



ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

“ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:**

**«Η ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ»**

**«THE DYNAMICS OF REAL ESTATE PRICES: THE REPEAT SALES METHOD»**

**ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΓΡΗΓΟΡΙΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΡΑΓΑΝΗΣ**

**ΜΑΡΤΙΟΣ 2024**

## **ΚΟΡΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:**

- 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**
- 2. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ**
  - 2.1. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΘΗΝΑΣ**
  - 2.2. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΜΕΤΑΞΥ 2010-2022**
  - 2.3. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010**
- 3. ΞΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ**
  - 3.1. GOLDEN VISA ΚΑΙ AIRBNB**
  - 3.2. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ**
  - 3.3. Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΤΩ ΙΣΡΑΗΛΙΝΩΝ**
  - 3.4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**
  - 3.5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**
- 4. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΔΥΝΑΜΙΚΗΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ**
  - 4.1. ΟΙΚΟΝΟΜΕΤΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΘΕΣΠΙΣΗ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ**
  - 4.2. ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ**
  - 4.3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**
- 5. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ**
  - 5.1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ**
  - 5.2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**
  - 5.3. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ**
- 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**
  - 6.1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΜΠΕΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**
  - 6.2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**
  - 6.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΗΛΙΚΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**
  - 6.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΕΜΒΑΔΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**
  - 6.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΟΡΟΦΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**
- 7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η διπλωματική μου εργασία επικεντρώνεται στη μελέτη της αγοράς ακινήτων και στη μεταβολή των τιμών των κατοικιών μέσα στον χρόνο, με χρήση της μεθόδου των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων (Repeat Sales),

Παρά τη σημασία του κλάδου στην ελληνική οικονομία, δεν έχουν παρουσιαστεί επαρκείς μελέτες ή εφαρμογές στη χώρα σχετικά με την αποτίμηση των τιμών κατά τις διαδοχικές πωλήσεις του ίδιου ακινήτου.

Η ραγδαία εξάπλωση της αστικής πολυκατοικίας στις δεκαετίες 1960 και 1970, η εμπορευματοποίηση της, το νομοθέτημα της αντιπαροχής και η ευνοϊκή νομοθεσία, οδήγησαν σε πλήθος τυποποιημένων διαμερισμάτων στην Αθήνας, με ποιοτικά χαρακτηριστικά συναφή προς σύγκριση.

Επιπροσθέτως, η παγκοσμιοποίηση, η οικονομική ύφεση και ο απόηχός της, καθώς και η ανάπτυξη της τεχνολογίας, έχουν καταστήσει τις μετακινήσεις πιο συχνές και εύκολες, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση της σύγχρονης στεγαστικής πραγματικότητας. Το φαινόμενο της Golden Visa και η εξάπλωση του Airbnb έχουν συμβάλει καθοριστικά στην αλλαγή της φυσιογνωμίας της κατοίκησης και του αστικού χάρτη της Αθήνας, ιδιαίτερα στις περιοχές που υφίστανται τις μεγαλύτερες μεταβολές.

Στο πλαίσιο αυτό, η μελέτη εξετάζει σε ποιο βαθμό αυτοί οι παράγοντες επηρεάζουν τις τιμές των κατοικιών, καθώς και ποιες είναι οι νέες ποιοτικές απαιτήσεις και προτιμήσεις που διαμορφώνονται από τους επενδυτές και τους χρήστες.

Αναλυτικότερα, εξετάζεται η δυναμική των ακινήτων σε τρεις συγκεκριμένες περιοχές στο κέντρο της Αθήνας, με ανάλυση οικονομικών δεδομένων, ιστορικό πλαίσιο, και χρήση οικονομετρικών τεχνικών, αξιολογώντας την ακρίβεια των μεθόδων πρόβλεψης των τιμών.

Μέσω της χρήσης του στατιστικού λογισμικού SPSS, κάθε χαρακτηριστικό των ακινήτων, όπως η περιοχή, η ηλικία, το εμβαδόν και ο όροφος, μετατρέπεται σε μεταβλητή και υπόκειται σε στατιστική ανάλυση. Ακολουθεί η εφαρμογή της μεθόδου γραμμικής παλινδρόμησης, με στόχο τη διερεύνηση των οικονομικών συσχετίσεων μεταξύ των χαρακτηριστικών των ακινήτων και των μεταβολών στην αξία τους.

Η στατιστική ανάλυση των τιμών αγοραπωλησιών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας προσφέρει κρίσιμα συμπεράσματα για τις αποδόσεις επενδύσεων σε τρεις βασικές περιοχές: Κουκάκι, Εξάρχεια και Γκύζη. Η μελέτη δείχνει ότι και οι τρεις εμφανίζουν υψηλούς συντελεστές απόδοσης – με μέσο όρο 1,73 – καθιστώντας τες εξαιρετικά ελκυστικές για επενδυτές. Αν και οι τιμές αγοράς και πώλησης είναι παρόμοιες, παρατηρείται υψηλή ζήτηση στα Εξάρχεια.

Η ανάλυση καταδεικνύει τον καταλυτικό ρόλο ξένων κεφαλαίων και ιδιαίτερα της ισραηλινής παρουσίας στην αναδιάρθρωση της αγοράς, ενώ επιβεβαιώνει ότι η απλότητα ή πολυπλοκότητα της κάθε περιοχής αντικατοπτρίζεται στην προγνωσιμότητα της αξίας των ακινήτων.

## SUMMARY

My thesis focuses on the study of the real estate market and the fluctuation of housing prices over time, using the Repeat Sales method. Despite the sector's significance in the Greek economy, there has been a lack of sufficient studies or applications in the country concerning the valuation of housing prices through consecutive sales of the same property.

The rapid expansion of urban apartment buildings during the 1960s and 1970s, their commodification, the legal framework of "antiparochi" (land-for-apartment exchange) along with the favorable legislation, led to the construction of numerous standardized apartments in Athens, with comparable qualitative features.

Moreover, globalization, the economic recession and its aftermath, along with the rise of technology, have made residential mobility more frequent and accessible, shaping today's housing reality. The Golden Visa scheme and the spread of Airbnb have significantly altered the character of housing of Athens, especially in areas that have undergone the most significant transformations, such as those referring in the thesis.

Within this context, the study investigates how these factors influence housing prices and identifies the new qualitative preferences and demands emerging from both investors and users. More specifically, it explores the real estate dynamics in three central Athenian districts, using economic data, historical context, and econometric techniques to assess the accuracy of price prediction methods.

By using the statistical software SPSS, each property characteristic—such as location, age, size, and floor—is treated as a variable and subjected to statistical analysis. Linear regression is then applied to explore economic correlations between these features and changes in property value.

The statistical analysis of property sales in central Athens yields crucial insights into investment returns in three key areas: Koukaki, Exarchia, and Gyzi. The findings show all three exhibit high return ratios—with an average of 1.73—making them highly attractive for investors. While purchase and sale prices are similar across the districts, Exarchia shows particularly high demand.

The analysis highlights the pivotal role of foreign capital, especially Israeli investments, in reshaping the market, and confirms that the complexity or uniformity of each neighborhood is reflected in how predictable property values are.

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αγορά των ακινήτων συγκαταλέγεται ανάκαθεν στους βασικούς κινητήριους μοχλούς της οικονομίας κάθε χώρας. Η συγκεκριμένη αγορά χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη οικονομική αστάθεια και επηρεάζεται από πλήθος, επίσης ασταθών και ποικίλης φύσεως, παραγόντων. Ως σημαντική πτυχή του ανθρώπινου πολιτισμού, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την οικονομία της κάθε περιοχής και αποτελεί δείκτη οικονομικής ευμάρειας και ευημερίας, καθώς και καθοριστικό παράγοντα του επιπέδου διαβίωσης μιας κοινωνίας.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές της γης και των ακινήτων είναι πολυάριθμοι και εξαρτώνται από πλήθος μεταβλητών, σχετίζονται έμμεσα ή άμεσα μεταξύ τους και αλληλεπιδρούν συνεχώς. Κατά συνέπεια, η μοντελοποίησή τους συνιστά μία σύνθετη διαδικασία, η οποία απαιτεί μακροσκοπική μελέτη. Μεγάλες εταιρείες και οργανισμοί έχουν κάνει βήματα προς την ανάπτυξη και εδραίωση εφαρμογών, οι οποίες προβλέπουν τις τιμές των κατοικιών, βρίσκονται ωστόσο σε πρώιμα στάδια.

Ένα ακόμη βασικό στοιχείο μελέτης αποτελεί η μεταβολή της αξίας του ακινήτου καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής του, καθώς μέσα σε αυτό το διάστημα δύναται να μεταπωληθεί πολυάριθμες φορές, ενώ σημαντικό ενδιαφέρον παρουσιάζει και η μεταβολή της αξίας του σε κάθε μεταπώλησή του. Το εν λόγω φαινόμενο ονομάζεται Repeat Sales, και στην παρούσα διπλωματική θα μελετήσουμε τις μεταβολές των τιμών των κατοικιών ως ποσοστιαία μεταβολή με συγκεκριμένη ημερομηνία έναρξης.

Η μέθοδος επαναλαμβανόμενων πωλήσεων αξιολογεί την αποτίμηση των κατοικιών με την πάροδο του χρόνου, εστιάζοντας στις διαφορετικές τιμές πώλησης του ίδιου ακινήτου.

Στη χώρα μας, παρά τον ρόλο που κατέχει η αγορά των ακινήτων στην εγχώρια οικονομία, δεν υπάρχουν, τουλάχιστον δημοσιευμένες, έρευνες ή εφαρμογές που να δίνουν στοιχεία σε αυτό το ζήτημα.

Στην εργασία αυτή, επιχειρούμε να δώσουμε μία λύση στο θέμα επικεντρώνοντας το ενδιαφέρον της μελέτης στο κέντρο της Αθήνας, λαμβάνοντας υπόψιν σημαντικούς παράγοντες από τους οποίους καθορίζονται οι τιμές των ακινήτων και χρησιμοποιώντας μεθόδους και τεχνικές της οικονομετρίας. Αναλύονται, στη συνέχεια, τα αποτελέσματα που λάβαμε από τις μεθόδους που εφαρμόσαμε και αξιολογούνται η ακρίβεια και η καταλληλότητά τους για το παρόν ζήτημα.

Αναλυτικότερα, πραγματοποιείται σύντομη ιστορική αναδρομή τα Αθηναϊκής κατοικίας και περιγράφεται το πλαίσιο της μελέτης μας, ακολουθεί εκτεταμένη αναφορά στην οικονομική κατάσταση της χώρας την τελευταία δεκαπενταετία και συγκεκριμένα στην οικονομική ύφεση, η οποία επηρέασε σημαντικά την αγορά ακινήτων και διευκόλυσε την εισροή ξένων επενδυτών.

Τέλος, παρουσιάζεται το σύνολο των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκε και του τρόπου συλλογής του. Ακολουθεί η λεπτομερής ανάλυση του, προκειμένου να είναι δυνατή η πλήρης κατανόησή του και η βέλτιστη αξιοποίησή του.

## 2. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Με αφετηρία την προϊστορία, η στέγαση αποτέλεσε μία από τις βασικότερες ανάγκες του ανθρώπου. Η κατοικία, ή οικία του ανθρώπου, εμφανίζεται στην πιο απλή μορφή της από την παλαιολιθική εποχή, με τον άνθρωπο να καταφεύγει σε σπήλαια κατά τις μετακινήσεις του, όπου και διέμενε, προκειμένου να προστατευθεί από τις καιρικές συνθήκες ή άλλους κινδύνους.

Με την πάροδο του χρόνου, εδραιώνεται η έννοια της ιδιοκτησίας και με καταλύτη την τεράστια τεχνολογική πρόοδο που γνώρισε η ανθρωπότητα, αλλάζει ριζικά η έννοια της κατοικίας. Η αξία της γης και η εκτίμηση αυτής αποτελεί ζήτημα, το οποίο έχει απασχολήσει τον άνθρωπο από τον καιρό της εμφάνισης των πρώτων οικισμών. Η δυνατότητα διάθεσης του ακινήτου μετατρέπει την απόδοσή του σε χρηματική αξία, σε επιτακτική ανάγκη. Ωστόσο, οι παράγοντες που ορίζουν την αξία του είναι αφενός πολυάριθμοι, καθώς σε ένα ακίνητο συντάσσεται πλήθος χαρακτηριστικών και ιδιοτήτων, και αφετέρου περίπλοκοι, εφόσον ενδέχεται να είναι πολεοδομικής, πολιτικής, κοινωνικής, οικονομικής, αλλά και προσωπικής φύσεως.

Οι μεταβολές των προαναφερθέντων συντεταγμένων, σε συνδυασμό με τις πολλαπλές έννοιες της αξίας, πυροδοτούν προσπάθειες δημιουργίας μεθοδολογιών εκτίμησής τους, και κατά συνέπεια θεμελίωσης ενός "κανόνα" εκτίμησης της αξίας των κατοικιών και της γης. Εκτός από την ανάγκη για υπολογισμού της αξίας του ακινήτου, η εκτίμηση της αξίας εξυπηρετεί επιπροσθέτως και πλείστα ζητήματα, όπως φορολογικές και συμβολαιογραφικές ενέργειες κατά την πώληση ή μεταβίβασή του, αλλά και πρακτικά ζητήματα της κατοικισής τους.

Στην Ελλάδα, η αξία των ακινήτων δεν προσδιορίζεται ενιαία και συνολικά από κάποια νομοθετική ρύθμιση, γεγονός που οδηγεί στην εκτίμηση αυτής με τρόπο διαφορετικό, συχνά εμπειρικό, ανά περίπτωση. Αποτέλεσμα αυτού αποτελεί, η πιθανότητα για ένα ακίνητο να υπάρχει ένα πλήθος υπερτιμημένων ή υποτιμημένων τιμών, οι οποίες ενδέχεται να πλησιάζουν την πραγματική αξία, οι αποκλίσεις ωστόσο μπορεί να είναι πολύ μεγάλες.

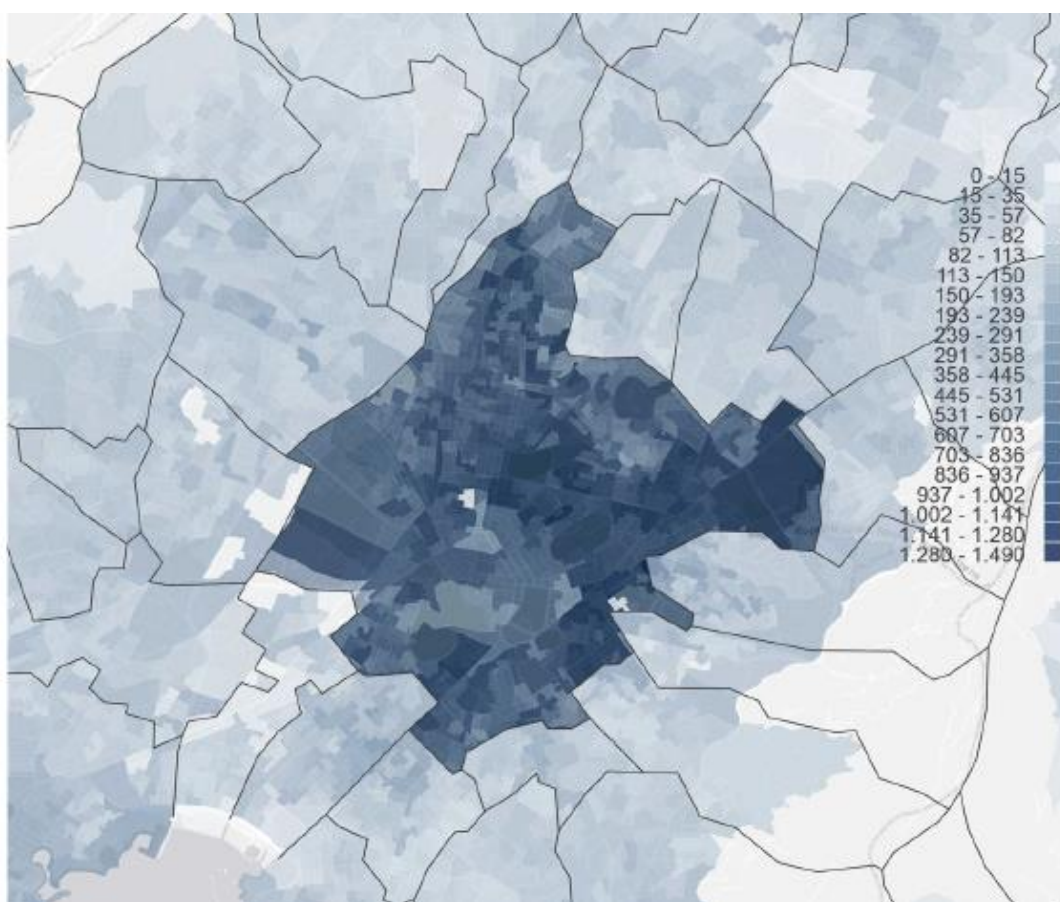
Ο κτηματομεσιτικός κλάδος παίζει σημαντικό ρόλο στην τρέχουσα αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα αλλά και το εξωτερικό, προσφέροντας συναφείς υπηρεσίες στους πολίτες που ενδιαφέρονται για την αγορά, πώληση ή ενοικίαση κάποιου ακινήτου ή γης. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ποιότητες όπως η εμπορικότητα, εκμεταλλευσιμότητα, οικοδομησιμότητα, καταλληλότητα και αξία των ακινήτων, δύνανται να ορίσουν τους όρους της αγοραπωλησίας τους.

Καθώς το σκηνικό στην παγκόσμια τάξη πραγμάτων αλλάζει, και με τη συμβολή της παγκοσμιοποίησης και του καπιταλισμού, η αγορά των ακινήτων αποτελεί ένα από τους πιο προσοδοφόρους τομείς της οικονομίας και η κτηματαγορά αποτυπώνει τις εκάστοτε κοινωνικοπολιτικές τάσεις. Στα πλαίσια μιας ελεύθερης αγοράς, ένα ακίνητο υφίσταται συνεχόμενες μεταπωλήσεις είτε λόγω του νόμου της προσφοράς και της ζήτησης, είτε λόγω της εμπορικότητάς του.

## 2.1 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΘΗΝΑΣ

Το κέντρο της Αθήνας, μετά την κατακόρυφη αστικοποίηση των χωρών ως επακόλουθο της βιομηχανικής επανάστασης και του Β' παγκοσμίου πολέμου, τις τελευταίες δεκαετίες πριν την οικονομική κρίση παρουσίασε μια σταθερή, γραμμική ποσοτικά αύξηση. Σε αυτό συνέβαλλε η απομάκρυνση από την αγροτική ζωή και την ύπαιθρο, και σε συνδυασμό με τη δημογραφική ανάπτυξη του πληθυσμού, και έφερε την Αθήνα πιο κοντά στη σημερινή μορφή της.

Η Αθήνα απαρτίζεται κατά το μεγαλύτερο μέρος της από πολυκατοικίες με περίοδο κατασκευής της δεκαετίες 1950 έως 1980. Σύμφωνα με τα δημογραφικά στοιχεία της απογραφής κτιρίων του 2011 φαίνεται ότι το 68,58% των υφιστάμενων κτιρίων χτίστηκαν τις δεκαετίες του 1960 και του 1970. Ακόμη και με μία εμπειρική παρατήρηση, η θέα της Αθήνας χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση η οποία, αν και άναρχη, αποτελεί μια ολοκληρωμένη, ομοιογενή οντότητα.



Χάρτης 1: Δημογραφικός χάρτης κατασκευής κτιρίων περιόδου 1961-1980, Αθήνα  
Πηγή: <https://panorama.statistics.gr/>

Η αρχιτεκτονική πορεία της αθηναϊκής κατοικίας πέρασε αρκετά στάδια εξέλιξης μέχρι να φτάσει στη μορφή της πολυκατοικίας, με αφετηρία την αρχή του 19ου αιώνα όπου αποτελούσε μία ερειπωμένη πόλη. Με την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας του 1830 και μετά την έξοδο των τελευταίων τούρκων κατακτητών, η Αθήνα το 1834 ανακηρύσσεται πρωτεύουσα και αριθμοί είδη 12.000 κατοίκους, οι οποίοι στεγάζονταν σε μικρές συνοικίες και υποπεριοχές γύρω από ένα κέντρο.

Ο αρχιτεκτονικός τύπος κατοικίας ήταν οι μικρές μονοκατοικίες με αυλή, με άναρχη συνήθως δομή, διαμορφώνοντας λαϊκές κυρίως συνοικίες, οι οποίες αργότερα μετατράπηκαν σε διώροφες ή τριώροφες πολυκατοικίες με εσωτερικά αίθρια, λιτό σχέδιο και απλά υλικά. Ο αύλειος χώρος αποτελούσε αναπόσπαστο μέρος τους, διαμορφώνοντας επιπροσθέτως και μια μικρή κοινότητα.

Με την πρώτη ανασύνταξη της Αθήνας και την αρχή της ανοικοδόμησης της διαμορφώνονται και οι πρώτες μεσοαστικές και πιο ευκατάστατες περιοχές. Στους άξονες των οδών Σταδίου, Αθηνάς και Ερμού εμφανίζονται τα πρώτα νεοκλασικά κτίρια τα οποία ακολουθούν τα πρότυπα των Ελλήνων αρχιτεκτόνων που σπούδασαν στο εξωτερικό. Με το πολεοδομικό σχέδιο του Leo Von Klenze και την επιρροή του κλασικισμού, εγκαταλείπονται σταδιακά οι λαϊκές άναρχες οικοδομές και στη θέση τους δομούνται νέα, κλασικιστικά δημόσια και ιδιωτικά κτίρια των αστών, ενώ εμφανίζεται και το πρότυπο του οροφδιαμερίσματος.

Κατά το μεσοπόλεμο η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται σε ένα στάδιο ανασυγκρότησης. Η μικρασιατική καταστροφή συντέλεσε στην απότομη αύξηση του πληθυσμού, δημιουργώντας μία έντονη συζήτηση γύρω από την λαϊκή κατοικία. Ωστόσο, η βαρύτητα δόθηκε στην αποκατάσταση της στέγασης και όχι στην αναβάθμιση ή βελτίωση της λαϊκής κατοικίας, πράγμα που οδήγησε στην εμφάνιση των προσφυγικών κατοικιών.

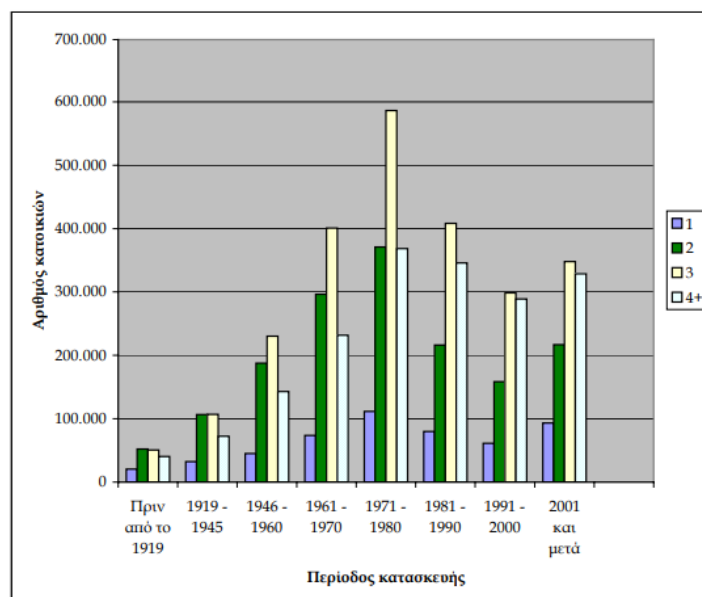
Τα νεοκλασικά σπίτια, λοιπόν, δεν αποτελούν πλέον λύση ως προς το ζήτημα της στέγασης, ενώ αρχίζουν διάσπαρτα να εμφανίζονται πολυώροφες πολυκατοικίες, καταργώντας την αυλή και αλλάζοντας την εικόνα της πόλης.

Στην τόσο γρήγορη και άνευ όρων εξάπλωση της αστικής πολυκατοικίας συντέλεσε το γεγονός ότι αποτέλεσε και μία κερδοφόρο επιχείρηση και με σύμμαχο τη ευνοϊκή εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας και το σύστημα της αντιπαροχής, οι πρώτες πολυκατοικίες χτίζονταν κυρίως από κεφαλαιούχους και προορίζονταν επίσης για μεγαλοαστούς. Σχεδόν όλες οι πολυκατοικίες του μεσοπολέμου ήταν ιδιοκτησία των οικοπεδούχων, μετατρέποντας το ζήτημα της στέγασης σε εμπορευματική εκμετάλλευση της κατοικίας.

Τα υλικά κατασκευής υπήρξαν τυποποιημένα, ενώ σχεδιαστικά οι κύριοι χώροι διημέρευσης προσανατολίζονταν στην πρόσοψη του κτιρίου, ενώ οι πιο ιδιωτικοί στους ακάλυπτους. Τέλος, υπήρχε φωταγωγός για τον αερισμό και τον βοηθητικών χώρων και οι οικιακές εργασίες του νοικοκυριού πραγματοποιούνταν στο πλυσταριό, το οποίο χωροθετούνταν στο δώμα της πολυκατοικίας.

Νομοθετικά υπήρξαν πολλές αντιδράσεις αρχιτεκτόνων για την οριοθέτηση της δόμησης ενώ πολλοί μηχανικοί, προερχόμενοι από σχολές της Ευρώπης, εισάγουν πρότυπα και κινήματα στο σχεδιασμό της πολυκατοικίας, με κύριο αυτό του μοντερνισμού, όπου κάνει τις πρώτες εμφανίσεις του την περίοδο αυτή αλλά γίνεται πιο έντονο κυρίως στις δεκαετίες του 1950-1960. Υιοθετείται το συνεχές οικοδομικό σύστημα και η χωροθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο στόχευε αποκλειστικά στη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη. Παράλληλα, ο μη δομημένος χώρος που απομένει στο οικόπεδο, αλλιώς αποκαλούμενος και ακάλυπτος, δεν αντιμετωπίζεται με προσοχή ή

κάποια στρατηγική. Τέλος, όλες οι πολυκατοικίες τοποθετούνται στο όριο του δρόμου δημιουργώντας μια απότομη σχέση μεταβίβασης από τη δημόσια στην ιδιωτική ζωή.



Γράφημα 1: Κατοικίες κατά περίοδο κατασκευής και αριθμό δωματίων για Κεντρικό Τομέα Αθηνών

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <https://www.statistics.gr/>

Εκτός από την τόσο διαφορετική μορφή, η κοινωνική προσέγγιση της κατοίκησης αλλάζει ριζικά, με την κατάργηση της αυλής και του κοινόχρηστου χώρου. Αυτό είχε ο συνέπεια την απομάκρυνση των κατοίκων από την κοινότητα και την κοινωνική αλληλεπίδραση στην αυστηρά χωρική συνύπαρξη μεταξύ των.

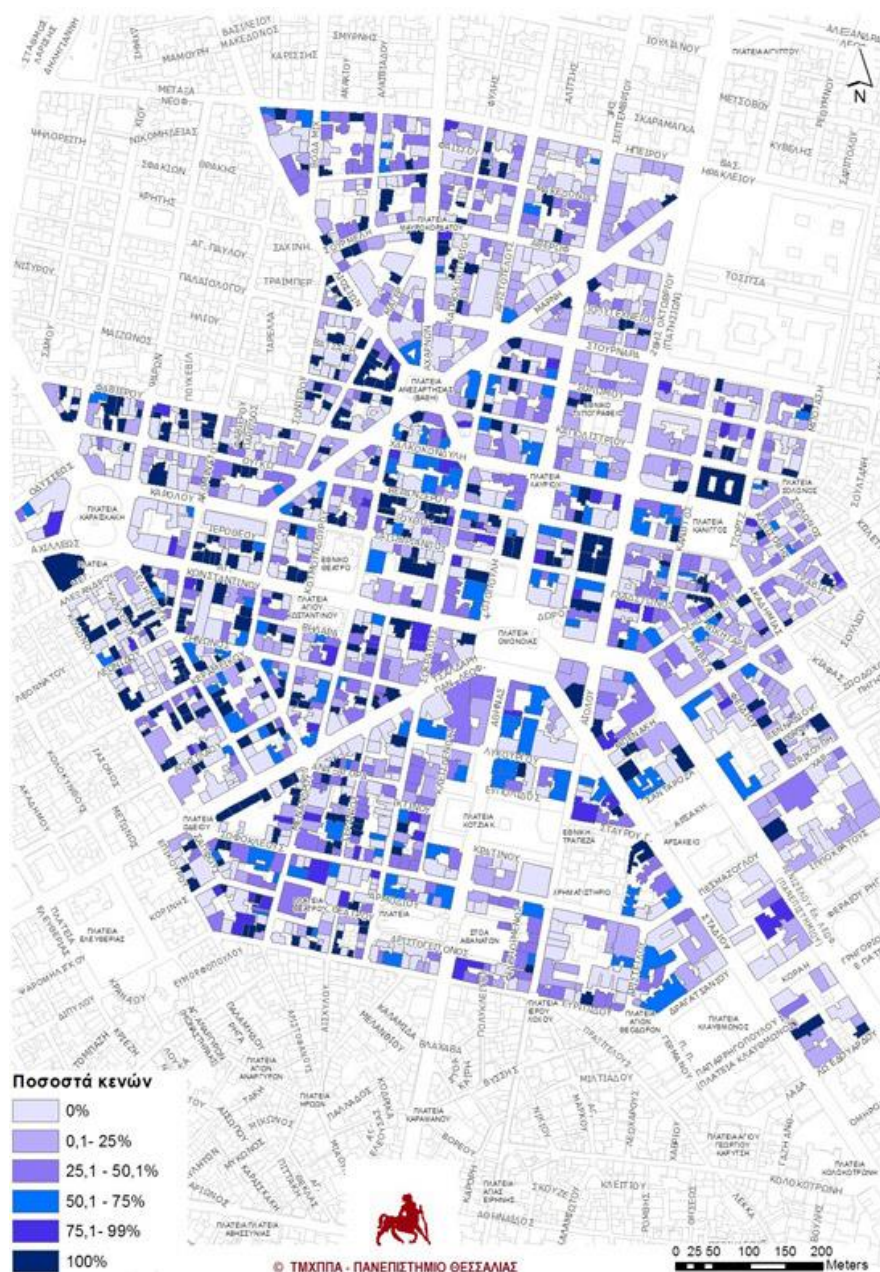
Με αυτό το συλλογικό μοντέλο διαβίωσης εισερχόμαστε στη νέα χιλιετία, και την οικοδόμηση των πολυκατοικιών και την κτηματαγορά να γνωρίζουν μεγάλη άνθηση έως την πρώτη δεκαετία του νέου αιώνα. Κάθε πολυκατοικία αποτελούνταν από διαμερίσματα εμβαδού από 35 έως 100 τ.μ., με πιο συνήθη τα «δυάρια» και «τριάρια», τα οποία καταλάμβαναν εμβαδό από 50 έως 80 τ.μ. Η συνεχιζόμενη πληθυσμιακή αύξηση είχε ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ακόμη και των «πλυσταριών» των δωματίων σε κατοικίες.

Όσον αφορά στην κοινωνικοπολιτική επισκόπηση της Αθηναϊκής κατοικίας, στην πολυκατοικία της αντιπαροχής αναπτύχθηκε μια διαταξική συγκατοίκηση, η οποία εν γένει ισχύει μέχρι σήμερα. Στους υψηλότερους ορόφους των πολυκατοικιών κατοικούν μεσαία και υψηλά εισοδηματικά στρώματα, ενώ στους χαμηλότερους ορόφους, τα ισόγεια και τα υπόγεια, κατοικούν νοικοκυριά χαμηλότερου κοινωνικού επιπέδου και μετανάστες.

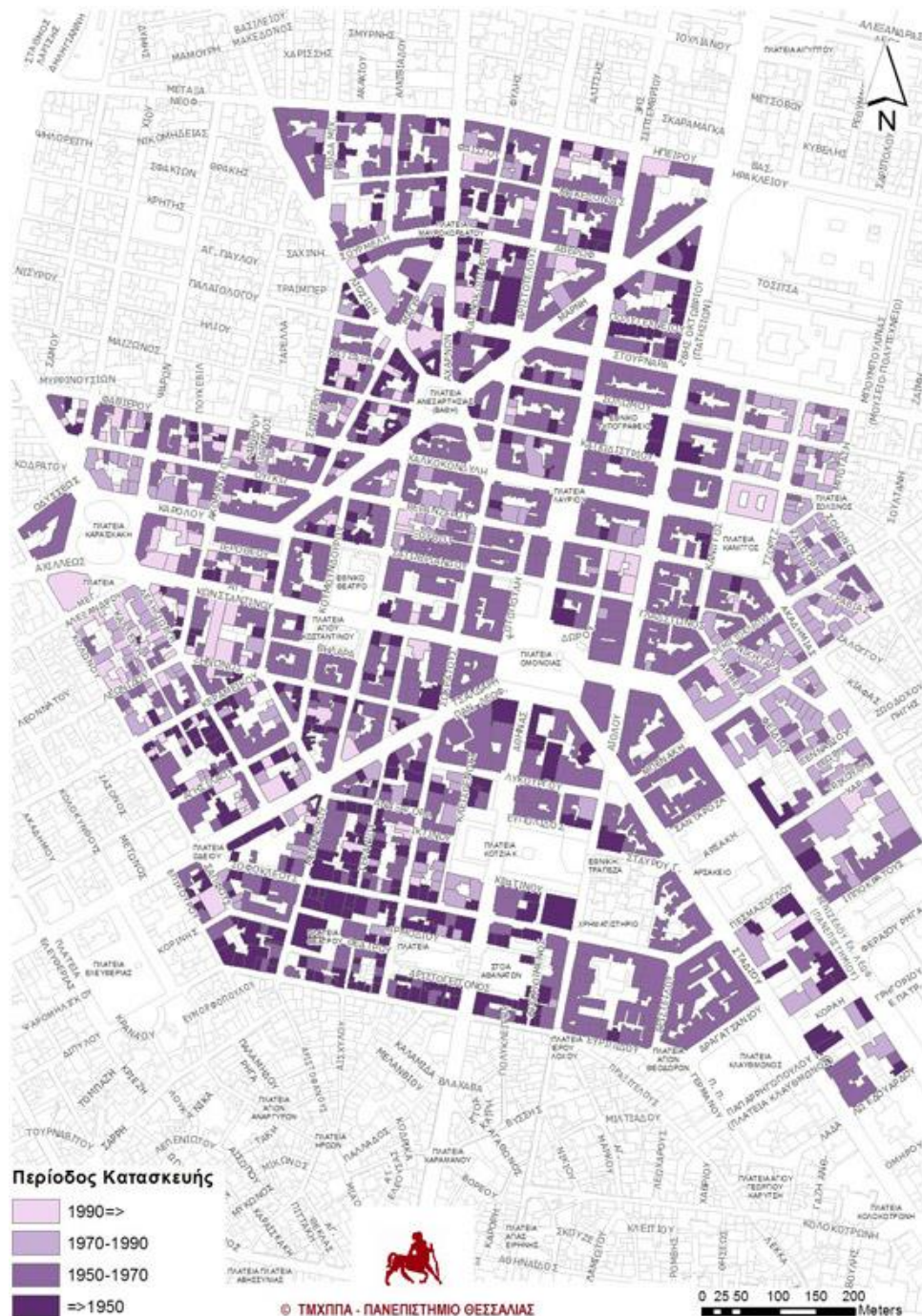
Αντίθετα, οι υπόλοιπες Ευρωπαϊκές μητροπόλεις συγκροτούνταν από το κέντρο τους, όπου στεγάζονται τα ανώτερα οικονομικά στρώματα, και τις εργατουπόγειες συνήθως

περιμετρικά ανεπτυγμένες γύρω του, πράγμα που οδηγεί έντονα φαινόμενα γκετοποίησης. Επομένως, στο κέντρο της Αθήνας, καθώς και σε πολλές γειτονιές της, δημιουργήθηκε ένας μεικτός πληθυσμός, ο οποίος χαρακτηριζόταν από σταθερότητα.

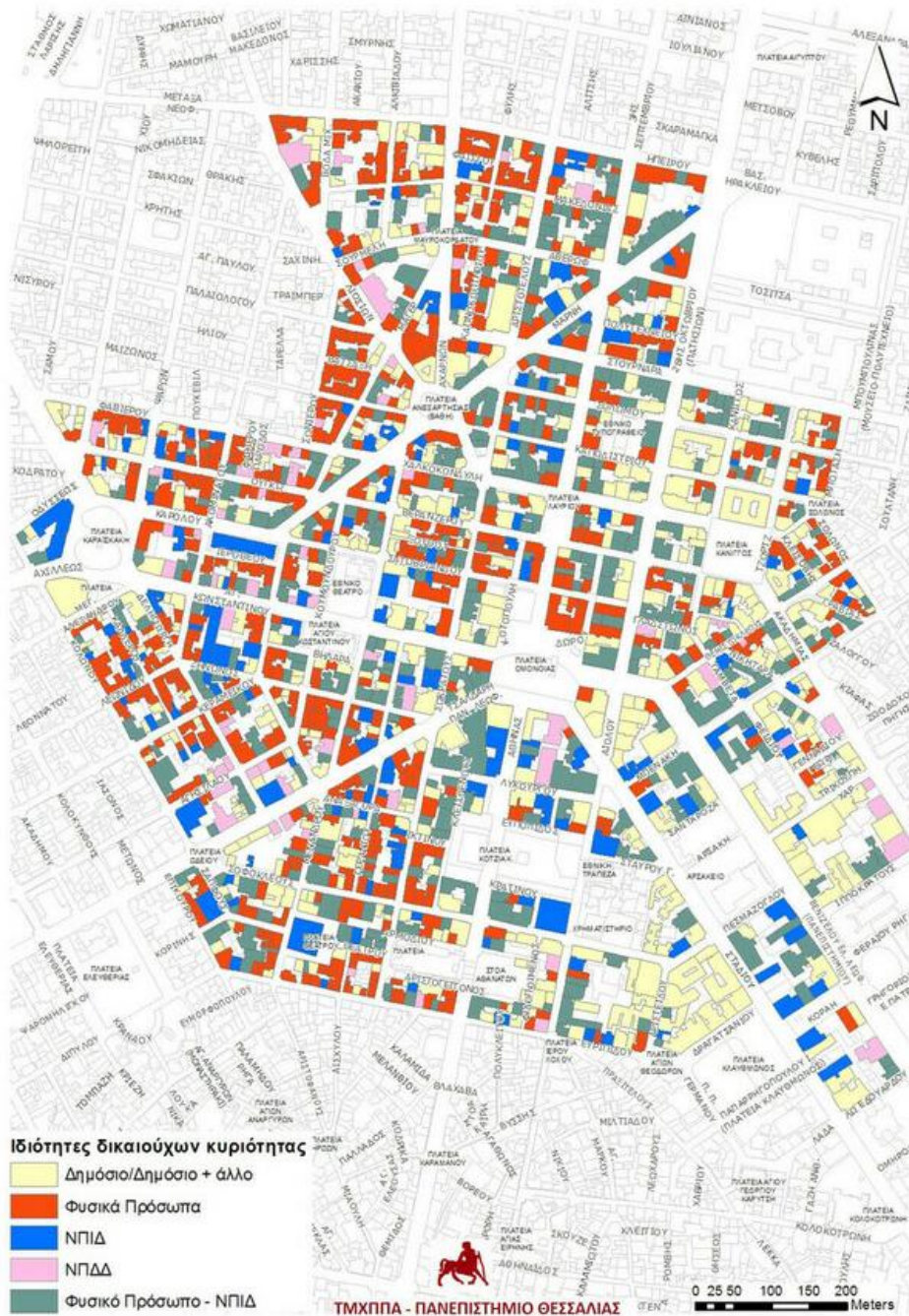
Επιπλέον, η αποκέντρωση ελληνικών νοικοκυριών, συνήθως οικογενειών, και ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων συνεχίζεται προς τα προάστια, αν και με χαμηλό ρυθμό. Αντίθετα, η τάση επιστροφής στο κέντρο παρουσιάζεται πιο ασθενής, όπου μεταξύ των νέων κατοίκων περισσότεροι είναι οι μετανάστες και λιγότεροι οι γηγενείς, νεαρής ηλικίας συνήθως και ανώτερου μορφωτικού επιπέδου.



Χάρτης 2: Χάρτης κέντρου Αθηνών με ποσοστά κενών διαμερισμάτων  
Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr/>



Χάρτης 3: Χάρτης κέντρου Αθηνών με απεικονίσεις περιόδου κατασκευής κτιρίων  
 Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr/>

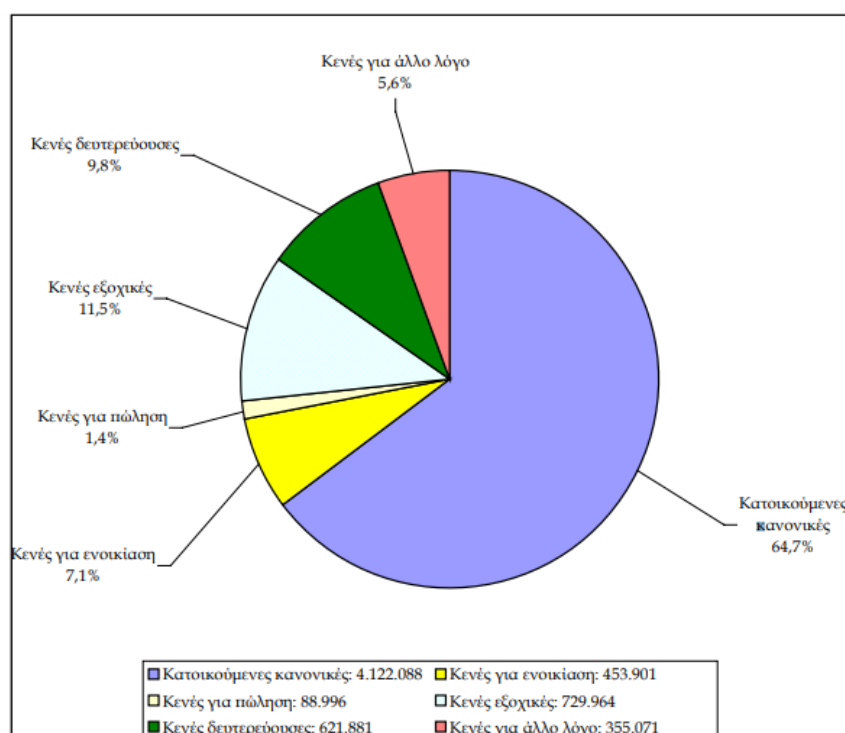


Χάρτης 4: Χάρτης κέντρου Αθηνών με απεικονίσεις δικαιούχων κυριότητας κτιρίων  
 Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr/>

Ένα ακόμη φαινόμενο που συνδέεται με τα διαμερίσματα και παρουσιάζει κοινωνικό αλλά και οικονομικό ενδιαφέρον, αποτελεί το διατιθέμενο κτιριακό δυναμικό στην ευρύτερη περιοχή του νομού Αττικής. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ο νομός Αττικής αριθμεί συνολικά 2.121.155 κατοικίες, με τον αριθμό των κενών διαμερισμάτων να αναγράφεται σε 885.647 κατοικίες, ο οποίος αντιστοιχεί σε ποσοστό 41,7%.

Ακολουθούν κάποιοι λόγοι επεξήγησης του φαινομένου. Αρχικά, αρκετά από τα κτίρια αυτά ανήκουν σε θεσμικούς ιδιοκτήτες, για παράδειγμα ασφαλιστικά ταμεία ή ιδρύματα, με αποτέλεσμα να εκκρεμούν αποφάσεις, προκειμένου να προχωρήσει η αξιοποίηση και η εμπορική τους εκμετάλλευση. Ακόμη, οι τράπεζες διαθέτουν ένα συσσωρευμένο κτιριακό απόθεμα, λόγω πλειστηριασμών και κατασχέσεων, το οποίο δεν διατίθεται στην αγορά.

Όσον αφορά τα ακίνητα που ανήκουν σε ιδιώτες, πολλά είναι ανεκμετάλλευτα λόγω κληρονομικών ζητημάτων. Η αδυναμία ανακαίνισης παλαιών διαμερισμάτων ή κτιρίων από τους ιδιοκτήτες, είναι ένας ακόμη σημαντικός λόγος που παραμένουν κενά. Τέλος, ακίνητα σε περιοχές που θεωρούνται υποβαθμισμένες και προσελκύουν ενοικιαστές χωρίς σταθερότητα, παραμένουν, επίσης, κλειστά.



Γράφημα 2: Αίτια κενών κατοικιών κατοικιών Ελλάδας κατά την απογραφή κτιρίων 2011

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <https://www.statistics.gr/>

Ένα ακόμη στοιχείο που αξίζει να ληφθεί υπ' όψη είναι η μείωση της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα. Σύμφωνα με τα τελευταία επίσημα στοιχεία της Eurostat, τα οποία απεικονίζονται και στον ακόλουθο πίνακα, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας φθίνουν κατ' εξακολούθηση με την πάροδο των ετών. Με αφετηρία το 2005, όπου το ποσοστό ανερχόταν στο 84,6% και το ποσοστό ενοικίασης στο 15,4%, μετά την οικονομική κρίση και τα ακόλουθα χρόνια ανάκαμψης της οικονομίας, το εκτιμάται στο 72,8%, πλησιάζοντας ολοένα πιο κοντά στον μέσο όρο της Ε.Ε., που διαμορφώνεται πλέον στο 69,1%. Επιπροσθέτως, το ποσοστό ενοικίασης έχει σχεδόν διπλασιαστεί, φτάνοντας στο 27,2%.

Σε αυτό το γεγονός έχει συντελέσει η αδυναμία των νεοσύστατων νοικοκυριών να αποκτήσουν νέο ακίνητο κατά την τελευταία δεκαετία, λόγω του περιορισμού των στεγαστικών δανείων από τις ελληνικές τράπεζες, καθώς και των αυξημένων επιτοκίων αυτών, η αδυναμία εξυπηρέτησης των δανείων λόγω των οικονομικών ζητημάτων που προκλήθηκαν σε πολυάριθμα νοικοκυριά, αλλά και η εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση.

Η επιβολή στεγαστικής φορολογίας, η θέσπιση του ΕΝΦΙΑ με το Ν. 4223/2013 και οι πλειστηριασμοί κατοικιών δημιουργούν, επίσης, ένα δυσχερές θεσμικό πλαίσιο για τη διατήρηση της ιδιοκτησίας.

<b>2005</b>	<b>84,6%</b>	<b>15,4%</b>
2006	81,6%	18,4%
2007	75,6%	24,4%
2008	76,7%	23,3%
2009	76,4%	23,6%
2010	77,2%	22,8%
2011	75,9%	24,1%
2012	75,9%	24,1%
2013	75,8%	24,2%
2014	74%	26%
2015	75,1%	24,9%
2016	73,9%	26,1%
2017	73,3%	24,7%
2018	73,9%	24,1%
<b>2019</b>	<b>75,4%</b>	<b>24,6%</b>
<b>2020</b>	<b>73,9%</b>	<b>26,1%</b>
<b>2021</b>	<b>73,3%</b>	<b>26,7%</b>
<b>2022</b>	<b>72,8%</b>	<b>27,2%</b>

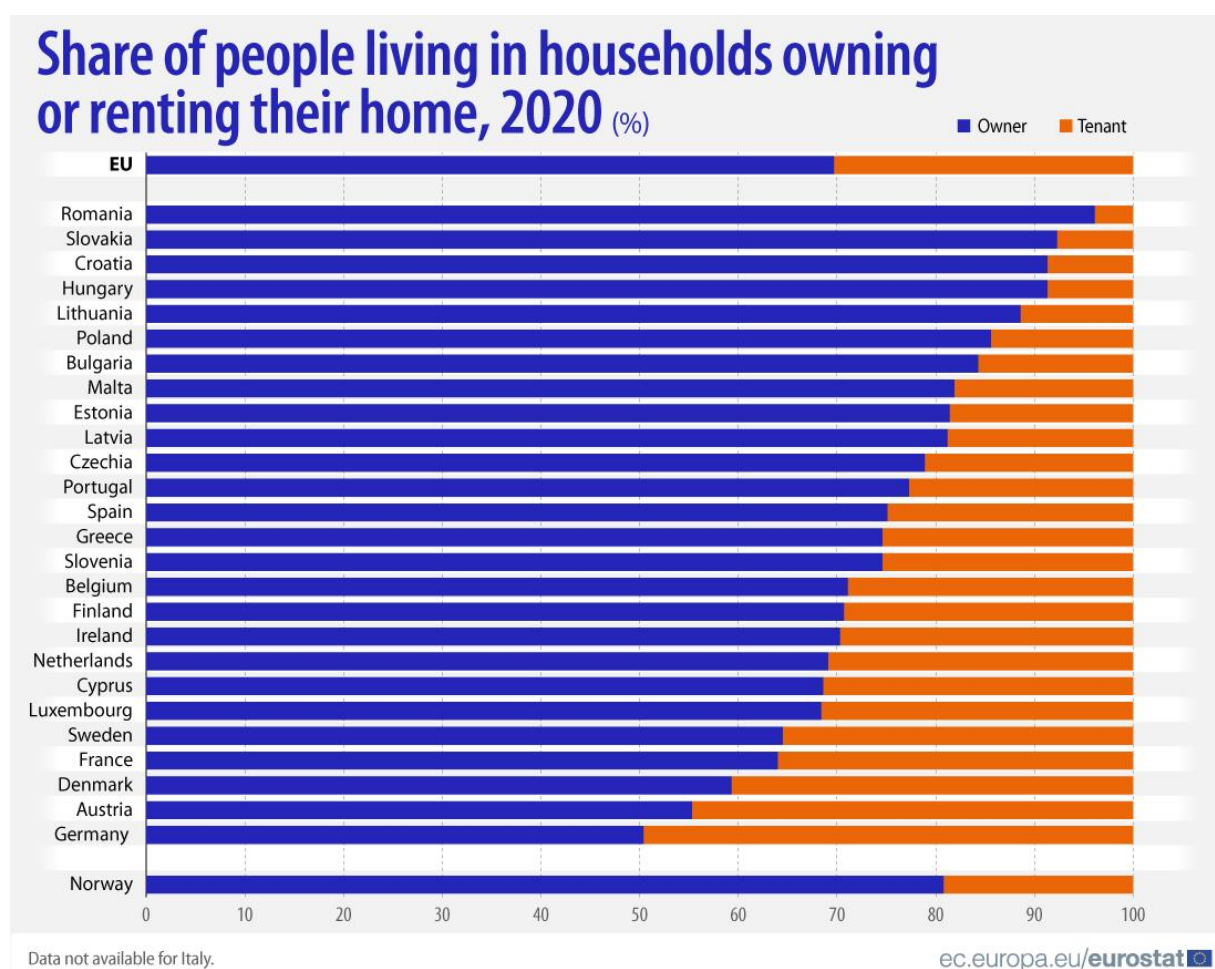
Πίνακας 1: Μεταβολή ποσοστού ιδιοκατοίκησης της Ελλάδας μεταξύ 2005 και 2022

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <https://www.statistics.gr/>

Ακόμη, η άνοδος της αγοράς ακινήτων των τελευταίων ετών παρουσιάζει δυσανάλογη ανοδική πορεία σε σχέση με την πορεία της αγοραστικής δύναμης\* των ελληνικών νοικοκυριών, δεσμεύοντας σημαντικά την αγοραστική τους ικανότητα. Παράλληλα, εξωτερικά funds και αλλοδαποί επενδυτές και αγοραστές παρουσιάζονται πιο ανταγωνιστικοί κατά την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, αυξάνοντας ταυτόχρονα τις τιμές ακινήτων, οδηγώντας σε ένα φαύλο κύκλο.

Η μεγάλης κλίμακας αύξηση των τιμών των ακινήτων παρουσιάζεται όχι μόνο σε εθνικό, αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως διαπιστώνεται και στο ακόλουθο γράφημα, ως επακόλουθο μιας οικονομικής ύφεσης αλλά κυρίως ως απόρροια της ολοένα αυξανόμενης εισοδηματικής ανισότητας μεταξύ πολιτών και χωρών, αλλά και τις επιθετικές πολιτικές αγοράς και εκμετάλλευσης ακινήτων από μεγαλοεπενδυτές και ομίλους.

Τέλος, θα ήτανε επιπόλαιο να αποδώσουμε κάθε αγοραπωλησία στην οικονομική κρίση, καθώς υπάρχει μία συνισταμένη παραγόντων που συνοψίζεται στην οικονομική δομή της σημερινής κοινωνίας. Στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης, της αστικοποίησης και της διαδικτυακής αιχμής, οι μετακινήσεις των πολιτών κάθε χώρας, εντός και εκτός αυτής, είναι πολύ πιο συνήθεις και απλουστευμένες σε σύγκριση με το παρελθόν.



Γράφημα 3: Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης  
Πηγή: EUROSTAT <https://www.eurostat.eu>

## 2.2 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΜΕΤΑΞΥ 2010-2022

Η ελληνική κτηματαγορά έχει υποστεί πλείστες αλλαγές κατά την τελευταία δεκαπενταετία, κυρίως λόγω κοινωνικοπολιτικών μοχλεύσεων και αλλαγών σε παγκόσμιο επίπεδο.

Έως τις αρχές του 2007, η παγκόσμια οικονομία λειτουργούσε σε ένα περιβάλλον αμέριστης αισιοδοξίας. Η αφετηρία της επερχόμενης κρίσης τοποθετείται στα μέσα του 2006, με τις ρίζες της στις αλληπάλληλες χρεοκοπίες υπερχρεωμένων - κυρίως με στεγαστικά δάνεια - νοικοκυριών στις ΗΠΑ, τόσο στην αγορά τιτλοποιημένων ομολόγων από δάνεια μειωμένης εξασφάλισης, όσο και στον τραπεζικό κλάδο. Το αποκορύφωμα της «φούσκας» στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ, περιήλθε με την πτώχευση της τράπεζας Lehman Brothers το 2008.

Παράλληλα, η οικονομική αστάθεια κλυδωνίζει και την Ευρώπη, καθώς μεγάλες ευρωπαϊκές τράπεζες είχαν επενδύσει σε αμερικανικά στεγαστικά προϊόντα. Με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στο ναδίρ, πολυάριθμοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί άρχισαν να αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα χρηματοδότησης, με την χρηματοοικονομική κρίση γρήγορα να μετασχηματίζεται σε οικονομική κρίση, και κατόπιν σε δημοσιονομική κρίση όλων των χωρών της Ευρωζώνης.

Ακόμη, η διακυβερνητική κοινότητα της ΕΕ δεν ήταν σε θέση να απαντήσει στα ανακύπτοντα ζητήματα με αποτελεσματικό και νόμιμο τρόπο, καθώς αδυνατούσε να ελέγξει την λειτουργία των υπερεθνικών θεσμών όπως η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), ενώ η έμμεση νομιμοποίηση από τεχνικά κοινοβούλια δεν κρίνεται επαρκής για να δικαιολογήσει τις αποφάσεις που λαμβάνονται στο επίπεδο της ευρωπαϊκής ένωσης. Το αποτέλεσμα συνοψίζεται στην την οξυμένη αποσταθεροποίηση των πιο αδύναμων κρατών μελών, μια εκ των οποίων υπήρξε και η Ελλάδα.

Ακολουθώντας το παγκόσμιο φαινόμενο της κατάρρευσης της κτηματαγοράς και της οικονομικής κρίσης, η αγορά ακινήτων της Ελλάδας υπέστη σημαντικό πλήγμα, από τον σημαντικό περιορισμό των αγοραπωλησιών έως την παραμέληση του κτιριακού δυναμικού, με φαινόμενα εγκατάλειψης κτιρίων και διαμερισμάτων.

Τα σημάδια της οικονομικής κρίσης άρχισαν να εμφανίζονται στην Ελλάδα στα τέλη του 2008, όταν άρχισε να διαφαίνεται στον ορίζοντα το ενδιαφέρον των διεθνών αγορών για το ελληνικό χρέος. Με την είσοδο του 2009, ο οίκος αξιολόγησης Standards & Poor's υποβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας και οι προϋπάρχουσες μακρο-οικονομικές ανισορροπίες και διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής κράτους άρχισαν να γίνονται αντιληπτές από τους ευρωπαϊκούς φορείς.

Η Ελλάδα βρέθηκε εκτεθειμένη τόσο στο δημοσιονομικό όσο και στο εξωτερικό έλλειμμα. Οι επιπτώσεις της κρίσης έγιναν εντονότερες μετά το φθινόπωρο του 2009, όταν και ξεκίνησαν τα προβλήματα ως προς τη χρηματοδότηση του δημόσιου τομέα της οικονομίας, με αποτέλεσμα το Μάιο του 2010 η χώρα να συνάψει δανειακή σύμβαση με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ), εισάγοντας μια σειρά μεταρρυθμίσεων στο δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας. Η σύμβαση είχε αυστηρούς όρους που

στοχεύουν στο οικονομικό και θεσμικό πλαίσιο της αγοράς εργασίας, και απέφεραν πολυεπίπεδες επιπτώσεις.

Η κρίση οδήγησε σε σημαντική αύξηση του κινδύνου φτωχοποίησης ή αποκλεισμού μέρους της μεσαίας τάξης, η οποία αποτελούσε και τον κινητήριο μοχλό της οικονομίας. Η αδικαιολόγητη ευμάρεια των προηγούμενων δεκαετιών έδωσε τη θέση της στην υποβάθμιση του επιπέδου της πολιτικής και κοινωνικής ζωής σε κάθε της έκφανση.

Ωστόσο στη χώρα μας, παρότι η αγορά ακινήτων δεν παρουσίασε, αρχικά, σημάδια «φούσκας» παρόμοια με την αγορά των ΗΠΑ, είχε προηγηθεί μια μακρά περίοδος αύξησης των τιμών ως αποτέλεσμα της βελτίωσης του ΑΕΠ. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδας, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σωρευτική αύξηση 170,4% από τις αρχές του 1997 μέχρι και το τέλος του 2007. Παράλληλα ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα ήταν υψηλότερος από αρκετές άλλες χώρες-μέλη της ευρωζώνης την δεκαετία πριν το ξέσπασμα της παγκόσμιας κρίσης.

Τα τελευταία δεκαπέντε έτη, απ' όπου και αντλούμε τα στοιχεία της διπλωματικής μας, στην ελληνική πραγματικότητα κυριάρχησε η αύξηση της ανεργίας, η μείωση της αγοραστικής δύναμης των νέων, το brain drain και η οικονομική μετανάστευση, συνάμα με την αλλαγή της ισοτιμίας στον απόηχο της αλλαγής του νομίσματος από δραχμή σε ευρώ και την επιβολή μνημονίων για την ευθυγράμμιση της οικονομίας με τις ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

Αυτοί οι παράγοντες, με επακόλουθο ακόμη κοινωνικούς αλλά και πιο προσωπικούς περιορισμούς, κατέστησαν πολλούς Έλληνες πολίτες μη ικανούς να προβούν σε νέες αγορές, να μην είναι σε θέση να ικανοποιήσουν δανειακές απαιτήσεις και να μην αποδεχτούν κληρονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, το 2011 τελευταίο τρίμηνο του 2011 οι συναλλαγές είχαν πέσει στις 7.500 από 39.700 το πρώτο τρίμηνο του 2007.

Με το ένα τρίτο των νοικοκυριών να μην είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις φορολογικές τους υποχρεώσεις και στην αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων, οι τιμές των ακινήτων ξεκίνησαν μια «ελεύθερη πτώση», που φτάνει στο κατώτερο σημείο της το 2012-2013 (Καπόπουλος, 2020). Η κρίση χρέους επηρέασε, ακόμη, τη ρευστότητα και αύξησε τα επιτόκια, ενώ με την αύξηση φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας και τη θέσπιση του Ειδικού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ), κατέστησαν την κατοικία για τους Έλληνες λιγότερο προσβάσιμη.

Παράλληλα με την πτώση των τιμών των ακινήτων, επιβραδύνθηκε σημαντικά και η οικοδομική δραστηριότητα. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 2007 εκδόθηκαν 66.740 οικοδομικές άδειες, το 2009 μειώθηκαν στις 57.001, το 2010 στις 50.982, το 2011 στις 36.075, το 2012 στις 22.386, στο 2013 στις 16.416, το 2014 στις 13.434, το 2015 στις 13.350 και το 2016 στις 12.641 (ΕΛΣΤΑΤ 2019β). Από το τρίτο τετράμηνο του 2008, έως το αντίστοιχο διάστημα του 2017, οι τιμές των ακινήτων έπεσαν κατά 42,4%.

### 2.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

Στον αντίποδα αυτής της κρίσης, ο τουρισμός αυξάνεται κατακόρυφα, λόγω της πτώσης των τιμών, και ήδη διαφαίνεται ένα αυξανόμενο ενδιαφέρον των ξένων αγοραστών για αγορά δευτέρης κατοικίας στην Ελλάδα. Η παρακμή της οικονομίας, η πτώση των τιμών και η αφθονία των ακινήτων προς πώληση αποτέλεσε πρόσφορο έδαφος για την έλευση αλλοδαπών αγοραστών. Οι ξένοι αγοραστές ξεκίνησαν την απόκτηση των ελληνικών ακινήτων και τη χρήση τους ως επενδυτικά μέσα, με μαζικές ή ατομικές παρεμβάσεις, αλλά και ως μέσα απόκτησης ιθαγένειας και έμμεσης εισαγωγής στην Ευρωπαϊκή Ένωση και τα πολιτικά οφέλη που αυτή προσφέρει στους κόλπους της.

Εκθέσεις διεθνών οίκων, όπως η Price Waterhouse Coopers αρχίζουν να αναφέρουν την Ελλάδα -και ειδικά την Αθήνα- ως πιθανό επενδυτικό προορισμό, δεδομένων των χαμηλών τιμών και της διαφαινόμενης βελτίωσης του οικονομικού κλίματος. Στο κλίμα αυτό συντελούν και ενέργειες διευκόλυνσης εισροής ξένου κεφαλαίου, όπως η αναδιάρθρωση του τραπεζικού κλάδου και ειδικά του κλάδου επένδυσης ακινήτων τους, όπως η απόκτηση τμήματος μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank Properties από την канаδική Fairfax το 2013 ή η αγορά του 66% της Εθνικής Πανγαία από την Invel Real Estate Partner το ίδιο έτος.

Το 2015 η τάση αυτή αρχίζει να σταθεροποιείται και παγκοσμίως, με την ετήσια έρευνα της Price Waterhouse Coopers και του Urban Land Institute με θέμα τις τάσεις στον κλάδο των ακινήτων στην Ευρώπη, να αποτυπώνει μια ξαφνική αύξηση του ενδιαφέροντος για επενδυτικές ευκαιρίες σε πόλεις που χτυπήθηκαν σημαντικά από την τελευταία πτώση της αγοράς. Στην έκθεση η Αθήνα σημειώνει σημαντική άνοδο (κατά 23 θέσεις), όπως επίσης και η Μαδρίτη (κατά 16 θέσεις), το Μπέρμιγχαμ (κατά 14 θέσεις), το Άμστερνταμ (κατά 17 θέσεις) και η Λισαβόνα (κατά 17 θέσεις) (Καθημερινή 2014).

Κατά τη διάρκεια των ετών 2015 και 2016, η δυνατότητα διευθετήσεων που προσφέρουν οι τράπεζες σε όσους δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνειά τους μειώνει τον αριθμό των πλειστηριασμών και σταθεροποιεί σταδιακά την αγορά ακινήτων.

Η αύξηση των αγοραπωλησιών ακινήτων αποτυπώνεται πέρα από κάθε αμφιβολία στα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής για τις εργασίες συμβολαιογράφων. Το 2018 καταγράφηκε αύξηση 13,9% στις αγοραπωλησίες ακινήτων: 79.532 πράξεις το 2018, έναντι 69.826 πράξεις το 2017 και 60.540 το 2016. Ωστόσο, η κατάσταση το 2018 εξακολουθούσε να υπολείπεται σημαντικά σε σχέση με το 2009, οπότε και πραγματοποιήθηκαν 135.967 συμβόλαια πώλησης ακινήτων.

Μεγάλο μέρος της «άνοιξης» της ελληνικής κτηματαγοράς οφειλόταν, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδας, σε ξένα κεφάλαια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της, το 2018 εισέρρευσαν στη χώρα συνολικά κεφάλαια ύψους 1,35 δισ. ευρώ για αγορές ακινήτων (κυρίως κατοικιών) από ξένους επενδυτές. Πρόκειται για ποσό αυξημένο κατά 172,1% σε σχέση με το 2017, όταν και πάλι είχε παρατηρηθεί αύξηση κατά 86,5% σε σχέση με το 2016, σε 500 εκατ. ευρώ.

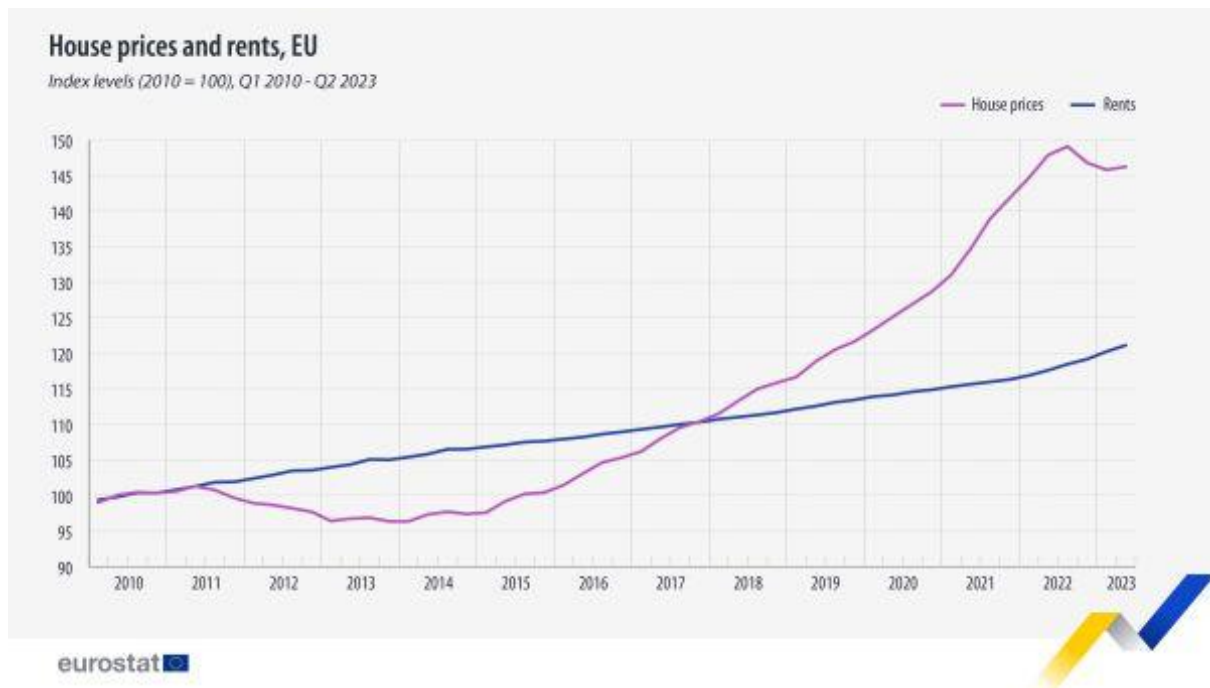
Ο μεσιτικός κλάδος πλέον παρουσιάζει την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα ως ευκαιρία και στα ΜΜΕ αρχίζουν τα πρώτα ρεπορτάζ για το ενδιαφέρον μεγάλων διεθνών επενδυτικών εταιρειών και μαζικές αγορές ακινήτων. Αντίστοιχα, ανοδική ήταν και η πορεία των τιμών των ακινήτων. Σύμφωνα με την έρευνα της κτηματομεσιτικής εταιρείας RE/max, οι τιμές των ακινήτων σε όλη τη χώρα το 2018 κατέγραψαν αύξηση 7,3% .

Συμπερασματικά, λαμβάνοντας υπ' όψη την εξέλιξη της παγκόσμιας οικονομίας και τις επιπτώσεις σε επίπεδο κρατών και ευρύτερων ορίων, γίνεται αντιληπτό ότι ο κλάδος της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται από την πραγματική οικονομία, το τραπεζικό σύστημα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, δημιουργώντας έναν ανατροφοδοτούμενο κύκλο.



Γράφημα 4: Τιμές οικιστικών ακινήτων και ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα μεταξύ 2010-2021

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <https://www.statistics.gr/>



Γράφημα 5: Τιμές πώλησης και ενοικίασης οικιστικών ακινήτων στην Ευρώπη μεταξύ 2012-2023  
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <https://www.eurostat.eu>

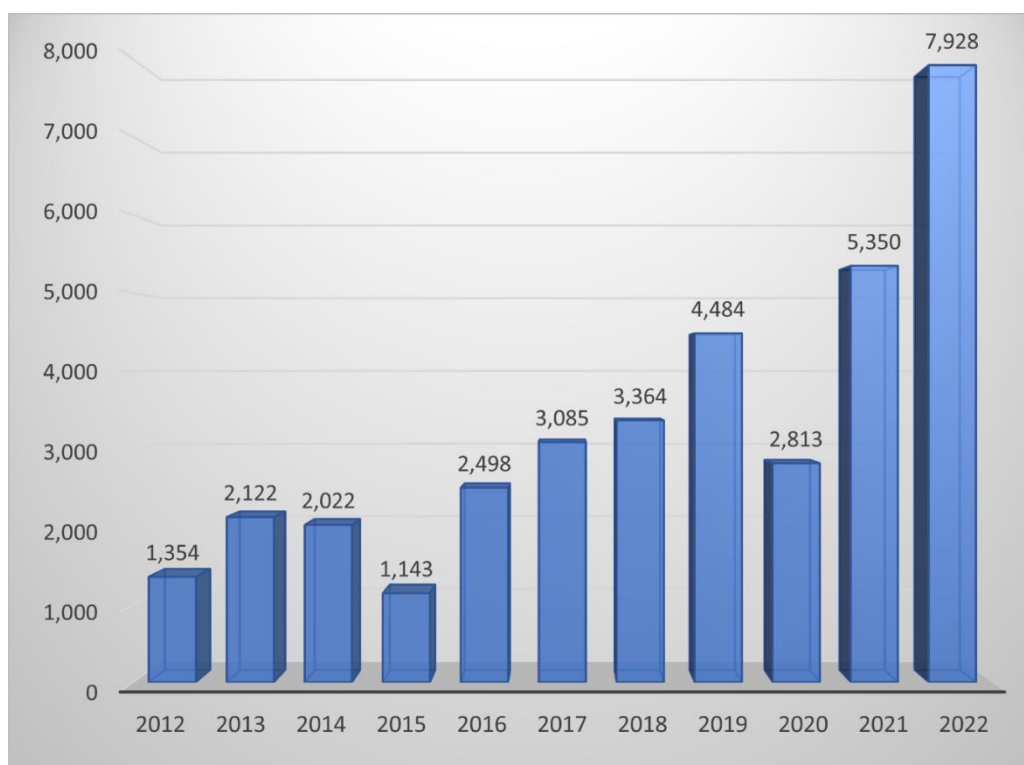
Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα παραπάνω, διαπιστώνεται πως η Αθήνα αποτελεί μια πρωτεύουσα με ένα σημαντικό ποσοστό κενών και ανεκμετάλλευτων κατοικιών, και παράλληλα, όσο και αν φαίνεται παράδοξο, μια έλλειψη προσφοράς κατοικίας. Η εκτεταμένη οικονομική κρίση, σε συνδυασμό με τον πληθωρισμό και τη συνεχόμενη αστάθεια της οικονομίας και ανεργία, καθιστούν σε πολλούς Έλληνες αδύνατη την εκμετάλλευση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, υποβαθμίζοντας το κτιριακό δυναμικό αλλά και την αγοραστική δύναμη του κλάδου.

### 3. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Την τελευταία δεκαετία έχει λάβει χώρα ένα κύμα εσωτερικών επενδύσεων, το οποίο ολοένα και γιγαντώνεται. Με τον όρο επένδυση - σε ακίνητα ή λοιπά επενδυτικά εργαλεία - νοείται η αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου με σκοπό την απόκτηση απόδοσης μέσω εισοδήματος από μίσθωση, ή τη δημιουργία υπεραξίας από τη μελλοντική μεταπώληση του ακινήτου, είτε και με τα δύο.

Παρ' όλο που ανέκαθεν υπήρχε έντονο ενδιαφέρον ξένων επενδυτών στην Ελλάδα, την τελευταία δεκαετία έχει καταγραφεί μια άνευ προηγουμένου αύξηση. Στα πλαίσια του καπιταλισμού και του άκρατου νεοφιλελευθερισμού, φαινόμενα τα οποία διαμορφώνουν τον παγκόσμιο χάρτη αγοράς, οι τάσεις των αγορών υποδεικνύονται από την εκμετάλλευση της εισοδηματικής ανισότητας μεταξύ των χωρών, της προνομιούχου κινητικότητας αλλά και της εξαγοράς της ιθαγένειας και υπηκοότητας.

Ακόμη, εκτός από την οικονομική ύφεση της χώρας και τις παγκόσμιες τάσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω, η προσέλκυση ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα αποτέλεσε και μια στρατηγική της κυβέρνησης για την ανάκαμψη της οικονομίας. Ενδεικτικά αναφέρεται η αύξηση των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) εκτιμάται στο ποσοστό του 48,2% το 2022 σε σχέση με το 2021, ενώ η αύξηση αγγίζει το 76,8% αν γίνει σύγκριση με το 2019 που ήταν προ Covid-19 έτος.



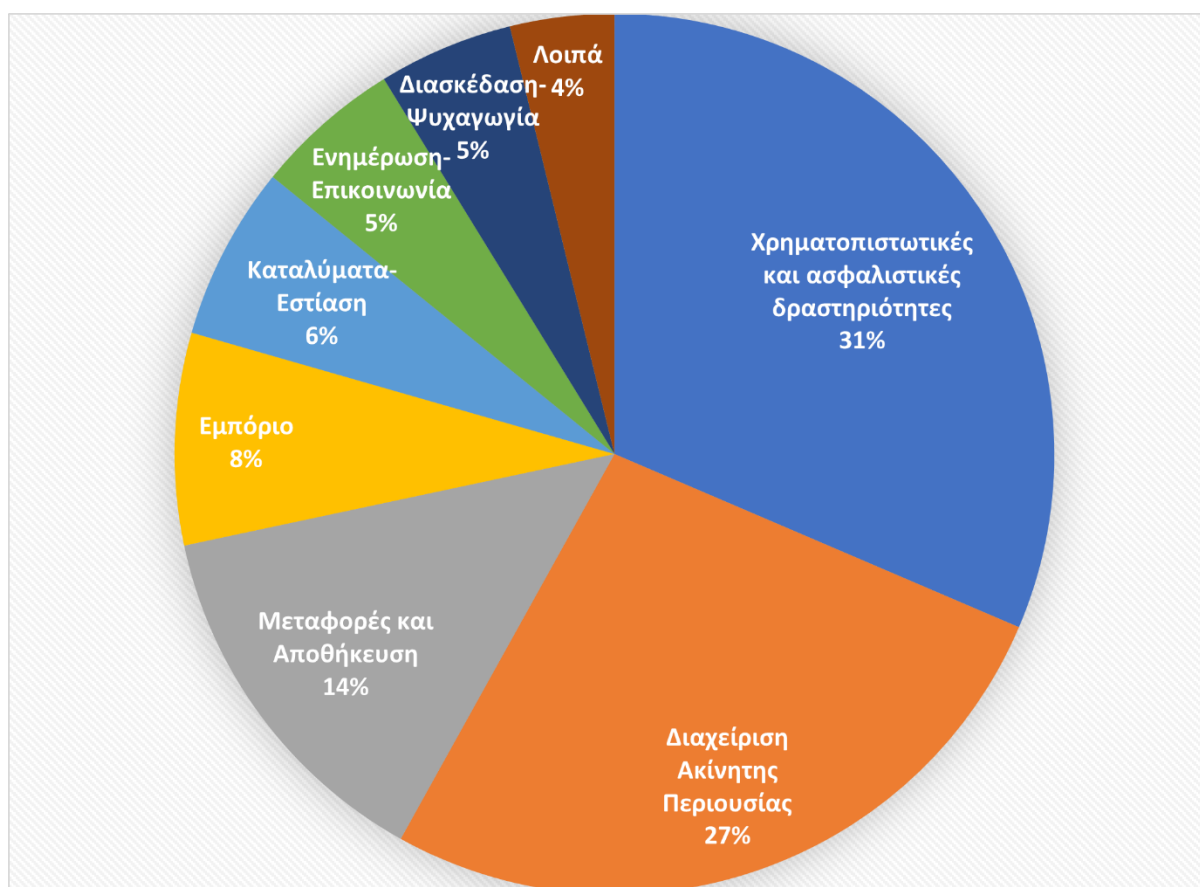
Γράφημα 6: Οι καθαρές εισροές ΞΑΕ στην Ελλάδα κατά την περίοδο 2012-2022 (σε εκατομμύρια ευρώ)

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2022

<https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/giati-ellada/ksenes-ameses-ependyseis>

Ακόμη, δύο εξαιρετικά σημαντικές έννοιες οι οποίες σε έχουν εισαχθεί στη ζωή μας κατά την τελευταία δεκαετία και έχουν αλλάξει το κοινωνικοοικονομικό γίνεσθαι, αποτελούν η δυνατότητα απόκτησης "Golden Visa" από πολίτες οποιασδήποτε χώρας με κυριότερο κριτήριο επιχειρηματική εξαγορά της, καθώς και της δημιουργίας της παγκόσμιας πλατφόρμας του Airbnb, οι οποίες μετέβαλαν ριζικά την αντίληψή μας για την κατοικία και για τον τουρισμό σε όλα τα επίπεδα.

Ο βασικός επενδυτικός άξονας των προαναφερθέντων εννοιών δεν είναι άλλος από το κριτικό δυναμικό της χώρας, πράγμα που αντικατοπτρίζεται στο ακόλουθο διάγραμμα, όπου η «Διαχείριση ακίνητης περιουσίας» και τα «Καταλύματα-Εστίαση» αποτελούν σημαντικό ποσοστό των ξένων επενδύσεων.



Γράφημα 7: Διάρθρωση των καθαρών εισροών ΞΑΕ στον τομέα των υπηρεσιών κατά την περίοδο 2012-2022

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2022

<https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/giati-ellada/ksenes-ameses-ependyseis>

### 3.1 GOLDEN VISA KAI AIRBNB

Στον αντίποδα της μετανάστευσης και του προσφυγικού ρεύματος βρίσκεται η προνομιούχος κινητικότητα (privileged mobility) και η δυνατότητα «αγοράς» ιθαγένειας, η οποία κατοχυρώνεται και πλέον επίσημα με τη θέσπιση του νόμου για την απόκτηση της «Χρυσής Βίζα» Ν. 4146/2013.

Από το 2013 20 χώρες της ΕΕ διαθέτουν προγράμματα επενδύσεων για άδεια διαμονής Golden Visa, όπως η Ολλανδία, Λουξεμβούργο, Ιρλανδία, Μάλτα, Κύπρος, Γαλλία, Λετονία, Πορτογαλία, Ισπανία, Ελλάδα, Βουλγαρία και Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ η Ουγγαρία είχε ένα αντίστοιχο επενδυτικό πρόγραμμα μεταξύ 2013 και 2018. Επιπλέον, Κύπρος, Βουλγαρία, Αυστρία και Μάλτα προσφέρουν προγράμματα επένδυσης για ιθαγένεια Golden Passports.

Η θέσπιση του συγκεκριμένου νομικού πλαισίου είχε σκοπό την ενίσχυση των κρατικών εσόδων της εκάστοτε χώρας, προσελκύοντας ευπορά κοινωνικά στρώματα. Ο αγοραστής υποχρεούταν σε επένδυση σε ακίνητα, σε επιχειρηματική δραστηριότητα ή αγορά κρατικών ομολόγων και μετοχών, και σε ορισμένες περιπτώσεις κατάθεση σημαντικού ποσού κεφαλαίου σε τραπεζική κατάθεση. Σε όλα τα παραπάνω οριζόταν ελάχιστο αντίτιμο, σύμφωνα με τη νομοθεσία κάθε χώρας.

Τα κίνητρα που προσφέρονταν ήταν ποικίλης φύσεως, με σημαντικότερα τη διευκόλυνση των μετακινήσεων εντός των χωρών της ΕΕ και Schengen για τα συγκεκριμένα φυσικά πρόσωπα και τις οικογένειές τους, ασφάλεια εφόσον υπάρχει μελλοντικό καταφύγιο σε περίπτωση πολιτικής ή οικονομικής αστάθειας, προστασία της περιουσίας των επενδυτών σε περιπτώσεις μεγάλης υποτίμησης του νομίσματος, καθώς και μείωση φορολογικών εισφορών, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

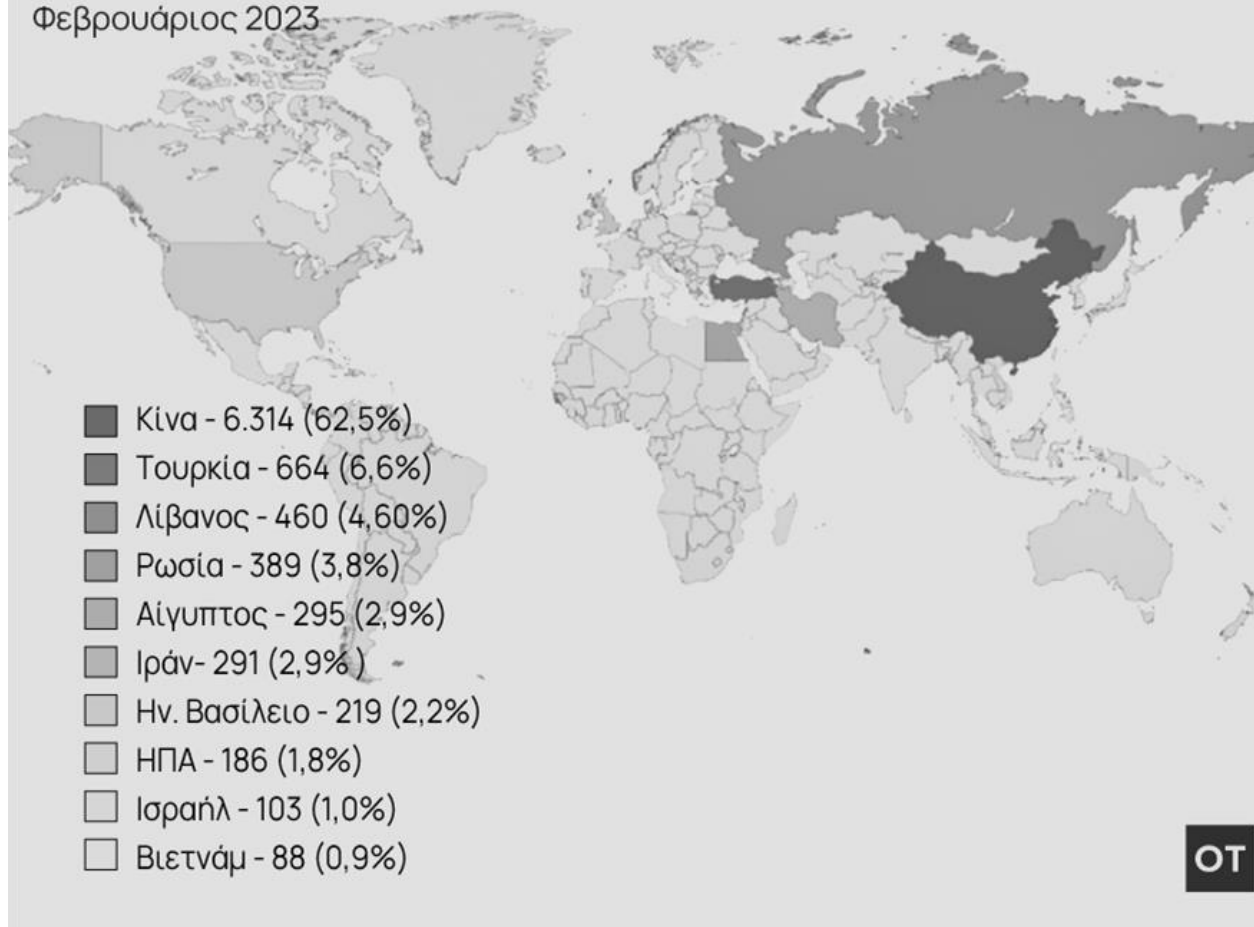
Τα προγράμματα Golden Visa, όπως και golden passport, δεν αποτελούν παρά νέες νομικές οδούς για τα μεσαία και ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα, ώστε να ξεπεράσουν τα τεχνοκρατικά και διοικητικά εμπόδια στη μετακίνησή τους, σε αντίθεση με την μετακίνηση φτωχών στρωμάτων που συχνά δαιμονοποιείται.

Παράλληλα με την κινητικότητα των επενδυτών, θεωρείται αφενός σημαντικό κεφάλαιο στην αγορά κάθε χώρας, εφόσον στηρίζει την εγχώρια κατανάλωση και επιχειρηματικότητα. Ωστόσο, ελλοχεύει ο κίνδυνος της συσσώρευσης κεφαλαίων πέρα από τα στενά γεωγραφικά όρια της αρχικής του ιθαγένειας των προνομιούχων στρωμάτων.

Στην Ελλάδα, η παροχή Golden Visa στόχευσε, και εξακολουθεί να στοχεύει, σχεδόν αποκλειστικά στην ακίνητη περιουσία, δημιουργώντας μόχλευση στην κτηματαγορά. Από τον Μάρτιο του 2023 η ελληνική Golden Visa ουσιαστικά δεν έχει ανταγωνιστές, καθώς οι άλλες χώρες κατήργησαν τη σχετική νομοθεσία, προς αποφυγήν της απώλειας περιουσίας των γηγενών.

## Κορυφαίες 10 εθνικότητες με αρχικές άδειες παραμονής μόνιμου επενδυτή (Golden Visa)

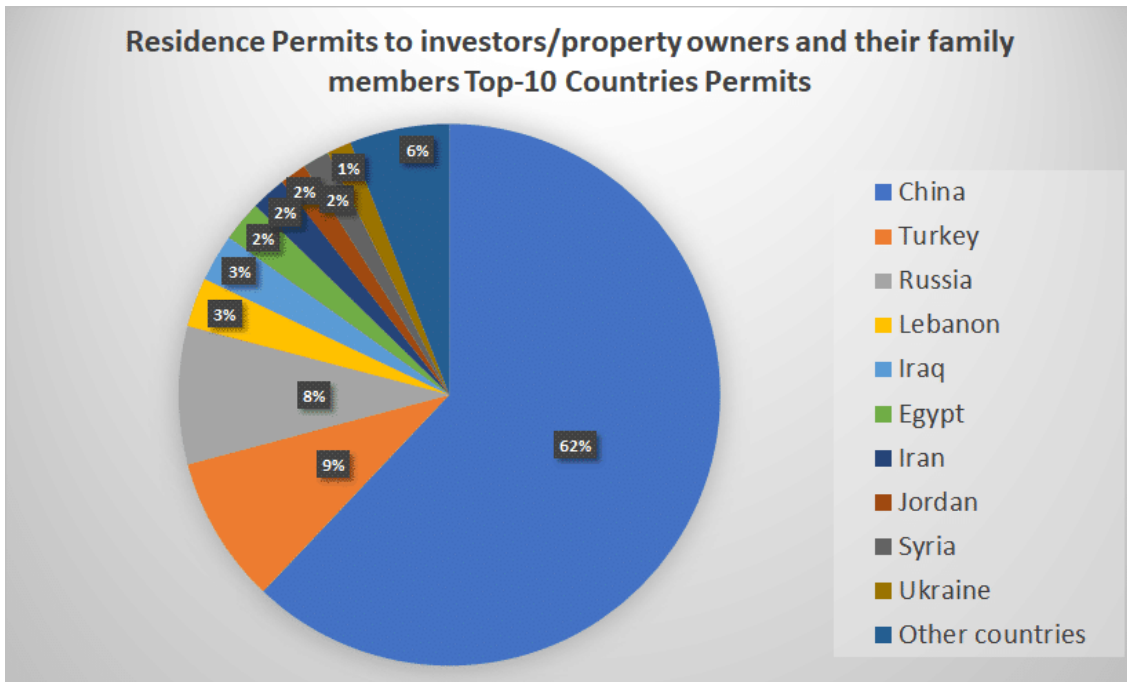
Φεβρουάριος 2023



Χάρτης 5: Παγκόσμιος χάρτης με χώρες με μεγαλύτερο ποσοστό απόκτησης Golden Visa

Πηγή: Οικονομικός Ταχυδρόμος

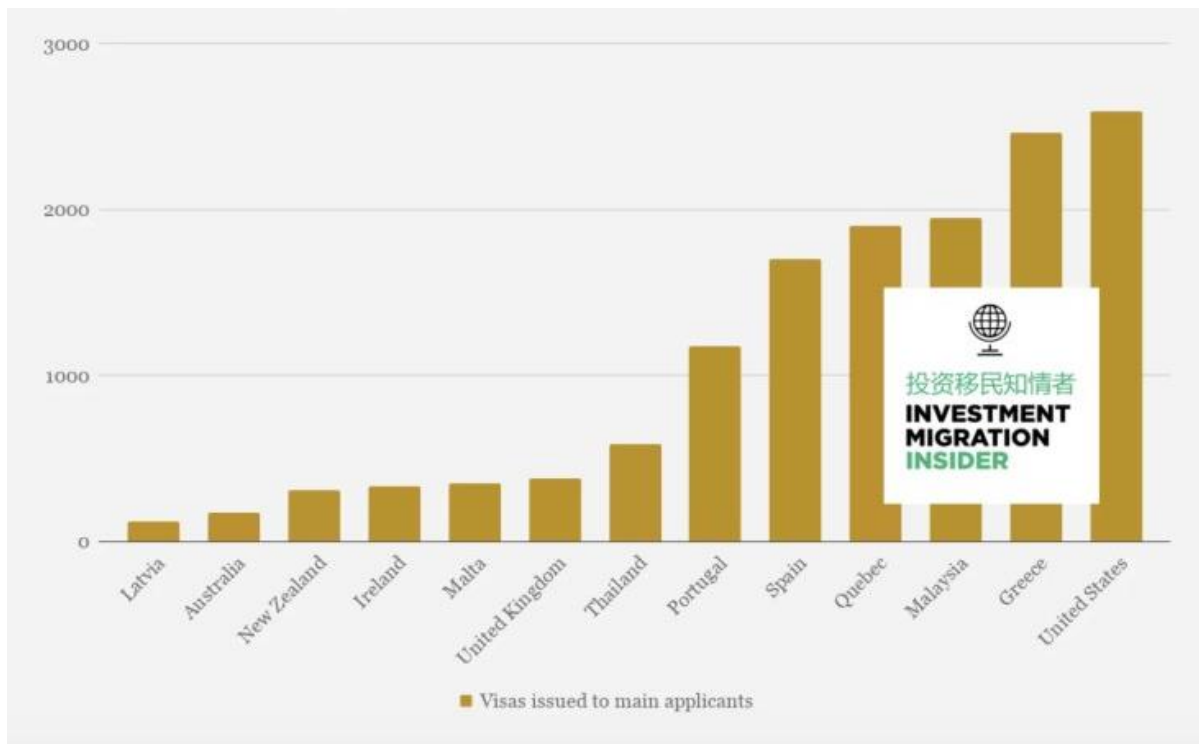
<https://www.ot.gr/2023/04/19/oikonomia/>



Γράφημα 7: Διάρθρωση των καθαρών εισροών ΞΑΕ στον τομέα των υπηρεσιών κατά την περίοδο 2012-2022

Πηγή: Transparency international and global witness 2018

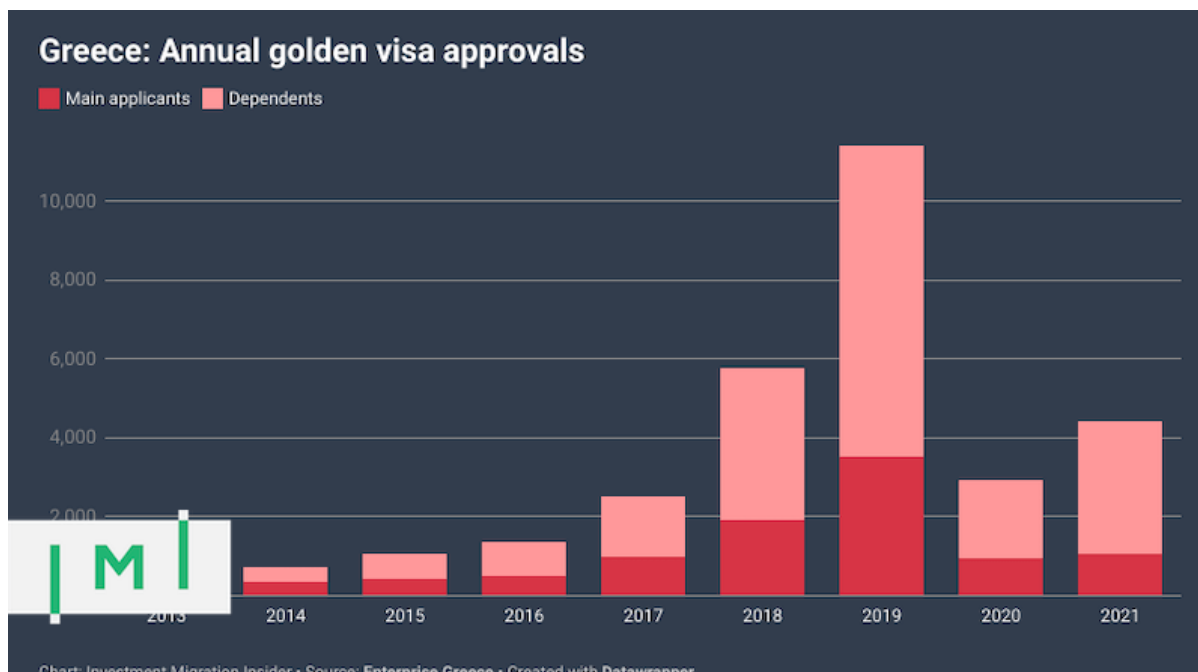
<https://www.goldenvisa-greece.com/china-top-country-demand-golden-visa-residency-by-investment-greece/>



Γράφημα 8: Χώρες με το μεγαλύτερο ποσοστό παροχής Golden Visa

Πηγή: FBW Foreign Buyers Watch, 2019

<https://foreignbuyerswatch.com/2019/05/24/golden-visa-a-multi-billion-dollar-industry/>



Γράφημα 9: Ετήσιες εκδόσεις Golden Visa στην Ελλάδα από το 2013 έως το 2021

Πηγή: ImiDaily

<https://www.imidaily.com/intelligence/at-1035-approvals-the-greek-golden-visa-was-officially-europes-biggest-in-2021/>

Ένας άλλος παράγοντας που μεταμόρφωσε την αγορά ακινήτων και, πρωτίστως, την αντιμετώπιση και τρόπο εκμετάλλευσής τους, είναι η δημιουργία της πλατφόρμας Airbnb. Η εν λόγω πλατφόρμα έφερε επανάσταση στο χώρο του τουρισμού και της φιλοξενίας, προσδίδοντας νέα δυναμική στην ιδιοκτησία εν γένει.

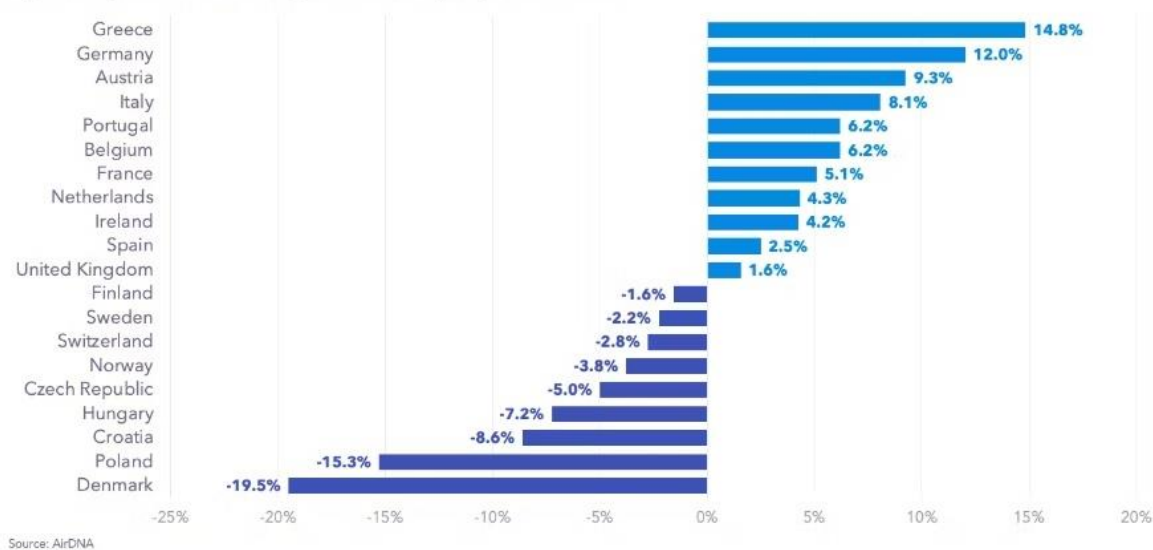
Η Airbnb, συντομογραφία για το "Airbed and Breakfast", είναι μια παγκόσμια online κοινότητα για ενοικιάσεις καταλυμάτων. Σε αντίθεση με τις παραδοσιακές εταιρείες φιλοξενίας, η Airbnb δεν διαθέτει ιδιότητα καταλύματα, αλλά παρέχει μια πλατφόρμα στην οποία τα άτομα καταχωρούν ή ενοικιάζουν τα δικά τους. Κάθε κράτηση που πραγματοποιείται μέσω της πλατφόρμας επιβαρύνεται με 3% ποσοστό χρέωσης της κράτησης ως "τέλος υπηρεσίας φιλοξενίας", αφήνοντας μεγάλο περιθώριο κέρδους στους ιδιοκτήτες και διαχειριστές των ακινήτων.

Στην Ελλάδα, και συγκεκριμένα στην Αθήνα, η άνθηση του Airbnb συνέπεσε με τον απόηχο της οικονομικής κρίσης, τη μείωση των τιμών και εν γένει την αύξησή του τουρισμού στην πρωτεύουσα της Ελλάδος. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την ανάγκη για επιπλέον τουριστικά καταλύματα και τα διαμερίσματα και κατοικίες που εντάχθηκαν στην πλατφόρμα του Airbnb είχαν εξ' αρχής μεγάλη πληρότητα, και συνεπώς μεγάλα κέρδη για τους ιδιοκτήτες.

Συνεπώς, μια νέα αγορά εξελίχθηκε με βάση τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ακολούθησαν, δημιουργώντας ένα πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων στην Αθήνα.

## Occupancy Growth Split Among Top 20 Countries

Top 20 European Countries: Change in March Occupancy 2023 vs. 2022



Γράφημα 10: Αύξηση πληρότητας καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ 20 Ευρωπαϊκών χωρών  
Πηγή: AIRDNA.com

## Top 20 cities in terms of guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms, 2022

City	Number of guest nights
Paris	13 523 206
Barcelona	8 553 840
Lisboa	8 522 158
Roma	8 020 662
Madrid	6 671 388
Calais	5 409 914
Porto	4 914 725
Athina	4 520 164
Budapest	4 514 806
Milano	3 992 459
Wien	3 796 797
Valencia	3 570 087
Málaga	3 413 030
Sevilla	3 406 644
Firenze	3 289 844
Venezia	3 237 212
Praha	3 102 705
Warszawa	2 857 661
Kraków	2 657 255
Berlin	2 593 192

Source: Eurostat (online data code: tour\_ce\_oarc)

Γράφημα 11: 20 Αριθμός κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης σε 20 Ευρωπαϊκές πόλεις  
Πηγή: EUROSTAT

Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτέλεσε τον παράγοντα που κλυδώνισε τις ισορροπίες στην οικιστική δομή και την αγορά κατοικίας της Αθήνας (Μαλούτας, 2018), επιβάλλοντας τον εξευγενισμό σε πλείστες περιοχές της πρωτεύουσας. Με τον όρο εξευγενισμός – επίσημη ονομασία στην παγκόσμια βιβλιογραφία ως gentrification - απεικονίζουμε το φαινόμενο της αναβάθμιση μιας οικιστικής περιοχής, με όλες τις αλλαγές που αυτό επιφέρει.

Στην περίπτωση της Αθήνας, οι υποβαθμισμένες περιοχές κοντά στο κέντρο των πόλεων στέγαζαν πληθυσμούς με χαμηλό εισόδημα από τη μεταβιομηχανική ανάπτυξη της πόλης, ωστόσο με τις μαζικές επενδύσεις σε κτιριακό δυναμικό και προσέλκυση ανώτερων οικονομικών στρωμάτων και τουριστών, οι περιοχές αυτές άρχισαν να αναβαθμίζονται και οι πληθυσμοί που ζούσαν παραδοσιακά εκεί, να εκτοπίζονται.

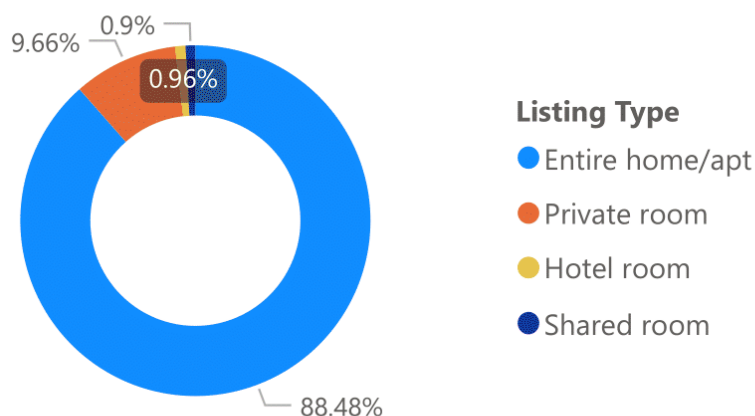
Αν και στην Αθήνα το φαινόμενο του gentrification δεν παρουσιάζεται τόσο έντονα συγκριτικά με άλλες Ευρωπαϊκές μητροπόλεις, λόγω της οικιστικής της ανάπτυξης που αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, ωστόσο τη σταθερότητα της διαταξικής συγκατοίκησης ταρασσεται σημαντικά από τη βραχυχρόνια μίσθωση. Μέχρι πρόσφατα, τα διαμερίσματα χαμηλών ορόφων, χωρίς θέα ή παρόμοιας φύσης αδυναμίες, δεν προτιμούνταν από ανώτερα οικονομικοκοινωνικά στρώματα. Με τη χρήση τους ως Airbnb, η εκμετάλλευσή τους κατέστη δυνατή και η ζήτησή τους άρχισε να αυξάνεται σημαντικά.

Ακόμη, η τάση αυτή ενθαρρύνει και επενδυτές να αγοράσουν διαμερίσματα σε άλλοτε υποβαθμισμένες περιοχές, που παρουσιάζουν πλέον κάποια τουριστικά ελκυστική ανάπτυξη και πολυπολιτισμικότητα, δεσμεύοντας σημαντικό μέρος του του διαθέσιμου οικιστικού δυναμικού.

Τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα την υπέρμετρη αύξηση των ενοικίων, η οποία συνδυασμό με τον χαμηλό δείκτη οικονομικής ανάπτυξης από της παρατεταμένη ύφεση της προηγούμενης δεκαετίας, δημιουργεί ένα ασφυκτικό κλίμα στην αγορά ακινήτων στην Αθήνα.

Εντούτοις, η εμφάνιση του Airbnb επέφερε την ανάγκη ανακαίνισης του κτιριακού αποθέματος, ώστε να υπακούουν στα ευρωπαϊκά πρότυπα φιλοξενίας αλλά και λόγω του μεταξύ τους ανταγωνισμού, πυροδοτώντας μια οικοδομική αναγέννηση και μοχλεύοντας κλάδους όπως οι μηχανικοί, οι εργολάβοι, εργάτες, διακοσμητές και έμποροι οικιστικών ειδών. Σημειώνεται ότι η πλειοψηφία των προς διάθεση καταλυμάτων στην Αθήνα αποτελείται από διαμερίσματα.

## Listings by Type



Γράφημα 12: Ετήσιες εκδόσεις Golden Visa στην Ελλάδα από το 2013 έως το 2021  
Πηγή: ImiDaily

### 3.2 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ

Λόγω των χαμηλών τιμών της ελληνικής αγοράς, μεγάλο ποσοστό ξένων αγοραστών έχει επενδύσει στην αγορά οικιστικών ακινήτων στη χώρα μας, είτε για λόγους τουριστικής εκμετάλλευσης, είτε για ιδιόχρηση και μόνιμη παραμονή τους στην Ελλάδα. Στοχευμένες πολιτικές από ιδιώτες, μεσιτικά γραφεία και κυβερνήσεις ευνόησαν τις μαζικές αγοραπωλησίες ακινήτων κατά την περίοδο και στον απόηχο της κρίσης, ενθαρρυμένες από την πτώση των τιμών των ακινήτων και άλλους ειδικότερους παράγοντες.

Ανάμεσα στις πέντε πιο δημοφιλείς εθνικότητες ξένων αγοραστών στην Ελλάδα κατατάσσονται η Κίνα και το Ισραήλ, ενώ σημαντική παρουσία κατέχουν επίσης η Γερμανία, η Βουλγαρία και η Τουρκία. Αγορές καταγράφονται επίσης και από έτερα κράτη, με επικρατέστερα που ανήκουν στην Ευρωζώνη, όπως Ιταλία, Γαλλία, Ολλανδία αλλά και Ηνωμένο Βασίλειο.

Στη Βόρεια Ελλάδα υπήρξε μεγάλη ζήτηση που μετουσιώθηκε σε αγοραστική πράξη από πολίτες προερχόμενους από τη Γερμανία, τη Βουλγαρία, τη Σερβία και την Τουρκία ενώ στη Νότια Ελλάδα οι περισσότερες αγορές που καταγράφηκαν ήταν από πολίτες του Ισραήλ, της Κίνας, της Γερμανίας και του Λιβάνου.

Αρχικά η Κίνα, και μετέπειτα χρονικά το Ισραήλ, έχουν υιοθετήσει μία εξαιρετικά επεκτατική στρατηγική απόκτησης ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε τουριστικούς προορισμούς, όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη και η Πάρος. Τα τελευταία χρόνια, το Ισραήλ ξεπέρασε την Κίνα σε επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο της χώρας, καθώς καταλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό στην αγορά ακινήτων σύμφωνα με έρευνα κτηματομεσιτικού ομίλου REMAX.

Λίγο διαφορετικά διαμορφώθηκε το πεδίο των επενδύσεων στα νησιά του Ιόνιου και την Κρήτη, όπου υψηλά ποσοστά απόκτησης κατοικιών έχουν Άγγλοι, Γερμανοί και Ολλανδοί αγοραστές στο Ιόνιο, ενώ στην Κρήτη η πλειοψηφία προέρχεται από το Ισραήλ, τη Γερμανία, την Αγγλία και τη Γαλλία.

Στην Αττική, η τάση φαίνεται να διαφοροποιήθηκε συγκριτικά με την υπόλοιπη Ελλάδα, φέρνοντας την Κίνα στην πρώτη θέση, το Ισραήλ στη δεύτερη ενώ ακολουθούν η Γαλλία, η Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Τέλος, πραγματοποιήθηκαν αγοραπωλησίες και από χώρες της Μέσης Ανατολής (ΗΑΕ, Λίβανος, Ιράν, Συρία) αλλά και την Τουρκία.

Χώρα	Αριθμός αγορών (α)	Ποσοστό επί του συνόλου των αγορών (%)	Αριθμός αγοραστών (β)	Αγορές ανά αγοραστή (α/β)
Ισραήλ	74	16,1	57	1,3
Κίνα	52	11,3	30	1,7
Κύπρος	52	11,3	34	1,5
Αλβανία	42	9,2	37	1,1
Γαλλία	39	8,5	36	1,1
Τουρκία	29	6,3	14	2,1
Βρετανία	23	5,0	15	1,5
Γερμανία	22	4,8	18	1,2
Ιταλία	17	3,7	17	1,0
ΗΠΑ	17	3,7	11	1,5
Ρωσία	10	2,2	5	2,0
Λοιπές Χώρες*	82	17,9	62	1,3
<b>Σύνολο</b>	<b>459</b>	<b>100,0</b>	<b>336</b>	<b>1,4</b>

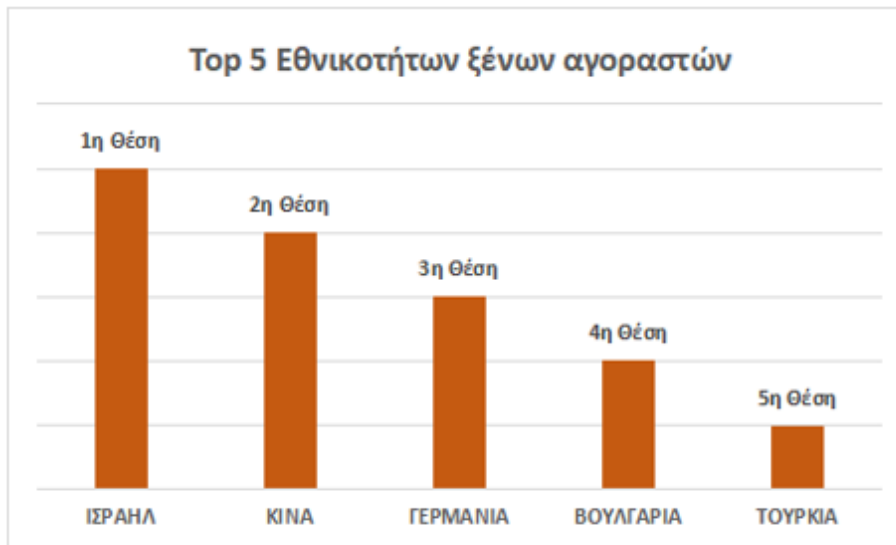
\*31 χώρες

© Athens Social Atlas

Πίνακας 2: Αγορές από αλλοδαπούς και πλήθος αλλοδαπών αγοραστών ανά εθνικότητα (2009-2018)

Πηγή: Athens Social Atlas

<https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/property-transformations-in-exarcheia/>

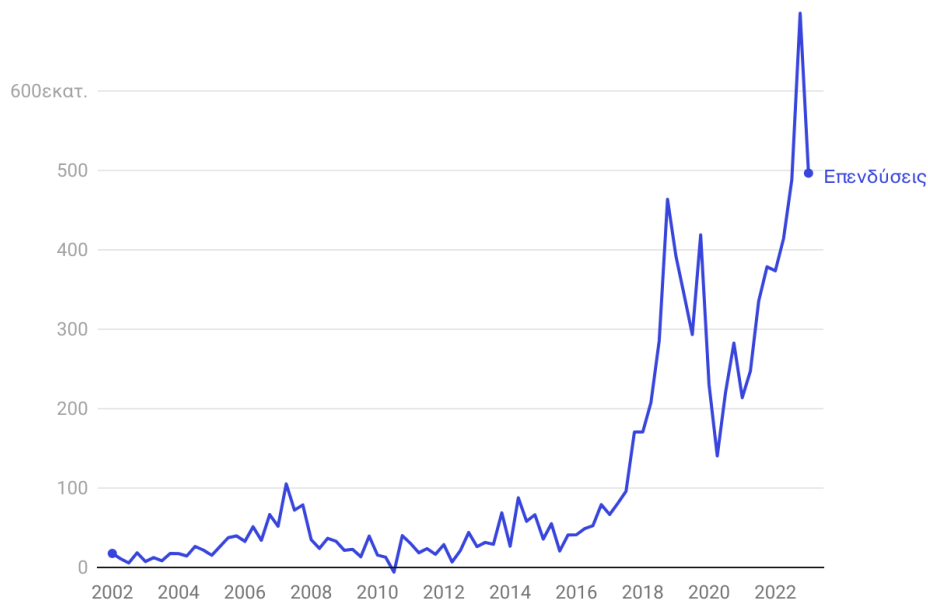


Γράφημα 13: Χώρες με το μεγαλύτερο ποσοστό αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα το 2022  
 Πηγή: Πανελλαδική έρευνα RE/MAX: Το προφίλ των ξένων αγοραστών  
<https://www.remax.gr/news/639>

Τέλος, η εισροή άμεσων ξένων επενδύσεων είναι αλληλένδετη με την ανάπτυξη της χρήσης του Airbnb στην Αθήνα και εν γένει στις τουριστικές περιοχές της Ελλάδας.

## Άμεσες Ξένες Επενδύσεις στην Αγορά Ακινήτων

Τιμές σε εκατομμύρια €

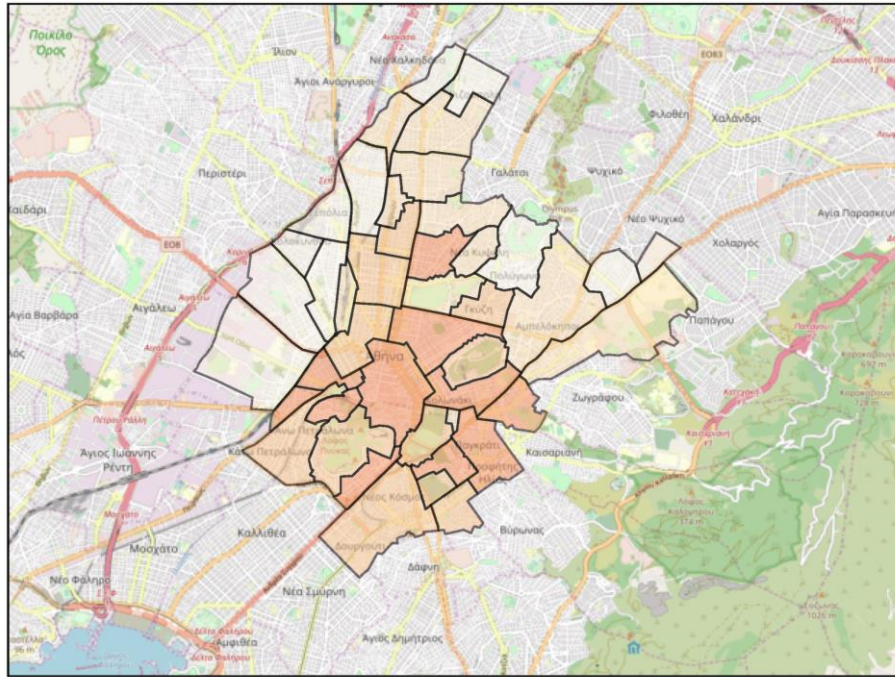


Τα δεδομένα για το 2022 βασίζονται σε εκτιμήσεις.

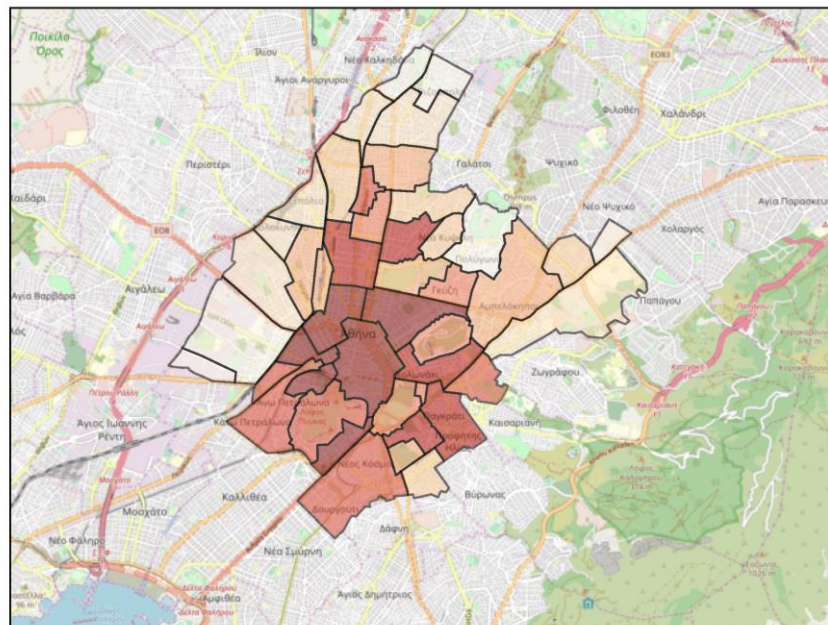
Γράφημα: GreeceInFigures.com • Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος • Δημιουργήθηκε με το Datawrapper

Γράφημα 14: Άμεσες ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα μεταξύ 2002 και 2022

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



(a) 17th July 2015



(b) 19th November 2019

Χάρτης 6: Χάρτης κέντρου Αθηνών με απεικονίσεις της εξέλιξης πυκνότητας των Airbnb καταλυμάτων ανά τ.μ. σε περιοχές της Αθήνας

Πηγή: Algorithms <https://www.mdpi.com/1999-4893/13/3/59>

Στην παρούσα διπλωματική, μελετάται η πολιτική επενδύσεων τμήματος Ισραηλινών επενδυτών σε οικιστικά ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας, γίνεται μια προσπάθεια σκιαγράφησης του προφίλ των αγοραστών, των ποιοτήτων που αναζητούν στα ακίνητα, βάσει ποιας στρατηγικής πραγματοποιείται η επιλογή και ανακαίνιση, και τέλος σε ποιο ποσοστό μεταβάλλεται δυναμικά το κέρδος από αυτήν τη διαδικασία.

### **3.3 Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΤΩΝ ΙΣΡΑΗΛΙΝΩΝ**

Στην παρούσα διπλωματική, μελετούμε την επενδυτική ομάδα των Ισραηλινών, σε μια προσπάθεια να κατανοήσουμε το προφίλ, την στρατηγική και τις επιδιώξεις τους, συγκρίνοντας τα στο τέλος με τα εξαγόμενα αποτελέσματα της οικονομετρικής μελέτης της λίστας των μεταπωλημένων ακινήτων.

Οι Ισραηλινοί έχουν ένα επιπλέον πλεονέκτημα, έναντι των πολιτών των εκτός Schengen χωρών. Η απόκτηση διαβατηρίου από άτομα Εβραϊκής καταγωγής σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες, όπως η Αυστρία, η Γερμανία, η Πορτογαλία, η Ρουμανία και η Βουλγαρία, αποτελεί συνήθως εύκολη υπόθεση, εφόσον αποδεικνύεται ότι διαθέτει ρίζες από τη συγκεκριμένη χώρα και αποκόπηκε κατά τη διασπορά τους στο Β' παγκόσμιο πόλεμο.

Πιο συγκεκριμένα, το 2015, το Cortes Generales της Ισπανίας ψήφισε νόμο σύμφωνα με τον οποίο οι απόγονοι των Σεφαραδιτών Εβραίων μπορούσαν να αποκτήσουν ισπανική υπηκοότητα με πολιτογράφηση για να «αντισταθμίσουν τα επαισχυντα γεγονότα στο παρελθόν της χώρας». Οι Εβραίοι που θα μπορούσαν να αποδείξουν ότι είναι απόγονοι όσων εκδιώχθηκαν από την Ισπανία λόγω του Διατάγματος της Αλάμπρα, θα μπορούσαν να γίνουν πολίτες της Ισπανίας, και κατ' επέκταση της ΕΕ.

Στη συνέχεια, αντίστοιχα νομικά πλαίσια διαμορφώθηκαν από την Πορτογαλία, εφόσον παρέχονται επαρκή στοιχεία απόδειξης τη σεφαραδίτικη καταγωγή του. Η χρονική συγκυρία υπήρξε ιδανική, καθώς η ελληνική αγορά ακινήτων είχε φτάσει στο ναδίρ της, επομένως η πρόσβασή σε αυτά έγινε ακόμη πιο εύκολη. Αντίστοιχες νομοθεσίες υπάρχουν σε Αυστρία, Ουγγαρία και Πολωνία.

Αρχικά, παρατίθενται κάποιοι παράγοντες που καθιστούν την Ελλάδα ελκυστικό προορισμό επενδύσεων για το Ισραήλ. Από τους κυριότερους είναι ότι οι Ισραηλινοί θεωρούν την Ελλάδα χώρα σύμμαχο και χώρα φιλικά προσκείμενη προς αυτούς, καθώς τα δύο κράτη έχουν ισχυρές διπλωματικές σχέσεις. Η απόκτηση ενδιαφέροντας σε μία χώρα όπως η Ελλάδα δύναται να προσφέρει ασφάλεια σε περίπτωση εχθροπραξίας ή οποιουδήποτε άλλου κινδύνου. Ακόμη, η εγγύτητα των δύο χωρών διευκολύνει τις μεταξύ των μετακινήσεις. Η Ελλάδα αποτελεί την εγγύτερη μη μουσουλμανική χώρα – εκτός της Κύπρου – στο Ισραήλ.

Οι οικονομικοί παράγοντες ασκήσαν καταλυτική δράση στην επιλογή της Ελλάδας ως χώρα επενδύσεων. Οι τιμές της Ελληνικής κτηματαγοράς εξακολουθούν να είναι χαμηλότερες συγκριτικά με παρόμοιες χώρες του Ευρωπαϊκού νότου, όπως η Ιταλία ή η Ισπανία, επομένως το Ισραήλ, ως εισοδηματικά ανώτερο κράτος, πλεονεκτεί στην

αγορά της Ελλάδας. Ακόμη, δεν υπάρχει σύγκριση στο κόστος διαβίωσης ή στις τιμές ακινήτων – είτε αγοράς, είτε ενοικίασης – ανάμεσα στην Ελλάδα και στη δυτική και βόρεια Ευρώπη.

Στον αντίποδα, οι τιμές στο Ισραήλ παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση και λόγω του ολοένα διογκούμενου πληθωρισμού, η πλειοψηφία των Ισραηλινών πολιτών δυσκολεύεται να αγοράσει ακίνητο στο Ισραήλ. Ιδιαίτερα στις μητροπολιτικές περιοχές, όπως το Τελ-Αβίβ και η Ιερουσαλήμ, η αναλογία κόστους ιδιοκτησίας και μέσου μισθού είναι ιδιαίτερα δυσμενής προς τους επίδοξους αγοραστές. Συνεπώς, η στροφή σε μία φιλική αγορά εκτός συνόρων αποτελεί μία αποτελεσματική καταπίστευση των χρημάτων τους.

Η τιμή της Golden Visa στην Ελλάδα έχει τη χαμηλότερη αξία σε σύγκριση με όλες τις υπόλοιπες χώρες με αντίστοιχες παροχές, ενώ φημίζεται ότι διαθέτει τις πιο συνοπτικές διαδικασίες έκδοσης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προσελκύει περισσότερους ενδιαφερόμενους επενδυτές από άλλες χώρες.

Ένας ακόμη οικονομικός παράγοντας είναι η ευνοϊκότερη φορολόγηση εσόδων που προκύπτουν σε πολίτες του Ισραήλ από την Ελλάδα, σε σχέση με την φορολόγηση εσόδων από άλλα κράτη. Αυτό είναι το αποτέλεσμα της Σύμβασης, που έχει πραγματοποιηθεί μεταξύ των δύο κρατών και έχει θεσμοθετηθεί μέσω του νόμου 2572/1998 για τα πρόσωπα που είναι κάτοικοι του ενός ή των δύο Συμβαλλόμενων μερών, και θεσμοθετεί την επιβολή φορολογίας σε ένα εκ των δύο κρατών, ενώ στις περισσότερες χώρες επιβάλλεται πρόσθετη φορολογία κατά τη μεταφορά των κεφαλαίων.

Ωστόσο, αν και με χαμηλότερες τιμές στην αγορά, η Ελλάδα θεωρείται από τους Ισραηλινούς μια Ευρωπαϊκή πρωτεύουσα, η οποία διαθέτει πολλές προοπτικές ανάπτυξης. Η ανάκαμψη της οικονομίας και η εξωστρέφεια σε ξένους επενδυτές αποτελεί, ακόμη, καλό εχέγγυο για τον προσανατολισμό των επενδύσεων του στην Ελληνική κτηματαγορά. Επιπροσθέτως, η Ελλάδα αποτελεί έναν τουριστικό προορισμό ο οποίος δεν πρόκειται να χάσει ποτέ την αξία του και παρουσιάζει συνεχή ανάπτυξη.

Ακόμη, επιπλέον της γεωγραφικής γειννίας, οι Ισραηλινοί ως μεσογειακός λαός, έχουν πολλά κοινά όπως το κλίμα και ο καιρός, η διατροφή και γενικότερα ο τρόπος ζωής. Η Ελλάδα ανέκαθεν αποτελούσε τον κορυφαίο τουριστικό προορισμό και κατά την τελευταία δεκαετία, έχει καταγραφεί μεγάλο ποσοστό Ισραηλινών που έχει μετακομίσει στην Ελλάδα, και συγκεκριμένα στην Αθήνα.

Με την απομακρυσμένη εργασία και μετά την γενικότερη εδραίωσή της κατά την πανδημία και μετέπειτα, πολλοί επιλέγουν την Ελλάδα ως χώρα μετεγκατάστασης. Η αύξηση του κόστους διαβίωσης στο σύνολο της Ισραηλινής επικράτειας έχει φτάσει, επίσης, σε δυσθεώρητο επίπεδο για τη μεσαία οικονομικά στρώματα, και αποτελεί έναν ακόμη λόγο μετεγκατάστασης σε χώρα με χαμηλότερο κόστος ζωής.

Κάποια πιο προσωπικά δεδομένα, τα οποία αποτελούσαν πληροφορίες της λίστας τις οποίες τιμές μελετώνται, παρατίθενται στη συνέχεια ώστε να έχουμε μία πιο ολοκληρωμένη εικόνα για το προφίλ του μέσου επενδυτή υπηκόου του Ισραήλ.

Την πλειοψηφία των αγοραστών αποτελούν άντρες ηλικίας 35 έως 50 ετών, οι οποίοι ανήκουν μεσαία και ανώτερα οικονομικά στρώματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα σε χώρες του εξωτερικού διαφημίζονται πολύ στο Ισραήλ και έλκουν το ενδιαφέρον μεγάλου κομματιού του νέου πληθυσμού.

Αρχικά, οι αγορές που καταγράφηκαν μέσω των μεσιτικών γραφείων, πραγματοποιήθηκαν από φυσικά πρόσωπα, όχι από εταιρείες ή λοιπούς φορείς, πράγμα που συμβαίνει με άλλες εθνικότητες, λόγω χάρη τους κινέζους. Οι αγορές γίνονται μεν από φυσικά πρόσωπα, αλλά πάντα μέσω ενός διαμεσολαβητή, ο οποίος είτε είναι ελληνικό μεσιτικό γραφείο με νομικούς συμβούλους, είτε νομική υπηρεσία με έδρα το Ισραήλ ή την Ελλάδα, σε συνεργασία με Έλληνες μεσίτες.

Ακόμη, άνω του 50% των αγοραπωλησιών ανήκουν σε ένα μόνο φυσικό πρόσωπο. Το υπόλοιπο 40% των ακινήτων έχει αγοραστεί εξ ημισείας από δύο φυσικά πρόσωπα, ενώ ένα πολύ μικρό ποσοστό αγοράστηκε από κοινού από τρεις και άνω αγοραστές.

Τέλος, ένα μικρό ποσοστό που πραγματοποίησαν επενδύσεις στην Αθήνα αποτελούν νομικά πρόσωπα, τα οποία απαρτίζονται από ποικιλία μορφών. Οι περισσότερες αποτελούν κάποιας μορφής ανώνυμη εταιρία, ακολουθούν μονοπρόσωπες ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρίες, Limited Companies-LTD, ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρείες- ΙΚΕ, εταιρείες περιορισμένης ευθύνης – ΕΠΕ κι ΜΕΠΕ. Ως προς τον κλάδο απασχόλησης τους, πρόκειται κυρίως για επενδυτικές εταιρείες, εταιρείες real estate, καθώς και τεχνικές εταιρείες.

### **3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

Η στρατηγική των ξένων επενδύσεων αποκρυσταλλώνεται σε πέντε (5) βασικούς πυλώνες, οι οποίοι υποδεικνύουν και το περιθώριο κέρδους της. Αυτοί είναι η επιλογή του ακινήτου, οι εργασίες που εφαρμόζονται στα ακίνητα και τα κόστη ανακαίνισης, ο χρόνος μεταπώλησης, τα επίδοξα target groups των αγοραστών και οι νέες τιμές μεταπώλησης.

Ο πρώτος, και συνήθως σημαντικότερος, είναι η επιλογή περιοχής έδρασης του επενδυτικού μέσου. Με το σύνθημα “Location, location, location”, η Αθήνα υπήρξε η οικονομικότερη Ευρωπαϊκή μητρόπολη με πλούσιο κτιριακό απόθεμα.

Αρχικά, οι πρώτες προσεγγίσεις Ισραηλινών επενδύσεων σε ακίνητα δεν ακολουθούσαν κάποια συγκεκριμένη κατεύθυνση, αλλά προσανατολιζόνταν περισσότερο στο ιστορικό κέντρο, καθώς και στα νότια προάστεια. Όσον αφορά στα όρια του δήμου Αθηναίων και κάποιες γειτονικές περιοχές, στις οποίες στοχεύει και η παρούσα διπλωματική μελέτη, περιοχές στις οποίες καταγράφονται οι πρώτες αγοραπωλησίες το 2016 είναι το ιστορικό κέντρο εντός του τριγώνου του σχεδίου του Κλεάνθη – Shaubert, Εξάρχεια, Κωλονάκι, Ιλίσια, Ζωγράφου, Παγκράτι, Κουκάκι, ενώ ακολούθησαν περιοχές όπως Ζωγράφου, Γκύζη, Άνω Πατήσια, Κυψέλη, Αμπελόκηποι.

Από τα παραπάνω δεδομένα, γίνεται μια αντιληπτή μια τάση για οικιστικές περιοχές με πλούσιο απόθεμα κατοικιών και σχετικά υψηλό βιοτικό επίπεδο. Στις περιοχές που

διατήρησαν υψηλότερα τις τιμές τους σε σύγκριση με άλλες, όπως Ακρόπολη, Πλάκα, Θησείο και Μετς, δεν έχουν καταγραφεί μαζικές αγορές, αρχικά λόγω της μικρότερης προσφοράς σε ακίνητα, καθώς είναι περιοχές με χαμηλό συντελεστή δόμησης και δεν διαθέτουν πληθώρα διαμερισμάτων, και κατά δεύτερον, λόγω του μικρότερου περιθωρίου δημιουργίας υπεραξίας.

Η δυναμική των επενδύσεων και οι χαμηλές τιμές των ακινήτων στην Αθήνα προσέλκυσαν ολοένα και περισσότερους Ισραηλινούς αγοραστές, αυξάνοντας προοδευτικά τη ζήτηση ακινήτων, και κατ' επέκτασιν τις τιμές τους. Την ολοένα αυξανόμενη ζήτηση έρχονται να καλύψουν περιοχές όπως Μεταξουργείο, Κεραμικός, Ψυρρή, Άνω και Κάτω Πετράλωνα, ενώ πρόσφατα τα ξένα κεφάλαια προσανατολίζονται προς Κάτω Πατήσια, Βικτώρια, Ακαδημία Πλάτωνος και Κολωνό.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί η έντονη προβολή της Ελλάδας ως επενδυτικός προορισμός στο Ισραήλ και το ολοένα αυξανόμενο ενδιαφέρον από πλευρά των ιδιωτών, ακόμη και μεσαίου οικονομικού επιπέδου. Μεσιτικά γραφεία και μια σειρά από νομικούς φορείς ασχολούνται αποκλειστικά με εύρεση ακινήτων στην Ελλάδα από Ισραηλινούς.

Αρχικά, η πλειοψηφία των αγορασθέντων ακινήτων βρίσκεται σε περιοχές όπως το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, ενώ σημειώθηκαν και αρκετές αγοραπωλησίες στην περιοχή του Γκύζη. Η προτίμηση τους στις τρεις αυτές περιοχές αντικατοπτρίζει το τουριστικό πρίσμα υπό το οποίο επιλέχθηκαν οι εν λόγω περιοχές. Πρώτον, είναι κοντά στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και διατηρούν εν μέρει μια γραφικότητα, ώστε να δύνανται να ενταχθούν σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης με το μέγιστο δυνατό χρόνο μίσθωσης.

Επιπλέον, βρίσκονται πλησίον σε κύριες οδικές αρτηρίες και δίκτυα συγκοινωνιών, και εξίσου σημαντικό, είναι πλησίον σε σταθμούς μετρό. Τέλος, οι προαναφερθείσες περιοχές αποτελούν σχετικά ήσυχες γειτονίες, σε σύγκριση με άλλες, εξίσου ίσως γραφικές περιοχές του κέντρου, όπως Γκάζι και Μεταξουργείο.

### **3.5 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**

Στα πλαίσια της στρατηγικής μεταπώλησης των διαμερισμάτων, η αναβάθμιση του ακινήτου μέσω μιας ανακαίνισης, αποτελεί το δεύτερο σημαντικό βήμα της επένδυσης. Τα διαμερίσματα του αθηναϊκού κέντρου χρονολογούνται μια πενήνταετία παλαιότερα, γεγονός που διαπιστώνεται τόσο στις βασικές εγκαταστάσεις λειτουργίας τους, όσον και στην εν γένει αισθητική και εσωτερική διαρρύθμισή τους.

Αρχικά, εκτός από την επιλογή της περιοχής έδρασης του ακινήτου, οι Ισραηλινοί επενδυτές επικεντρώνονται σε μια σειρά ιδιοτήτων των ακινήτων. Αρχικά, προτιμώνται οι ενδιάμεσοι όροφοι των πολυκατοικιών, γεγονός που συνδέεται και με τη μεγαλύτερη προσφορά των συγκεκριμένων σε σχέση με τους υψηλότερους ορόφους, που λόγω των αρχιτεκτονικών εσοχών, φιλοξενούν μικρότερο αριθμό διαμερισμάτων. Αν και στην προτίμηση των ορόφων η εικόνα είναι ανάμικτη, μπορεί να ειπωθεί με βεβαιότητα ότι αποφεύγονται τα υπόγεια, ημιυπόγεια και ισόγεια διαμερίσματα, καθώς η ασφάλεια τους συχνά θεωρείται αβέβαιη, και δεν είναι και δεν διαθέτουν τουριστικό ενδιαφέρον.

Όσον αφορά στα μεγέθη των διαμερισμάτων, η προτίμηση των συγκεκριμένων επενδυτών ακολουθεί την προσφορά της αγοράς, με διαμερίσματα δύο και τριών

δωματίων, να αποτελούν την πλειοψηφία των αγορών. Οι γκαρσονιέρες – τα μονόχωρα δηλαδή διαμερίσματα μέγιστου έως 35 τ.μ., παρουσιάζουν ακόμη σημαντική ζήτηση, λόγω του μικρού κόστους ανακαίνισης και της αποδοτικότερης εκμετάλλευσής τους.

Σημειώνεται σε αυτό το σημείο ότι το κόστος ανακαίνισης δεν διαφέρει σημαντικά μεταξύ σε «δυάρια» και «τριάρια» διαμερίσματα, παρά μόνο οι σημαντικές αποκλίσεις το διαφοροποιούν.

Τέλος, μικρότερη προτίμηση δίνεται στα μεγάλα διαμερίσματα, τεσσάρων δωματίων και άνω, λόγω κόστους και μικρότερης ζήτησης στην τουριστική αγορά, και προτιμώνται όταν εκτιμάται από τους αγοραστές, λόγος μετεγκατάστασης. Ακόμη, έχουν σημειωθεί αρκετές περιπτώσεις διαίρεσης μεγάλων διαμερισμάτων σε 2 μικρότερα.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον προκαλεί το γεγονός ότι το σύνολο των ιδιοκτησιών που περιήλθαν στους Ισραηλινούς επιδέχθηκε ανακαίνιση, ακολουθώντας ένα συγκεκριμένο μοτίβο εργασιών. Αρχικά, κρίνονται απαραίτητες εργασίες για την ενεργειακή αναβάθμιση του εκάστοτε διαμερίσματος, όπως αλλαγή κουφωμάτων και εγκατάσταση ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπλέον, η εγκατάσταση θύρας ασφαλείας και η αλλαγή των υδραυλικών και ηλεκτρολογικών δικτύων, συμπεριλαμβάνονται στο σενάριο των εργασιών.

Σε πολλές περιπτώσεις ακόμη υπάρχουν παρεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση του διαμερίσματος, απελευθερώνοντας τον συνήθως κλειστό χώρο της κουζίνας και ενοποιώντας τον με το σαλόνι. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί η παρουσία των εσωτερικών συρόμενων χωνευτών πορτών μεταξύ των δύο κυρίων δωματίων του διαμερίσματος, οι οποίες χρησιμοποιούνταν ως σαλο-τραπεζαρία και παρείχαν ευελιξία ενοποίησης ή διαχωρισμού των δύο χώρων. Η συγκεκριμένη διάταξη χαρακτήριζε σχεδόν όλα τα αθηναϊκά διαμερίσματα.

Ακολουθώς πραγματοποιείται, σε όλες τις περιπτώσεις, ανακαίνιση της κουζίνας και αντικατάσταση των ντουλαπιών και των επενδύσεων των τοίχων με νέα, βασικών προδιαγραφών, όπως μελαμίνες και οικονομικά πλακάκια. Ακόμη, στις ξυλουργικές εργασίες συγκαταλέγονται και ανακαίνισεις ντουλαπών.

Η χώροι των λουτρών επίσης ανακαινίζονται και συμπεριλαμβάνεται η αλλαγή όλων των ειδών υγιεινής και των αντίστοιχων μπαταριών τους, η αντικατάσταση επιστρώσεων και επενδύσεων πλακιδίων, καθώς και την εισαγωγή ντουζιέρας, ώστε ο νέος χώρος να υπακούει σε μία πιο σύγχρονη προσέγγιση.

Τέλος, ένα ακόμα οικοδομικό στοιχείο, το οποίο είναι εντελώς έξω από την κουλτούρα των Ισραηλινών και συνήθως απορρίπτεται, είναι η υπερυψωμένη αποθήκη ή ,αλλιώς, το πατάρι. Τα πατάρια συνήθως βρίσκονται στις οροφές δευτερευόντων χώρων, όπως οι διάδρομοι μεταξύ μπάνιου και κρεβατοκάμαρας ή τα λουτρά. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων τα πατάρια απορρίπτονται, ώστε να αποκτήσουνε μεγάλο ύψος οι χώροι κάτωθι τους.

Οι ανακαίνισεις των ακινήτων είναι καθολικές και σκοπός τους είναι οι συνολική αναβάθμιση του εκάστοτε διαμερίσματος. Σχεδόν το σύνολο των εργασιών δίνεται στο εσωτερικό, ενώ οι εξωτερικές όψεις μένουν συνήθως ανεπηρέαστες, κυρίως λόγω του νομοθετικού πλαισίου.

Οι παρεμβάσεις στα διαμερίσματα εκτός από το αισθητικό σκέλος, στοχεύουν και στην ενεργειακή αναβάθμιση του διαμερίσματος καθώς και στη δημιουργία υπεραξίας του

ακινήτου. Η ίδια στρατηγική ακολουθείται τόσο στα ακίνητα προς μεταπώληση, όσο και στα ακίνητα προς μακροχρόνια και βραχυχρόνια μίσθωση.

Ακόμη ο εξοπλισμός των διαμερισμάτων με οικιακές συσκευές και η επίπλωση και εσωτερική διακόσμηση τους, αποτελούν ανερχόμενη τάση, η οποία υιοθετείται όλο και πιο συχνά στα διαμερίσματα του κέντρου που αρχικά θα ενταχθούν σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Σχετικά με την ανάληψη των αδειοδοτικών και οικοδομικών εργασιών ανακαίνισης των διαμερισμάτων, οι Ισραηλινοί συνεργάζονται συνήθως με εργολάβους αλλά και αρχιτέκτονες. Ακόμη, πολλά μεσιτικά γραφεία παρέχουν υπηρεσίες ανακαινίσεων και έχουν εντάξει μηχανικούς στο δυναμικό τους, για την περάτωση αυτών των ζητημάτων.

Όσον αφορά στη στρατηγική μετέπειτα, συνοψίζεται εν ολίγοις στη μεταπώλησή των ακινήτων, προσδοκώντας ένα σημαντικό περιθώριο κέρδους, δεδομένου ότι τα ανακαινισμένα διαμερίσματα στο κέντρο ήταν λιγοστά. Με την άνθηση του Airbnb και των αντίστοιχων πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, ο χάρτης της Αθήνας άλλαξε, και γειτονιές οι οποίες θεωρούνταν οικονομικές, μετατράπηκαν σε εξαιρετικά τουριστικές, όπως για παράδειγμα το Κουκάκι.

Ακολουθώντας θα εξετάσουμε τους επίδοξους αγοραστές, ή αλλιώς target groups, στα οποία στοχεύουν οι επενδυτές προς πώληση του αναβαθμισμένου, πλέον, ακινήτου τους. Τα ανακαινισμένα διαμερίσματα διατίθεται μέσω μεσιτικών γραφείων σε διάφορες κτηματομεσιτικές πλατφόρμες στο διαδίκτυο και απευθύνονται στο ευρύ αγοραστικό κοινό.

Μία βασική μερίδα των επίδοξων αγοραστών αποτελούν οι επενδυτές, του εσωτερικού ή του εξωτερικού, οι οποίοι φιλοδοξούν να προχωρήσουν σε μία επένδυση με άμεση απόσβεση, χωρίς να προηγηθεί το οικονομικό και χρονικό κόστος των εργασιών μιας ανακαίνισης. Πολλά από τα ανακαινισμένα ακίνητα προς μεταπώληση ικανοποιούν ποιότητες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στοχεύουν στα συγκεκριμένα target groups.

Σπανιότερα, ο αγοραστής ο οποίος έχει ανάγκη από πρώτη κατοικία θα προχωρήσει στην αγορά ενός ήδη ανακαινισμένου ακινήτου, αφενός λόγω της άμεσης αναγκαιότητας για στέγαση και αφετέρου λόγω της προσδοκίας προσωποποιημένης διαρρύθμισης του χώρου, στην περίπτωση που διαθέτει το οικονομικό σθένος για αυτό.

Ακόμη, πολλές πλατφόρμες του εξωτερικού, λόγω χάρη μέσω ισραηλινών διαδικτυακών σελίδων, φιλοδοξούν να προσελκύσουν ξένους επενδυτές, οι οποίοι λόγω της περιορισμένης ρευστότητας στο εσωτερικό της χώρας, θεωρούνται ενίοτε πιο φερέγγυοι κατά της οικονομικής τους συναλλαγής.

Μελετώντας τις λίστες των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων των Ισραηλινών επενδυτών σε ακίνητα της Αθήνας, διαπιστώνεται ότι το εμβαδό, ο όροφος, η ηλικία και η περιοχή αποτελούν τα βασικά κριτήρια διαμόρφωσης της τιμής. Ωστόσο ο κριτικός παράγοντας μεταβολής με τη μέγιστη επιρροή, με εξαίρεση τους εξωτερικούς οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες, αποτελεί η συνολική λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμιση που εφαρμόζεται σε ένα ακίνητο μέσω των εργασιών της ανακαίνισης. Η μεταβολή αυτή στοχεύει και διαμορφώνει μία μεταβαλλόμενη ποιότητα του ακινήτου, η οποία είναι η αρχιτεκτονική του, ενώ οι

υπόλοιπες ποιότητες, φερ' ειπείν ηλικία και εμβαδό, αποτελούν εκ των πραγμάτων αμετάβλητες ποιότητες.

Επομένως, αυτό το επαναλαμβανόμενο μοτίβο μεταπωλήσεων διαπιστώνουμε ότι επιφέρει κέρδος με κάθε αλλαγή ιδιοκτησίας. Οι αγοραπωλησίες που θα λάβουν χώρα κατόπιν των εργασιών ανακαίνισης παρουσιάζουν μεγάλη διαφορά από τις αγοραπωλησίες στις οποίες δεν έχουν συντελεστεί αλλαγές στην κατασκευή και την αισθητική του ακινήτου.

Αναλυτικότερα, κατά τα έτη 2015 και 2016, τα διαμερίσματα στις προαναφερθείσες περιοχές του κέντρου, και ιδιαίτερα στις περιοχές της μελέτης, πωλούνταν από 800 έως 1.200 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Η οικονομική ανάπτυξη και η μεγαλύτερη ζήτηση που προκλήθηκε από το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών, δημιούργησε μια αύξηση των τιμών, κυρίως από το δεύτερο εξάμηνο του 2018.

Οι μεταπωλήσεις των ανακαινισμένων διαμερισμάτων έως το 2019 πραγματοποιούνταν με 2000 ευρώ το τ.μ. κατ' ελάχιστον, όπως διαπιστώνεται από τη λίστα των μεταπωλημένων ακινήτων. Αντίθετα, τα μη ανακαινισμένα διαμερίσματα διατηρούσαν ακόμη τις χαμηλές τιμές τους, οι οποίες δεν ξεπερνούσαν τα 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

## 4. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΔΥΝΑΜΙΚΗΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ

Προς το παρόν η εκτίμηση της τιμής της αξίας των ακινήτων κατά τις επαναλαμβανόμενες πωλήσεις πραγματοποιούταν κυρίως με την αρωγή των μεσιτών βάσει των επιπέδων ζήτησης και προσφοράς τους. Ένα σύνολο εξωτερικών παραγόντων, όπως οικονομική κατάσταση της χώρας και το κοινωνικό γίνεσθαι, έχουν άμεσο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων, επίσης.

Στην παρούσα διπλωματική πραγματοποιείται μία προσέγγιση δημιουργίας ενός πιο τεχνικού και επιστημονικού μοντέλου υπολογισμού της μεταβολής αξίας ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, στα οποία ακολουθείται μια συγκεκριμένη επενδυτική στρατηγική, και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Πιο συγκεκριμένα, έχουν εκπονηθεί στο παρελθόν πολυάριθμες μελέτες για τις τάσεις των τιμών των κατοικιών, αν και η στατιστική ανάλυση στις επαναλαμβανόμενες πωλήσεις κατοικιών παρουσιάζεται περιορισμένη. Οι επαναλαμβανόμενες πωλήσεις αποτελούν ένα ισχυρό όπλο στον επενδυτικό κλάδο, επομένως η ποσοτική ανάλυση των παρεχόμενων δεδομένων, αναμένεται να αποδώσει χρήσιμες πληροφορίες στην αγορά ακινήτων εν γένει.

Επιπλέον, οι κατοικίες δεν υπάγονται σε συνεχή αγοραπωλησία και αλλαγή ιδιοκτητών, αλλά εμπορεύονται σπάνια και η εκ νέου τιμολόγησή τους εκτιμάται αφενός υπό το πρίσμα της γενικότερης οικονομικής κατάστασης, και αφετέρου από την τελευταία συναλλαγή της ίδιας κατοικίας. Εναλλακτικά, το πιο συγκρίσιμο μέγεθος της συναλλαγής πιθανώς να είναι η τιμή πώλησης ενός άλλου ακινήτου με παρόμοιες ιδιότητες.

Ακολουθως, επιχειρείται μια οικονομετρική προσέγγιση που συνδυάζει τις αμετάβλητες ποιότητες των αριθμού κατοικιών στο κέντρο της Αθήνα με τη μεταβλητή της χρονικής μεταπώλησης, στις επαναλαμβανόμενες πωλήσεις βελτιωμένων ακινήτων σε οριοθετημένο χρονικό διάστημα.

Η προσπάθεια εκτίμησης της αγοραστικής αξίας μιας κατοικίας καθίσταται ακόμη πιο περίπλοκη ως διαδικασία, καθώς δεν αποτελεί μόνο συνάρτηση παρατηρήσιμων χαρακτηριστικών της ίδιας της κατοικίας, αλλά και μη παρατηρήσιμων, και συχνά μη μετρήσιμων παραγόντων, (Quan and Quigley 2018).

#### 4.1 ΟΙΚΟΝΟΜΕΤΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΘΕΣΠΙΣΗ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ

Για τη στατιστική ανάλυση των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων των ακινήτων, αρχικά η συλλογή στατιστικών δεδομένων περιορίστηκε σε ένα υποσύνολο ακινήτων, που καλείται στατιστικό δείγμα, του οποίου τα λαμβανόμενα στατιστικά στοιχεία γενικεύονται συμπερασματικά για όλο τον υπόλοιπο ακινήτων με παρόμοια στοιχεία. Η δειγματοληψία στηρίχθηκε σε πραγματοποιούμενες αγοραπωλησίες, ώστε τα στοιχεία να ισχύουν με ικανοποιητική ακρίβεια για ολόκληρο τον πληθυσμό στον οποίο ανήκει.

Καθώς τα αντικείμενα ανταλλαγής στην αγορά κατοικίας αποτελούν ατελή υποκατάστατα ενός γενικότερου συνόλου, οι κατοικίες με τα ίδια φυσικά χαρακτηριστικά μπορεί να διαφέρουν στην τιμή αγοράς, απλώς και μόνο επειδή η τιμή ενσωματώνει ένα σύνθετο σύνολο παροχών για συγκεκριμένες τοποθεσίες. Χαρακτηριστικά όπως η ακριβής τοποθεσία, η ηλικία του κτιρίου, το εμβαδό του και ο όροφος, εισάγονται στον πίνακα μελέτης μας και αποτελούν τυχαίες μεταβλητές του δείγματος.

Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι συναλλαγές στεγαστικών αντικειμένων πραγματοποιούνται σπανιότερα σε σύγκριση με αυτές άλλων αγαθών και ο κτηματομεσιτικός κλάδος ακολουθεί μια πιο περίπλοκη και δαπανηρή διαδικασία αντιστοίχισης. Οι εμπλεκόμενοι στον κτηματομεσιτικό κλάδο, μεσίτες, κατασκευαστές, αγοραστές και πωλητές, χαρακτηρίζονται από σημαντική ετερογένεια και διαφέρουν ως προς τις πληροφορίες και τα κίνητρα.

Επομένως, σε μια προσπάθεια ομοιογένειας του δείγματος και εξομάλυνσης των πολλών και υπερβολικά ετερογενών στοιχείων, επιλέχθηκαν πληροφορίες με κοινά χαρακτηριστικά τοποθεσίας και χρονικού ορίζοντα.

Αρχικά, καταβλήθηκε σημαντική προσπάθεια μείωσης του δείγματος για την επίτευξη της μέγιστης δυνατής ομοιογένειας, περίπου στα  $\frac{2}{3}$  της αρχικής πληροφορίας. Στα πλαίσια της μελέτης της απόκλισης της μεταβλητής μεταπώλησης, επιλέχθηκαν να διατηρηθούν και να μελετηθούν τα στοιχεία που ανήκουν σε τρεις συγκεκριμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας, στις οποίες πραγματοποιήθηκε και η πλειοψηφία των αγοραπωλησιών.

Αυτές οι περιοχές είναι το Κουκάκι, τα Εξάρχεια και η περιοχή του Γκύζη. Στην επιλογή αυτών οδήγησε, εκτός από το πλούσιο υλικό πληροφοριών, η τήρηση παρόμοιων ιδιοτήτων, όπως εγγύτητα σε κεντρικές οδικές αρτηρίες και συγκοινωνίες δίκτυο συγκοινωνιών, εγγύτητα σε πανεπιστημιακές και πολυτεχνικές σχολές, καθώς και παρόμοιο κοινωνικοοικονομικό και βιοτικό επίπεδο κατοίκων.

Ακόμη, οι συγκεκριμένες γειτονιές συστάθηκαν κατά ίδια χρονική περίοδο. Συνεπώς, οι πολυκατοικίες που ανήκουν τα ακίνητα στα οποία πραγματοποιήθηκαν οι αγοραπωλησίες, αποτελούνται από παρόμοια τυπολογία και ποιότητα κατασκευής διαμερισμάτων. Όπως αναλύθηκε και παραπάνω, τα αθηναϊκά διαμερίσματα που οικοδομήθηκαν κατά τη διάρκεια των δεκαετιών 1960 έως 1980, υπακούν σε όμοιες επιτάξεις της αρχιτεκτονικής και κατασκευής.

Εκτός από τον χωρικό περιορισμό, μεγάλη έμφαση δόθηκε και στη χρονική οριοθέτηση των αγοραπωλησιών του εκάστοτε ακινήτου. Η περίοδος κατά την οποία αγοράστηκαν και πωλήθηκαν τα διαμερίσματα είναι μεταξύ 2016 και 2019. Τα ακίνητα περιορίστηκαν σε αυτή τη χρονική περίοδο, ώστε να επιτευχθεί βαθύτερη κατανόηση της δυναμικής

μεταβολής της αξίας του ακινήτου, όσον το δυνατόν ανεξάρτητα από εξωγενείς οικονομικούς και πολιτικούς παράγοντες, καθώς από το δεύτερο εξάμηνο του 2019 ξεκινάει μία ραγδαία αύξηση τιμών στις εν λόγω περιοχές.

Επομένως, η σύγκριση των τιμών μεταξύ του χρόνου απόκτησης (2016) και αργότερα του 2019, θα οδηγούσε σε μία υπερβολικά μεγάλη απόκλιση, όχι λόγω της στρατηγικής επένδυσης που ακολουθήθηκε, αλλά της μεταβολής του οικονομικού πλαισίου της Ελλάδας.

Επιπλέον, το 2020 λειτούργησε σαν έτος ορόσημο, καθώς με την εμφάνιση της πανδημίας, η έννοια της απομακρυσμένης εργασίας επαναπροσδιορίζεται, πράγμα που φέρνει επιπλέον ζήτηση, και κατ' επέκταση αύξηση τιμών, στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας.

Ιδιαίτερη προσοχή δόθηκε στην επιλογή δείγματος μελέτης, το οποίο αντλήθηκε από λίστες ακινήτων Ισραηλινού επενδυτή με έδρα την Αθήνα, ο οποίος σε συνεργασία με έξι (6) διαφορετικά μεσιτικά γραφεία της Αθήνας, εργαζόταν ως μεσάζον στις αγοραπωλησίες από τους συμπατριώτες του. Η συλλογή των στοιχείων στηρίχθηκε στα συμβόλαια που επικυρώθηκαν με τις πραγματικές τιμές αγοράς και πώλησης των ακινήτων.

Οι λίστες αγοραπωλησιών περιλαμβάνουν πληροφορίες όπως ημερομηνίας αγοράς και πώλησης, στοιχεία του ιδιοκτήτη, ιδιοκτητών ή νομικού προσώπου που προχώρησε στην αγοραπωλησία, καθώς και το σύνολο των στοιχείων του ακινήτου. Για την εγκυρότητα των στοιχείων, η εν λόγω λίστα συνοδευόταν με τα αντίστοιχα σχέδια, καθώς και συμβόλαια ή ιδιωτικά συμφωνητικά. Στη συγκέντρωση του υπό μελέτη δείγματος, λαμβάνονται υπ' όψη, και αναλύονται διεξοδικότερα, η φυσική, χωρική και χρονική οντότητα του κάθε αντικειμένου.

#### **4.2 ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ**

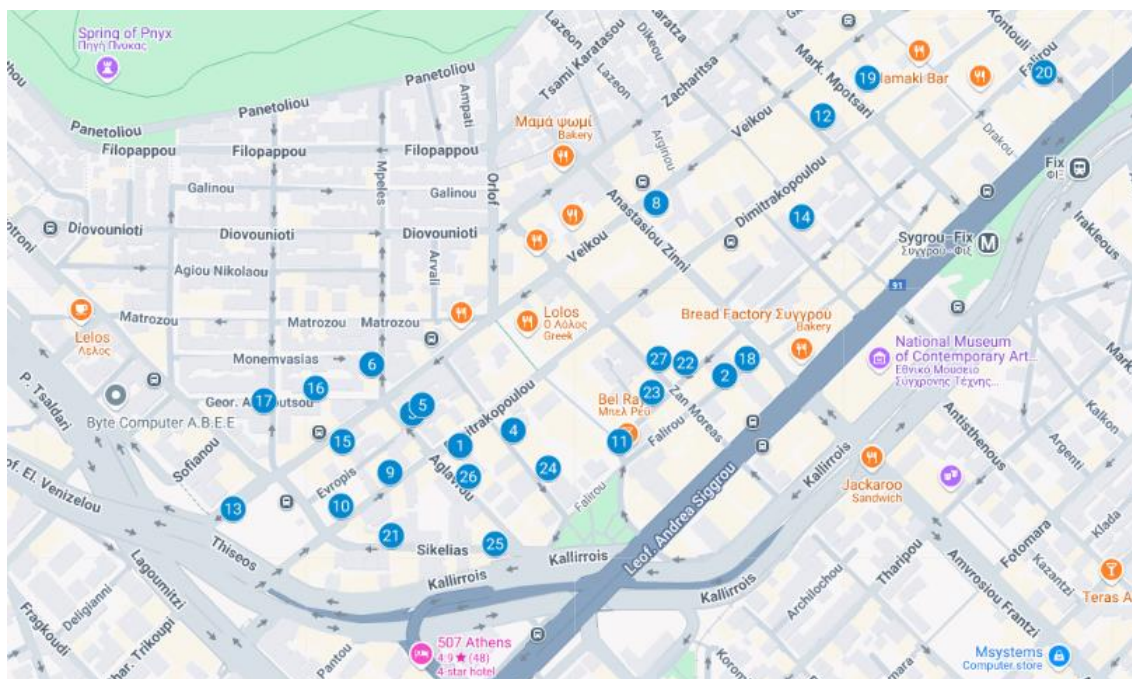
Πιο συγκεκριμένα, με βάση τα δεδομένα που αντλήθηκαν από τις λίστες των αγοραπωλησιών που μελετώνται οικονομικά ακολούθως, οδηγούμαστε σε κάποια συμπεράσματα σχετικά με τις προτιμήσεις των υπηκόων του Ισραήλ στα ακίνητα της Αθήνας. Το δείγμα αποτελείται από 113 μεταπωλούμενα διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας.

Για την εξασφάλιση της ομοιογένειας του δείγματος, η λίστα μελέτης διαμορφώθηκε από κοινού, στοχεύοντας στις περιοχές με τη μεγαλύτερη ζήτηση ακινήτων, ώστε το δείγμα να είναι όσο δυνατόν μεγαλύτερο και να μπορούν να αντληθούν αξιόπιστα στοιχεία σύγκρισης μεταξύ των ακινήτων. Επιπλέον, αποφεύγονται περιοχές με ιδιαίτερης μορφολογίας κτίρια, όπως η Πλάκα και το Μετς, λόγω της οξυμένης σκεδαστικότητας που θα επέφερε στο δείγμα και την σύγκριση των μεταξύ των τιμών.

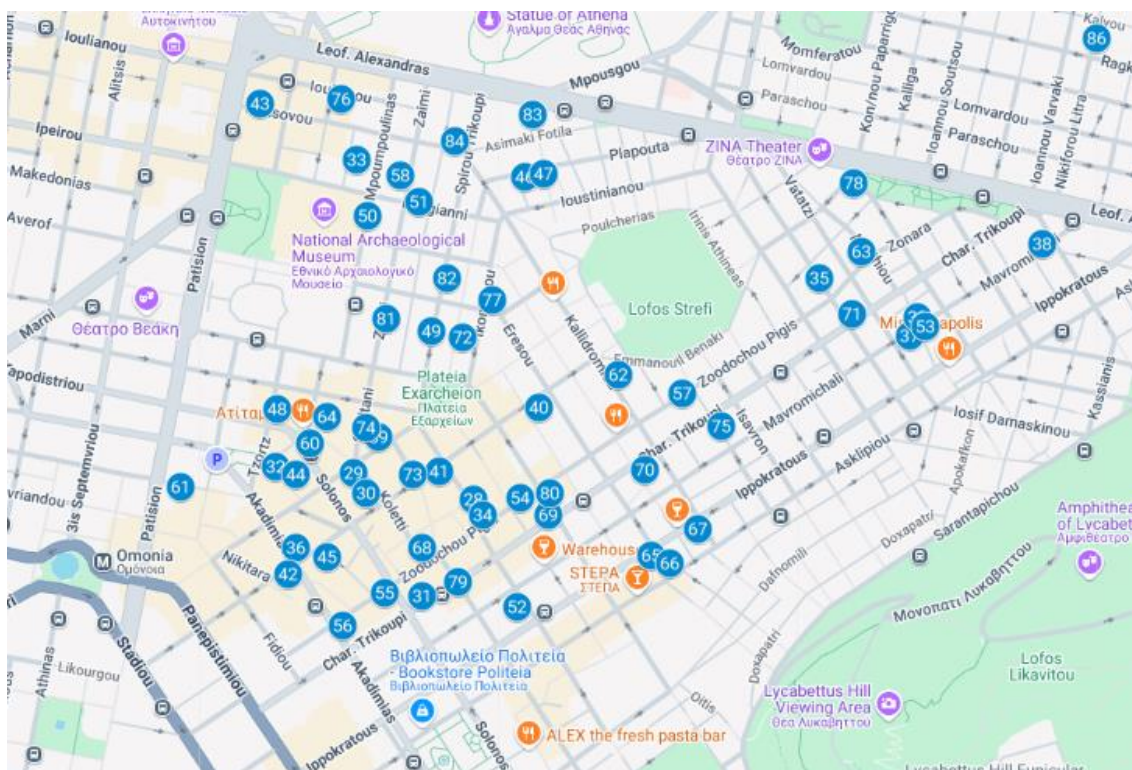
Αρχικά, από τη λίστα παρατηρούμε ότι κατά την περασμένη δεκαετία, οι περιοχές με όπου σημειώθηκαν οι περισσότερες περιοχές είναι τα Εξάρχεια με 61 διαμερίσματα, το Κουκάκι με 33 και η περιοχή του Γκύζη με 28. Στη λίστα επίσης αναγράφεται η ακριβής διεύθυνση του εκάστοτε ακινήτου και οι γεωγραφικές συντεταγμένες, οι οποίες μας δίνουν τη δυνατότητα απεικόνισης τους επί χάρτη.

Όσον αφορά στις οδούς όπου αποκτήθηκαν τα περισσότερα ακίνητα, σύμφωνα με τον χάρτη των αγοραπωλησιών, βρίσκονται διάσπαρτα σε όλο το εύρος των

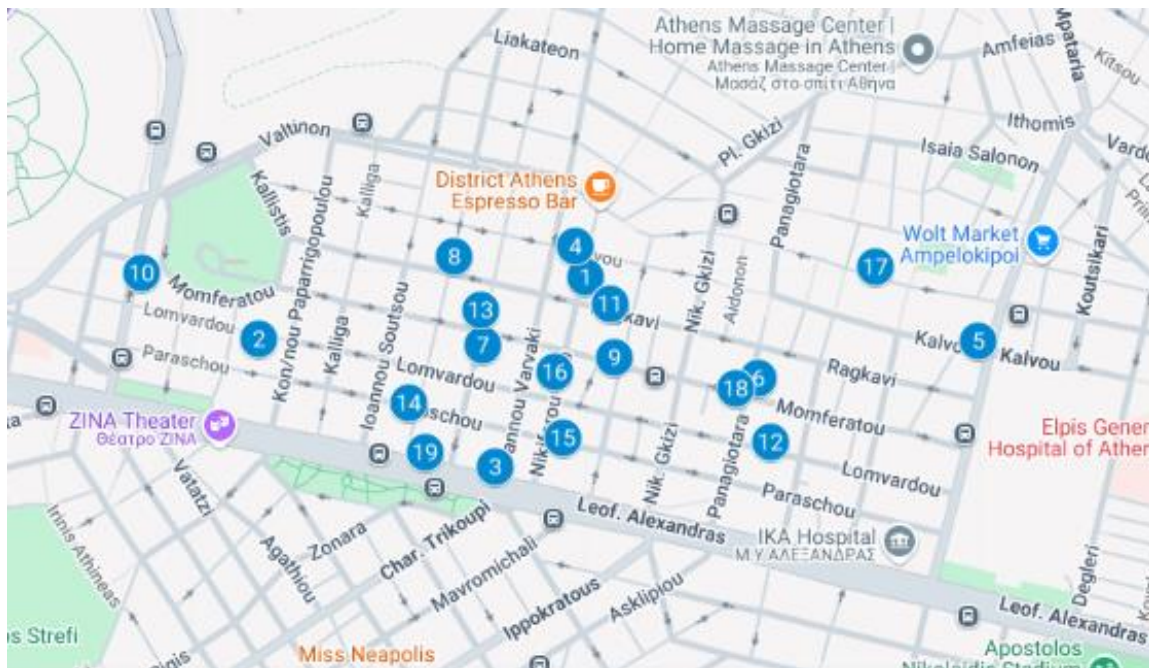
περιοχών, το οποίο αποδεικνύει ότι η στρατηγική τους στόχευε σε περιοχές, και όχι σε δρόμους, λεωφόρους ή γειτονιές.



Χάρτης 7: Χάρτης της περιοχής Κουκάκι με τα ακίνητα προς μελέτη



Χάρτης 8: Χάρτης της περιοχής των Εξαρχείων με τα ακίνητα προς μελέτη



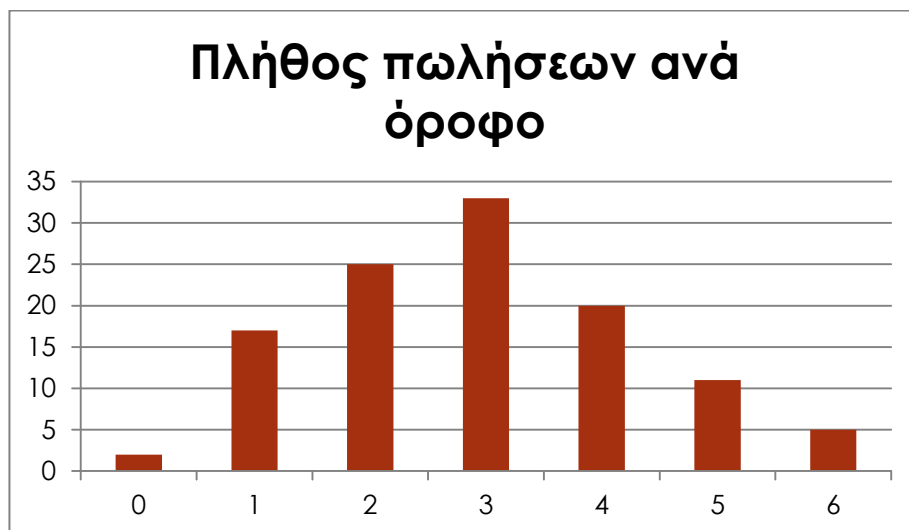
Χάρτης 9: Χάρτης της περιοχής των Εξαρχείων με τα ακίνητα προς μελέτη

Σχετικά τους ορόφους στους οποίους βρίσκονται τα εν λόγω διαμερίσματα, παρουσιάζουν μια σχετική διαφοροποίηση, με τους περισσότερους να βρίσκονται στους ενδιάμεσους ορόφους. Διαπιστώνουμε ότι τα υπόγεια διαμερίσματα αποφεύγονται εντελώς, ενώ ισόγεια διαμερίσματα καταγράφηκαν μόνο 2 σε σύνολο 113 διαμερισμάτων.

Πλήθος από Α/Α	
ΟΡΟΦΟΣ	Σύνολο
0	2
1	17
2	25
3	33
4	20
5	11
6	5
<b>Γενικό άθροισμα</b>	<b>113</b>

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Αριθμός ακινήτων ανά όροφο

Πηγή: Εξαγωγή στοιχείων από τη λίστα ακινήτων αγοραπωλησιών

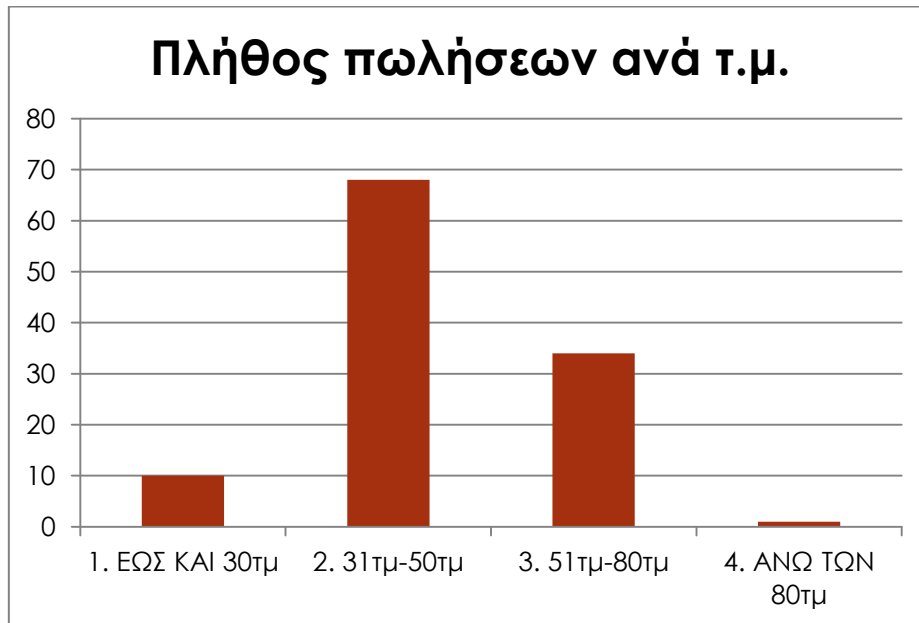


ΓΡΑΦΗΜΑ 9: Αριθμός ακινήτων ανά όροφο  
 Πηγή: Εξαγωγή στοιχείων από τη λίστα ακινήτων αγοραπωλησιών

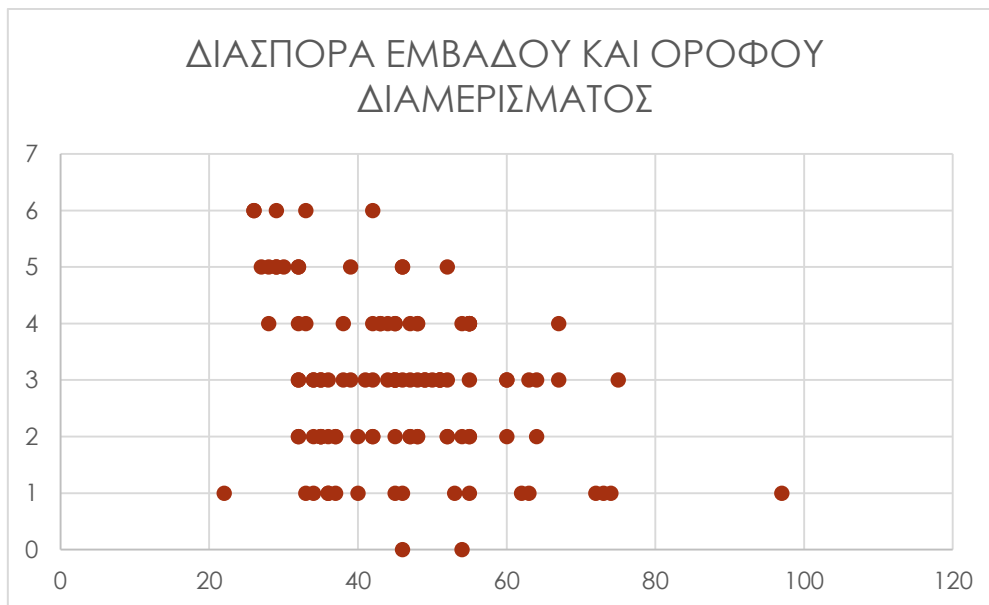
Όσον αφορά στα μεγέθη των διαμερισμάτων, η προτίμηση των συγκεκριμένων επενδυτών ακολουθεί την προσφορά της αγοράς, διαπιστώνοντας ότι τα διαμερίσματα 31 τμ έως 50 τμ αποτελούν την πλειοψηφία στις αγοραπωλησίες των Ισραηλινών. Ακολουθούν τα διαμερίσματα 51 τμ έως 80 τμ, τα διαμερίσματα έως 30 τμ, ενώ τα διαμερίσματα 80 τμ και άνω αποτελούν ισχυρή μειοψηφία.

Πλήθος από Α/Α	
ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΕΜΒΑΔΩΝ	Σύνολο
1. ΕΩΣ ΚΑΙ 30τμ	10
2. 31τμ-50τμ	68
3. 51τμ-80τμ	34
4. ΑΝΩ ΤΩΝ 80τμ	1
<b>Γενικό άθροισμα</b>	<b>113</b>

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Αριθμός ακινήτων ανά εμβαδό  
 Πηγή: Εξαγωγή στοιχείων από τη λίστα ακινήτων αγοραπωλησιών



*ΓΡΑΦΗΜΑ 10: Αριθμός ακινήτων ανά όροφο  
Πηγή: Εξαγωγή στοιχείων από τη λίστα ακινήτων αγοραπωλησιών*



*ΓΡΑΦΗΜΑ 11: Διασπορά εμβαδού και ορόφου διαμερισμάτων  
Πηγή: Εξαγωγή στοιχείων από τη λίστα ακινήτων αγοραπωλησιών*

Στον πίνακα μελέτης αναφέρονται επίσης και οι τιμές αγοράς των διαμερισμάτων, καθώς και οι τιμές μεταπώλησής τους κατόπιν των εργασιών ανακαίνισης. Οι τιμές αναφέρονται στα πραγματικά ποσά και όχι στις αντικειμενικές αξίες. Η ομοιογένεια που διαπιστώνεται μεταξύ τους αποδεικνύει ότι για την καθιέρωση των τιμών αγοράς και πώλησης στην Αθήνα, ο σπουδαιότερος παράγοντας είναι οι τιμές της αγοράς, και όχι κάποιο συγκεκριμένο χαρακτηριστικό, όπως ένας άξονας ενδιαφέροντος ή κάποιος όροφος.

Ακολουθως, αναλύεται η τιμή αγοράς σε τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, ώστε να είναι συγκρίσιμες οι τιμές μεταξύ τους. Η μέση τιμή αγοράς ανά τ.μ. ενός διαμερίσματος της λίστας μελέτης είναι 1.183,64 – με μέγιστη τιμή το 2.068,97 ευρώ ανά τ.μ. και ελάχιστη τιμή το 1418,92 ευρώ ανά τ.μ.

Αντίστοιχα, στην επόμενη στήλη εκτιμάται η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο, έπειτα από τις εργασίες ανακαίνισης που εφαρμόστηκαν στο ακίνητο. Διαπιστώνεται ότι η μέση τιμή της τιμής πώλησης είναι 2.033,66 ευρώ, με μέγιστη τιμή το 3.586,21 ευρώ ανά τ.μ. και ελάχιστη τιμή το 909,09 ευρώ ανά τ.μ.

Τέλος, στην τελευταία λίστα του πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή της τιμής μεταξύ των δύο επαναλαμβανόμενων πωλήσεων σε ποσό στο επί της εκατό (%). Αυτό αποτελεί και το ποσοστό κέρδους που επιτυγχάνεται μεταξύ των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων και είναι και ο πρωταρχικός στόχος της επένδυσης.

Βάσει της συγκεκριμένης στήλης, το ποσοστό κέρδους υπολογίζεται στο 172,92%, δηλαδή εφόσον ένα ακίνητο αγοραστεί 1 ευρώ, μεταπωλείται 1,72 ευρώ. Εντός του ποσοστού κέρδους, περιλαμβάνεται και το κόστος της ανακαίνισης. Το εν λόγω ποσοστό θεωρείται, μεταξύ των κύκλων των επενδυτών, «πετυχημένο» όταν ξεπερνάει μια συγκεκριμένη τιμή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Λίστα ακινήτων προς μεταπώληση στις περιοχές Κουκάκι, Εξάρχεια, Γκύζη μεταξύ 2016-2019

A/A	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ ΑΓΟΡΑΣ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΗΣ
1	ΚΟΥΚΑΚΙ	36	2	1969	ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 103	50000	80000	1388,89	2222,22	160,00%
2	ΚΟΥΚΑΚΙ	46	0	1969	ΦΑΛΗΡΟΥ 80	49000	80000	1065,22	1739,13	163,27%
3	ΚΟΥΚΑΚΙ	32	2	1965	ΑΓΛΑΥΡΟΥ 3	45000	78000	1406,25	2437,50	173,33%
4	ΚΟΥΚΑΚΙ	34	1	1966	ΜΕΪΝΤΑΝΗ 11	37000	70000	1088,24	2058,82	189,19%
5	ΚΟΥΚΑΚΙ	52	3	1967	ΕΥΡΩΠΗΣ 4	60000	110000	1153,85	2115,38	183,33%
6	ΚΟΥΚΑΚΙ	55	4	1967	ΜΠΕΛΕΣ 3	70000	110000	1272,73	2000,00	157,14%
7	ΚΟΥΚΑΚΙ	48	4	1966	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΣΙΝΝΗ 15-17	48000	95000	1000,00	1979,17	197,92%
8	ΚΟΥΚΑΚΙ	32	5	1972	ΒΕΪΚΟΥ 87	49000	90000	1531,25	2812,50	183,67%
9	ΚΟΥΚΑΚΙ	36	1	1969	ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 120	50000	95000	1388,89	2638,89	190,00%
10	ΚΟΥΚΑΚΙ	51	3	1969	ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 154	55000	80000	1078,43	1568,63	145,45%
11	ΚΟΥΚΑΚΙ	52	2	1969	ΟΔΥΣΣΕΑ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 45	65000	115000	1250,00	2211,54	176,92%
12	ΚΟΥΚΑΚΙ	34	3	1965	ΝΟΤΗ ΜΠΟΤΣΑΡΗ 13	38000	68000	1117,65	2000,00	178,95%
13	ΚΟΥΚΑΚΙ	47	2	1970	ΠΛ. ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 3	63000	94000	1340,43	2000,00	149,21%
14	ΚΟΥΚΑΚΙ	32	3	1961	ΤΟΥΣΑ ΜΠΟΤΣΑΡΗ 18	48000	64000	1500,00	2000,00	133,33%
15	ΚΟΥΚΑΚΙ	51	3	1966	ΒΕΪΚΟΥ 129	55000	102000	1078,43	2000,00	185,45%
16	ΚΟΥΚΑΚΙ	55	4	1970	ΒΕΪΚΟΥ 129	72000	110000	1309,09	2000,00	152,78%
17	ΚΟΥΚΑΚΙ	36	3	1966	ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 10-12	46000	72000	1277,78	2000,00	156,52%
18	ΚΟΥΚΑΚΙ	54	4	1965	ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 13	70000	100000	1296,30	1851,85	142,86%

19	ΚΟΥΚΑΚΙ	48	2	1970	ΦΑΛΗΡΟΥ 76	55000	96000	1145,83	2000,00	174,55%
20	ΚΟΥΚΑΚΙ	35	3	1968	ΜΑΡΚΟΥ ΜΠΟΤΣΑΡΗ 35	48000	75000	1371,43	2142,86	156,25%
21	ΚΟΥΚΑΚΙ	52	2	1966	ΣΤΡΑΤΗΓΟΥ ΚΟΝΤΟΥΛΗ 5B	60000	104000	1153,85	2000,00	173,33%
22	ΚΟΥΚΑΚΙ	45	1	1970	ΜΕΪΝΤΑΝΗ 11	55000	90000	1222,22	2000,00	163,64%
23	ΚΟΥΚΑΚΙ	54	0	1966	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 3	55000	90000	1018,52	1666,67	163,64%
24	ΚΟΥΚΑΚΙ	62	1	1966	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 3	64000	124000	1032,26	2000,00	193,75%
25	ΚΟΥΚΑΚΙ	37	1	1966	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 3	35000	74000	945,95	2000,00	211,43%
26	ΚΟΥΚΑΚΙ	64	2	1966	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 3	64000	124000	1000,00	1937,50	193,75%
27	ΚΟΥΚΑΚΙ	37	2	1966	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 3	35000	74000	945,95	2000,00	211,43%
28	ΚΟΥΚΑΚΙ	64	3	1966	ΟΔΥΣΣΕΑ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 32	70000	120000	1093,75	1875,00	171,43%
29	ΚΟΥΚΑΚΙ	30	5	1966	ΟΔΥΣΣΕΑ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 36	45000	70000	1500,00	2333,33	155,56%
30	ΚΟΥΚΑΚΙ	35	2	1969	ΜΕΪΝΤΑΝΗ 19	41000	70000	1171,43	2000,00	170,73%
31	ΚΟΥΚΑΚΙ	40	1	1965	ΣΙΚΕΛΙΑΣ 13	40000	80000	1000,00	2000,00	200,00%
32	ΚΟΥΚΑΚΙ	45	3	1970	ΑΓΛΑΥΡΟΥ 11	45000	92000	1000,00	2044,44	204,44%
33	ΚΟΥΚΑΚΙ	35	2	1968	ΖΑΝ ΜΩΡΕΑΣ 17	45000	70000	1285,71	2000,00	155,56%
34	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	72	1	1965	ΑΝΔΡΕΑ ΜΕΤΑΞΑ 4	81000	135000	1125,00	1875,00	166,67%
35	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	29	5	1961	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ 54	45000	85000	1551,72	2931,03	188,89%
36	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	32	3	1961	ΚΩΛΕΤΤΗ 17	30000	64000	937,50	2000,00	213,33%
37	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	34	3	1961	ΚΩΛΕΤΤΗ 17	35000	65000	1029,41	1911,76	185,71%
38	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	29	5	1960	ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 23	60000	104000	2068,97	3586,21	173,33%
39	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	48	4	1960	ΚΛΕΙΣΟΒΗΣ 13	50000	90000	1041,67	1875,00	180,00%
40	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	49	3	1965	ΑΝΔΡΕΑ ΜΕΤΑΞΑ 4	65000	85000	1326,53	1734,69	130,77%
41	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	27	5	1960	ΣΑΡΙΠΟΛΟΥ 8	50000	80000	1851,85	2962,96	160,00%
42	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	34	2	1959	ΑΝΔΡΕΑ ΜΕΤΑΞΑ 2	35000	70000	1029,41	2058,82	200,00%
43	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	75	3	1958	ΚΟΜΝΗΝΩΝ	82000	140000	1093,33	1866,67	170,73%
44	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	67	3	1961	ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 84	80000	134000	1194,03	2000,00	167,50%

45	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	55	4	1975	ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ 146	80000	114000	1454,55	2072,73	142,50%
46	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	63	3	1969	ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ 167	84000	126000	1333,33	2000,00	150,00%
47	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	52	5	1968	ΜΑΥΡΙΚΙΟΥ 8	65000	135000	1250,00	2596,15	207,69%
48	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	44	3	1958	ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΜΠΕΝΑΚΗ 98	65000	95000	1477,27	2159,09	146,15%
49	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	45	4	1960	ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΜΠΕΝΑΚΗ 68	52000	95000	1155,56	2111,11	182,69%
50	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	73	1	1960	ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΜΠΕΝΑΚΗ 28	78000	140000	1068,49	1917,81	179,49%
51	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	55	2	1965	ΜΕΤΣΟΒΟΥ 1	67000	110000	1218,18	2000,00	164,18%
52	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	54	2	1960	ΚΛΕΙΣΟΒΗΣ 8	55000	100000	1018,52	1851,85	181,82%
53	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	28	4	1959	ΖΑΛΟΓΓΟΥ 13	35000	65000	1250,00	2321,43	185,71%
54	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	39	3	1958	ΠΛΑΠΟΥΤΑ 8	40000	75000	1025,64	1923,08	187,50%
55	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	46	5	1960	ΠΛΑΠΟΥΤΑ 12	60000	90000	1304,35	1956,52	150,00%
56	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	47	4	1960	ΤΖΩΡΤΖ 20-22	53000	85000	1127,66	1808,51	160,38%
57	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	32	4	1965	ΣΠΥΡΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 19	40000	65000	1250,00	2031,25	162,50%
58	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	60	3	1960	ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ	65000	120000	1083,33	2000,00	184,62%
59	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	45	2	1959	ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗ 16-18	55000	90000	1222,22	2000,00	163,64%
60	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	46	1	1960	ΔΙΔΟΤΟΥ 39	58000	90000	1260,87	1956,52	155,17%
61	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	47	2	1973	ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ 148B	50000	94000	1063,83	2000,00	188,00%
62	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	32	2	1965	ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ 43	37000	60000	1156,25	1875,00	162,16%
63	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	44	4	1960	ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ 8-10	65000	100000	1477,27	2272,73	153,85%
64	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	97	1	1955	ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ 1	92000	150000	948,45	1546,39	163,04%
65	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	46	5	1958	ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ 85- 87	60000	100000	1304,35	2173,91	166,67%
66	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	45	3	1961	ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 7	55000	90000	1222,22	2000,00	163,64%
67	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	43	4	1960	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ 47	67000	100000	1558,14	2325,58	149,25%
68	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	45	3	1965	ΣΟΛΩΝΟΣ 142	48000	85000	1066,67	1888,89	177,08%
69	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	28	5	1960	ΣΟΛΩΝΟΣ 142	37000	60000	1321,43	2142,86	162,16%
70	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	32	5	1969	ΒΕΡΑΝΖΕΡΟΥ 13	30000	58000	937,50	1812,50	193,33%

71	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	47	3	1963	ΚΑΛΛΙΔΡΟΜΙΟΥ 48	60000	85000	1276,60	1808,51	141,67%
72	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	42	6	1963	ΑΓΑΘΙΟΥ 13	50000	90000	1190,48	2142,86	180,00%
73	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	60	3	1959	ΜΠΟΤΑΣΗ 4	60000	104000	1000,00	1733,33	173,33%
74	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	43	4	1958	ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ 72	50000	86000	1162,79	2000,00	172,00%
75	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	29	6	1960	ΕΡΕΣΣΟΥ 4	32000	60000	1103,45	2068,97	187,50%
76	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	40	2	1960	ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ 84	49000	80000	1225,00	2000,00	163,27%
77	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	51	3	1965	ΚΩΛΕΤΤΗ 4	55000	94000	1078,43	1843,14	170,91%
78	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	63	1	1963	ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 57	79000	115000	1253,97	1825,40	145,57%
79	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	33	4	1965	ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 86	36000	66000	1090,91	2000,00	183,33%
80	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	55	4	1972	ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 141	66000	110000	1200,00	2000,00	166,67%
81	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	60	2	1969	ΤΣΑΜΑΔΟΥ 10	65000	120000	1083,33	2000,00	184,62%
82	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	37	2	1960	ΤΖΑΒΕΛΛΑ 19	40000	80000	1081,08	2162,16	200,00%
83	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	33	6	1964	ΣΟΥΛΤΑΝΗ 8	42000	80000	1272,73	2424,24	190,48%
84	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	55	3	1964	ΚΩΝ/ΝΟΥ ΣΜΟΛΕΝΣΚΥ 22	60000	100000	1090,91	1818,18	166,67%
85	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	33	1	1964	ΡΕΘΥΜΝΟΥ 18	36000	75000	1090,91	2272,73	208,33%
86	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	39	5	1974	ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ 20	52000	94000	1333,33	2410,26	180,77%
87	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	42	2	1959	ΘΕΟΔ. ΛΑΣΚΑΡΕΩΣ 57	50000	80000	1190,48	1904,76	160,00%
88	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	41	3	1970	ΝΑΒΑΡΙΝΟΥ 66	43000	80000	1048,78	1951,22	186,05%
89	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	45	4	1964	ΑΡΑΧΩΒΗΣ 30	52000	85000	1155,56	1888,89	163,46%
90	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	26	6	1962	ΖΑΪΜΗ 12	40000	75000	1538,46	2884,62	187,50%
91	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	26	6	1962	ΣΠΥΡΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 28	35000	65000	1346,15	2500,00	185,71%
92	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	48	3	1961	ΛΕΩΦ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 40	50000	90000	1041,67	1875,00	180,00%
93	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	35	2	1961	ΜΕΤΣΟΒΟΥ 33	42000	74000	1200,00	2114,29	176,19%
94	ΕΞΑΡΧΕΙΑ	22	1	1961	ΚΩΝ/ΝΟΥ ΜΗΤΣΟΠΟΥΛΟΥ 37	25000	45000	1136,36	2045,45	180,00%
95	ΓΚΥΖΗ	55	1	1968	ΝΙΚΗΦΟΡΟΥ ΛΥΤΡΑ 32	55000	95000	1000,00	1727,27	172,73%
96	ΓΚΥΖΗ	42	4	1961	ΛΟΜΒΑΡΔΟΥ 38	48000	85000	1142,86	2023,81	177,08%

97	ΓΚΥΖΗ	35	3	1973	ΛΕΩΦ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 81	35000	65000	1000,00	1857,14	185,71%
98	ΓΚΥΖΗ	74	1	1972	ΚΑΛΒΟΥ 57-59	70000	105000	945,95	1418,92	150,00%
99	ΓΚΥΖΗ	55	2	1975	ΚΑΛΒΟΥ 137-139	50000	85000	909,09	1545,45	170,00%
100	ΓΚΥΖΗ	45	3	1973	ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΡΑ 26	51000	90000	1133,33	2000,00	176,47%
101	ΓΚΥΖΗ	49	3	1973	ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ 24	50000	88000	1020,41	1795,92	176,00%
102	ΓΚΥΖΗ	42	3	1968	ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΚΟΜΑΝΟΥΔΗ 3	50000	84000	1190,48	2000,00	168,00%
103	ΓΚΥΖΗ	36	1	1980	ΜΟΜΦΕΡΑΤΟΥ 71	38000	70000	1055,56	1944,44	184,21%
104	ΓΚΥΖΗ	38	4	1965	ΜΟΥΣΤΟΞΥΔΗ 16	45000	76000	1184,21	2000,00	168,89%
105	ΓΚΥΖΗ	48	2	1971	ΡΑΓΚΑΒΗ 49	55000	86000	1145,83	1791,67	156,36%
106	ΓΚΥΖΗ	67	4	1967	ΛΟΒΑΡΔΟΥ 119	80000	130000	1194,03	1940,30	162,50%
107	ΓΚΥΖΗ	42	2	1963	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ 25	45000	80000	1071,43	1904,76	177,78%
108	ΓΚΥΖΗ	50	3	1969	ΠΑΡΑΣΧΟΥ 61	53000	95000	1060,00	1900,00	179,25%
109	ΓΚΥΖΗ	46	3	1968	ΠΑΡΑΣΧΟΥ 85	50000	87000	1086,96	1891,30	174,00%
110	ΓΚΥΖΗ	35	2	1974	ΝΙΚΗΦΟΡΟΥ ΛΥΤΡΑ 17	35000	66000	1000,00	1885,71	188,57%
111	ΓΚΥΖΗ	53	1	1980	ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΡΟΙΔΗ 31-33	62000	100000	1169,81	1886,79	161,29%
112	ΓΚΥΖΗ	38	3	1969	ΜΟΜΦΕΡΑΤΟΥ 93	42000	75000	1105,26	1973,68	178,57%
113	ΓΚΥΖΗ	55	4	1969	ΛΕΩΦ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 71-73	50000	80000	909,09	1454,55	160,00%

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Πίνακας μελέτης αγοραπωλησίας ακινήτων ανά περιοχή με τα αναγραφόμενα ποιοτικά χαρακτηριστικά και τις τιμές αγοράς και πώλησης

### 4.3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η λίστα με τα στοιχεία των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων των ακινήτων στις περιοχές Κουκάκι Εξάρχεια και Γκύζη πρόκειται να αναλυθούν οικονομετρικά, με στόχο τη δημιουργία μιας εξίσωσης που προέρχεται από εμπειρική εξομάλυνση πειραματικών δεδομένων. Οι συγκεκριμένες τιμές ισχύουν μόνο για το συγκεκριμένο σύστημα, από το οποίο έχουν προκύψει εμπειρικά, και μπορούν να εφαρμοστούν και σε πληθώρα άλλων ακινήτων υπόκεινται σε όμοια στρατηγική μεταπωλήσεων.

Αρχικά, χρειάζεται να διαχωριστεί η έννοια της ερευνητική μεθοδολογίας από την ερευνητική μέθοδο. Η ερευνητική μέθοδος περιλαμβάνει ουσιαστικά όλες τις τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση της έρευνας. Σε αντίθεση με τη μεθοδολογία της έρευνας που όπως διευκρινίστηκε και παραπάνω είναι η επιστημονική μελέτη του τρόπου με τον οποίο η έρευνα διεκπεραιώνεται (Kothari 2004). Σύμφωνα με τον Greener (2008), οι δύο βασικές ερευνητικές μέθοδοι είναι η ποιοτική και η ποσοτική έρευνα. Στην ποιοτική έρευνα, η διερεύνηση του προβλήματος πραγματοποιείται συλλέγοντας ποιοτικά και όχι αριθμητικά δεδομένα. Η ποιοτική έρευνα είναι ευρύτερα διαδεδομένη στις κοινωνικές επιστήμες και στις επιχειρηματικές έρευνες.

Η ποσοτική έρευνα που πραγματοποιείται στην παρούσα διπλωματική εργασία, στηρίζεται σε ένα δείγμα 113 ακινήτων, το οποίο ακολουθώντας μια κοινή στρατηγική και παρόμοιες ποιότητες μεταβλητών, υποβάλλεται σε στατιστικούς ελέγχους και μοντέλα γραμμικής παλινδρόμησης, με σκοπό να απαντηθούν βασικά ερωτήματα της αγοράς ακινήτων. Παράλληλα, η ποσοτικοποίηση των στατιστικών δεδομένων της έρευνας διευκολύνει την οπτικοποιημένη αναπαράστασή τους σε γραφήματα, αλλά και τη συσχέτιση των διαφορετικών παραγόντων που εξετάζονται (Greener 2008).

Βασικό εργαλείο για τη μελέτη αποτελεί το μοντέλο πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης, το οποίο αποτελεί μια προσέγγιση για μοντελοποίηση της σχέσης μεταξύ μιας βαθμιδωτής εξαρτώμενης μεταβλητής, στην περίπτωση μας του χρόνου, και μίας ή περισσότερων επεξηγηματικών μεταβλητών, οι οποίες απαρτίζονται από το εμβαδόν, την ηλικία, τον όροφο και την περιοχή του ακινήτου.

Βάση της εξαρτημένης μεταβλητής του χρόνου μεταπώλησης, διαπιστώνουμε τη μεταβολή της τιμής αγοράς και πώλησης, ενώ τα ποιοτικά στοιχεία του ακινήτου παραμένουν τα ίδια. Τέλος, το δείγμα των προς μελέτη τιμών θεωρείται ομοσκεδαστικό, κα από τις ίδιες συνθήκες.

Από τη γενικότερη παρατήρηση της αγοράς ακινήτων, αλλά και από τη στατιστική μελέτη των δειγμάτων μας, αναγνωρίζεται η ύπαρξη μιας γραμμικής παλινδρόμησης μεταξύ των τιμών των κατοικιών και του χρόνου. Οι προαναφερθείσες στατιστικές παρατηρήσεις καταλήγουνε στην εκτίμηση μιας παλινδρομικής σχέσεις μεταξύ της τιμής πώλησης  $V$ , του χρόνου  $t$ , καθώς και των γενικών χαρακτηριστικών τους  $x$ . Εκτιμάται ότι για τη χρονική στιγμή  $t$ :

$$V t = f ( x , t )$$

Η ερμηνεία αυτής της σχέσης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την περίληψη του σωστού συνόλου χαρακτηριστικών ιδιοτήτων,  $x$ , και της σωστής μορφή της συνάρτησης  $f$  για την ηδονική παλινδρόμηση. Με βάση των δύο αυτών συντελεστών, ωστόσο, η ηδονική συνάρτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον διαχωρισμό της διακύμανσης των τιμών των ακινήτων σε εκείνη που αποδίδεται σε αλλαγές στα χαρακτηριστικά των ακινήτων που πωλήθηκαν και σε αυτή που αποδίδεται σε διαχρονική διακύμανση.

Ειδικότερα, τα στατιστικά αποτελέσματα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό των δεικτών των τιμών αγοράς για μια τυποποιημένη ή «πιοστικά προσαρμοσμένη» ιδιοκτησία με την πάροδο του χρόνου. Επομένως, θέτοντας την τιμή αγοράς με χρόνο  $t$  και την επανάληψη της αγοράς με χρόνο  $\tau$ , διαμορφώνονται ανάλογα και οι τιμές  $V_t$  και  $V_\tau$ :

$$V_t / V_\tau = g(x, \tau)$$

Ωστόσο, η συνάρτηση δεν ισχύει όταν σε ένα ακίνητο δεν έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στην κατάστασή του – στην περίπτωση μας ανακαίνιση του διαμερίσματος.

## 5. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι η παρουσίαση των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας για την αξιολόγηση και ανάλυση του δείγματος. Η οικονομετρική μελέτη που θα πραγματοποιηθεί αποτελεί μια προσπάθεια μέτρησης των οικονομικών σχέσεων και συσχετίσεων των χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου με μαθηματικό τρόπο.

Τα δεδομένα της έρευνας εισάγονται στο πρόγραμμα της IBM, SPSS (Statistical Package for Social Sciences), ένα λογισμικό για τη στατιστική ανάλυση δεδομένων. Το κάθε χαρακτηριστικό του ακινήτου, όπως περιοχή, ηλικία, εμβαδό, όροφος, εισάγεται ως μεταβλητή στην πλατφόρμα του SPSS και υπόκειται σε στατιστική ανάλυση και κατόπιν σε μοντέλα συσχετίσεων με άλλες μεταβλητές.

Αρχικά, στο συγκεκριμένο πρόγραμμα, πραγματοποιείται μια προκαταρκτική επεξεργασία των δεδομένων, ώστε να εμφανιστούν στο περιβάλλον του SPSS στατιστικά στοιχεία του δείγματος, όπως οι μέσοι όροι και διάμεσοι των χαρακτηριστικών, η διασπορά των αντίστοιχων τιμών και λοιπές πληροφορίες.

Με σκοπό να καταλήξουμε σε όσο το δυνατόν πιο σωστά αποτελέσματα από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε, κρίνεται απαραίτητη η χρήση της μεθόδου της γραμμικής παλινδρόμησης (simple linear regression, έτσι ώστε να εξετάσουμε και να συσχετίσουμε μερικές από τις πιο σημαντικές ερωτήσεις της έρευνας μας.

Μέσω της γραμμικής παλινδρόμησης, φιλοδοξείται να διαπιστωθεί η συσχέτιση των οικονομικών μεταβολών του ακινήτου με περισσότερες από μία μεταβλητές, οι οποίες αποτελούν τα χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Πιο επεξηγηματικά, η μέθοδος της γραμμικής παλινδρόμησης παρέχει τη δυνατότητα διερεύνησης της συμβολής ενός παράγοντα στη διαμόρφωση των αποτελεσμάτων. Παραδειγματικά αναφέρεται η ηλικία ενός ακινήτου, η οποία αποτελεί έναν από τους παράγοντες διερεύνησης.

Γι' αυτόν τον λόγο εξετάσαμε τη συσχέτιση των τιμών των ακινήτων συγκριτικά με τα χαρακτηριστικά των κατοικιών των τριών αυτών περιοχών.

## 5.1 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

Ξεκινώντας με την περιγραφική ανάλυση των δεδομένων, γίνεται ένας επιμερισμός του δείγματος ανά περιοχή. την πλειοψηφία των δεδομένων παρουσιάζει η περιοχή των Εξαρχείων.

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Κουκάκι	33	29,2	29,2	29,2
	Εξάρχεια	61	54,0	54,0	83,2
	Γκύζη	19	16,8	16,8	100,0
	Total	113	100,0	100,0	

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Αριθμός ακινήτων ανά εμβασό

Από το παραπάνω μοντέλο εξάγεται ο παραπάνω πίνακας, στον οποίο παρουσιάζονται τα περιγραφικά στοιχεία των τιμών εμβαδού, τιμής αγοράς, τιμή πώλησης, τιμή αγοράς ανά τ.μ., τιμή πώλησης ανά τ.μ. και ποσοστό κέρδους σε εκατοστημόρια (percentiles), ώστε να μην επηρεάζεται ο μέσος όρος από ακραίες τιμές και αλλοιώνονται τα αποτελέσματα της στατιστικής έρευνας.

Στη συνέχεια, το δείγμα υπόκειται σε στατιστική ανάλυση των ορόφων, στους οποίους βρίσκονται τα διαμερίσματα. Διαπιστώνεται ότι η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στον τρίτο όροφο, ακολουθεί ο δεύτερος, ο τέταρτος και ο πρώτος. το μικρότερο ποσοστό έχει το ισόγειο – με μόλις δυο διαμερίσματα- και ο έκτος.

Έπειτα, το δείγμα διαχωρίζεται ανά όροφο, ώστε να ακολουθήσει ανάλυση της προτίμησης των αγορών και διαμόρφωση τιμής σε υψηλούς ορόφους – από τέταρτο όροφο και άνω – και χαμηλότερους ορόφους – ισόγειο μέχρι και τρίτο όροφο. το 68,1% των 113 ακινήτων που μελετήθηκαν βρίσκεται σε όροφο από τρίτο και κάτω, ενώ το 31,9% σε όροφο υψηλότερο του τρίτου.

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	2	1,8	1,8	1,8
	1	17	15,0	15,0	16,8
	2	25	22,1	22,1	38,9
	3	33	29,2	29,2	68,1
	4	20	17,7	17,7	85,8
	5	11	9,7	9,7	95,6
	6	5	4,4	4,4	100,0
	Total	113	100,0	100,0	

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Πίνακας συχνότητων ορόφων

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	77	68,1	68,1	68,1
	4	36	31,9	31,9	100,0
	Total	113	100,0	100,0	

ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Πίνακες συχνοτήτων ορόφων διαχωρισμένους σε «υψηλούς» και «χαμηλούς» ορόφους

### 5.1.1 ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Για την εφαρμογή της γραμμικής παλινδρόμησης, πραγματοποιείται μια κατηγοριοποίηση των ορόφων, ώστε να δημιουργηθεί μια νέα ψευδομεταβλητή (στο μοντέλο ορίζεται ως FLOORclass), διαχωρίζοντας τους ορόφους σε δυο κατηγορίες, ώστε να μην περιπλέκεται υπερβολικά το μοντέλο.

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	2	6,1	6,1	6,1
	1	6	18,2	18,2	24,2
	2	10	30,3	30,3	54,5
	3	9	27,3	27,3	81,8
	4	4	12,1	12,1	93,9
	5	2	6,1	6,1	100,0
	Total	33	100,0	100,0	

a. =

a

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	27	81,8	81,8	81,8
	4	6	18,2	18,2	100,0
	Total	33	100,0	100,0	

a. =

### ΚΟΥΚΑΚΙ\_ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	7	11,5	11,5	11,5
	2	11	18,0	18,0	29,5
	3	17	27,9	27,9	57,4
	4	12	19,7	19,7	77,0
	5	9	14,8	14,8	91,8
	6	5	8,2	8,2	100,0
	Total	61	100,0	100,0	

a. =

a

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	35	57,4	57,4	57,4
	4	26	42,6	42,6	100,0
	Total	61	100,0	100,0	

a. =

## ΕΞΑΡΧΕΙΑ\_ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	4	21,1	21,1	21,1
	2	4	21,1	21,1	42,1
	3	7	36,8	36,8	78,9
	4	4	21,1	21,1	100,0
Total		19	100,0	100,0	

a. =

a

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	3	15	78,9	78,9	78,9
	4	4	21,1	21,1	100,0
Total		19	100,0	100,0	

## ΓΚΥΖΗ\_ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ

Ως πρώτο βήμα της οικονομετρικής προσέγγισης, εφαρμόζεται το μοντέλο της γραμμικής παλινδρόμησης στο σύνολο των ακινήτων αρχικά, θέτοντας ως μεταβλητές τα διατιθέμενα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. Προτιμάται το σύνολο των ακινήτων και όχι τμηματικά σε περιοχές, επειδή αφενός τα δείγματα χαρακτηρίζονται από ομοιομορφία, και αφετέρου, το μεγαλύτερο πλήθος των δεδομένων προσδίδει μεγαλύτερη εγκυρότητα στα αποτελέσματα.

Ως εξαρτημένη μεταβλητή - Dependent Variable - ορίζεται ο λόγος της τιμής πώλησης προς την τιμή αγοράς, δηλαδή το ποσοστό κέρδους που προκύπτει από την αγοραπωλησία. Συμπεραίνουμε ότι όταν ο λόγος είναι μεγαλύτερος του 1, υπάρχει κέρδος από την επένδυση, ενώ εάν είναι μικρότερος του 1 υπάρχει ζημία.

Ως μεταβλητές – Predictors – ορίζονται ο όροφος ακινήτου, η επιφάνεια και η παλαιότητα και χωρίζονται ανά περιοχή.

### Model Summary<sup>a,c</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,200 <sup>b</sup>	,040	-,060	,20910

a. =

b. Predictors: (Constant), , ,

c. Dependent Variable:

### ANOVA<sup>a,b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	,053	3	,018	,401	,753 <sup>c</sup>
	Residual	1,268	29	,044		
	Total	1,321	32			

**Coefficients<sup>a,b</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,796	,969		1,853	,074
		,001	,004	,035	,193	,848
		-,001	,017	-,015	-,080	,937
		-,103	,095	-,199	-1,089	,285

a. =

b. Dependent Variable:

**Residuals Statistics<sup>a,b</sup>**

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1,6366	1,7639	1,7330	,04054	33
Residual	-,40127	,36944	,00000	,19906	33
Std. Predicted Value	-2,378	,764	,000	1,000	33
Std. Residual	-1,919	1,767	,000	,952	33

KOYKAKI

**Model Summary<sup>a,c</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,332 <sup>b</sup>	,110	,063	,16741

**ANOVA<sup>a,b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	,198	3	,066	2,349	,082 <sup>c</sup>
	Residual	1,597	57	,028		
	Total	1,795	60			

a. =

b. Dependent Variable:

c. Predictors: (Constant), , ,

**Coefficients<sup>a,b</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,045	,330		6,195	,000
		-,004	,002	-,359	-2,634	,011
		-,002	,005	-,041	-,327	,745
		-,038	,047	-,111	-,810	,421

a. =

b. Dependent Variable:

**Residuals Statistics<sup>a,b</sup>**

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1,5070	1,8443	1,7302	,05738	61
Residual	-,42542	,39036	,00000	,16317	61
Std. Predicted Value	-3,891	1,989	,000	1,000	61
Std. Residual	-2,541	2,332	,000	,975	61

## ΕΞΑΡΧΕΙΑ

**Model Summary<sup>a,c</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,784 <sup>b</sup>	,615	,538	,07011

a. =

b. Predictors: (Constant), , ,

c. Dependent Variable:

**ANOVA<sup>a,b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	,118	3	,039	7,981	,002 <sup>c</sup>
	Residual	,074	15	,005		
	Total	,191	18			

**Coefficients<sup>a,b</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,041	,225		9,052	,000
		-,007	,002	-,748	-4,591	,000
		,001	,004	,031	,164	,872
		-,039	,047	-,158	-,828	,421

a. =

b. Dependent Variable:

**Residuals Statistics<sup>a,b</sup>**

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1,5347	1,8183	1,7197	,08086	19
Residual	-,16120	,08091	,00000	,06400	19
Std. Predicted Value	-2,288	1,220	,000	1,000	19
Std. Residual	-2,299	1,154	,000	,913	19

## ΓΚΥΖΗ

Στον πίνακα Model Summary αναγράφεται το  $R^2$ , δηλαδή σε τι ποσοστό εξαρτάται το δείγμα από τις μεταβλητές. Ισχυρότερη εξάρτηση παρουσιάζει στο Γκύζη, σε ποσοστό 61,5%, έπειτα στα Εξάρχεια σε ποσοστό 11% και τέλος στο Κουκάκι σε ποσοστό 4%.

Έπειτα, για την περαιτέρω στάθμιση του δείγματος και τη μείωση της ετεροσκεδαστικότητας, εφαρμόζεται παλινδρόμηση με τη μέθοδο των ελαχίστων τετραγώνων. παρακάτω παρουσιάζονται οι πίνακες των αποτελεσμάτων ανά περιοχή.

ANOVA <sup>a</sup>						
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
Regression	17,033	3	5,678	5,504	0,004	
Residual	29,917	29	1,032			
Total	46,950	32				

a. Περιοχή = Κουκάκι

Coefficients <sup>a</sup>							
	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error		Beta	Std. Error		
(Constant)	1,752	0,257				6,808	0,000
Area_sqm	0,001	0,001		0,311	0,259	1,200	0,240
AgeConstr	-0,001	0,004		-0,058	0,259	-0,223	0,825
FLOORclass	-0,169	0,051		-0,494	0,148	-3,333	0,002

a. Περιοχή = Κουκάκι

ANOVA <sup>a</sup>						
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
Regression	46,983	3	15,661	15,030	0,000	
Residual	59,391	57	1,042			
Total	106,374	60				

a. Περιοχή = Εξάρχεια

Coefficients <sup>a</sup>							
	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error		Beta	Std. Error		
(Constant)	1,938	0,091				21,285	0,000
Area_sqm	-0,004	0,001		-0,673	0,110	-6,105	0,000
AgeConstr	0,000	0,001		-0,026	0,107	-0,240	0,811
FLOORclass	-0,036	0,012		-0,310	0,102	-3,046	0,004

a. Περιοχή = Εξάρχεια

ANOVA <sup>a</sup>						
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
Regression	168,594	3	56,198	47,791	0,000	
Residual	17,639	15	1,176			
Total	186,232	18				

a. Περιοχή = Γκύζη

Coefficients <sup>a</sup>							
	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error		Beta	Std. Error		
(Constant)	2,069	0,084				24,668	0,000
Area_sqm	-0,008	0,001		-0,898	0,096	-9,319	0,000
AgeConstr	0,001	0,001		0,064	0,096	0,669	0,513
FLOORclass	-0,036	0,025		-0,115	0,081	-1,423	0,175

a. Περιοχή = Γκύζη

Οι τιμές του significance στον πίνακα του ANOVA δείχνουν, και στις τρεις περιπτώσεις, ότι το μοντέλο είναι στατιστικά σωστό.

Εξετάζοντας τους πίνακες με τα coefficients, διαπιστώνεται ότι στο Κουκάκι παίζει σημαντικότερο ρόλο ο όροφος, στα Εξάρχεια ο όροφος και η επιφάνεια του ακινήτου, ενώ στο Γκύζη μόνο η επιφάνεια (τιμές πιο κοντινές στο 0).

Στο Κουκάκι παρατηρείται, επίσης, ότι η τιμή του floorclass – της ψευδομεταβλητής που έχουμε ορίσει για «χαμηλούς» και «υψηλούς» ορόφους είναι αρνητική, πράγμα που σημαίνει ότι ο όροφος είναι αντιστρόφως ανάλογος με τον λόγο της τιμής πώλησης δια την τιμή αγοράς.

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### 6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Από τη στατιστική ανάλυση των δεδομένων τιμών αγοροπωλησιών ακινήτων, ακολουθεί μία προσπάθεια εξαγωγής συμπερασμάτων για μία σειρά ζητημάτων συνοδεύουν επενδύσεις ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας αλλά και γενικότερα.

Αρχικά, το σημαντικότερο ερώτημα που τίθεται στους κόλπους των επενδυτών είναι ποια περιοχή συμφέρει περισσότερο από άποψη επένδυσης. Ακολουθώντας, ζητήματα όπως ποιο χαρακτηριστικό κάνει τα ακίνητα πιο επικερδή ή ποιο εμβαδό ακίνητο παρουσιάζει την υψηλότερη απόδοση της επένδυσης, εξετάζονται μέσα από τη στατιστική μελέτη.

Οι περιοχές Κουκάκι, Εξάρχεια και Γκύζη διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά και παρουσιάζουν σημαντική ομοιογένεια μεταξύ τους. Συγκρίνοντας τους δείκτες απόδοσης μεταξύ τους, διαπιστώνεται ότι για το Κουκάκι ο συντελεστής απόδοσης είναι 173,30%, για τα Εξάρχεια 173,02% και για το Γκύζη 171,97%. Στατιστικά, οι τιμές είναι σχεδόν όμοιες μεταξύ τους – ιδίως το Κουκάκι με τα Εξάρχεια - φανερώνοντας τη δυναμική αυτών των περιοχών και την καταλληλότητα τους ως πόλους επενδύσεων ακινήτων.

Με αφετηρία το πρώτο ερώτημα, οι τρεις υπό μελέτη περιοχές εμφανίζουν έναν υψηλό δείκτη απόδοσης, καθώς ποσοστά ανώτερα του 1,5 θεωρούνται επιτυχημένα από τους επενδυτές. Με μέσο όρο απόδοσης 1,73%, οι περιοχές θεωρούνται επικερδής για επένδυση ακινήτων. Αυτό οφείλεται, όπως αναλύθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια, στη μεγάλη προσφορά διαμερισμάτων στο κέντρο της Αθήνας, στις χαμηλές τιμές, στην τουριστικότητα των συγκεκριμένων περιοχών και στην εγγύτητά τους στο ιστορικό κέντρο και σε βασικούς άξονες κυκλοφορίας.

Η προτίμηση των επενδυτών σε αυτές τις περιοχές δε συγκρίνεται με άλλες περιοχές πλησίον του κέντρου, όπως φερειπείν Ζωγράφου ή Αμπελόκηπους. Στις εν λόγω περιοχές, ακόμη και αν η τιμή αγοράς είναι χαμηλότερη σε σύγκριση με αυτή των περιοχών μελέτης, η τιμή πώλησης θα ήταν επίσης χαμηλή, ορίζοντας την απόδοση σε χαμηλότερο βαθμό από την επιθυμητή.

Σε μια πιο λεπτομερή ανάλυση μεταξύ των τριών περιοχών, μελετήθηκε η μέση τιμή αγοράς στις τρεις περιοχές. Αρχικά, η μέση τιμή αγοράς στο Κουκάκι είναι 1194,86 ευρώ, στα Εξάρχεια 1213,06 ευρώ και στην περιοχή του Γκύζη 1.069,69 ευρώ. Όσον αφορά στις Τιμές πώλησης των διαμερισμάτων στις εν λόγω περιοχές, διαμορφώνονται στις 2.049,56 ευρώ, 2.085,57 ευρώ και 2.033,60 ευρώ για την κάθε περιοχή αντίστοιχα.

Από την παραπάνω στατιστική ανάλυση των πληροφοριών, προκύπτει το ερώτημα εάν είναι δυνατόν το Κουκάκι, το οποίο αποτελεί έναν από τους κύριους τουριστικούς

θύλακες της Αθήνας, να παρουσιάζει τιμές αγοράς και πώλησης λίγο χαμηλότερες σε σύγκριση με τα Εξάρχεια. Η πιθανότερη απάντηση σε αυτό το ερώτημα είναι η μεγάλη ζήτηση ακίνητης περιουσίας που επικρατεί στα Εξάρχεια εδώ και μία δεκαετία και η μεγάλη προτίμηση τους από τους Ισραηλινούς.

Τα Εξάρχεια, λόγω της μεγάλης απόδοσης σε συνδυασμό με τις ελκυστικές τιμές απόκτησης, αποτελούν τη δημοφιλέστερη περιοχή ζήτησης ακινήτων και διαφημίζονται το συγκεκριμένο κύκλο επενδυτών.

Ακόμη, διαπιστώνεται η μεγάλη συμβολή και μόχλευση που πραγματοποιείται στην αγορά κινητών από Ισραηλινά κεφάλαια και επενδύσεις, το μέγεθος των επενδύσεων και την επιρροή των ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων.

Ακόμη, από το πρώτο μοντέλο παλινδρόμησης, φαίνεται ότι το  $R^2$ , το οποίο φανερώνει το ποσοστό που εξαρτάται το αποτέλεσμα από τη μεταβλητή, είναι αρκετά μικρότερο σε σύγκριση με τις άλλες περιοχές. Αυτό φανερώνει ότι στο Κουκάκι υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την τιμή και δεν έχουν εισαχθεί στο μοντέλο.

Οι εν λόγω παράγοντες πιθανώς να μην είναι μετρήσιμα μεγέθη. Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα που βρίσκεται κοντά στην Διονυσίου Αρεοπαγίτου ή έχει θέα προς τον Παρθενώνα, έχει διαφορετική αξία από ένα διαμέρισμα που βρίσκεται δύο οικοδομικά τετράγωνα δίπλα του και δε διαθέτει τα ίδια χαρακτηριστικά.

Το ίδιο ισχύει και για τα Εξάρχεια, αλλά σε μικρότερο βαθμό. Λαμβάνοντας υπ' όψιν της ετερογένεια των Εξαρχείων – από τα «γραφειακά» κτίρια στη Σόλωνος μέχρι τις πολυκατοικίες πλησίον του Πολυτεχνείου και του Μουσείου ή στου πρόποδες του λόφου Στρέφη, διαπιστώνεται η μεταβολή της αξίας από γειτονιά σε γειτονιά της περιοχής.

Η περιοχή που έχει τη μεγαλύτερη εξάρτηση από τις μεταβλητές που έχουμε εισάγει στο μοντέλο είναι το Γκύζη. Αυτό αποδεικνύει ότι η ίδια η περιοχή δεν έχει ετερογένεια μεταξύ της και ένα διαμέρισμα που βρίσκεται στην οδό Μομφεράτου έχει την ίδια αξία με ένα διαμέρισμα στην Κάλβου ή στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, με τα ίδια χαρακτηριστικά.

## **6.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΗΛΙΚΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Στη συνέχεια, καθώς ζητούμενο της παρούσας εργασίας αποτέλεσε η διερεύνηση ποιων μεταβλητών των ακινήτων καθορίζουν την τιμή πώλησης και αγοράς του εκάστοτε ακινήτου, μελετήθηκαν τα χαρακτηριστικά του εμβαδού, ορόφου και ηλικίας κτίσματος. από τη γραμμική παλινδρόμηση που εφαρμόστηκε στις τρεις βασικές μας υποθέσεις.

Ξεκινώντας με την ηλικία του ακινήτου, παρατηρείται στους σχετικούς πίνακες ότι η τυπική απόκλιση μεταξύ των ηλικιών είναι αμελητέα. Αυτό εξηγείται επειδή, αφενός το σύνολο των προς μελέτη ακινήτων έχουν σχετικά ίδια ηλικία και κατ' επέκταση μορφή και τυπολογία, και αφετέρου οι τρεις περιοχές δεν διαφοροποιούνται χρονικά.

Αυτό επιβεβαιώνει την αρχική μας υπόθεση, ότι ένα ακίνητο του 1965 δεν μειονεκτεί απέναντι σε ένα ακίνητο του 1975 και ότι όλα εντάσσονται στην ίδια κατηγορία.

Διαφορά ίσως σημειωνόταν εάν η κατασκευή εντασσόταν στην περίοδο έπειτα του 1984, έτος κατά το οποίο ο Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός, που συντάχθηκε και άρχισε να ισχύει το 1959, συμπληρώθηκε με πρόσθετα βασικά άρθρα, με αποτέλεσμα τα μεταγενέστερα κτίρια να «θεωρούνται» πιο ασφαλή.

Εντούτοις, τα κτίρια των δεκαετιών 1960 – 1970 έχουν υποστεί ισχυρούς σεισμούς και δεν έχουν παρουσιάσει αστοχίες, γεγονός που έχει εκτιμηθεί στον κύκλο των μηχανικών και, βάση αυτής της συνθήκης, θεωρούνται εξίσου ασφαλή.

Συμπερασματικά, δεν παίζει ρόλο η παλαιότητα των διαμερισμάτων κατά την αγοραπωλησία τους και στη διαμόρφωση των τιμών τους, καθώς όλα εντάσσονται στην ίδια χρονική περίοδο.

### **6.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΕΜΒΑΔΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Από τους σχετικούς ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν διαπιστώθηκε ότι υπάρχει στατιστικά σημαντική συσχέτιση μεταξύ του εμβαδού των ακινήτων και του ποσοστού και ποσού κέρδους μεταξύ των καταγραφόμενων επαναλαμβανόμενων πωλήσεων του δείγματος.

Όπως παρατηρήθηκε και ανωτέρω, στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του δείγματος υπάρχει μια θετική, αλλά ανελαστική, σχέση μεταξύ του μεγέθους του ακινήτου και της αξίας πώλησής του, ούτως ώστε η τιμή ανά τ.μ. μειώνεται όσο αυξάνεται το μέγεθος του ακινήτου, δηλαδή σε ένα ακίνητο 100 τ.μ. η τιμή ανά τ.μ. = 1606 € ενώ σε ένα ακίνητο 50 τ.μ. η τιμή ανά τ.μ. = 1722 €.

Η τελική τιμή πώλησης είναι συνδεδεμένη με τη αρχική τιμή αγοράς (και μάλιστα πολύ υψηλή συσχέτιση), τα πιο μικρά διαμερίσματα έχουν καλύτερο ratio μεταβολής τιμής σε σχέση με τα πιο μεγάλα, η οποία είναι στατιστικά σημαντική, αλλά όχι πολύ ισχυρή. Για παράδειγμα, αν κάτι το αγοράζω 30 € και το πουλάω 60 € και κάτι άλλο το αγοράζω 100 € και το πουλάω 160 €, έχω μικρότερο κέρδος στο πρώτο (30 vs 60) αλλά σαν ποσοστό έχω 100% στο πρώτο και 60% στο δεύτερο.

Είναι πολύ ενδιαφέρον ότι η ηλικία του ακινήτου και ο όροφος δεν παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο για την τιμή πώλησης, παρά το γεγονός ότι αν ληφθούν υπόψη μεμονωμένα έχουν μεγάλο αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου.

Σε μια αναλυτικότερη παρατήρηση των αποτελεσμάτων μεταξύ των περιοχών, διαπιστώνουμε ότι η τυπική απόκλιση μεταξύ της είναι στατιστικά μικρή, πράγμα που αποδεικνύει ότι οι τιμές ακινήτων δεν διαφοροποιούνται σημαντικά μεταξύ των περιοχών. Αναφέρουμε ξανά ότι η παλαιότητα δεν αποτελεί στατιστικά σημαντικό στοιχείο, καθώς το πλήθος των δειγμάτων αποτελείται από παρόμοια χρονολογία κατασκευής.

#### 6.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΟΡΟΦΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ξεκινώντας με κάποιες γενικές παρατηρήσεις σχετικά με τη γεωγραφία των διαμερισμάτων, διαπιστώνεται ότι στους υψηλότερους ορόφους υπάρχουν μικρότερα ακίνητα ενώ στους χαμηλότερους ορόφους χωροθετούνται τα ακίνητα μεγαλύτερου εμβαδού. Αυτό εξηγείται από το οικοδομικό σύστημα που ακολουθεί η αθηναϊκή πολυκατοικία, η οποία στους τελευταίους ορόφους παρουσιάζει δύο εσοχές, λόγω του ιδεατού στερεού πρέπει να εγγράφεται η τομή κάθε πολυκατοικίας και εξαρτάται από το πλάτος της επικείμενης οδού.

Η ανάλυση τιμών ως προς τον όροφο, που ακολουθεί τα μοντέλα γραμμικής παλινδρόμησης ανά περιοχή, πραγματοποιείται βάσει των λόγων των μέσων ποσοστών αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο.

Συγκρίνοντας τους λόγους αξίας της μέσης τιμής αγοράς των υψηλών ορόφων (4 και άνω) και των χαμηλότερων στο Κουκάκι, εκτιμάται ότι αυτός της αγοράς είναι  $1.318/1.167 = 1,13$  κατά την αγορά και  $2.163/2,027 = 1,07$  κατά την πώληση. Επομένως, οι ψηλοί όροφοι πράγματι κοστίζουν περισσότερο και η διαφορά της τιμής πώλησης των ψηλών διαμερισμάτων είναι μικρότερη της μέσης τιμής αγοράς κατά 6%.

Αντίστοιχα, στα Εξάρχεια τα ποσοστά διαμορφώνονται στις τιμές αγοράς  $1.319/1.134 = 1,16$  και στην πώληση  $2.281/1.941 = 1,17$ , πράγμα που σημαίνει ότι και σε αυτήν την περιοχή οι ψηλοί όροφοι κοστολογούνται ακριβότερα. Η διαφορά με το Κουκάκι είναι ότι στα Εξάρχεια είναι υψηλότερη και η τιμή πώλησης.

Τέλος, στην περιοχή του Γκύζη ο λόγος των τιμών αγοράς των υψηλών ορόφων δια των χαμηλών είναι  $1.108/1.060 = 1,045$ , ενώ αντίστοιχα της πώλησης υπολογίζεται σε  $1.855/1.835 = 1,01$ , που σημαίνει ότι ο όροφος στην εν λόγω περιοχή, δεν παίζει απολύτως κανέναν ρόλο.

Από τις ανωτέρω συγκρίσεις, διαπιστώνεται ότι ο η υψηλότερη τιμή των προκύπτει σε περιοχές που η θέα είναι ένας σημαντικός παράγοντας. Το Κουκάκι γειτνιάζει με την Ακρόπολη και το λόφο του Φιλοπάππου και είναι λογικό οι ψηλοί όροφοι να πλεονεκτούν έναντι των χαμηλότερων, καθώς προσφέρουν θέα στα αξιοθέατα και αυτό χρησιμοποιείται ως μια πολιτική διαμόρφωσης τιμών. Ομοίως και στα Εξάρχεια, τα οποία διαθέτουν οπτικές φυγές σε Λυκαβηττό και λόφο Στρέφη, προσδίδοντας πιο ελκυστικά χαρακτηριστικά στους ορόφους αυτούς.

Αντίθετα, στην περιοχή του Γκύζη, η μόνη μεταβλητή που ορίζει την αξία του ακινήτου είναι η επιφάνεια. Αυτό εμπειρικά εξηγείται από το γεγονός ότι δεν έχει άμεση οπτική επαφή με κάποιο τοπόσημο, και επίσης δε συνορεύει με κάποιο σημαντικό αξιοθέατο, με μόνη εξαίρεση τις πολυκατοικίες που συνορεύουν με το Πεδίο του Άρεως, που όμως δεν περιλαμβάνεται κάποια αγοραπωλησία σε αυτό το σύνορο στη λίστα μελέτης μας.

Ωστόσο, στο συγκεκριμένο περιβάλλον της μέγιστης επιθυμητής απόδοσης της επένδυσης, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι οι χαμηλοί όροφοι συμφέρουν περισσότερο,

καθώς η τιμή αγοράς είναι χαμηλότερη ενώ η τιμή πώλησης, κατόπιν της ανακαίνισης, εξισώνεται με αυτή της πώλησης των χαμηλότερων ορόφων.

Σε ένα ακόμη πιο εκτεταμένο χρονικό ορίζοντα, η εφαρμογή του οικονομετρικού μοντέλου που πραγματοποιείται σε αυτή την διπλωματική φιλοδοξία να συμβάλλει στην πρόβλεψη μελλοντικών τιμών μιας μεταβλητής, στην εκτίμηση σχέσεων και αυτοσυσχέτισης των οικονομικών παραγόντων και εν γένει στην άσκηση μιας μελλοντικής οικονομικής πολιτικής. Ωστόσο, είναι αδύνατον το θέμα να μελετηθεί ανεξάρτητα από τις κοινωνικές προεκτάσεις του και χωρίς να λαμβάνει υπόψιν την ελληνική οικονομική κατάσταση της τελευταίας δεκαπενταετίας

## 7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Τραυλός Ι. Ν., “Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών. Από των προϊστορικών χρόνων μέχρι των αρχών του 19ου αιώνας”, Γ' έκδοση, Αθήνα 2005
- Θωμάς Μαλούτας, “Η Κοινωνική Γεωγραφία Της Αθήνας: Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια Νοτιοευρωπαϊκή Μητρόπολη”, Εκδόσεις Αλεξάνδρεια, 2018
- Θωμάς Μαλούτας, “Αθήνα: Κατοικία – Οικογένεια: Ανάλυση των Μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης”, Εκδόσεις Εξάντας, 1990
- Θωμάς Μαλούτας, Σταύρος Νικηφόρος Σπυρέλλης “Κενές κατοικίες”, Athens Social Atlas, Σεπτέμβριος 2016, <https://doi.org/10.17902/20971.63>
- Γιώργος Λιάλιος, “Μεταλλαγές στην ιδιοκτησία ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας τη δεκαετία της οικονομικής κρίσης (2009-2018). Η περίπτωση των Εξαρχείων”, Athens Social Atlas, Σεπτέμβριος 2021, <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/property-transformations-in-exarcheia/>
- Alexandri, G., “Planning Gentrification and the “absent” state in Athens. International Journal of Urban and Regional Research, volume 42, January 2018
- H. Schwartz and L. Seabrooke, 2009, “The Politics of Housing Booms and Busts (International Political Economy Series)”, Palgrave Macmillan
- Βαρουφάκης Γ., Πατώκος Α., Τσερκέζης Λ., Κουτσοπέτρος Χ. “Μελέτες / Studies 17: Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα και την Ευρώπη το 2011”, 2011, Online: <https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2014/04/files/study-17.pdf>
- “Golden Visa, Residency by Investment Greece”, Hellenic Trade Council, 2022
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4146 ΦΕΚ Α'90/18.4.2013 “Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις”, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, 2013
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3908 ΦΕΚ Α'8/1.2.2011 “Ενίσχυση Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη, την Επιχειρηματικότητα και την Περιφερειακή Συνοχή”, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, 2011
- Christian Henrik Nesheim “THE GREEK VISA WAS OFFICIALLY EUROPE'S BIGGEST IN 2021”, Ιανουάριος 2022, Published Online: <https://www.imidaily.com/intelligence/at-1035-approvals-the-greek-golden-visa-was-officially-europes-biggest-in-2021/>

- “Αθήνα: Έρευνα για τα καταλύματα Airbnb (Φθινόπωρο 2022)”, 2022, Published Online: [https://www.tourix.gr/el/airbnb\\_athens\\_2022/](https://www.tourix.gr/el/airbnb_athens_2022/)
- Alexandridis G., Y. Voutos, Ph. Mylonas, Caridakis G., “Geolocation Analytics-Driven Ontology for Short-Term Leases: Inferring Current Sharing Economy Trends”, *Algorithms* **2020**, <https://www.mdpi.com/1999-4893/13/3/59>
- Gourzis K., Alexandridis G., Gialis S., Caridakis G. “Studying the Spatialities of Short-Term Rentals’ Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece”, Part of the book series: [IFIP Advances in Information and Communication Technology](#), Μάιος 2019, Published Online: [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-19909-8\\_17](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-19909-8_17)
- Ministerio de la Presidencia -Justicia y Relaciones con las Cortes “BILL GRANTING SPANISH CITIZENSHIP TO SEPHARDIC JEWS”, 2015
- Bradford Case and John M. Quigley, “The Dynamics of Real Estate Prices”, The MIT Press, 2018
- Min Hwang & John M. Quigley “Housing Price Dynamics in Time and Space: Predictability, Liquidity and Investor Returns”, *J Real Estate Finan Econ*, 2010
- Kyle Barron, Edward Kung, Davide Proserpio “The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb”, Published Online: <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>, 2020
- Robert J. Schiller “Arithmetic Repeat Sales Price Indicators”, Cowles Foundation Yale University, Δεκέμβριος 1990
- Kothari, C., “Research Methodology: Methods and Techniques, New Delhi: New Age International Limited Publishers”, 2004
- Greener S., “Business Research Methods”, Ventus Publishing, 2008
- The British Academy , Center of Multilevel Modelling (CMM) Multiple Regression in SPSS worksheet (Practical), 2010
- Λαμπράκης Δ., “Στοιχεία Στατιστικής”, Εκδόσεις Σμπίλιας, 1983
- Δρεπτάκης Μ., “Θεωρητική Οικονομετρία”, Εκδόσεις Παπαζήσης, 1975