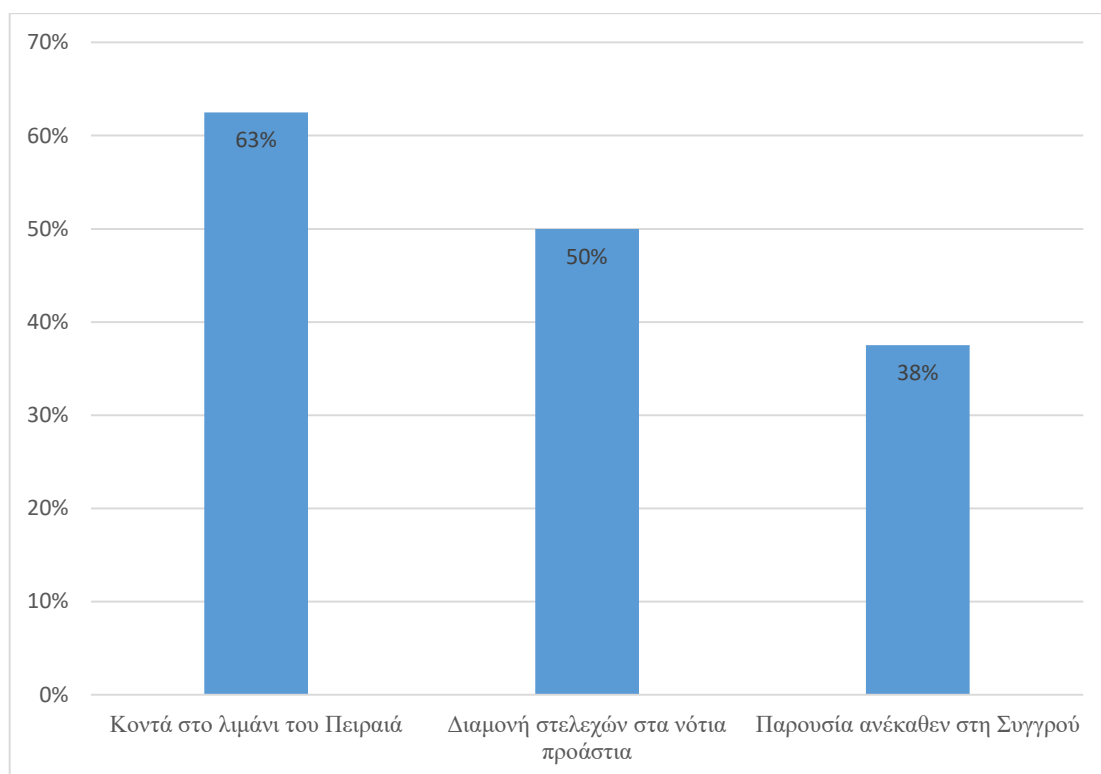


Διάγραμμα 4.13: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στο Κέντρο

### 4.3.5 Logistics και εμπόριο στη Συγγρού

Για την πέμπτη ερώτηση που αφορά στην παρουσία των κλάδων των Logistics και του εμπορίου στη Συγγρού, οι 5 από τους 8 απάντησαν ότι η Συγγρού προσφέρει γρήγορη πρόσβαση στο λιμάνι του Πειραιά και σε υπηρεσίες που έχουν να κάνουν με τη διακίνηση των εμπορευμάτων όπως τελωνεία, μεταφορικές εταιρείες κλπ. Οι 4 από τους 8 απάντησαν ότι σε κοντινή απόσταση, δηλαδή στην ευρύτερη περιοχή των νοτίων προαστίων βρίσκεται η κατοικία των περισσότερων ιδιοκτητών ή και ανώτερων στελεχών των εταιρειών αυτών, και είναι εύλογο να θέλουν να έχουν και την έδρα της επιχείρησής τους κοντά. Οι 3 από τους 8 ανέφεραν ότι η παρουσία συγκεκριμένων μεγάλων επιχειρήσεων από παλιά στη Συγγρού (όπως ο Βεϊνόγλου), τις έχει παγιώσει σε εκείνη την τοποθεσία στη συνείδηση της αγοράς, κάνοντας έτσι τη μετεγκατάστασή τους δύσκολη.

Όλες οι παραπάνω απαντήσεις παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών επί του συνολικού αριθμού των πληροφορητών.



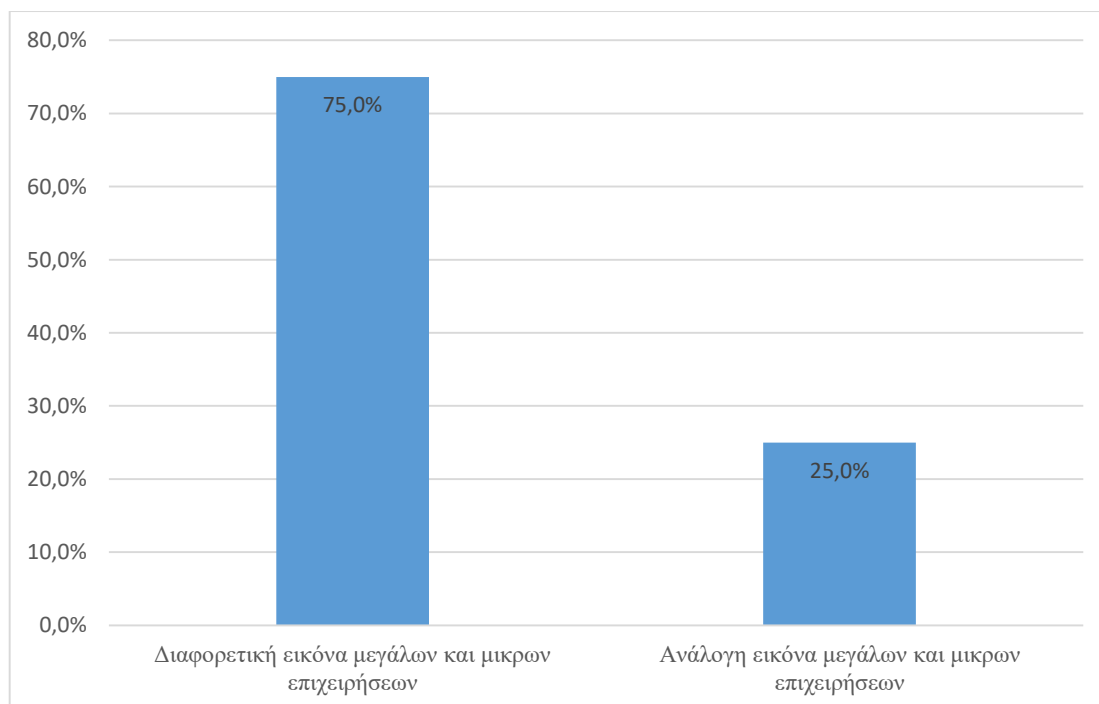
Διάγραμμα 4.14: Λόγοι εγκατάστασης κλάδων στη Συγγρού



#### 4.3.6 Μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις

Στην έκτη ερώτηση που αναφέρεται στο αν η εικόνα για τον αριθμό των μικρών επιχειρήσεων είναι παρόμοια σε σχέση με την εικόνα για τον αριθμό των μεγάλων στις περιοχές αυτές, οι 6 από τους 8 απάντησαν ότι η εικόνα των μικρών διαφοροποιείται σε σχέση με την εικόνα των μεγάλων. Αυτό το απέδωσαν κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι οι μικρές, λόγω μικρού οικονομικού μεγέθους είναι πολύ πιο τρωτές κατά τη διάρκεια μιας παρατεταμένης κρίσης από ότι είναι οι μεγάλες με συνέπεια να κλείνει μεγαλύτερος αριθμός από αυτές. Άλλος ένας λόγος που ανέφεραν είναι ότι οι μικρές επιχειρήσεις είναι πολύ πιο ευέλικτες όσον αφορά το κόστος μετεγκατάστασής τους σε σχέση με τις μεγάλες και έτσι μετανάστευσαν πολύ περισσότερο με αποτέλεσμα έντονη αλλαγή του αριθμού τους ανά περιοχή. Από την άλλη πλευρά οι 2 από τους 8 ισχυρίστηκαν ότι η εικόνα του αριθμού των μικρών επιχειρήσεων ανά περιοχή είναι παρόμοια με τις μεγάλες. *“Οι μικρές επιχειρήσεις ακολουθούν τις μεγάλες στις εξελίξεις ακόμα και στις αρνητικές. Όταν οι μεγάλες επιχειρήσεις ενός οποιουδήποτε κλάδου διατηρούν τη θέση τους σε μία περιοχή, θα διατηρήσουν τη θέση τους και οι μικρές του ίδιου κλάδου στην περιοχή και θα συγκεντρωθούν γύρω τους”*.

Οι παραπάνω απαντήσεις παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα υπό μορφή ποσοστών επί του συνολικού αριθμού των πληροφορητών.



Διάγραμμα 4.15: Εικόνα μικρών και μεγάλων επιχειρήσεων

#### **4.3.7 Από το 2014 έως το παρόν**

Στην έβδομη ερώτηση που αναφέρεται στο τί έχει συμβεί από το 2014 έως και σήμερα στις περιοχές αυτές οι απαντήσεις όλων των πληροφορητών ήταν παρόμοιες. Χώρισαν την χρονική περίοδο αυτή σε 2 υποπεριόδους.

Η πρώτη είναι από το 2014 έως το 2016, όπου στην αρχή κινήθηκαν πολύ ελαφρά ανοδικά, μετά λόγω εκλογών στις αρχές του 2015, δημοψηφίσματος, capital controls και γενικότερης αβεβαιότητας, κινήθηκαν πτωτικά και τέλος, λόγω σταθεροποίησης της πολιτικής κατάστασης, ξανακινήθηκαν ανοδικά. Παρά την ισχυρή διακύμανση κατά τη διάρκεια της πρώτης διετίας κατέληξαν μεσοσταθμικά σε μια σταθεροποίηση.

Η δεύτερη είναι από το 2016 έως σήμερα όπου έχουμε εμφανώς ανοδική τάση. Η άνοδος αυτή δεν διαχέεται το ίδιο στις τέσσερις αυτές περιοχές. Στο κέντρο λόγω ανομοιογένειας του χώρου, έχουμε περιοχές που λόγω τουρισμού κυρίως παρατηρούμε αύξηση ενοικίων και αξιών μέχρι και 40% και έχουμε και περιοχές στις οποίες η άνοδος δεν είναι ούτε 5%. Η Κηφισίας έχει μία πιο ομοιογενή εικόνα και παρουσιάζει μία μεσοσταθμική άνοδο της τάξης του 20%-25% σε ενοίκια και τιμές πώλησης ενώ και η πληρότητά της πλησιάζει το 100% πλέον. Η Συγγρού παρουσιάζει μεσοσταθμικά μία μικρή αύξηση που δεν ξεπερνάει το 10%. Αναφέρθηκε επίσης ότι η Συγγρού παρουσιάζει μία ανομοιογένεια ειδικά στο βόρειο κομμάτι της το οποίο λόγω τουρισμού μεταλλάσσεται και παρουσιάζει μεγαλύτερη άνοδο σε σχέση με το υπόλοιπο κομμάτι. Όσον αφορά τέλος τη Βουλιαγμένης, αυτή παρουσιάζει μία στάσιμη εικόνα με τάση για μικρή άνοδο. Αυτό συμβαίνει γιατί η Βουλιαγμένης αποτελεί δευτερεύον άξονα σε σχέση με τους άλλους δύο όσον αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα.

#### **4.3.8 Το μέλλον**

Στην όγδοη και τελευταία ερώτηση που αναφέρεται στο τί θα συμβεί στο μέλλον στις περιοχές αυτές, οι απαντήσεις όλων των πληροφορητών συγκλίνουν στο γεγονός ότι η γενικότερη τάση είναι πολύ δύσκολο να αλλάξει. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπάρχει έλλειψη διαθέσιμης γης ώστε να ανεγερθούν νέοι σύγχρονοι χώροι, υψηλών

προδιαγραφών και ανταγωνιστικών τιμών ώστε να δώσουν κίνητρα στις επιχειρήσεις ώστε να εγκατασταθούν σε άλλη περιοχή.

Άλλος ένας σημαντικός λόγος είναι ότι για τις μεγάλες επιχειρήσεις το κόστος μετεγκατάστασης είναι πολύ μεγάλο, οπότε δύσκολα μετακινούνται.

Ωστόσο αξία έχει εδώ να ειπωθεί ότι όλοι σχεδόν παρατηρούν τη πολύ μεγάλη δυναμική που έχει δώσει ο τουρισμός σε κάποιες περιοχές του κέντρου όπως και στο βόρειο κομμάτι της Συγγρού, με αποτέλεσμα να αρχίζουν να εξελίσσονται σε αμιγώς τουριστικές περιοχές με ότι αυτό συνεπάγεται για τα ενοίκια και την αξία των επαγγελματικών ακινήτων στις περιοχές αυτές.

## **Κεφάλαιο 5**

### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

#### **5.1 Συμπεράσματα**

Το φαινόμενο της μεταβαλλόμενης γεωγραφίας της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων φαίνεται ότι είναι ένα πολυδιάστατο φαινόμενο που οι αιτίες του δεν έχουν να κάνουν τελικά τόσο με την οικονομική κρίση. Αυτό φαίνεται περισσότερο από τα αποτελέσματα της ποιοτικής έρευνας που διεξήχθη τα οποία μας ανέδειξαν ότι τα συγκριτικά πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα που διέθετε μια περιοχή προ κρίσης, συνέχισε να τα διαθέτει και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Η κρίση ίσως τα ανέδειξε ακόμα περισσότερο.

Η κρίση φαίνεται ότι διαχύθηκε διαφορετικά όχι μόνο στις περιοχές αλλά και στις επιχειρήσεις ανάλογα με το μέγεθός τους. Οι μεγάλες επιχειρήσεις παρουσιάζονται ανθεκτικότερες από τις μικρές, έτσι και οι περιοχές οι οποίες διέθεταν μεγάλες επιχειρήσεις (Κηφισίας) παρουσιάζονται ανθεκτικότερες κατά τη διάρκεια της κρίσης. Δηλαδή η μεταβαλλόμενη γεωγραφία των μικρών επιχειρήσεων είναι διαφορετική από των μεγάλων. Θα ήταν ίσως ενδιαφέρον να γίνει και μία έρευνα με αριθμητικά στοιχεία για τις μικρές επιχειρήσεις για εκείνη την περίοδο.

Είναι εντυπωσιακό το γεγονός ότι παρόλη την καθολική επιρροή της οικονομικής κρίσης σε όλους τους κλάδους και σε όλες τις περιοχές, ο κλάδος της πληροφορικής-τηλεπικοινωνιών όχι μόνο δεν επέδειξε πτώση σε καμία από τις εξεταζόμενες περιοχές, αλλά σε κάποιες από αυτές όπως στην Κηφισίας, σημείωσε μεγάλη άνοδο (+56,4%). Στον αντίποδα οι κλάδοι των χρηματοοικονομικών και των τεχνικών-κατασκευαστικών εταιρειών παρουσιάζουν σε όλες τις περιοχές τη μεγαλύτερη πτώση, με -61,1% και -48,8% αντίστοιχα. Αυτό μας δείχνει ότι κάποιοι κλάδοι που έχουν αναπτύξει μεγάλη δυναμική λόγω υγιών βάσεων (συνεχής έρευνα, καινοτομία κλπ.), όπως ο κλάδος των εταιρειών υψηλής τεχνολογίας, έχουν τη δυνατότητα να υπερνικήσουν τη σφοδρότητα και διάρκεια της κρίσης και να αναπτυχθούν. Αντίθετα οι κλάδοι οι οποίοι βασίστηκαν στην αλόγιστη χρηματοδότηση, όπως ο χρηματοοικονομικός και ο κατασκευαστικός κλάδος υπέστησαν και τις μεγαλύτερες συνέπειες της κρίσης. Στους υπόλοιπους κλάδους η εικόνα είναι περίπου η ίδια, με αρνητικά πρόσημα σε όλους λόγω της επιρροής της κρίσης σε όλες τις περιοχές.

Από τη σύγκριση των αριθμητικών και των ποιοτικών αποτελεσμάτων της έρευνας, εξάγεται το συμπέρασμα ότι αυτά συγκλίνουν εκτός από την περίπτωση του άξονα της Βουλιαγμένης. Η διαφοροποίηση βέβαια αυτή είναι, όπως φάνηκε παραπάνω, πλασματική διότι οφείλεται στη σύνθεση της Βουλιαγμένης που αποτελείται κατά μεγάλη πλειοψηφία από μικρές επιχειρήσεις ενώ τα αριθμητικά στοιχεία έδειχναν την εικόνα των μεγάλων επιχειρήσεων. Όταν η συζήτηση εστιάστηκε στις μεγάλες επιχειρήσεις της Βουλιαγμένης και όχι στη γενικότερη εικόνα της, τότε είχαμε και εδώ σύγκλιση αριθμητικών και ποιοτικών αποτελεσμάτων. Τελικά αυτή η σύγκλιση δείχνει ότι και οι δύο αυτές μέθοδοι έρευνας, ποσοτική και ποιοτική, μπορούν να αποτελέσουν αξιόπιστα εργαλεία ώστε να αντλήσουμε χρήσιμα συμπεράσματα για τη μεταβαλλόμενη γεωγραφία των επαγγελματικών ακινήτων όχι μόνο κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης αλλά και εκτός αυτής. Βασικές προϋποθέσεις για να συμβεί αυτό, είναι η αξιοπιστία των συντελεστών που θα κάνουν την συλλογή και επεξεργασία των αριθμητικών δεδομένων καθώς και η κατάλληλη επιλογή των πληροφορητών όσον αφορά το κομμάτι των ποιοτικών δεδομένων.

Η έρευνα έδειξε ότι η μεταβαλλόμενη γεωγραφία των μεγάλων επιχειρήσεων είναι πολύ διαφορετική από εκείνη των μικρών. Είναι σημαντικό να μελετηθεί η ανθεκτικότητα και η μεταβαλλόμενη γεωγραφία των μικρών επιχειρήσεων όχι μόνο στους άξονες Κηφισίας, Βουλιαγμένης, Συγγρού και κέντρο, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή την περίοδο της οικονομικής κρίσης 2008-2014.

## Πηγές – Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

- Αναστασάκης Α. (2013). *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Περιβάλλον*. Σημειώσεις Διδασκαλίας, ΤΕΙ Κρήτης.
- Αστικός Κώδικας – Σύγχρονη Νομοθεσία (2018), τευχος 1, Αθήνα, εκδ. Σάκουλας
- Ζεντέλης Π., Real Estate. Θεωρία και Πράξη, Πρακτικά της ημερίδας για το Real Estate του Τ.Α.Τ.Μ. - Α.Π.Θ. και του Σ.Δ.Α.Τ.Μ. Βορείου Ελλάδος, Θεσσαλονίκη, 11 Δεκεμβρίου 2002.
- Ζεντέλης Π., Εκπαίδευση και Τεχνολογία στο Χώρο του Real Estate. Νέες δυνατότητες για τους Α.Τ.Μ., Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Α.Τ.Μ., Αθήνα, 8-9 Δεκεμβρίου 2006
- Κίζος Θ. και Σπιλάνης Γ. (2002) “Ελκυστικότητα της υπαίθρου σε Λιγότερο Ευνοημένες Περιοχές (Less Favored Areas, LFAs): Η περίπτωση της Λέσβου», Πρακτικά 6ου Πανελληνίου Γεωγραφικού Συνεδρίου, Θεσσαλονίκη, 3-6 Οκτωβρίου 2000.
- Κόνσολας Ν., (1984). *Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*, Παπαζήσης.
- Κουρλιούρος, Η. (2011), *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομική γεωγραφία της παραγωγικής αναδιάρθρωσης και της άνισης ανάπτυξης*, Αθήνα, Προπομπός.
- Μαρμαράς, Ε., (2002). *Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος. Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Όψεις της Ελληνικής Αστικής Γεωγραφίας*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Μπελαβίλας Ν, Πρέντου Π (2015). Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης. Διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%ce%ba%ce%bb%ce%b5%ce%b9%cf%83%cf%84%ce%ac-%ce%ba%ce%b1%cf%84%ce%b1%cf%83%cf%84%ce%ae%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b1/>
- Πολύζος, Σ. (2011), *Περιφερειακή Ανάπτυξη*, Αθήνα, Κριτική.
- Παπαδασκαλόπουλος Α. Διδακτικές Σημειώσεις για το μάθημα «Ανάπτυξη, Βασικές Έννοιες και Ποσοτική Διερεύνηση. Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Παπαδασκαλόπουλος Α., Αυδίκος Β. (2015) *Θεωρίες και πολιτικές επιλογής τόπου εγκατάστασης. Διδακτικές Σημειώσεις για το μάθημα «Ανάλυση Τόπου*

*Εγκατάστασης*». Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πάντειο Πανεπιστήμιο.

Ραμπότα Ε., Πασαδέλη Β.(1999), Η εξέλιξη της αξίας των Ακινήτων στην εικοσαετία 1980 - 2000, Διπλωματική Εργασία Σ.Α.Τ.Μ. -Ε.Μ.Π.

Σαμπανιώτης Θ. & Χαρδούβελης Γ. Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Διαθέσιμο στο:

[https://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/2012\\_%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D\\_II\\_Sampaniotis.pdf](https://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/2012_%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D_II_Sampaniotis.pdf)

Σιωμόπουλος Ι.Κ (2000)., Τα Συστήματα Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων, Ipirotiki Software & Publications.

Σπουδαστήριο Κοινωνιολογίας ΠΑΣΠΕ & Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, (1996), *Εισαγωγή στη Μεθοδολογία και τις Τεχνικές των Κοινωνικών Ερευνών*, Γενική Επιμέλεια: Φίλιας Β., Αθήνα, Gutenberg.

Στρατηγέα Α., Μπίσκα Α., Παπαδοπούλου Χ-Α. (2014), *Ανάπτυξη Μεθοδολογίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτων*. Μονάδα Καινοτομίας & Επιχειρηματικότητας, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Τακτικός, Β. (2014), «Νέος Εθελοντισμός και ανάπτυξη της κοινωνικής οικονομίας: Ορισμός του Κοινωνικού Κεφαλαίου», *Ένωση Δικτύων Οικοπροστασίας*, διαθέσιμο στο:

[http://edo-mko.gr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=138](http://edo-mko.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=138)

(ημερομηνία πρόσβασης 1 Σεπτέμβριος 2018).

Τριανταφυλλόπουλος Ν., (2015), Το κτηριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας, Διαθέσιμο στο :

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C-%CE%B1%CF%80%CF%8C%CE%B8%CE%B5%CE%BC%CE%B>

1

Ψαχαρόπουλος, Γ. (1999), *Οικονομική της Εκπαίδευσης*, Αθήνα, Παπαζήσης

## Ξενόγλωσση

Arthur O'Sullivan (2011). Αστική Οικονομική του Arthur O'Sullivan με επιστημονική επιμέλεια των Γιάννη Ψυχάρη και Αντώνη Ροβολή, εκδόσεις Κριτική.

Halfacree K. H. (1995) "Talking about Rurality: Social Representations of the Rural as Expressed by residents of Six English Parishes", *Journal of Rural Studies*, 11 (1): 1-20. Διαθέσιμο στο:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/074301679400039C>

Maillet P. (1998) "La statistique au service de la politique régionale", Paper presented at the 4th CEIES Seminar: Regional information serving regional policy in Europe, Rennes 30-31 January.

## Διαδικτυακές πηγές

- ΠΟΜΙΔΑ, <https://www.pomida.gr/index.php?cid=1>
- ΚΕΠΕ, <https://www.kepe.gr/index.php/el/erevna/dimosieyseis/meletes/item/206-%CE%B1%CF%81-71-finance-and-economic-growth-the-case-of-greece-1960-2005>
- Αρχές Οικονομικής Θεωρίας, <http://ebooks.edu.gr/modules/ebook/show.php/DSGL-C117/130/944,3464/> (ανακτήθηκε 20/08/18).
- ICAP Group, <https://www.icap.gr/>
- Λεωφόρος Κηφισίας, [https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82\\_%CE%9A%CE%B7%CF%86%CE%B9%CF%83%CE%AF%CE%B1%CF%82](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82_%CE%9A%CE%B7%CF%86%CE%B9%CF%83%CE%AF%CE%B1%CF%82)
- Λεωφόρος Συγγρού, [https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82\\_%CE%91%CE%BD%CE%B4%CF%81%CE%AD%CE%B1\\_%CE%A3%CF%85%CE%B3%CE%B3%CF%81%CE%BF%CF%8D](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82_%CE%91%CE%BD%CE%B4%CF%81%CE%AD%CE%B1_%CE%A3%CF%85%CE%B3%CE%B3%CF%81%CE%BF%CF%8D)
- Λεωφόρος Βουλιαγμένης,



[https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82\\_%CE%92%CE%BF%CF%85%CE%BB%CE%B9%CE%B1%CE%B3%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%B7%CF%82](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9B%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82_%CE%92%CE%BF%CF%85%CE%BB%CE%B9%CE%B1%CE%B3%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%B7%CF%82)

- Red Business Forum,  
[http://ered.gr/el/redforum/12o\\_RED\\_BUSINESS\\_FORUM/](http://ered.gr/el/redforum/12o_RED_BUSINESS_FORUM/)
- <http://www.aode.gr/index.php/economists/item/422-pos-na-epileksete-to-kalytero-simeio-gia-tin-epixeirisi-sas>
- <https://www.cnn.gr/news/ellada/story/106683/19o-etisio-capital-link-invest-in-greece-forum>
- <http://www.kathimerini.gr/939478/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/to-2018-anamenetai-anakamyh-sthn-agera-twn-akinhtwn>
- <https://emea.gr/%cf%84%cf%84%ce%b5-%ce%b7-airbnb%ce%b5%ce%af%ce%bd%ce%b1%ce%b9%cf%83%ce%b7%ce%bc%ce%b1%ce%bd%cf%84%ce%b9%ce%ba%cf%8c%cf%82%cf%80%ce%b1%cf%81%ce%ac%ce%b3%ce%bf%ce%bd%cf%84%ce%b1%cf%82-%cf%84/550327/550327/>
- <http://www.kathimerini.gr/972575/article/oikonomia/epixeirhseis/3ena-funds-poliorkoyn-thn-agera-akinhtwn>
- <https://money-tourism.gr/137-ek-touristes-meso-airbnb-stin-ellada/>
- <http://www.efsyn.gr/arthro/eyhi-i-katara-airbnb>
- <http://www.kathimerini.gr/986258/article/oikonomia/real-estate/eisvolh-ependytwn-sto-kentro-ths-a8hnas>
- Τράπεζα της Ελλάδος.  
<https://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>
- [https://repository.kallipos.gr/bitstream/11419/5821/3/02\\_chapter\\_04.pdf](https://repository.kallipos.gr/bitstream/11419/5821/3/02_chapter_04.pdf)