ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ. ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

ΓΙΑΚΟΥΜΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 8

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 8
ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ 9
Δημογραφικά και Γεωγραφικά Στοιχεία Περιφέρειας 9
Ανεργία 11
ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ ΕΙΝΑΙ ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ: 12

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 13

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ 1997 ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΟ 2007 14

1.1 ΧΡΟΝΟΣΕΙΡΕΣ ΝΕΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ: ΠΙΝΑΚΕΣ. 14

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΗΜΕΡΑ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 23

2.1 ΑΓΟΡΑ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 23
2.1.1 Ανάλυση 23
2.1.2 Σταθερή η πτώση της οικοδομής στην Ελλάδα 23
2.1.3 Η αρχή της ύφεσης 26
2.1.4 Κίνηση 26
2.1.5 Σημερινή κατάσταση 26
2.1.6 Επιπτώσεις στην οικονομία 29
2.1.7 Εξέλιξη τιμών 31
2.2 ΑΓΟΡΑ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 33
2.2.1 Κρήτη: Πρότυπο αγοράς εξοχικής κατοικίας 33
2.2.1.1 Ηράκλειο 33
2.2.1.2 Λασίθι 34
2.2.1.3 Χανιά 35
2.2.1.4 Ρέθυμνο 36
2.2.2 Αγορά παραθεριστικής κατοικίας 36
2.2.3 Μεταβολή της ζήτησης παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα 37

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 40

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 40
3.2 ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΝΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΤΟΚΙΑ 41
3.3 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 43
3.4 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ 43
3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 45

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 46

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΠΙΤΟΚΙΑ, ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ Η ΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ 47

4.1 ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΣΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ 47
4.2 ΑΠΟΓΕΙΩΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ 48

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ 53

6.1 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 53
6.2 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗ ΠΡΟΣΤΙΘΕμΕΝΗ ΑΞΙΑ 56

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ 59

7.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 59
7.2 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ 61
7.3 ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ 64
7.4 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ 64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΚΠΣ 66

8.1 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (2000-2006) ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ 66

8.2 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ 67
8.3 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2007 – 2013 68
8.3.1 Αναπτυξιακό Όραμα και Στρατηγική της Χωρικής Ενότητας Κρήτης 68
8.3.2 Οι Βασικοί Άξονες Παρέμβασης Περιφέρεια Κρήτης 69
8.4 ΤΟΜΕΑΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΧΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2007-2013 - ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΑΜΕΣΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 70
8.4.1 Χωροταξικός – Πολεοδομικός Σχεδιασμός 70
8.4.2 Μεταφορές 72
8.4.2.2 Οδικό δίκτυο 74
8.4.2.3 Αναμενόμενες επιπτώσεις 74
8.4.3 Τουρισμός 75
8.4.3.1 Στρατηγική και στόχοι ανάπτυξης του Κρητικού τουρισμού 75
8.4.3.2 Προτεινόμενα μέτρα και δράσεις 76

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ 80

9.1 ΓΕΝΙΚΑ 80
9.2 ΕΙΣΟΔΟΣ ΝΕΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΩΝ 81
9.2.1 Τουρκία 81
9.2.2 Βουλγαρία 81
9.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΑΠΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΕΣ ΑΓΟΡΕΣ - ΟΙ ΔΥΝΑΤΟΙ «ΠΑΙΚΤΕΣ» ΣΤΗ ΜΕΣΟΓΕΙΟ 82
9.4 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ 83
9.5 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ 84
9.6 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΕΓΧΩΡΙΩΝ ΑΓΟΡΩΝ 85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ 89

10.1 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΗΝ ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ 89
10.2 ΚΑΘΟΔΙΚΟΣ ΚΥΚΛΟΣ 89
10.3 ΟΙ ΑΙΤΙΕΣ 90
10.4 ΧΑΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΚΕΡΔΙΣΜΕΝΟΙ 90
10.5. ΠΡΩΤΗ ΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΠΟΙΗΣΗΣ 91

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11: ΣΤΑΣΗ ΕΛΛΗΝΩΝ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 93

11.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ 93
11.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 96

ΕΝΟΤΗΤΑ 3 98

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ, ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ 99

12.1 ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1981-1991-2001 99
12.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 100
12.3 ΕΞΕΛΙΞΗ ΡΥΘΜΩΝ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ 108
12.4 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΟΠΩΣ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΥΘΟΡΜΗΤΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ 108
12.5 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2011 ΚΑΙ 2015 113
12.5.1 Εκτίμηση πληθυσμού 113
12.5.2 Εκτίμηση εισοδήματος 116
12.6 ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΑΣΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. 117
12.7 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ 5ΕΤΙΑ ΚΑΙ 10ΕΤΙΑ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ, ΤΟΥ ΑΠΟΔΕΚΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ. 118
12.9 ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT 120
12.9.1 Δυνατά σημεία 122
12.9.2 Αδυναμίες 122
12.9.3 Ευκαιρίες/Προοπτικές 123
12.9.4 Απειλές 124

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 126

13.1 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΚΑΙ Η ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 126

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 128

ΕΛΛΗΝΙΚΗ 128
ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ 129
ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΈΝΩΣΗΣ 130
ΈΡΕΥΝΕΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΕΧΩΔΕ 131
ΈΡΕΥΝΕΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ 132
WEBSITES 132

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον καθηγητή κ. Ζοπουνίδη Κωνσταντίνο και στον κ. Γαγάνη Χρυσοβαλάντη για την πολύτιμη καθοδήγηση τους κατά τη διάρκεια της διεξαγωγής του συγκεκριμένου πονήματος.

Πίνακες	Τίτλος	Σελίδα
Ε1	Δημογραφικά χαρακτηριστικά Κρήτης	9
Ε2	Κατανομή Πληθυσμού ανά Επίπεδο Εκπαίδευσης	11
1.1	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1997 – 12/1997	14
1.2	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1998 – 12/1998	14
1.3	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1999 – 12/1999	15
1.4	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2000 – 12/2000	15
1.5	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2001 – 12/2001	16
1.6	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2002 – 12/2002	16
1.7	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2003 – 12/2003	17
1.8	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2004 – 12/2004	17
1.9	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2005 – 12/2005	18
1.10	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2006 – 12/2007	18
1.11	Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2007 – 12/2007	19
1.12	Νέες κατοικίες κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 1997-2007	19
2.1	Διάρθρωση Κατασκευαστικού Τομέα Κρήτης	23
2.2	Δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών	27
2.3	Ετήσια εξέλιξη δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών κατά τη περίοδο 1971 και εξής	29
2.4	Εξέλιξη Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές, κατά τα έτη 2000-2007	30
2.5	Τιμές πώλησης διαμερισμάτων	32
4.1	Στεγαστικά επιτόκια 2000-2006	48
5.1	Φόροι και τέλη, που επιβαρύνουν τα ακίνητα	50
6.1	Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν	53
6.2	Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν Κρήτης (2004)	54
6.3	Μεταβολές Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος ανά Νομό (2000 – 2004 σε σταθερές τιμές)	54
6.4	Κατά κεφαλήν ΑΠΠ και απόκλιση από το κατά κεφαλήν ΑΕΠ(σε ευρώ, σε τρέχουσες τιμές)	56
6.5	Ακαθάριστη προστιθεμένη αξία (2004) και μερίδια ΑΠΑ ανά Κλάδο στην περιφέρεια Κρήτης	56
6.6	Συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά νομό (2004)	57
6.7	Μεταβολές συνολικής ΑΠΑ ανά νομό (σε σταθερές τιμές)	57
7.1	Ετήσια στατιστικά στοιχεία διάρθρωσης επιχειρήσεων στον Τομέα του Τουρισμού κατά Περιφέρεια, 2002-2005	60
7.2	Σχέση νέων κατοικιών με διανυκτερεύσεις 2000-2006	60
7.3	Ξενοδοχειακό δυναμικό 2005	62
7.4	Ξενοδοχειακό δυναμικό 2006	62
7.5	Βασική εικόνα τουρισμού 2000-2006	63
8.1	Κατανομή Πόρων Γ'ΚΠΣ	66
8.2	Στρατηγική – Όραμα Προγραμματισμού	68
8.3	Ανάλυση SWOT Περιφέρειας	77
9.1	Τιμές παραθεριστικής κατοικίας	85
12.1	Εξέλιξη πραγματικού πληθυσμού 1971- 2001	99
12.2	Εξέλιξη Εισοδήματος 1991-2001	103
12.3	Δείκτες Κατοικίας 1991-2001	106

12.4	Αστικοποίηση 1981,1991,2001	108
12.5	Προβλέψεις πληθυσμού για τα έτη 2011 και 2015 σε επίπεδο Χώρας / Περιφέρειας / Νομού	115
12.6	Εκτίμηση Εισοδήματος για τα Έτη 2011 και 2015	116
12.7	Ανάλυση SWOT Αγοράς κατοικίας Κρήτης	121

Διαγράμματα	**Τίτλος**	**Σελίδα**
Δ.Ε.1	Πληθυσμιακή Πυραμίδα (2005)	10
Δ.Ε.2	Γεωγραφική Κατανομή Πληθυσμού Κρήτης (2005)	10
Δ.Ε.3	Ποσοστό ανέργων στο σύνολο του εργατικού δυναμικού στην Κρήτη και την Ελλάδα (1998-2005, τριμηνιαία στοιχεία)	11
Δ.1.1	Νέες κατοικίες στην Κρήτη 1997-2007	20
Δ.1.2	Νέες κατοικίες στην Ελλάδα 1997-2007	21
Δ.2.1	Νέες κατοικίες (2000-2004)	23
Δ.2.2	Οικοδομικές άδειες 2008	24
Δ.2.3	Επενδύσεις και απασχόληση στις κατασκευές	25
Δ.3.1	Δείκτης τιμών ακινήτων	40
Δ.3.2	Δείκτης τιμών ενοικίων	42
Δ.3.3	Το P/E της αγοράς ακινήτων ακολουθεί τα πραγματικά 10-ετή επιτόκια	42
Δ.3.4	Αποπληθωρισμένες τιμές ακινήτων και δίκαιη αποτίμηση	43
Δ.3.5	Ετήσια % μεταβολή ενοικίων - πληθωρισμός	45
Δ.4.1	Στεγαστικά επιτόκια	48
Δ.4.2	Σύνολο στεγαστικών δανείων σε εκ. Ευρώ	48
Δ.6.1	Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν	53
Δ.6.2	Σύγκριση μεταβολών ακαθάριστου προϊόντος	55
Δ.6.3	Τομεακή διάρθρωση ΑΠΑ Κρήτης (μέσος όρος 2002 -2004)	57
Δ.6.4	Τομεακή διάρθρωση απασχόλησης Κρήτης (μέσος όρος 2000 -2002)	58
Δ.7.1	Απασχολούμενα άτομα	60
Δ.7.2	Τοπικές μονάδες	60
Δ.7.3	Κύκλος εργασιών	60
Δ.7.4	Νέες κατοικίες υπόλοιπο νομών (2000-2006)	61
Δ.7.5	Διανυκτερεύσεις (2000-2006)	61
Δ.7.6	Διανυκτερεύσεις ανά νομό (1999-2003)	63
Δ.8.1	Σχέδιο ισορροπίας και ολοκληρωμένης ανάπτυξης	70
Δ.9.1	Τιμές κατοικιών	80
Δ.11.1	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	93
Δ.11.2	Αύξηση δαπάνης ενοικίων και επιτόκιο στεγαστικών δανείων	94
Δ.11.3	Αύξηση δαπάνης ενοικίων, τιμών κατοικιών και κόστους κατασκευής νέων κατοικιών	94
Δ.11.4	Προσδοκίες νοικοκυριών αναφορικά με την αγορά κατοικίας	95
Δ.11.5	Προσδοκίες νοικοκυριών αναφορικά με την αγορά κατοικίας	95
Δ.11.6	Αγορά κατοικίας ως επένδυση	96
Δ.11.7	Πρόθεση πώλησης κατοικίας από νοικοκυριά που αναμένουν αύξηση της τιμής	96
Δ.12.1	Εξέλιξη εισοδήματος ΚΚ ΑΕΠ %μ.ο.	104
Δ.12.2	Εξέλιξη εισοδήματος ΚΚ ΑΕΠ	104
Δ.12.3	Δηλωθέν εισοδήματος	104
Δ.12.4	Δηλωθέν εισοδήματος ανά φορολογούμενο	105
Δ.12.5	Σύνολο καταθέσεων	105
Δ.12.6	Αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο	105
Δ.12.7	Αριθμός νέων κατοικιών	107
Δ.12.8	Όγκος νέων κατοικιών	107
Δ.12.9	Ιδιωτικές επενδύσεις σε κατοικίες	107

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αγορά κατοικίας συνιστά μία από τις βασικές κινητήριες δυνάμεις της οικονομίας, ενώ η πορεία της είναι άμεσα εξαρτημένη από την εξέλιξη της εγχώριας και διεθνούς οικονομίας. Το συνεχώς αυξανόμενο ενδιαφέρον για την αγορά κατοικίας οδηγεί στην ανάγκη για περισσότερη συλλογή πληροφοριών για την εξαγωγή ποιοτικότερων αναλύσεων της αγοράς.

Οι στόχοι τις συγκεκριμένης εργασίας είναι:

- Να παρουσιάσει την πορεία της αγοράς κατοικίας
- Να αναλύσει τους παράγοντες που την επηρέασαν και την επηρεάζουν
- Να μελετήσει τις τάσεις της αγοράς
- Να τονίσει την έντονη σχέση της, τόσο με την εγχώρια όσο και με την παγκόσμια οικονομία
- Να εξάγει προβλέψεις και συμπεράσματα για την μελλοντική εξέλιξη της αγοράς

Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και την Κρήτη

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους τόσο της παγκόσμιας όσο και της Ελληνικής οικονομίας. Σε πολλές χώρες η κίνηση της αγοράς ακινήτων αντιπροσωπεύει ένα σεβαστό ποσοστό του ΑΕΠ. Παγκόσμια, οι επενδύσεις στα ακίνητα είναι πολύ μεγαλύτερες από πολλά άλλα είδη επενδύσεων. Την τελευταία χρονιά μπορεί κανείς να δει την αλληλεξάρτηση μεταξύ των παγκόσμιων αγορών. Παρά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας κάθε χώρας, παρατηρούμε ότι μεγάλο ρόλο στην εξέλιξή της έχει και η παγκόσμια ισορροπία των αγορών. Δεν είναι τυχαίο ότι τα πρώτα σημάδια της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης φάνηκαν στην αμερικάνικη αγορά ακινήτων. Έτσι και στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη της εγχώριας οικονομίας. Ο πιο μεγάλος και κύριος κλάδος της αγοράς ακινήτων είναι η αγορά κατοικίας. Η αγορά κατοικίας που έχει περάσει πολλά στάδια και αλλαγές την τελευταία δεκαετία, αρχίζει σιγά να παίρνει μία πιο ώριμη μορφή. Η δεκαετία 1997-2007 αποτελεί μια περίοδο, για την ελληνική αγορά κατοικίας, πολλών και σημαντικών μεταβολών. Γεγονότα όπως η ένταξη της χώρας μας στην ΟΝΕ και η υιοθέτηση του κοινού νομίσματος (ευρώ), η μεταβολή των στεγαστικών επιτοκίων, η στάση απέναντι στα δάνεια των τραπεζών, η θετική εικόνα του τουρισμού και η εφαρμογή του ΦΠΑ στις οικοδομές, έφεραν μεγάλες διακυμάνσεις στην αγορά. Η σημασία της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα είναι πολύ μεγάλη για τα νοικοκυριά, γιατί η κατοικία αποτελεί το πιο σημαντικό περιουσιακό στοιχείο, με ποσοστό ιδιοκτησίας από τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη. Το συνεχώς αυξανόμενο ενδιαφέρον για την αγορά κατοικίας, με την ύφεση της παγκόσμιας οικονομίας να επηρεάζει και την οικονομία της Ελλάδος, οδηγεί στην ανάγκη για περισσότερη συλλογή πληροφοριών και στην εξαγωγή ποιοτικότερων αναλύσεων της αγοράς.
Στο κείμενο αυτό αναλύεται η αγορά κατοικίας την δεκαετία 1997-2007 στην Κρήτη. Θα αναλύσουμε τους παράγοντες που την επηρέασαν και εξακολουθούν να την επηρεάζουν. Θα μελετήσουμε της τάσεις της αγοράς και την σχέση της με την παγκόσμια και ειδικότερα με την ευρωπαϊκή οικονομία. Τέλος θα προσπαθήσουμε να προσδιορίσομε στις ευκαιρίες και στις απειλές που παρουσιάζονται για το μέλλον και να κάνουμε κάποιες προβλέψεις για την μελλοντική της πορεία.

Γενικά στοιχεία περιφέρειας

Δημογραφικά και Γεωγραφικά Στοιχεία Περιφέρειας

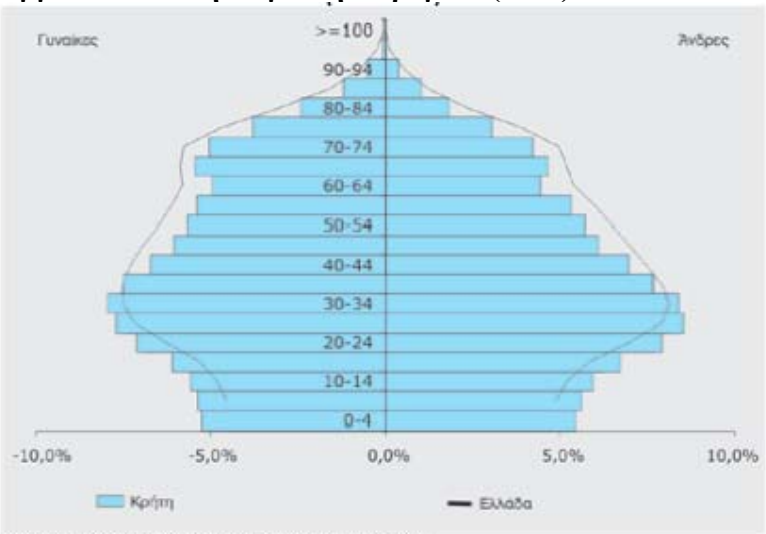
Η περιφέρεια Κρήτης αποτελείται από τους Νομούς Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνης και Χανίων. Έχει έκταση 8.335 χλμ.2, η οποία καλύπτει το 6,3% της συνολικής έκτασης της Ελλάδας. Στην περιφέρεια ανήκουν επίσης αρκετά μικρά νησιά όπως η Γαύδος, το Κουφονήσι, κ.ά., εκ των οποίων τα περισσότερα είναι ακατοίκητα. Η μορφολογία της Κρήτης χαρακτηρίζεται από αξιόλογο ποσοστό ορεινών εκτάσεων, οι οποίες καλύπτουν το 49,4% της συνολικής επιφάνειας του νησιού και περιλαμβάνουν σημαντικό αριθμό μικρών οικισμών. Τα τρία πέμπτα σχεδόν της Κρήτης έχουν υψόμετρο μεγαλύτερο των 200 μέτρων, ενώ μια συνεχής οροσειρά διασχίζει το νησί από τα δυτικά προς τα ανατολικά, διακοπτόμενη από μικρές κοιλάδες και φαράγγια. Η οροσειρά αυτή έχει έξι κορυφές που ξεπερνούν τα 2.000 μέτρα. Τα μορφολογικά αυτά στοιχεία συμβάλλουν στο κύριο χαρακτηριστικό της περιφέρειας, που είναι η αναπτυξιακή ασυμμετρία μεταξύ του βορρά και της ενδοχώρας (καθώς και της νότιας παράκτιας ζώνης), αφού το βόρειο τμήμα της περιφέρειας συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος (περίπου τα τρία τέταρτα) του πληθυσμού και της οικονομικής δραστηριότητας. Συμφωνά με τις εκτιμήσεις της ΕΣΥΕ ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων της περιφέρειας Κρήτης, την 1η Ιανουαρίου 2005 ανερχόταν στις 601.263, μέγεθος που αντιστοιχεί στο 5,4% του συνόλου του πληθυσμού της Ελλάδας. Για την ίδια περίοδο αναφοράς, η πληθυσμιακή πυκνότητα της συγκεκριμένης περιφέρειας υπολογίζεται στους 72,1 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, σε σχέση με 84,2 σε πανελλαδικό επίπεδο.

Πίνακας Ε1: Δημογραφικά χαρακτηριστικά Κρήτης

	Κρήτη	**Ελλάδα**
Αριθμός μόνιμων κατοίκων (1 Ιαν. 2005)	601.263	11.082.751
Πυκνότητα πληθυσμού (κάτοικοι/km2)	72,1	84,2
% αστικού πληθυσμού (απογραφή 2001)	58,0%	72,8%
Ηλικιακή διάρθρωση: (1 Ιαν. 2005*)		
έως 15 ετών	16,5%	14,4%
15-64 ετών	66,3%	67,5%
64 + ετών	17,2%	18,1%
Πληθυσμιακές μεταβολές (2005)		
Γεννήσεις (%)	11,44	9,51
Θάνατοι (%)	8,85	9,42
Φυσική μεταβολή πληθυσμού (%)	2,58	0,09
Συνολική μεταβολή πληθυσμού (%)	3,95	3,81

Πηγή: ΕΣΥΕ, EurosTaT

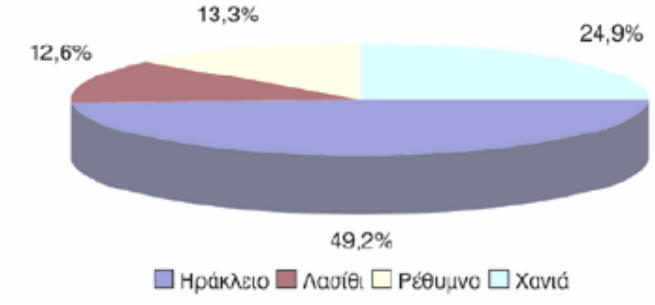
Διάγραμμα Δ.Ε.1: Πληθυσμιακή Πυραμίδα (2005)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ, Eurostat

Το ποσοστό του αστικού πληθυσμού ανήλθε στο 58,0%, ποσοστό αρκετά χαμηλότερο του αντίστοιχου πανελλαδικού μεγέθους (72,8%). Συμφωνά με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την περιφέρεια, το 2005, 16,5% του πληθυσμού ήταν ηλικίας κάτω των 15 ετών, 66,3% ανήκε στην ηλικιακή ομάδα 15-64, ενώ 17,2% του πληθυσμού ήταν άνω των 65 ετών (τα αντίστοιχα πανελλαδικά μεγέθη ήταν 14,4%, 67,5% και 18,1%). Στην περιφέρεια Κρήτης αντιστοιχούν 11,44 γεννήσεις σε κάθε 1000 κατοίκους και 8,85 θάνατοι, γεγονός που έχει σαν αποτέλεσμα μια θετική φυσική μεταβολή του πληθυσμού κατά 2,58 ανά 1000 άτομα. Αν ωστόσο, συνυπολογιστεί και η καθαρή μετανάστευση, ο ρυθμός μεταβολής αυξάνεται στο 3,95 ανά 1000 κατοίκους, οριακά υψηλότερος από τον αντίστοιχο ρυθμό σε πανελλήνιο επίπεδο, ο οποίος διαμορφώνεται στο 3,81. Η γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού μεταξύ των νομών, Συμφωνά με την πιο πρόσφατη απογραφή παρουσιάζεται στο διάγραμμα Δ.Ε.2, όπου φαίνεται ότι στο νομό Ηρακλείου κατοικεί σχεδόν το ήμισυ των κατοίκων της περιφέρειας (49,2%), ενώ ακολουθεί ο νομός Χανίων (24,9%). Όπως είναι αναμενόμενο, οι πρωτεύουσες των νομών, μαζί με κάποια δευτερεύοντα αστικά κέντρα όπως η Ιεράπετρα και η Σητεία, συνιστούν τις κυριότερες πόλεις της περιφέρειας.

Διάγραμμα Δ.Ε.2: Γεωγραφική Κατανομή Πληθυσμού Κρήτης (2005)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ

Το μορφωτικό επίπεδο του πληθυσμού της περιφέρειας είναι χαμηλότερο από το μέσο εθνικό επίπεδο με τα ποσοστά του πληθυσμού που είναι απόφοιτοι της τριτοβάθμιας και της μέσης εκπαίδευσης να υπολείπονται της χώρας.

Πίνακας Ε2: Κατανομή Πληθυσμού ανά Επίπεδο Εκπαίδευσης

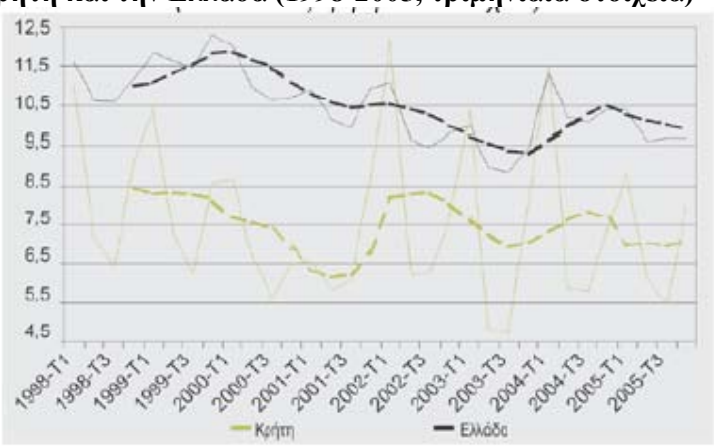
Επίπεδα εκπαίδευσης	Κρήτη	Ελλάδα	Κρήτη ως ποσοστό της Ελλάδας
% ατόμων ηλικίας 25-64 με κατώτερη εκπαίδευση**	55,5	47,3	117,3%
% ατόμων ηλικίας 25-64 με μέση εκπαίδευση**	29,1	35,1	82,9%
% ατόμων ηλικίας 25-64 με ανώτερη εκπαίδευση**	15,5	17,6	88,1%

Επεξεργασία στοιχείων All-media, ΕΣΥΕ

Ανεργία

Η εξέλιξη της ανεργίας στην περιφέρεια απεικονίζεται στο διάγραμμα Δ.Ε.3 για την περίοδο 1998-2005, σε τριμηνιαία βάση, όπου αναδεικνύονται οι συστηματικά καλύτερες επιδόσεις της Κρήτης σε σχέση με το σύνολο της χώρας (η μέση ανεργία στην Κρήτη την περίοδο 1998-2005 είναι 3,0 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερη σε σχέση με το σύνολο της επικράτειας). Η μεγάλη σημασία των τουριστικών δραστηριοτήτων στην οικονομία της Κρήτης καθιστούν τις εποχικές επιδράσεις στα στοιχεία αρκετά έντονες. Με βάση τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού δυναμικού της ΕΣΥΕ, η Κρήτη εμφάνισε το 2005 ποσοστό ανεργίας 7,1% έναντι 9,9% για το σύνολο της χώρας. Συμφωνά με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το ποσοστό των μακροχρονίως ανέργων ανήλθε το 2005 σε 37,5% (έναντι 52,2% στην Ελλάδα). Η ανεργία στις γυναίκες ανέρχεται σε 11,2 % (το αντίστοιχο πανελλήνιο ποσοστό είναι 15,3%) και στους νέους σε 17,7% (το αντίστοιχο πανελλήνιο ποσοστό είναι 26,0%).

Διάγραμμα Δ.Ε.3: Ποσοστό ανέργων στο σύνολο του εργατικού δυναμικού στην Κρήτη και την Ελλάδα (1998-2005, τριμηνιαία στοιχεία)



Σημείωση: Οι διακεκομμένες γραμμές δηλώνουν τους αντίστοιχους κινητούς μέσους όρους τεσσάρων τριμήνων
Πηγή: ΕΣΥΕ, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού

Τα βασικά χαρακτηριστικά της Κρήτης είναι τα παρακάτω:

- Η νησιωτική υπόσταση και η γεωγραφική θέση ως αυτόνομου χωρικά συστήματος με ικανό μέγεθος ενδοχώρας και πληθυσμού
- Η περιφερειακότητά της σε σχέση με τις Περιφέρειες του ευρωπαϊκού χώρου
- Η στρατηγική της θέση στη Λεκάνη της Ανατολικής Μεσογείου
- Η μειωμένη δυνατότητα πρόσβασης από το χωρικό σύστημα του νοτίου τμήματός της προς τον άξονα της βόρειας ακτής και κατά συνέπεια προς τους άξονες ανάπτυξης του ελληνικού χώρου.

Η συνολική έκταση της Περιφέρειας είναι 8.336 τ.χλμ. (6,3% της χώρας) με πληθυσμό 601.159 κατοίκους (5,5% του συνολικού πληθυσμού της χώρας) και εμφανίζει ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης πολύ υψηλότερους από το μέσο όρο της χώρας (11,3% στο διάστημα 1991-2001). Βρίσκεται στο νότιο άκρο του Αιγαίου πελάγους με ακτή βαθειά χαραγμένη, δίνοντας στην Κρήτη πάνω από 1.000 χλμ ακτογραμμής. Βρίσκεται περίπου 160 χλμ νότια της ελληνικής ηπειρωτικής χώρας. Βρέχεται Βόρεια από το Κρητικό Πέλαγος και Νότια από το Λιβυκό Πέλαγος. Στην περιφέρεια Κρήτης ανήκουν επίσης μικρά νησιά όπως η Γαύδος, η Γαυδοπούλα, το Κουφονήσι, κ.ά. Η Κρήτη είναι νησί εξαιρετικά ορεινό (σε ποσοστό 49,4%) και καθορίζεται από μια υψηλή σειρά βουνών που το διασχίζει από τη δύση ως την ανατολή, διαμορφωμένη από τρεις διαφορετικές ομάδες βουνών. Αυτές είναι: τα Λευκά Όρη (2.452 μ), η οροσειρά Ίδη (Ψηλορείτης (35.18° Β 24.82° Α 2.456 μ), το όρος Δίκτη (2.148 μ).

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Η πορεία και η εξέλιξη της αγοράς κατοικίας στην Κρήτη απο τα μέσα της δεκαετίας του ‘90 μέχρι και σήμερα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η εξέλιξη της αγοράς κατοικίας από το 1997 μέχρι και το 2007

1.1 Χρονοσειρές Νέες κατοικίες: Πίνακες.

Όπως φαίνεται από τους παρακάτω πίνακες, η ανάπτυξη της αγοράς στην Ελλάδα ήταν έντονη με την Κρήτη να αποτελεί μία από τις πιό δυναμικές περιφέρειες ανάπτυξης σύμφωνα με τους πίνακες. Πιο αναλυτικά στους πίνακες και στα διαγράμματα μπορεί κανείς να δεί ξεκάθαρα την εξέλιξη και τους λόγους που οδήγησαν την πορεία της αγοράς τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κρήτη.

Πίνακας 1.1: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1997 – 12/1997

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 1997	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος	Επιφάνεια
ΚΡΗΤΗ	**4.433**	**13.465**	**1.803.372**	**575.108**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.481	4.558	662.691	216.387
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	727	2.241	374.571	127.273
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	754	2.317	288.120	89.114
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	546	1.691	227.660	69.568
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	959	2.656	365.982	114.852
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	525	1.376	185.679	60.250
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	434	1.280	180.303	54.602
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.447	4.560	547.039	174.301
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	744	2.353	294.317	92.567
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	703	2.207	252.722	81.734

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.2: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1998 – 12/1998

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 1998	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος	Επιφάνεια
ΚΡΗΤΗ	**4.684**	**14.457**	**1.925.925**	**620.767**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.711	5.344	767.932	246.061
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	762	2.442	415.389	136.922
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	949	2.902	352.543	109.139
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	610	1.874	245.403	79.299
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	941	2.627	354.876	112.761
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	461	1.210	161.810	52.390
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	480	1.417	193.066	60.371
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.422	4.612	557.714	182.646
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	741	2.385	297.578	98.052
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	681	2.227	260.136	84.594

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.3: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/1998 – 12/1999

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 1999	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος	Επιφάνεια
ΚΡΗΤΗ	**4.394**	**13.343**	**1.861.908**	**593.117**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.453	4.603	678.778	212.219
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	563	1.927	339.637	104.948
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	890	2.676	339.141	107.271
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	615	1.872	259.026	81.474
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	901	2.540	352.831	111.108
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	515	1.457	203.861	65.758
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	386	1.083	148.970	45.350
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.425	4.328	571.273	188.316
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	733	2.235	299.873	102.330
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	692	2.093	271.400	85.986

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.4: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2000 – 12/2000

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2000	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος	Επιφάνεια
ΚΡΗΤΗ	**4.389**	**13.358**	**1.909.974**	**612.101**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.650	5.080	744.306	238.441
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	698	2.300	374.431	124.603
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	952	2.780	369.875	113.838
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	703	2.060	294.917	91.051
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	743	1.920	313.212	100.370
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	537	1.296	217.842	69.868
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	206	624	95.370	30.502
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.293	4.298	557.539	182.239
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	614	2.039	281.019	93.385
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	679	2.259	276.520	88.854

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.5: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2001 – 12/2001

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2001	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος	Επιφάνεια
ΚΡΗΤΗ	**5.209**	**15.604**	**2.264.685**	**720.975**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.080	5.991	936.673	295.089
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	925	2.808	517.956	165.988
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.155	3.183	418.717	129.101
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	745	2.237	308.575	97.416
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	783	2.291	354.005	114.080
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	529	1.487	237.462	77.114
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	254	804	116.543	36.966
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.601	5.085	665.432	214.390
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	763	2.372	305.747	99.553
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	838	2.713	359.685	114.837

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.6: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2002 – 12/2002

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2002	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**6.424**	**19.520**	**2.666.596**	**853.024**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.329	7.071	1.043.540	335.057
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.072	3.187	528.053	176.647
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.257	3.884	515.487	158.410
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.007	3.026	390.224	122.884
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	890	2.427	356.131	114.075
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	623	1.627	244.561	79.209
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	267	800	111.570	34.866
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2.198	6.996	876.701	281.008
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	959	2.989	393.273	125.063
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.239	4.007	483.428	155.945

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.7: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2003 – 12/2003

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2003	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**7.195**	**21.603**	**3.043.631**	**974.082**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.462	7.424	1.163.770	369.732
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.133**	**3.248**	**566.789**	**188.551**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.329**	**4.176**	**596.981**	**181.181**
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.115	3.234	429.921	137.311
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1.237	3.402	509.753	164.203
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**844**	**2.112**	**326.968**	**106.467**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**393**	**1.290**	**182.785**	**57.736**
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2.381	7.543	940.187	302.836
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	**906**	**2.743**	**365.829**	**118.196**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	**1.475**	**4.800**	**574.358**	**184.640**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.8: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2004 – 12/2004

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2004	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**7.832**	**23.750**	**3.226.729**	**1.035.792**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.658	8.073	1.160.889	366.722
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.385**	**3.734**	**598.688**	**194.404**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.273**	**4.339**	**562.201**	**172.318**
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.107	3.221	423.185	137.160
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1.296	3.697	562.026	184.310
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**721**	**1.758**	**280.511**	**95.538**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**575**	**1.939**	**281.515**	**88.772**
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2.771	8.759	1.080.629	347.600
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	**1.119**	**3.298**	**448.437**	**144.179**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	**1.652**	**5.461**	**632.192**	**203.421**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.9: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2005 – 12/2005

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2005	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**10.371**	**31.272**	**4.321.908**	**1.393.092**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	3.715	11.315	1.797.882	579.967
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**2.294**	**6.365**	**1.124.195**	**371.866**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.421**	**4.950**	**673.687**	**208.101**
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.721	4.851	636.938	206.426
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1.573	4.422	629.456	202.778
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**766**	**1.714**	**264.768**	**86.607**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**807**	**2.708**	**364.688**	**116.171**
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	3.362	10.684	1.257.632	403.921
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	**1.244**	**3.656**	**484.260**	**156.365**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	**2.118**	**7.028**	**773.372**	**247.556**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.10: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2006 – 12/2006

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2006	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**7.753**	**24.468**	**3.348.380**	**1.068.421**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.576	8.222	1.233.295	392.991
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.205**	**3.486**	**603.604**	**200.131**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.371**	**4.736**	**629.691**	**192.860**
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.018	3.078	420.739	134.580
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1.305	3.861	588.751	189.725
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**624**	**1.551**	**262.952**	**87.351**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**681**	**2.310**	**325.799**	**102.374**
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2.854	9.307	1.105.595	351.125
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	**1.135**	**3.435**	**435.735**	**138.972**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	**1.719**	**5.872**	**669.860**	**212.153**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Πίνακας 1.11: Νέες κατοικίες, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 01/2007 – 12/2007

Διοικητική περιφέρεια και Νομός Περίοδος 2007	Αριθμός	Δωμάτια κατοικήσιμα	Όγκος (μ3)	Επιφάνεια (μ2)
ΚΡΗΤΗ	**7.735**	**24.481**	**3.457.448**	**1.098.529**
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	2.652	8.546	1.332.573	423.502
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.178**	**3.570**	**631.832**	**210.669**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	**1.474**	**4.976**	**700.741**	**212.833**
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1.086	3.233	424.671	135.623
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	959	2.927	433.548	138.682
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**312**	**775**	**132.592**	**43.937**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	**647**	**2.152**	**300.956**	**94.745**
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	3.038	9.775	1.266.656	400.722
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	**1.127**	**3.242**	**493.730**	**156.019**
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	**1.911**	**6.533**	**772.926**	**244.703**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

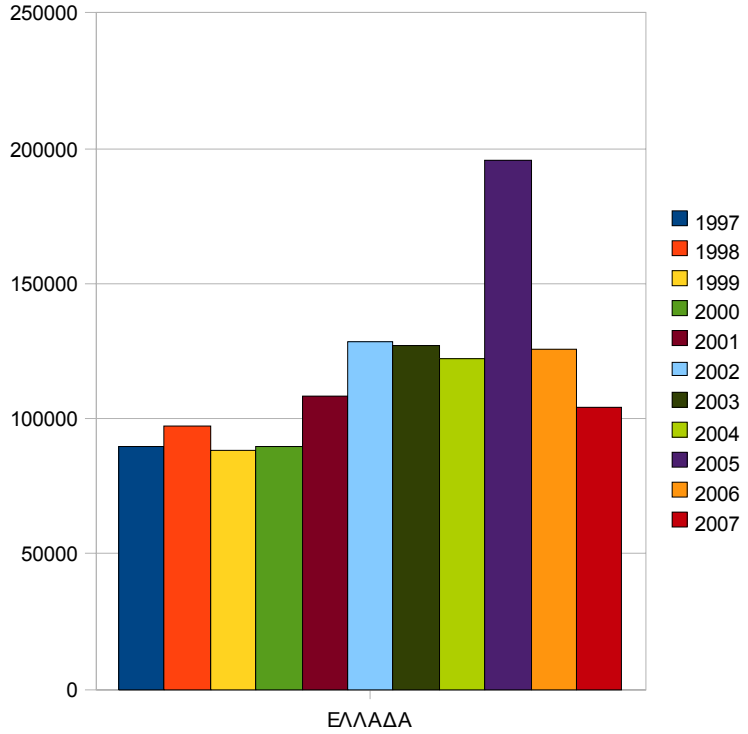
Πίνακας 1.12: Νέες κατοικίες κατά διοικητική περιφέρεια και νομό. Περίοδος: 1997-2007

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ΕΛΛΑΔΑ	**89612**	**97306**	**88516**	**89389**	**108021**	**128296**	**127051**	**122163**	**195207**	**125387**	**103865**
ΚΡΗΤΗ	4.433	4.684	4.394	4.389	5.209	6.424	7.195	7.832	10.371	7.753	7.735
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1.481	1.711	1.453	1.650	2.080	2.329	2.462	2.658	3.715	2.576	2.652
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	727	762	563	698	925	1.072	1.133	1.385	2.294	1.205	1.178
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	754	949	890	952	1.155	1.257	1.329	1.273	1.421	1.371	1.474
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	546	610	615	703	745	1.007	1.115	1.107	1.721	1.018	1.086
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	959	941	901	743	783	890	1.237	1.296	1.573	1.305	959
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	525	461	515	537	529	623	844	721	766	624	312
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	434	480	386	206	254	267	393	575	807	681	647
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	1.447	1.422	1.425	1.293	1.601	2.198	2.381	2.771	3.362	2.854	3.038
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ	744	741	733	614	763	959	906	1.119	1.244	1.135	1.127
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	703	681	692	679	838	1.239	1.475	1.652	2.118	1.719	1.911

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

ΔιάγραμμαΔ.1.1: Νέες κατοικίες

ΔιάγραμμαΔ.1.2: Νέες κατοικίες στην Ελλάδα 1997-2007



Όπως παρατηρούμε από τους πίνακες και τα διαγράμματα οι νέες κατοικίες στην Κρήτη παρέμεναν σε ίδια επίπεδα από το 1997 μέχρι και το 2000, γύρω στις 4.500 μονάδες.Το 2001 παρουσιάζεται η αρχή μίας συνεχόμενης αύξησης των νέων κατοικιών, που παρατηρείται και στην Ελλάδα. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην οικονομική ώθηση που έδωσε στην Κρήτη η ένταξη της χώρας ΟΝΕ, το 3^{ο} ΚΠΣ και τα χαμηλά στεγαστικά επιτόκια, με το 2004, οι κατοικίες στην Κρήτη να φτάνουν τις 7.832. Η αύξηση των νέων κατοικιών ανά έτος στην Κρήτη ήταν πολύ μεγαλύτερη απ' ότι στην υπόλοιπη Ελλάδα, και από το 2002 σχεδόν διπλασιάστηκαν σε σχέση με το 2000. Το γεγονός αυτό δείχνει την δυναμική της αγοράς στην Κρήτης και την βελτίωση του επιπέδου ζωής. Το 2005 λόγω της επιβολής του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές, τα νοικοκυριά επέσπευσαν τις αγορές τους, με αποτέλεσμα οι νέες κατοικίες πανελλαδικά να πιάσουν ένα μέγιστο, με τις πωλήσεις νέων κατοικιών στην Ελλάδα να διαμορφώνονται στις 195.207 και στην Κρήτη στις 10.371. Προσφορά όμως που δεν αντιπροσώπευε τη ζήτηση της αγοράς. Το σημείο αυτό ήταν το κρίσιμο για την περαιτέρω πορεία της αγοράς τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κρήτη. Η υπερπροσφορά παρουσίασε σημάδια κορεσμού στην αγορά με φυσικό να ακολουθήσει η πτώση στις 7.753 νέες κατοικίες στην Κρήτη το 2006, με δεδομένο και την επιβολή του ΦΠΑ. Η τιμή των κατοικιών κρίνεται πιο φυσιολογική σε σχέση με αυτήν του 2005, παρατηρώντας και την ζήτηση της αγοράς. Και πάλι όμως παραμένει σε υψηλά επίπεδα σε σχέση με το 2000, στοιχείο που δείχνει ότι η προσφορά αυτή αντιπροσωπεύει και την αντίστοιχη ζήτηση. Παρά την αλλαγή στάσης των τραπεζών και την αύξηση των στεγαστικών επιτοκίων, οι νέες κατοικίες παρέμειναν στα ίδια επίπεδα συγκεκριμένα το 2007 στις 7.735 σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα στην οποία οι πωλήσεις νέων κατοικιών είχαν αισθητή μείωση και επέστρεψαν στα επίπεδα του 2001. Το γεγονός αυτό μας καταδεικνύει την ισχυροποίηση της οικονομίας στην Κρήτη και την εμφανή αύξηση της αγοράς παραθεριστικής κατοικίας. Αναλύοντας τους πίνακες των νέων κατοικιών κατά νομό

και πολεοδομικό κέντρο, παρατηρούμε σημαντικά στοιχεία της πορείας της αγοράς. Στο υπόλοιπο του κάθε νομού της Κρήτης παρατηρούμε μόνο συνεχόμενη άνοδο, εκτός κάποιων μικρών περιπτώσεων, από το 1997 μέχρι και το 2007. Είναι σημάδι της συνεχώς αυξανόμενης ζήτησης παραθεριστικής και δεύτερης κατοικίας. Δείχνει επίσης το πόσο έντονα αυξήθηκε η ζήτηση και τον ενδιαφέρον των ξένων αλλά και των Ελλήνων για κατοικία εκτός τον αστικών κέντρων. Ιδιαίτερη άνθηση εμφανίζει το υπόλοιπο του νομού Χανίων όπου παρατηρείται και η μεγαλύτερη αύξηση, με τις νέες κατοικίες σχεδόν να τριπλασιάζονται (το1997 ήταν 701 νέες κατοικίες ενώ το 2007, 1.911). Δεύτερο στη σειρά έρχεται το υπόλοιπο του νομού Ηρακλείου με τις νέες κατοικίες να έχουν διπλασιαστεί το 2007 (1.474) σε σχέση με το 1997 (754). Σε πιο χαμηλά επίπεδα, αλλά και αυτά με συνεχόμενη αύξηση ακολουθούν τα υπόλοιπα του νομού Ρεθύμνου και του νομού Λασιθίου. Η επιβολή του ΦΠΑ φαίνεται να επηρέασε περισσότερα τα αστικά πολεοδομικά κέντρα, όπως παρατηρείται στα διαγράμματα. Στα πολεοδομικά κέντρα του Ηρακλείου και των Χανίων παρατηρείται παρόμοια ανάπτυξη με συνεχόμενη αύξηση με το Ρέθυμνό να ακολουθεί με πολύ μικρότερα ποσοστά αύξησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η κατάσταση σήμερα στην αγορά κατοικίας

2.1 Αγορά κύριας κατοικίας

2.1.1 Ανάλυση

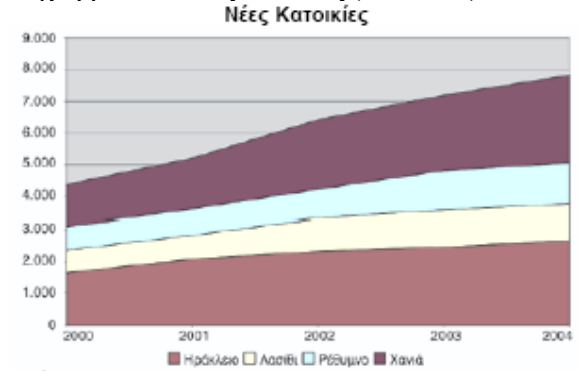
Ο αριθμός των κατασκευαστικών εταιρειών στην περιφέρεια, τουλάχιστον για την τριετία 2000-2002, παρουσιάζει ρυθμό αύξησης κατά 6,2%, μικρότερο όμως από τον αντίστοιχο για το σύνολο της επικράτειας, (9,3%). Στο εσωτερικό της περιφέρειας την μεγαλύτερη μεταβολή παρουσιάζει ο νομός Ηρακλείου, 7,7%. Όπως προκύπτει και από το διάγραμμα Δ.4.2, για την πενταετία 2000-2004, ο αριθμός των νέων κατοικιών στην περιφέρεια αυξήθηκε κατά 15,6%, αρκετά περισσότερο από το σύνολο της χώρας, 8,1%. Η μεγαλύτερη μεταβολή παρατηρήθηκε στο νομό Χανίων, 21,0%.

Πίνακας 2.1: Διάρθρωση Κατασκευαστικού Τομέα Κρήτης

	Ηράκλειο	Λασίθι	Ρέθυμνο	Χανιά	Κρήτη	Ελλάδα
ΑΠΑ ως % συνόλου, 2004	9,69%	9,19%	9,20%	11,48%	9,99%	8,67%
Αριθμός κατασκ/κών επιχ/σεων, 2002	3.025	901	905	1.826	6.657	96.087
Δ % κατασκευαστικών (2000-2002)	7,7%	6,6%	5,5%	4,0%	6,2%	9,3%
Νέες κατοικίες, 2004	2.658	1.107	1.296	2.771	7.832	122.148
Δ % νέων κατοικιών (2000-2004)	12,7%	11,9%	15,4%	21,0%	15,6%	8,1%

Πηγή: ΕΣΥΕ, All-media publicaTions

ΔιάγραμμαΔ.2.1: Νέες κατοικίες (2000-2004)



Πηγή: ΕΣΥΕ

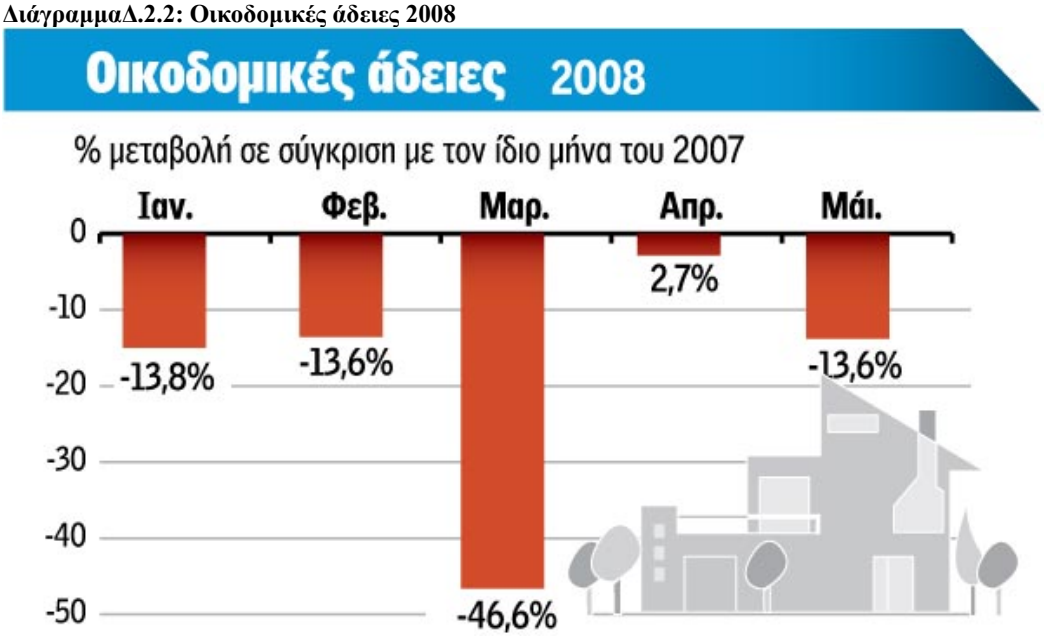
2.1.2 Σταθερή η πτώση της οικοδομής στην Ελλάδα

Μείωση 20,6% σημείωσε η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο α΄ τετράμηνο του 2008 σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό .

Σε τροχιά πτώσης βρίσκονται πλέον οι επενδύσεις σε κατοικία, καθώς όλες οι ενδείξεις συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι φέτος η οικοδομική δραστηριότητα θα βρεθεί στα χαμηλότερα επίπεδα της τελευταίας οκταετίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία

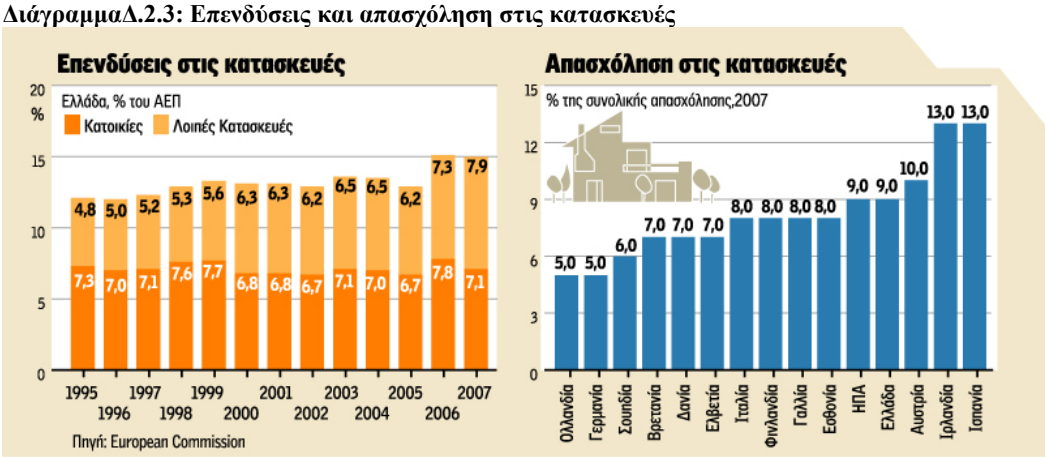
της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, στο α' τετράμηνο 2008 η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μείωση 20,6% σε σύγκριση με το αντίστοιχο περσινό τετράμηνο και όλες οι ενδείξεις οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι τάσεις αυτές δεν πρόκειται να αντιστραφούν σε όλη τη διάρκεια του χρόνου.
Οι επιχειρήσεις που ασχολούνται με την κατασκευή κατοικιών έχουν να αντιμετωπίσουν πολλά εμπόδια και ακόμα μεγαλύτερη αβεβαιότητα. Και αυτό τις αναγκάζει να αντιμετωπίζουν το μέλλον με ιδιαίτερο σκεπτικισμό. Το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η υπερβάλλουσα προσφορά. Αυτήν τη στιγμή το αδιάθετο απόθεμα των νέων κατοικιών εκτιμάται ότι υπερβαίνει τις 100.000 σε ολόκληρη τη χώρα. Πρόκειται για αριθμό - ρεκόρ, που αντιπροσωπεύει το συνολικό ετήσιο όγκο πωλήσεων της αγοράς. Το δεύτερο και εξίσου σημαντικό πρόβλημα είναι η υποχώρηση της ζήτησης. Τα στοιχεία για τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων απεικονίζουν ανάγλυφα το «μάγκωμα» των υποψήφιων αγοραστών. Φυσικά οι εκτιμήσεις για επερχόμενες αυξήσεις επιτοκίων δεν βοηθούν στη βελτίωση του κλίματος. Παράλληλα, δεν θα πρέπει να υποβαθμιστεί και ο κορεσμός που καταγράφεται στην αγορά κύριας κατοικίας, αφού τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα ξεπερνούν το 85%. Σε όλα αυτά θα πρέπει να προστεθούν και τα οικονομικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν πολλές επιχειρήσεις του κλάδου. Αν προστεθούν όλα αυτά, τότε οι εκτιμήσεις για το μέλλον δεν μπορούν να είναι ιδιαίτερα αισιόδοξες.

ΔιάγραμμαΔ.2.2: Οικοδομικές άδειες 2008



Πηγή: www.capital.gr

ΔιάγραμμαΔ.2.3: Επενδύσεις και απασχόληση στις κατασκευές



Πηγή: www.capital.gr

Οι ειδικοί στον χώρο των ακινήτων εκτιμούν ότι το τέλος του 2008 θα είναι εξαιρετικά θερμό και κρίσιμο για το μέλλον της αγοράς κατοικίας.

Αν μέχρι το τέλος του έτους δεν υπάρξει έστω και μικρή αναθέρμανση το πρόβλημα θα γενικευτεί και θα επηρεάσει άμεσα τους ρυθμούς ανάπτυξης της οικονομίας, τα δημόσια έσοδα και την απασχόληση. Και δυστυχώς όλα συγκλίνουν σ' αυτό το δυσοίωνο σενάριο:

1. Το απόθεμα των κατοικιών δεν λέει να υποχωρήσει. Αγοραπωλησίες δεν γίνονται, κυρίως στα νεόδμητα, και μόνο τα πολύ παλαιά και τα σπίτια επιφάνειας 50-70 τ.μ. έχουν μια σχετική ζήτηση.

2.Το πρόβλημα είναι ότι έχει παγιωθεί η αντίληψη στους υποψήφιους αγοραστές ότι οι τιμές θα υποχωρήσουν γι αυτό και αναβάλλουν κάθε κίνησή τους περιμένοντας να βρουν κάτι πιο φθηνό. Επομένως, αν δεν υπάρξει κάτι έκτακτο, το 2008 θα κλείσει μέσα στην αδιαφορία και τους χαμηλούς τζίρους.

3.Τα σενάρια για νέες αυξήσεις στα επιτόκια, ακόμη και μέσα στο καλοκαίρι, αποτελούν ένα ακόμη εμπόδιο για να πάρει μπρος η κτηματαγορά. Όσο πιο ακριβό γίνεται το κόστος δανεισμού τόσο πιο πολύ συμφέρει το ενοίκιο στο οποίο και στρέφονται όλο και περισσότεροι Έλληνες.

4.Αρνητικό είναι το στοιχείο της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης και της απαισιοδοξίας για το μέλλον, ειδικά μετά την εκρηκτική αύξηση των τιμών του πετρελαίου.

Η αποφυγή οικονομικών ανοιγμάτων, ακόμη και για αγορά σπιτιού, αποτελεί την πρώτη επιλογή των Ελλήνων, οι περισσότεροι εκ των οποίων είναι δανεισμένοι και σε δύσκολη οικονομική κατάσταση.

Αυτό που πρέπει να προσεχθεί από το οικονομικό επιτελείο είναι η επίδραση της κρίσης των ακινήτων στην οικονομία. Τα έσοδα από τις αγοραπωλησίες σπιτιών είναι σημαντικά για τα δημόσια ταμεία και φέτος όλα δείχνουν ότι αυτά θα μείνουν άδεια.

Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2005 ο φόρος που εισπράχθηκε από τις μεταβιβάσεις μόνο των ακινήτων ξεπέρασε το 1 δισ. και το 2004 ήταν 646 εκατ. ευρώ με τις αντικειμενικές τιμές σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο.

Επίσης, η «ατμομηχανή», σε μια καλή χρονιά κάνει τζίρους γύρω στα 20 δισ. (π.χ. το 2005 με χαμηλότερες τιμές). Το 2007 οι αγοραπωλησίες δεν ξεπέρασαν τα 8 δισ. και φέτος μπορεί να είναι πολύ χειρότερα.
Το πλεόνασμα νεόδμητων κατοικιών αποτελεί αυτή τη στιγμή τη μεγαλύτερη απειλή για την εγχώρια αγορά κατοικίας η οποία τελεί υπό καθεστώς σύγχυσης λόγω των υπό επεξεργασία φορολογικών ρυθμίσεων. Όμως, το γεγονός ότι η εγχώρια αγορά κατοικίας δεν είναι μια «ώριμη» αγορά, δρα στην προκειμένη περίπτωση προστατευτικά, περιορίζοντας τον κίνδυνο μιας κρίσης, τύπου «φούσκας».

2.1.3 Η αρχή της ύφεσης

Οι τράπεζες εκτιμούν ότι ο αριθμός του αποθέματος των κατοικιών προσεγγίζει τις 150.000 πανελληνίως, όταν το 2005 ο σχετικός αριθμός είχε πλησιάσει τις 200.000 κατοικίες. Ωστόσο, θυμίζουμε ότι οι τελευταίοι μήνες του 2005 πέρασαν σε φρενήρεις ρυθμούς αναφορικά με τον αριθμό των πωλήσεων κατοικιών που σημειώθηκαν. Ο πανικός που δημιουργήθηκε σε αγοραστές και πωλητές (κατασκευαστές) εν όψει της τότε επικείμενης επιβολής ΦΠΑ στις νέες κατασκευές, αρχής γενομένης από τον Ιανουάριο του 2006, επέσπευσε τις αποφάσεις χιλιάδων νοικοκυριών. Καθώς λοιπόν τα επιτόκια παρέμεναν σε ελκυστικά επίπεδα και ο πληθωρισμός αντιστοίχως δεν «κάλπαζε» όπως σήμερα, ελέω των υψηλών τιμών του πετρελαίου, η αγοραστική δύναμη των ενδιαφερόμενων αγοραστών παρέμενε σε επίπεδο τέτοιο που να επιτρέπει την απόκτηση κατοικίας. Ως εκ τούτου, το υψηλό απόθεμα κατοικιών του 2005, που εν πολλοίς οφειλόταν στην απρόσμενα υψηλή ζήτηση (λόγω τεχνητών παραγόντων είναι η αλήθεια) απορροφήθηκε από την αγορά. Κάτι τέτοιο δεν ισχύει σε καμία περίπτωση φέτος, καθώς τα δεδομένα έχουν αντιστραφεί πλήρως.

2.1.4 Κίνηση

Όπως όλα δείχνουν, για να απορροφηθεί το στοκ των ακινήτων εκτιμάται ότι θα χρειαστούν από 4 έως 6 χρόνια φυσιολογικής κίνησης στην κτηματαγορά.
Το ανησυχητικό είναι ότι το απόθεμα αντί να μειώνεται αυξάνει διότι όλοι πλέον αγοράζουν μεταχειρισμένα σπίτια.
Τέλος, η εντυπωσιακή πτώση των αγοραπωλησιών φαίνεται από το γεγονός ότι το 2005, στην πιο εντυπωσιακή χρονιά των τελευταίων ετών, πουλήθηκαν 150.000 σπίτια πανελλαδικά, το 2006 έπεσαν στις 100.000, πέρυσι έγιναν μόλις 50.000 συμφωνίες ενώ για φέτος οι εκτιμήσεις κάνουν λόγω για πολύ μικρότερο αριθμό. Αντίστοιχα και στα αστικά κέντρα της Κρήτη εμφανίζονται αρκετά άδεια διαμερίσματα και χαμηλές πωλήσεις κατοικιών.

2.1.5 Σημερινή κατάσταση

Σύμφωνα με τον κ. Δ. Καψιμάλη, επικεφαλής των Ενώσεων κατασκευαστών από όλη τη χώρα, οι εργολάβοι έχουν σταματήσει να κτίζουν μέχρι να πουλήσουν το απόθεμα που έχουν. Συμβουλεύουνε τους εργολάβους να μην προχωρούν σε επενδύσεις, ειδικά όσους έχουν απούλητο το 70% των διαμερισμάτων τους. Σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, στο πρώτο 5μηνο του 2008 οι οικοδομικές άδειες έχουν μειωθεί κατά 19%.

Πίνακας 2.2: Δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ: 2000=100,0)

ΕΤΗ	ΤΡΙΜΗΝΟ				ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ
	Α'	Β'	Γ'	Δ'	
1981	11,4	11,8	12,1	12,4	12,0
1982	12,7	13,1	13,4	14,0	13,3
1983	14,5	15,0	15,6	16,2	15,3
1984	16,8	17,3	17,8	18,3	17,5
1985	18,8	19,8	20,8	22,4	20,4
1986	23,9	24,8	25,4	25,9	25,0
1987	26,6	27,7	28,4	29,5	28,0
1988	29,6	30,4	31,5	33,3	31,2
1989	34,7	35,7	36,9	38,8	36,5
1990	41,0	43,2	45,3	48,0	44,4
1991	49,9	51,7	54,0	55,1	52,7
1992	56,4	57,1	59,8	61,9	58,8
1993	63,5	66,5	68,2	68,6	66,7
1994	70,4	71,9	72,7	73,6	72,2
1995	75,8	77,0	78,0	79,1	77,5
1996	81,4	82,4	83,4	84,1	82,9
1997	86,2	87,0	88,2	89,5	87,7
1998	91,5	93,0	94,6	95,2	93,6
1999	96,3	97,2	97,9	98,4	97,4
2000	98,8	99,6	100,3	101,3	100,0
2001	101,8	102,5	103,0	103,6	102,7
2002	104,1	104,7	105,5	105,9	105,0
2003	106,9	107,9	108,1	108,6	107,9
2004	109,3	110,7	111,5	113,0	111,1
2005	113,4	114,2	115,2	115,9	114,7
2006	117,0	118,5	120,0	121,7	119,3
2007	122,9	124,5	125,1	125,8	124,6
2008	127,6				

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Μία στις 5 εργολαβικές επιχειρήσεις έχει βάλει «λουκέτο» τους τελευταίους μήνες. Πρόκειται κυρίως για τους λεγόμενους «αλεξιπτωτιστές» της αγοράς οι οποίοι την περίοδο της έκρηξης στα ακίνητα αγόρασαν οικόπεδα σε υψηλές τιμές και επηρεασμένοι από την άνοδο τους κόστους κατασκευής τελικά δεν μπόρεσαν να πουλήσουν στις τιμές που περίμεναν ή τους έχουν μείνει απούλητα πολλά διαμερίσματα. Τα έξοδα κατασκευής-οικοδομικά υλικά τούβλα, σίδηρος, μπετόν αυξάνονται συνεχώς, ενώ το κόστος ανεβάζουν και οι νέοι κανονισμοί για μόνωση θεμελίων, εδαφοτεχνικές μελέτες, πρόσθετες προβλέψεις για εγκαταστάσεις σύνδεσης με φυσικό αέριο Κέα, παράλληλα, οι εργολάβοι βρίσκονται αντιμέτωποι με την εισαγωγή ΦΠΑ στα νεόδμητα, την αύξηση του κόστους έκδοσης αδειών και των εισφορών στο ΙΚΑ, την ακριβή γη, λόγω μη ένταξης περιοχών στο σχέδιο πόλεως και τους νέους φόρους. Η έκρηξη στις τιμές των υλικών λόγω πετρελαίου οδηγεί σε ανατιμήσεις 4% ετησίως του οικοδομικού κόστους. Αρκετοί από αυτούς βγήκαν λοιπόν από την αγορά πουλώντας ακόμη και τις οικοδομικές τους άδειες ή ακίνητα που βρισκόταν στα μπετά.

Συνεχίζεται με αμείωτη ένταση μεταξύ εργολάβων οικοδομών και υποψήφιων αγοραστών ακινήτων με έπαθλο τις χαμηλότερες τιμές στην κτηματαγορά. Οι μεν κατασκευαστές εμφανίζονται απρόθυμοι να ρίξουν τις τιμές σε ικανοποιητικά ποσοστά, οι δε καταναλωτές δεν αγοράζουν και περιμένουν καλύτερες ημέρες.

Η «σύγκρουση» αυτή έχει προκαλέσει ασφυξία στην αγορά ακινήτων με άμεσες συνέπειες στην οικονομία. Οι προβλέψεις των ειδικών κάνουν λόγω όχι για μειώσεις τιμών, αλλά για σταθεροποίηση ή και μικρές ανατιμήσεις. Βεβαίως, υπάρχουν και οι εργολάβοι που προχωρούν σε εκπτώσεις μέχρι 20%, αλλά όλο το παιχνίδι παίζεται στις «αντοχές» των δύο πλευρών. Αν οι καταναλωτές είναι σκληροί στις διαπραγματεύσεις τους μπορούν να πετύχουν καλές τιμές, ιδιαίτερα από εργολάβους σε απόγνωση. Και δεν είναι πλέον λίγοι αυτοί σε όλη την Ελλάδα. Το συμπέρασμα είναι ότι μεσοπρόθεσμα θα συνεχιστεί η κρίση στην αγορά κατοικίας. Οι εργολάβοι βρίσκονται σε απόγνωση αφού δεν μπορούν να πουλήσουν.

Πολλοί από αυτούς ενοικιάζουν καινούργια σπίτια προκειμένου να έχουν έσοδα, άλλοι -οι πιο αδύναμοι- οδηγούνται σε λουκέτο» και λιγότεροι μεταφέρουν τις δραστηριότητές τους σε βαλκανικές αγορές ή εντός της ελληνικής περιφέρειας, αλλά σε περιοχές με έντονη ζήτηση, όπως τα τουριστικά μέρη.

Όσο για τις τιμές, αυτές εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα, αλλά παραμένουν σταθερές ή υποχωρούν.

Αν, π.χ., σε μια περιοχή φέτος οι τιμές αυξηθούν κατά 3% αυτό σημαίνει υποχώρηση αφού η αφαίρεση του πληθωρισμού δείχνει πτώση χωρίς να υπολογίζονται οι κρυφές εκπτώσεις που φτάνουν και το 20%.

Σύμφωνα μάλιστα με μελέτη, τα υψηλά επιτόκια και το μεγάλο απόθεμα κατοικιών μπορεί να οδηγήσει σε διόρθωση των τιμών κατά 10%-15%.

Για τους μεσίτες τα δεδομένα είναι χειρότερα, καθώς οι συνθήκες στην αγορά παραπέμπουν στην περίοδο κρίσης του 1991 - 1993, με την αγορά να παραμένει παγωμένη.

Πίνακας 2.3: Ετήσια εξέλιξη δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών (α. τιμών κατηγοριών έργων β. συνολικού κόστους γ. τών υλικών δ. τιμών αμοιβής εργασίας) κατά τη περίοδο 1971 και εξής. (έτος βάσης 2000)

ΕΤΟΣ	Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων ή παραγωγού	% Μεταβολή	Δείκτης συνολικού κόστους	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	% Μεταβολή
1971					2,02			
1972					2,11	4,35		
1973					2,73	29,17		
1974					3,52	29,03		
1975					3,61	2,50		
1976					4,13	14,63		
1977					4,84	17,02		
1978					5,41	11,82		
1979					6,73	24,39		
1980					8,79	30,72		
1981	10,96		11,96		10,86	23,50	12,89	
1982	12,24	11,71	13,30	11,26	12,66	16,60	13,62	5,61
1983	14,56	18,95	15,33	15,25	15,39	21,53	14,55	6,88
1984	16,73	14,92	17,53	14,36	18,25	18,57	15,53	6,73
1985	20,38	21,83	20,45	16,62	21,54	18,07	17,96	15,62
1986	25,17	23,49	25,00	22,24	26,78	24,29	21,74	21,09
1987	30,11	19,61	28,04	12,18	29,41	9,85	25,45	17,03
1988	35,29	17,21	31,21	11,31	32,23	9,57	29,19	14,72
1989	40,87	15,80	36,53	17,03	37,55	16,51	34,47	18,08
1990	49,36	20,77	44,36	21,45	43,97	17,10	42,55	23,46
1991	58,54	18,60	52,67	18,72	52,19	18,70	51,40	20,80
1992	63,97	9,27	58,78	11,60	58,34	11,79	57,70	12,25
1993	70,58	10,34	66,72	13,51	66,04	13,19	66,30	14,90
1994	75,77	7,34	72,18	8,18	70,79	7,19	73,02	10,14
1995	80,31	5,99	77,47	7,34	76,02	7,39	78,60	7,63
1996	85,09	5,96	82,86	6,95	81,65	7,40	83,83	6,66
1997	89,49	5,16	87,73	5,88	87,23	6,84	87,91	4,87
1998	94,72	5,85	93,57	6,67	93,76	7,46	92,98	5,76
1999	98,08	3,54	97,44	4,14	97,78	4,32	96,81	4,12
2000	100,00	1,96	100,00	2,62	100,00	2,27	100,00	3,30
2001	102,16	2,16	102,73	2,73	102,43	2,43	103,28	3,28
2002	103,80	1,61	105,04	2,25	104,67	2,19	106,09	2,72
2003	106,15	2,27	107,87	2,69	107,64	2,84	108,94	2,69
2004	108,72	2,42	111,12	3,01	111,79	3,85	111,40	2,25
2005	111,58	2,63	114,69	3,21	115,75	3,54	114,87	3,12
2006	114,78	2,86	119,31	4,03	122,12	5,51	117,81	2,55
2007	117,98	2,79	124,57	4,40	129,76	6,26	120,60	2,37

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

2.1.6 Επιπτώσεις στην οικονομία

Εμφανείς είναι οι αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό ανάπτυξης από το «πάγωμα» της δραστηριότητας στην οικοδομή, που μετέχει κατά 15% στη διαμόρφωση του ΑΕΠ και επηρεάζει έμμεσα ή άμεσα περίπου 150 επαγγέλματα. Δεκάδες συνεργεία δεν έχουν δουλειά ή κάνουν μισά μεροκάματα, γεγονός που θα φανεί ιδιαίτερα στην ιδιωτική κατανάλωση.

Πίνακας 2.4: Εξέλιξη Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές, κατά τα έτη 2000-2007 (2000=100,0)

Έτος-τρίμηνο	Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές		Δείκτης Παραγωγής Οικοδομικών Έργων (Κτιρίων)		Δείκτης Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού	
	Δείκτης	Ετήσια μεταβολή (%)	Δείκτης	Ετήσια μεταβολή (%)	Δείκτης	Ετήσια μεταβολή (%)
2000 Α'	82,79	-	85,94	-	80,55	-
Β'	95,94	-	92,26	-	98,55	-
Γ'	98,48	-	96,97	-	99,55	-
Δ'	122,79	-	124,83	-	121,34	-
Μέσος Ετήσιος	100,00	-	100,00	-	100,00	-
2001 Α'	90,32	9,1	88,29	2,7	91,76	13,9
Β'	105,41	9,9	95,04	3,0	112,77	14,4
Γ'	104,83	6,4	99,17	2,3	108,84	9,3
Δ'	125,96	2,6	126,68	1,5	125,46	3,4
Μέσος Ετήσιος	106,63	6,6	102,30	2,3	109,70	9,7
2002 Α'	121,31	34,3	92,14	4,4	142,02	54,8
Β'	151,27	43,5	98,57	3,7	188,67	67,3
Γ'	139,74	33,3	103,91	4,8	165,16	51,8
Δ'	180,59	43,4	142,33	12,3	207,75	65,6
Μέσος Ετήσιος	148,23	39,0	109,23	6,8	175,90	60,3
2003 Α'	114,64	-5,5	95,63	3,8	128,13	-9,8
Β'	148,18	-2,0	102,73	4,2	180,43	-4,4
Γ'	137,62	-1,5	108,05	4,0	158,61	-4,0
Δ'	158,82	-12,1	127,97	-10,1	180,71	-13,0
Μέσος Ετήσιος	139,81	-5,7	108,59	-0,6	161,97	-7,9
2004 Α'	95,63	-16,6	71,32	-25,4	112,88	-11,9
Β'	141,95	-4,2	97,24	-5,3	173,68	-3,7
Γ'	109,34	-20,5	88,31	-18,3	124,26	-21,7
Δ'	122,76	-22,7	105,64	-17,4	134,90	-25,3
Μέσος Ετήσιος	117,42	-16,0	90,63	-16,5	136,43	-15,8
2005 Α'	54,04	-43,5	62,13	-12,9	48,30	-57,2
Β'	69,61	-51,0	70,95	-27,0	68,66	-60,5
Γ'	74,28	-32,1	80,08	-9,3	70,17	-43,5
Δ'	90,85	-26,0	94,63	-10,4	88,16	-34,7
Μέσος Ετήσιος	72,20	-38,5	76,95	-15,1	68,82	-49,6
2006 Α'	58,07	7,4	51,72	-16,8	62,57	29,5
Β'	73,35	5,4	67,30	-5,2	77,64	13,1
Γ'	81,38	9,6	70,78	-11,6	88,91	26,7
Δ'	96,35	6,1	84,79	-10,4	104,55	18,6
Μέσος Ετήσιος	77,29	7,1	68,65	-10,8	83,42	21,2
2007 Α'	73,32	26,3	61,60	19,1	81,64	30,5
Β'	87,92	19,9	73,97	9,9	97,82	26,0
Γ'	98,51	21,0	73,03	3,2	116,59	31,1
Δ'*	106,08	10,1	89,34	5,4	117,96	12,8
Μέσος Ετήσιος*	91,46	18,3	74,49	8,5	103,50	24,1

* Προσωρινά στοιχεία

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Υπολογίζεται ότι 50.000 εργαζόμενοι στην οικοδομή, κατά κύριο λόγω αλλοδαποί, έχουν μπει στο ταμείο ανεργίας. Συνολικά στον κλάδο απασχολούνται 600.000 άτομα σε περίπου 150 επαγγέλματα και η κατάσταση μπορεί να γίνει χειρότερη αν συνεχιστεί η ύφεση. Σύμφωνα με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το 9% της συνολικής απασχόλησης στην Ελλάδα βρίσκεται στις κατασκευές και κατατάσσει τη χώρα μας 4η μεταξύ των 15. Επομένως, η συνέχιση της κρίσης στην οικοδομή δεν προοιωνίζονται τίποτε καλό για την ανεργία.

Η επιδείνωση στον κλάδο της οικοδομής και κυρίως στην αγορά κατοικίας, αποτυπώθηκε στην επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης στο 3,4% το δεύτερο τρίμηνο του έτους, που αποτελεί τη χειρότερη επίδοση τουλάχιστον των τελευταίων οκτώ ετών. Κατά 60% έχουν υποχωρήσει οι πωλήσεις των κατοικιών στη διετία σε σύγκριση με την προηγούμενη 5ετία.

Όπως επισημαίνουν στελέχη της ΕΣΥΕ το «πάγωμα» της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κυρίως στην αγορά κατοικιών, συνέβαλε καθοριστικά στην πτώση των επενδύσεων, συνολικά κατά 2,8% το δεύτερο τρίμηνο του 2008 σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα.

Η άνοδος του κόστους δανεισμού το τελευταίο διάστημα, εξαιτίας της αύξησης των επιτοκίων λόγω της διεθνούς κρίσης, αναβάλλει τα σχέδια των ελληνικών νοικοκυριών που δεν προχωρούν εύκολα σε αγορά κατοικίας. Ανασχετικά επιδρά και η γενικότερη οικονομική δυσπραγία που μειώνει την αισιοδοξία των νοικοκυριών, τα οποία πλήττονται και από την άνοδο των τιμών σε είδη πρώτης ανάγκης που συρρικνώνει το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημά τους.

Η τάση αυτή είναι εμφανής και στο ρυθμό αύξησης των στεγαστικών δανείων που επιβραδύνεται τους τελευταίους μήνες και ο οποίος δεν αποκλείεται να διαμορφωθεί στην περιοχή του 14% - 15% στο σύνολο του 2008, όταν πέρσι έτρεχε με ρυθμό άνω του 20%. Την ίδια ώρα οι τιμές των ακινήτων εξακολουθούν να κινούνται σε υψηλά επίπεδα αποτρέποντας πιθανές αγορές. Όπως προβλέπουν στελέχη του οικονομικού επιτελείου η τάση μείωσης της οικοδομικής δραστηριότητας είναι πιθανόν να συνεχιστεί και στο δεύτερο εξάμηνο, προοπτική που εντείνει την ανησυχία της κυβέρνησης για ένταση των αρνητικών επιπτώσεων στο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας.

2.1.7 Εξέλιξη τιμών

Πάντως, κατά το 2007 οι τιμές στο σύνολο της χώρας ενισχύθηκαν κατά 5,4%, σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία του δείκτη της Propindex, για την εκπόνηση του οποίου συνεργάζονται, μεταξύ άλλων, τέσσερις τραπεζικοί φορείς (Alpha Αστικά Ακίνητα, Emporiki Real Estate, Eurobank Property Services, Εθνική Τράπεζα), αλλά και το ΕΛΙΕ (Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής). Η άνοδος αυτή είναι η μικρότερη σε ετήσια βάση από το 1999, όταν και ξεκίνησε η καταγραφή των τιμών. Αθροιστικά βέβαια, από τις αρχές της δεκαετίας, οι τιμές καταγράφουν άνοδο της τάξεως του 87%, δείγμα του «ράλι» της αγοράς που οδήγησε στη σημερινή κατάσταση, μιας και η αντίστοιχη άνοδος του κατά κεφαλήν εισοδήματος των πολιτών σε καμία περίπτωση δεν είναι συγκρίσιμη.

Όπως αντιλαμβάνεται κανείς, η διόρθωση της αγοράς κατοικίας βρίσκεται προ των πυλών, κάτι που εκτιμούν άλλωστε και οι ειδικοί, δεδομένου του χάσματος που διαμορφώνεται μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

Η εν λόγω ανισορροπία οφείλεται εν πολλοίς στη μεγάλη άνοδο των τιμών, στις οποίες δεν μπορεί να ανταποκριθεί πλέον το αγοραστικό κοινό, τουλάχιστον στο βαθμό που το έπραττε αυτό στο παρελθόν, βοηθούντων και των χαμηλών επιτοκίων.

Πίνακας 2.5: Τιμές πώλησης διαμερισμάτων (σε ευρώ ανά τ.μ.)

Κρήτη	Κατώτατη (ευρώ/τ.μ.)	Ανώτατη (ευρώ/τ.μ.)
Ηράκλειο	1.800	3.000
Χανιά	1.600	2.500
Ρέθυμνο	1.600	2.500
Άγιος Νικόλαος	1.500	2.000

Πηγή: Ελεύθερος τύπος 2008

2.2 Αγορά δεύτερης και παραθεριστικής κατοικίας

2.2.1 Κρήτη: Πρότυπο αγοράς εξοχικής κατοικίας

Το νησί της Κρήτης είναι ένας από τους δημοφιλέστερους, αν όχι ο δημοφιλέστερος, προορισμός των ξένων για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα. Το ζεστό κλίμα και η ηλιοφάνεια στη μεγαλύτερη διάρκεια του έτους, η προβολή στο εξωτερικό του τοπικού τρόπου ζωής, η πληθώρα των επιλογών που προσφέρει το νησί λόγω έκτασης, αλλά κυρίως οι ικανοποιητικές υποδομές σε συγκοινωνίες και περίθαλψη εξηγούν γιατί οι ξένοι προτιμούν την Κρήτη η οποία διαμορφώνει το πρότυπο που πρέπει να ακολουθήσει και η υπόλοιπη Ελλάδα σε ότι αφορά στην ανάπτυξη της παραθεριστικής αγοράς.

2.2.1.1 Ηράκλειο

Η πρωτεύουσα της Κρήτης μπορεί να μη φημίζεται για τις αρετές του κεντρικού οικοδομικού ιστού της, αλλά οι παραθαλάσσιες περιοχές του Ηρακλείου παραμένουν άκρως τουριστικές, προσελκύοντας χιλιάδες τουρίστες κάθε χρόνο, τόσο Έλληνες όσο και ξένους. Η πρόσβαση στο Ηράκλειο είναι εξαιρετικά εύκολη, είτε με κάποιο από τα πλοία της γραμμής (με αφετηρίες τα λιμάνια του Πειραιά, της Θεσσαλονίκης και της Ρόδου), που πλέον εξασφαλίζουν εξαιρετικούς χρόνους, είτε αεροπορικώς από τα αεροδρόμια των Σπάτων, της Θεσσαλονίκης και της Ρόδου.
Η ζήτηση για εξοχικές κατοικίες εκδηλώνεται κατά κύριο λόγω σε κοντινές προς την πόλη του Ηρακλείου. Σε απόσταση μιας ώρας οδικώς ή 50 χλμ. από το Ηράκλειο, εντοπίζονται πολλές περιοχές που συνδυάζουν θάλασσα ή θέα προς αυτήν από υψώματα, με αποτέλεσμα αρκετοί από τους Έλληνες αγοραστές να μετατρέπουν την εξοχική τους κατοικία σε κύρια. Ανατολικά του Ηρακλείου, μεγάλη ζήτηση εμφανίζουν οι περιοχές Κοκκίνη Χάνι, Γούβες, Ανισαράς, Χερσόνησος, Πισκοπιανό, Κουτουλουφάρι, Μάλλια και Σταλίδα. Δυτικά της πόλης, ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι οικισμοί της Λυγαριάς και της Αγίας Πελαγίας, που μάλιστα εμφανίζουν περισσότερες προοπτικές ανάπτυξης, μιας και είναι λιγότερο κορεσμένες από τις περιοχές ανατολικά της πόλης. Μάλιστα, τελευταία αναπτύσσεται και η νότια πλευρά του νομού.
Ασφαλώς, οι ξένοι αγοραστές αποτελούν συστατικό τμήμα της αγοράς εξοχικών κατοικιών, ενώ η πλειονότητα ενδιαφέρεται πλέον για ανεξάρτητες μεζονέτες με κήπο, κάτι που προσφέρουν πλέον οι τοπικοί κατασκευαστές, οι οποίοι αποφεύγουν τα συγκροτήματα κατοικιών. Τόσο οι ξένοι, όσο και οι Έλληνες αγοραστές, ενδιαφέρονται για σπίτια με κήπο ή ακάλυπτο χώρο για πάρκινγκ, ή αυλή, ακόμα και πισίνα. Θα τους χωρίζαμε σε δύο ομάδες, εκείνους που ζητούν μικρά σπίτια των 60 - 70 τ.μ. κι εκείνους που θέλουν από 80 - 100 τ.μ. Είναι ελάχιστοι εκείνοι που ζητούν βίλες. Από τους ξένους, ιδιαίτερο ενδιαφέρον εκδηλώνεται από Άγγλους, Γερμανούς, Αυστριακούς και Ολλανδούς, ενώ εσχάτως τοποθετούνται και Ρώσοι.
Αρκετοί εξ αυτών προτιμούν την φθηνότερη λύση της αγοράς κάποιας παραδοσιακής κατοικίας σε κάποιο από τα κοντινά χωριά του Ηρακλείου, αφού επιθυμούν άμεση πρόσβαση στο αεροδρόμιο και κάποιο νοσοκομείο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο οικισμός των Αρχάνων, που έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, η δόμηση στο νομό Ηρακλείου κινείται στα εντός σχεδίου, ή εντός οικισμού οικόπεδα, λύση που σαφώς προτιμούν και οι ντόπιοι κατασκευαστές παραθεριστικών κατοικιών. Σε γενικές γραμμές, στο νομό Ηρακλείου οι τιμές πώλησης των εξοχικών κατοικιών κινούνται μεταξύ 1.750 και 2.500 ευρώ/τ.μ.

ανάλογα με τη θέση και την ποιότητα κατασκευής, ενώ για τα οικόπεδα εντός σχεδίου θα χρειαστεί να δαπανήσετε από 40 έως 300 ευρώ ανά τ.μ. Για εκτός σχεδίου οικόπεδα, το αντίστοιχο κόστος κινείται μεταξύ 30 και 50 ευρώ ανά τ.μ.

2.2.1.2 Λασίθι

Ο Νομός Λασιθίου καλύπτει το ανατολικό τμήμα της Κρήτης, φιλοξενώντας έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς της Ευρώπης. Αναφερόμαστε ασφαλώς στην Ελούντα, όπου ο επισκέπτης μπορεί να βρεθεί σε ορισμένα από τα καλύτερα ξενοδοχεία του κόσμου, με βάση διεθνείς αξιολογήσεις που γίνονται ετησίως. Χιλιάδες είναι οι επισκέπτες και στην πρωτεύουσα του νομού, τον Άγιο Νικόλαο, που προσελκύει και αρκετές οικογένειες Ελλήνων και ξένων.

Στο Λασίθι μπορεί κανείς να φτάσει είτε με αεροπλάνο (από τα αεροδρόμια των Σπάτων, της Θεσσαλονίκης, της Αλεξανδρούπολης, αλλά και της Πρέβεζας - Άκτιο Αιτωλοακαρνανίας), είτε διά θαλάσσης, απέχοντας λίγες ώρες από τον Πειραιά. Τα λιμάνια της Κρήτης προσεγγίζουν και πλοία από τη Ρόδο, που πραγματοποιούν τοπικά δρομολόγια. Η δρομολόγηση ταχύτερων και πιο σύγχρονων πλοίων στις γραμμές της Κρήτης έχει σαφώς βελτιώσει σημαντικά την πρόσβαση προς το νησί. Σε καμία περίπτωση δεν θα χρειαστείτε περισσότερες από επτά ώρες, εκτός κι αν προτιμήσετε κάποιο παλιότερης τεχνολογίας πλοίο.

Η φυσική ομορφιά αρκετών περιοχών του νομού και οι εξαιρετικές παραλίες, ωθούν αρκετούς ξένους στην επιλογή της αναζήτησης κάποιας εξοχικής κατοικίας για αγορά. Βέβαια, κάθε χρόνο τυχαίνει το ενδιαφέρον αυτό να εκδηλώνεται πιο έντονα από ανθρώπους διαφορετικής χώρας. Για παράδειγμα, τον τελευταίο χρόνο οι Άγγλοι είναι εκείνοι που πρωταγωνιστούν, ξεπερνώντας σε απόλυτους αριθμούς τους Γερμανούς και τους Ολλανδούς, που συμπληρώνουν την τριάδα των βασικών «αγορών», με τις οποίες δουλεύει η τουριστική βιομηχανία της Κρήτης.

Η ζήτηση των ξένων για μονοκατοικίες με πισίνες, αν και προβλημάτισε αρχικά τους κατασκευαστές, εν τέλει τους υποχρέωσε να προσφέρουν κατοικίες, που καλύπτουν πλέον και τις απαιτήσεις των ξένων. Οι περισσότερο ανυπόμονοι από αυτούς, δεν δίστασαν να ερευνήσουν την αγορά οικοπέδου, μιας και υπάρχει πλέον στην Κρήτη και παρουσία από βρετανικά μεσιτικά γραφεία, είτε αυτόνομα, είτε -συνηθέστερα- σε συνεργασία με τοπικά γραφεία.

Ασφαλώς, ανέκαθεν, το μεγαλύτερο μερίδιο της ζήτησης εξοχικών κατοικιών στο Λασίθι εντοπίζεται στην παραλιακή περιοχή από τον Άγιο Νικόλαο έως και την Ελούντα, ενώ ως εξαιρετικά θετική για την περαιτέρω ανάπτυξη του τμήματος αυτού, θεωρείται η διαπλάτυνση και αναβάθμιση της οδικής σύνδεσης μεταξύ των δύο οικισμών, ένα έργο που μόλις ολοκληρώθηκε. Η πλειονότητα των υποψήφιων αγοραστών επικεντρώνεται εκεί. Όπως όμως μας πληροφορούν και τοπικοί μεσίτες, ενδιαφέρον παρατηρείται και στην Πλάκα, μετά την Ελούντα, λόγω της θέας προς τον κόλπο, που βρίσκεται από κάτω. Στα σημεία αυτά, η άνοδος των τιμών είναι δεδομένη την τελευταία διετία.

Μεγάλες επενδύσεις αναμένονται τα τελευταία χρόνια και στη Σητεία, όπου έχουν αγοραστεί μεγάλες εκτάσεις για τη δημιουργία οργανωμένων τουριστικών θέρετρων αναψυχής.

Η Σητεία ευνοείται και από την πρόσφατη λειτουργία πριν από ένα χρόνο, του αεροδρομίου της Σητείας, που εξυπηρετεί μόνο ναυλωμένες πτήσεις. Σε κάθε περίπτωση, οι αγοραστές οικοπέδων οφείλουν να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί, μιας και ορισμένες περιοχές φέρουν δεσμεύσεις (αρχαιολογικές, δασικές), ενώ σε όλα τα

παραθαλάσσια τμήματα ισχύουν αρχιτεκτονικοί περιορισμοί για την οικοδόμηση νέων κτισμάτων.
Στον νομό Λασιθίου, οι προσφερόμενες κατοικίες τιμώνται από 1.400 έως και 2.000 ευρώ ανά τ.μ. με εξαίρεση τις πολυτελείς κατασκευές στην περιοχή του Αγίου Νικολάου, ενώ για τα εντός σχεδίου οικόπεδα το κόστος τιμάται μεταξύ 200 και 800 ευρώ/τ.μ.

2.2.1.3 Χανιά

Η κυριαρχία των ξένων αγοραστών και οι σχετικά χαμηλές τιμές των οικοπέδων σε σχέση με άλλες τουριστικές περιοχές της Ελλάδας αποτελούν τα βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς παραθεριστικής κατοικίας του νομού Χανιών. Από την άλλη πλευρά, το ενδιαφέρον των Ελλήνων επικεντρώνεται κυρίως μέσα στην πόλη των Χανιών, εστιάζοντας κυρίως σε νεόδμητες κατοικίες και μονοκατοικίες. Για οικόπεδα εντός της πόλης δεν γίνεται βέβαια λόγος, καθώς και η πόλη των Χανιών εμφανίζει και αυτή την τεράστια έλλειψη ελεύθερης γης που χαρακτηρίζει όλα τα σύγχρονα αστικά κέντρα.
Απομακρυνόμενοι από την πόλη και πηγαίνοντας προς τα ανατολικά, σε απόσταση περίπου 10 χλμ. φθάνουμε στον Αποκόρωνα, την καρδιά της βιομηχανίας παραθεριστικής κατοικίας του νομού. Τα τελευταία χρόνια στο Αποκόρωνα συμβαίνει ότι ακριβώς και στη Μάνη πριν από μερικές δεκαετίες. Ξένοι, κυρίως από τη Βρετανία, τη Γερμανία και τη Σουηδία αγοράζουν το ένα σπίτι μετά το άλλο, καθώς προτιμούν τις έτοιμες κατοικίες, ενώ τελευταία δείχνουν έντονο ενδιαφέρον και για τα οικόπεδα, καθώς οι τιμές παραμένουν δελεαστικές παρά την έντονη αύξηση της τελευταίας εξαετίας. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για οικόπεδα εντός σχεδίου ξεκινούν από 150 ευρώ/τ.μ. ενώ γι' αυτά εκτός σχεδίου -απαιτούνται 4 στρέμματα για αρτιότητα- τα περιθώρια διαπραγμάτευσης είναι πολύ μεγάλα και η τιμή του τ.μ. κινείται μεταξύ 6 και 10 ευρώ. Η πλέον ανεπτυγμένη περιοχή του Αποκόρωνα είναι βόρεια της Γεωργιουπόλεως προς το Γαβαλοχώρι και το Κόκκινο Χωριό. Στην περιοχή αυτή οι τιμές έχουν απογειωθεί για τα δεδομένα της περιοχής και εκτιμάται ότι την τελευταία πενταετία περίπου 10.000 ξένοι έχουν αγοράσει κατοικία. Το ενδιαφέρον των ξένων εστιάζει σε μονοκατοικίες και πλέον σε μικρά συγκροτήματα των 10 - 12 κατοικιών, απόρροια της έντονης δραστηριοποίησης των κατασκευαστών. Πρόκειται για κατοικίες μεταξύ 70 - 110 τ.μ. με την αξία του τ.μ. να κυμαίνεται μεταξύ 1.400 και 1.760 ευρώ με την απόσταση από τη θάλασσα να επηρεάζει σημαντικά την τιμή.
Καθώς όμως τα παράλια εμφανίζουν σημάδια κορεσμού και αρκετοί ντόπιοι δεν εμφανίζονται πρόθυμοι να πουλήσουν τις ιδιοκτησίες τους, η νέα τάση είναι η ανάπτυξη ορεινών περιοχών. Η κορυφογραμμή μεταξύ Σούδας και Κολυμπαρίου προσελκύει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον καθώς είναι κοντά στη θάλασσα και εξασφαλίζει όμορφη θέα προς το Αιγαίο. Στην εν λόγω περιοχή δραστηριοποιούνται σήμερα περισσότεροι από 10 εργολάβοι στοχεύοντας κυρίως σε ξένους αγοραστές. «Οι υψηλές τιμές των παραλιακών οικοπέδων δεν επιτρέπουν στους εργολάβους να πουλάνε κατοικίες σε ανταγωνιστικές τιμές και γι' αυτό στρέφονται στην ορεινή Κρήτη. Πλέον στο Κολυμπάρι πωλούνται πολυτελέστατες νεόδμητες κατοικίες προς 1.500 ευρώ/τ.μ. Ενδιαφέρον εμφανίζει και η περιοχή του Ακρωτηρίου στην οποία κυριαρχεί η προσφορά ετοίμων κατοικιών προς 1.350 - 1.500 ευρώ εντός οικισμών. Τα ελεύθερα οικόπεδα έχουν αρχίσει να εξαντλούνται εξ αιτίας της οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ τα υπάρχοντα κινούνται μεταξύ 100 και 180 ευρώ/τ.μ. ανάλογα πάντα την απόσταση από τη θάλασσα.

Στα δυτικά του νομού ξεχωρίζει η αναδυόμενη περιοχή του Κισσάμου και κυρίως το Καστέλι. Στην περιοχή αυτή δεν υπάρχει μεγάλη προσφορά ετοίμων κατοικιών, ενώ τα διαθέσιμα οικόπεδα είναι λίγα. Επί δεκαετίες στο Καστέλι ζουν εύπορες οικογένειες με μεγάλες εκτάσεις στην κατοχή τους και λόγω οικονομικής άνεσης δεν στράφηκαν στην οικοδομή. Πλέον όμως αυτό αλλάζει και η οικονομική δραστηριότητα στον ευρύτερο Κίσσαμο αυξάνει. Για τα εντός σχεδίου οικόπεδα. οι τιμές ξεκινάνε από 200 ευρώ/τ.μ. ενώ εκτός σχεδίου δεν υπάρχει προσφορά λόγω των μεγάλων ενιαίων ιδιοκτησιών του παρελθόντος.
Στα νότια του νομού, μπορεί τα Σφακιά να είναι το πιο γνωστό μέρος, αλλά η ανάπτυξη της κτηματαγοράς, σκοντάφτει στην άρνηση των ντόπιων να πουλήσουν ακίνητα ή γη. Αντιθέτως, τα κεφαλοχώρια της Παλαιόχωρας εμφανίζουν μάλλον περισσότερους πωλητές και ακόμα περισσότερους αγοραστές. Τα περισσότερα χωριά είναι ερειπωμένα και οι ξένοι αγοράζουν κυρίως παλαιές κατοικίες έναντι 30.000 - 45.000 ευρώ και τις ανακαινίζουν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η Ανύδρη, όπου από τα 50 σπίτια του χωριού τα 47 έχουν αγοραστεί από Γερμανούς. Αντίστοιχα, μεγάλη ζήτηση για παλαιές κατοικίες υπάρχει στο Γιαλισκάρι και τον Λιβαδά, καθώς και στους οικισμούς της κοιλάδας της Κεραμειάς. Αν η ιδέα σας φαίνεται ελκυστική, σημειώστε ότι το κόστος της ανακαίνισης υπολογίζεται σε κάτι λιγότερο από 1.000 ευρώ/τ.μ. με το μέσο εμβαδό των συγκεκριμένων κατοικιών να κινείται μεταξύ 70 και 110 τ.μ. διαθέτοντας οικόπεδο έως 1 στρέμμα.
Η εισβολή των ξένων αγοραστών στα Χανιά αλλά και στην υπόλοιπη Κρήτη συνδέεται στη διαφήμιση του νησιού για το κλίμα του, τη διατροφή αλλά και τη φιλοξενία. Παράλληλα, οι ικανοποιητικές υποδομές (αεροδρόμια και πανεπιστημιακά νοσοκομεία) κάνουν τους ξένους να νιώθουν άνετα και ασφαλείς, καθώς σημαντικό ποσοστό είναι σχετικά μεγάλης ηλικίας.

2.2.1.4 Ρέθυμνο

Το Ρέθυμνο είναι το λιγότερο διάσημο, ανάμεσα στους 4 νομούς. Πάντως τα τελευταία χρόνια παρατηρείτε μια αυξανόμενη οικοδομική δραστηριότητα κυρίως εντός της πόλις του Ρεθύμνου. Υπάρχει αυξημένη ζήτηση στις περιοχές της Καλλιθέας, του Μασταμπά, κοντά στο πανεπιστήμιο, στο Ροδάκινο και στην Αγία Γαλήνη. Οι τιμές για της καινούργιες κατοικίες μέσα στην πόλη κυμαίνονται από 1.400 με 2.000 ευρώ/τ.μ., και εκτός πόλις από 1.200 μέχρι 1.800 ευρώ/τ.μ. Το Ρέθυμνο είναι μια πόλη με πολλές προοπτικές για το μέλλον, αφού ακόμα οι τιμές είναι σε χαμηλότερα επίπεδα από τα Χανία και το Ηράκλειο. Η ζήτηση για κατοικίες μπορεί να θεωρηθεί ικανοποιητική και συνεχώς αυξανόμενη, αφού κάθε χρόνο όλο και περισσότεροι κυρίως ξένοι αγοραστές το ανακαλύπτουν και αγοράζουν κατοικίες. Οι περισσότεροι ξένοι αγοραστές έρχονται από τη Γερμανία, τη Σουηδία και την Ολλανδία και ενδιαφέρονται κυρίως για τα πιο παραδοσιακά σπίτια κοντά στο Ρέθυμνο. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα οι τιμές ξεκινάνε από τα 30 ευρώ/τ.μ. ενώ τα εντός σχεδίου κυμαίνονται από 300 μέχρι και 700 ευρώ/τ.μ.

2.2.2 Αγορά παραθεριστικής κατοικίας

Το δικό τους σπίτι στην Ελλάδα επιθυμούν 1 εκατ. Ευρωπαίοι. Ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας. Εφαλτήριο για την κτηματαγορά οι μεγάλες επενδύσεις στον τουρισμό. Η αγορά παραθεριστικής κατοικίας θα αποτελέσει το εφαλτήριο για να βγει η ελληνική κτηματαγορά συνολικά από την κρίση των τελευταίων μηνών.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, οι μεγάλες επενδύσεις στο τουριστικό real estate και η «εισβολή» ξένων στην Ελλάδα αναμένεται να φέρει τα πάνω κάτω τα επόμενα 4 με 5 χρόνια. Η εξοχική κατοικία, σε οργανωμένα συγκροτήματα κυρίως, αλλά όχι μόνο, θα είναι η σημαντικότερη πρόκληση για την Ελλάδα και την οικονομία, ειδικά αν επιβεβαιωθούν οι προσδοκίες για αγοραπωλησίες της τάξης του ενός εκατομμυρίου σπιτιών. Μια τέτοια εξέλιξη θα γέμιζε τα ταμεία της χώρας με ένα ποσό της τάξης των 150 δισ. ευρώ σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Στην Ελλάδα το 2007 υπήρχαν 179 ξενοδοχεία 5 αστέρων με 64.913 κλίνες ενώ το 2005 ήταν 155 5άστερα με 56.888 κλίνες και το 2002 μόλις 92 με 39.337 κλίνες. Αυτό σημαίνει ότι θα έχουμε ραγδαία αύξηση των καλών ξενοδοχειακών μονάδων τα επόμενα χρόνια. Η Ελλάδα είναι στην 24η θέση μεταξύ 124 χωρών στον δείκτη ανταγωνιστικότητας του κλάδου, 9η στην αξιολόγηση του brand, 31η στην ποιότητα ζωής μεταξύ 194 χωρών και 23η μεταξύ 195 χωρών στον δείκτη ελκυστικότητας απόκτησης εξοχικής κατοικίας, το σημαντικότερο ίσως στοιχείο. Γερμανοί, Βρετανοί, Ολλανδοί, Σκανδιναβοί και εσχάτως Ρώσοι οι καλύτεροι πελάτες της Ελλάδας και αναζητούν σπίτια ή οικόπεδα προσφέροντας από 100.000 ευρώ και πάνω, χωρίς βεβαίως να λείπουν και οι προτάσεις για αγορές αξίας 300.000 ευρώ και περισσότερα.
Οι εξελίξεις στο παραθεριστικό προϊόν είναι ραγδαίες. Οι πωλητές σπιτιών φεύγουν και έρχονται οι πωλητές εμπειριών. Οι μεσίτες όπως τους γνωρίζαμε χάνονται και έρχονται οι δημιουργοί ιστοριών ενώ ο κατασκευαστής μετατρέπεται σε δημιουργό προορισμών, φτιάχνει διαφορετικό concept σπιτιών και είναι και ο ίδιος property manager. Όλα αυτά πρέπει να προϋπάρχουν ώστε να έλκουν τον καταναλωτή που ζητά σήμερα την έννοια της ονειρεμένης κοινωνίας.

2.2.3 Μεταβολή της ζήτησης παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα

Η διεθνής οικονομική κρίση έχει επηρεάσει τους Ευρωπαίους αγοραστές παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αυξημένο παρουσιάζετε όμως το ενδιαφέρον από τους Ρώσους. Γενικά μειωμένη σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια εμφανίζεται φέτος η ζήτηση εξοχικών κατοικιών από ξένους αγοραστές. Οι χώρες που αποτελούσαν μέχρι πρότινος βασικό κινητήριο μοχλό της εξοχικής κατοικίας, δηλαδή η Μ. Βρετανία και η Γερμανία, που άλλωστε αποτελούν και τις δύο πιο σημαντικές αγορές για το εγχώριο τουριστικό προϊόν από πλευράς αφίξεων, καλούνται να αντιμετωπίσουν τις συνέπειες της χρηματοπιστωτικής κρίσης. Ιδίως η Μ. Βρετανία εμφανίζεται να έχει πληγεί σημαντικά από την κρίση, με την αγορά κατοικίας να δέχεται σημαντικές πιέσεις διόρθωσης - άλλοι την αποκαλούν ύφεση, με κίνδυνο πλέον η κάμψη αυτή να διαχυθεί και στο σύνολο της οικονομίας της χώρας. Ήδη οι τιμές των κατοικιών έχουν υποχωρήσει κατά περίπου 10% από τον προηγούμενο Αύγουστο, η στεγαστική πίστη βρίσκεται σε πτώση, ο αριθμός των αγοραπωλησιών που πραγματοποιούνται στην αγορά κατοικίας έχει μειωθεί κατά 50% σε ετήσια βάση και το γενικότερο κλίμα μόνο ευνοϊκό δεν μπορεί να χαρακτηριστεί.
Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι να έχει περιοριστεί φέτος το αγοραστικό ενδιαφέρον από τους κατοίκους της Γηραιάς Αλβιώνας, οι οποίοι εμφανίζονται αρκετά πιο επιφυλακτικοί και σίγουρα προβληματισμένοι για τα οικονομικά τεκταινόμενα στη χώρα καταγωγής τους. Πάντως, τη στιγμή που σε πολλές περιοχές της χώρας, το ενδιαφέρον και των Ελλήνων αγοραστών δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβολή έναντι του 2007 (μάλλον το αντίθετο), η αγορά αδυνατεί να εκμεταλλευθεί και το αυξημένο ενδιαφέρον από χώρες του εξωτερικού, όπως η Ρωσία. Την

τελευταία διετία, οι Ρώσοι επίδοξοι αγοραστές δραστηριοποιήθηκαν και στην ελληνική αγορά εξοχικής κατοικίας, για την απόκτηση είτε κατοικιών είτε μεγάλων εκτάσεων, με στόχο την πραγματοποίηση επενδύσεων. Ωστόσο, παρατηρούνται πολλές δυσκολίες στην ολοκλήρωση αγοραπωλησιών, καθώς όπως επισημαίνουν πολλά μεσιτικά γραφεία, καταγράφονται πολλές καθυστερήσεις. Ο βασικός λόγος είναι ότι απαιτούνται συγκεκριμένες άδειες από τις αρμόδιες αρχές, ιδίως όταν οι ενδιαφερόμενοι κινούνται για την απόκτηση κατοικίας ή οικοπέδου σε παραμεθόριες περιοχές. Δεδομένου ότι οι Ρώσοι δεν είναι πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων στην ελληνική επικράτεια και κυρίως σε παραμεθόριες περιοχές, όπως τυγχάνει να είναι αρκετοί από τους δημοφιλέστερους παραθεριστικούς προορισμούς, απαιτείται ειδική άδεια από το υπουργείο Εθνικής Άμυνας. Οι σχετικές άδειες χρειάζονται αρκετούς μήνες για να εκδοθούν, με αποτέλεσμα τις περισσότερες φορές να μην πραγματοποιείται η αγοραπωλησία, είτε γιατί ο κατασκευαστής - πωλητής δεν μπορεί να περιμένει τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα είτε γιατί οι ίδιοι οι αγοραστές αποθαρρύνονται.

2.2.4 Έλλειψη οργανωμένων παραθεριστικών θέρετρων

Η απουσία οργανωμένων παραθεριστικών θέρετρων, που θα ήταν ικανά να προσελκύσουν αγοραστές κατοικιών από το εξωτερικό, εξακολουθεί να ταλανίζει την ελληνική αγορά, παρά το γεγονός ότι μία σειρά από μεγάλες επενδύσεις οδεύουν πλέον όλο και πιο κοντά στην αντίστροφη μέτρηση για την έναρξη των εργασιών κατασκευής. Η αναμενόμενη εφαρμογή του νέου Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου, που ψηφίστηκε πρόσφατα, αναμένεται ότι θα δώσει μεγάλη ώθηση στην ανάπτυξη του κλάδου της εξοχικής κατοικίας, επιτρέποντας ουσιαστικά την είσοδο πολλών επενδυτών. Ο λόγος είναι ότι προβλέπεται η απελευθέρωση σημαντικών εκτάσεων και ο καθορισμός συγκεκριμένων χρήσεων, κάτι που ανέκαθεν ζητούσαν οι ενδιαφερόμενοι όμιλοι. Στο σημείο αυτό εντοπίζεται και το μεγάλο «στοίχημα» για τον κλάδο και ιδίως η προσέλκυση περισσότερων ξένων αγοραστών, που θεωρούνται και το «κλειδί» της ανάπτυξής του. Γι' αυτό θα χρειαστεί να βελτιωθεί ακόμη περισσότερο η ποιότητα κατασκευής και κυρίως να εγκαινιαστούν υπηρεσίες συντήρησης και φύλαξης των κατοικιών, όταν οι ιδιοκτήτες τους δεν διαμένουν εκεί και κυρίως η ανάπτυξη να συνδυασθεί με τον σεβασμό του περιβάλλοντος και τα τοπικά στοιχεία αρχιτεκτονικής. Οι προοπτικές σίγουρα υπάρχουν, αρκεί να αξιοποιηθούν με τον σωστό τρόπο και χωρίς υπερβολικές προσδοκίες.

2.2.5 Νέα σχέδια για επενδύσεις

Η φετινή «λίστα» των επενδυτών περιλαμβάνει τη νεοεισερχόμενη First Mediterranean Investments, συμφερόντων της εφοπλιστικής οικογένειας Λογοθέτη, αλλά και τον όμιλο Πάπιστα. Μάλιστα, ο τελευταίος δρομολογεί επένδυση ύψους 200 εκατ. ευρώ στο Τυμπάκι της Κρήτης, μια περιοχή που βρέθηκε και στο παρελθόν στην επικαιρότητα, λόγω της προσπάθειας της προηγούμενης ηγεσίας του υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας να χωροθετήσει ένα νέο υπερσύγχρονο εμπορικό λιμάνι. Ο όμιλος Πάπιστα υπέβαλε πρόσφατα σχετικό φάκελο, στο πλαίσιο της πρώτης φάσης διακήρυξης διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού του Δήμου Τυμπακίου για την αξιοποίηση έκτασης 2.500 στρεμμάτων, στη θέση Σιδερόπετρα, οικισμού Ματάλων. Στο πλαίσιο αυτό, συνεργάζεται με τη βελγικών συμφερόντων εταιρεία Greenwell Golf & Leisure Projects για τη μελέτη και δημιουργία γηπέδου γκολφ, ενώ έχει αρχίσει προκαταρκτικές συζητήσεις με διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες, οι οποίες ενδιαφέρονται να συμμετάσχουν στο έργο και να αναλάβουν τη διαχείριση των

ξενοδοχειακών μονάδων. Σύμφωνα με τις προκαταρκτικές μελέτες, στην παραθαλάσσια αυτή περιοχή θα δημιουργηθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων, με όλες τις συνοδευτικές υποδομές, γήπεδο γκολφ 27 οπών, μεγάλο συνεδριακό κέντρο, κέντρο θαλασσοθεραπείας, αθλητικές εγκαταστάσεις και ανοιχτό αμφιθέατρο, θεματικό πάρκο για την προώθηση των τοπικών προϊόντων, αλλά και εξοχικές κατοικίες, μαρίνα και ελικοδρόμιο. Ήδη, ο όμιλος Πάπιστα αναμένει την προκήρυξη της δεύτερης φάσης του διαγωνισμού. Σημειώνεται ότι η Greenwell επιθυμεί εδώ και δύο χρόνια τη συμμετοχή της στο έργο, έχοντας καταθέσει στο παρελθόν επενδυτική πρόταση 300 εκατ. ευρώ, που προέβλεπε, μεταξύ άλλων, την κατασκευή δύο ξενοδοχείων πέντε αστέρων και 1.500 κλινών, εμπορικό κέντρο, θεματικό πάρκο και συγκρότημα 360 κατοικιών προς ενοικίαση και πώληση.

Μόλις πριν από λίγες ημέρες τοποθετήθηκε στην Κρήτη (όπου σημειωτέων επικεντρώνεται μεγάλο μέρος των επενδυτών) και συγκεκριμένα στην Ελούντα και η First Mediterranean Investments (FMI), η οποία «τρέχει» αυτήν την περίοδο επενδυτικό πρόγραμμα ύψους άνω των 500 εκατ. ευρώ στον κλάδο της παραθεριστικής κατοικίας. Στην Ελούντα απέκτησε έκταση 180 στρεμμάτων, στην οποία στοχεύει να αναπτύξει ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων και τουριστικές κατοικίες. Πάντως, η εταιρεία φιλοδοξεί να απευθυνθεί σε εύπορους αγοραστές, προσφέροντας πολυτελείς κατασκευές.

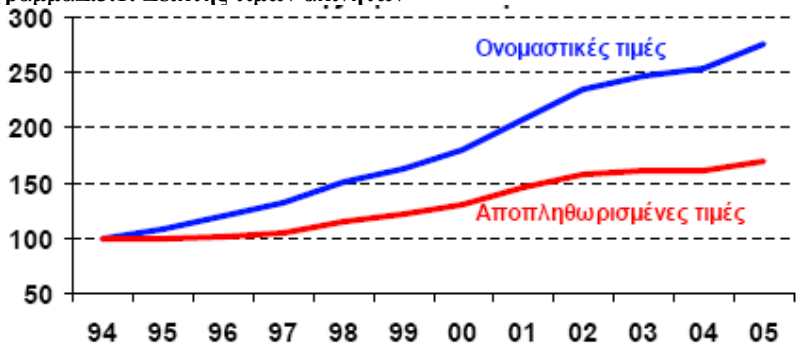
Φέτος, ο κλάδος της εξοχικής κατοικίας δεν προβλέπεται να καταγράψει την άνοδο που πολλοί προσδοκούσαν, τουλάχιστον από την πλευρά των αγοραστών του εξωτερικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα

3.1 Περιγραφή

Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα, όπως και σε πολλές άλλες χώρες του ΟΟΣΑ, σημείωσαν μια εντυπωσιακή άνοδο κατά την τελευταία 10-ετία. Σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το διάστημα 1994-2005, οι τιμές των αστικών ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 175% (Διάγραμμα Δ.3.1). Η κεφαλαιακή απόδοση των ακινήτων στο διάστημα αυτό ήταν σημαντικά υψηλότερη του πληθωρισμού. Ως αποτέλεσμα, ο αποπληθωρισμένος δείκτης τιμών των ακινήτων σημείωσε στο ίδιο διάστημα άνοδο 69%, η οποία αντιστοιχεί σε μια ετήσια πραγματική απόδοση της αγοράς ακινήτων της τάξης του 6,3%.

ΔιάγραμμαΔ.3.1: Δείκτης τιμών ακινήτων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

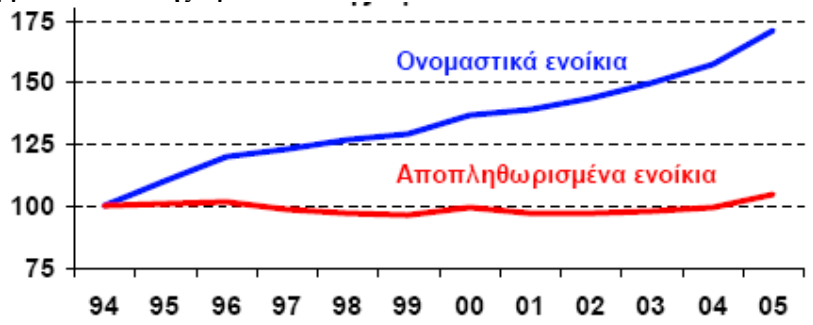
Οι αποδόσεις αυτές, παρότι φαινομενικά υψηλές, είναι χαμηλότερες σε σύγκριση με τις αποδόσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων με παρόμοιο ή και χαμηλότερο βαθμό έκθεσης σε κίνδυνο, όπως τα μακροπρόθεσμα ομόλογα του Δημοσίου. Συγκεκριμένα, η απόδοση στην λήξη του 10-ετούς ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου το 1994 ήταν 20,7%. Με μέσο πληθωρισμό 4,6% στο διάστημα 1994-2004, η πραγματική απόδοση των ομολόγων για έναν συντηρητικό επενδυτή με ορίζοντα 10-ετίας ο οποίος αγόρασε ομόλογα το 1994 ήταν κατά μέσο όρο 16,1% ετησίως, δηλαδή 10 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από την απόδοση ενός ακινήτου. Οι αποδόσεις των μετοχών, παρά την σημαντική διόρθωση του χρηματιστηρίου το 1999, ήταν ακόμη υψηλότερες. Στο ίδιο διάστημα, 1994-2004, ο Γενικός Δείκτης του Χρηματιστηρίου Αθηνών ανέβηκε κατά 290%, δίνοντας στους επενδυτές μετοχών μια μέση ετήσια απόδοση 25,6% και, σε πραγματικούς όρους, μια μέση ετήσια απόδοση 21%, 15 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από την πραγματική απόδοση ενός ακινήτου. Οι σχετικές αποδόσεις των ακινήτων σε σύγκριση με τις αποδόσεις των ομολόγων ήταν ακόμη χαμηλότερες αν πάρουμε υπόψη μας το κόστος συντήρησης ενός ακινήτου καθώς και το κόστος συναλλαγής στην αγορά ακινήτων. Τα κόστη αυτά είναι σημαντικά και διαφοροποιούν την αγορά ακινήτων από τις χρηματοοικονομικές αγορές. Οι παραπάνω συγκρίσεις δείχνουν ότι οι αποδόσεις των ακινήτων στην Ελλάδα κατά την τελευταία 10-ετία ήταν σημαντικά χαμηλότερες από τις αποδόσεις -- συγκρίσιμων σε όρους κινδύνου --περιουσιακών στοιχείων όπως τα ομόλογα του Δημοσίου. Βέβαια,

οι υψηλές αποδόσεις στην αγορά ομολόγων πιθανόν να ήταν τυχαίες καθώς το 1994 κανείς δεν μπορούσε να προβλέψει ότι η Ελλάδα θα συμμετείχε στην ΟΝΕ και ο πληθωρισμός θα έπεφτε από το 11% το 1994 στο 3% το 2004. Όμως, οι ίδιοι παράγοντες που οδήγησαν τις αποδόσεις των ομολόγων σε ιστορικά υψηλά, οδήγησαν και τις τιμές των ακινήτων στα σημερινά υψηλά επίπεδα. Πίσω από την δυναμική πορεία των τιμών των ακινήτων κατά το δεύτερο ήμισυ της δεκαετίας του 90 κρύβεται η εντυπωσιακή μείωση των επιτοκίων και του πληθωρισμού στην διαδικασία σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας προς την ΟΝΕ. Το αποτέλεσμα αυτής της σύγκλισης των πραγματικών επιτοκίων στην Ελλάδα προς τα σημαντικά χαμηλότερα ευρωπαϊκά επίπεδα ήταν μια έκρηξη στις τιμές όλων των περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων, καθώς η μείωση των επιτοκίων εκτόξευσε την παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών τους. Στην ανάλυση που ακολουθεί θα εξεταστεί η πορεία των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα σε σχέση με τα θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς με την βοήθεια ενός υποδείγματος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων. Το υπόδειγμα αυτό είναι μια εφαρμογή του υποδείγματος παρούσας αξίας το οποίο χρησιμοποιείται ευρέως στην αγορά για την αποτίμηση μετοχών και ομολόγων.

3.2 Τιμές ακινήτων, ενοίκια και επιτόκια

Η κεντρική ιδέα του υποδείγματος αποτίμησης που παρουσιάζετε παρακάτω είναι ότι ένα ακίνητο είναι σαν ένα ομόλογο το οποίο υπόσχεται ένα εισόδημα στο μέλλον. Το εισόδημα το οποίο υπόσχεται ένα ακίνητο είναι τα ενοίκια. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ακίνητο προς ιδιοκατοίκηση, το ενοίκιο αντιπροσωπεύει το ευκαιριακό κόστος της ιδιοκατοίκησης. Όπως λοιπόν η τιμή ενός ομολόγου αντανακλά την προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών πληρωμών του, έτσι και η τιμή ενός ακινήτου πρέπει να αντανακλά την προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών ενοικίων. Καθώς τα μελλοντικά επιτόκια χρησιμεύουν ως συντελεστές προεξόφλησης των μελλοντικών πληρωμών, τα θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς ακινήτων είναι δυο: τα ενοίκια και τα επιτόκια. Οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται όταν η αγορά προεξοφλεί μια αύξηση των ενοικίων ή μια μείωση των επιτοκίων (ή και τα δυο). Η πορεία των ενοικίων δεν δικαιολογεί την αύξηση των τιμών των ακινήτων την τελευταία 10-ετία. Σύμφωνα με τον Δείκτη τιμών ενοικίων της ΕΣΥΕ (ο οποίος είναι ένα κομμάτι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή), τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά την περίοδο 1994-2005 κατά 75%. Η αύξηση αυτή ήταν αντίστοιχη της αύξησης των τιμών αγαθών και υπηρεσιών σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Σε πραγματικούς όρους λοιπόν, τα ενοίκια έμειναν σταθερά τα τελευταία 10 χρόνια (Διάγραμμα Δ.3.2). Ως αποτέλεσμα, ο λόγος τιμής προς ενοίκια (το λεγόμενο P/E της αγοράς) αυξήθηκε έως το 2002 κατά 61% και παρέμεινε σταθερός στη συνέχεια.

ΔιάγραμμαΔ.3.2: Δείκτης τιμών ενοικίων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η αύξηση του P/E της αγοράς αντανακλά την πτωτική πορεία των πραγματικών επιτοκίων στην διαδικασία σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας προς την ΟΝΕ. Το Διάγραμμα Δ.3.3 απεικονίζει την διαχρονική πορεία του P/E της αγοράς ακινήτων και του πραγματικού μακροπρόθεσμου επιτοκίου. Πρέπει να τονίσουμε ότι το P/E της αγοράς ακινήτων προκύπτει ως λόγος δυο δεικτών με βάση το 100 (Στο Διάγραμμα Δ.3.3 θέτουμε το P/E = 100 το 1994). Κατά συνέπεια, το επίπεδο του P/E δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως ένας δείκτης αξιολόγησης, όπως για παράδειγμα στις μετοχές. Όμως, μπορεί να συγκριθεί η ποσοστιαία μεταβολή του δείκτη P/E στο χρόνο με την αλλαγή των επιτοκίων, όπως στο Διάγραμμα Δ.3.3. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το ονομαστικό επιτόκιο των 10-ετών ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου μείον τον πληθωρισμό και απεικονίζεται στον δεξιό (ανεστραμμένο) άξονα του διαγράμματος.

ΔιάγραμμαΔ.3.3: Το P/E της αγοράς ακινήτων ακολουθεί τα πραγματικά 10-ετή επιτόκια

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Τα πραγματικά μακροπρόθεσμα επιτόκια μειώθηκαν από 11% το 1994 στο 1% το 2005. Το P/E της αγοράς ακινήτων ακολούθησε την πορεία των πραγματικών επιτοκίων. Συγκεκριμένα, για κάθε ποσοστιαία μονάδα μείωσης του πραγματικού επιτοκίου, το P/E αυξήθηκε κατά 6%. Η συνολική μείωση του πραγματικού επιτοκίου κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες φαίνεται να δικαιολογεί πλήρως την συνολική αύξηση του P/E της αγοράς ακινήτων κατά 61%.

3.3 Αποτίμηση της αγοράς ακινήτων

Σύμφωνα με την ανάλυση, η πορεία των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα κατά την τελευταία 10-ετία ήταν μια πορεία σύγκλισης προς υψηλότερα επίπεδα δίκαιης αποτίμησης της αγοράς καθώς η μείωση των επιτοκίων οδήγησε σε μια σημαντική αύξηση της παρούσας αξίας των μελλοντικών ενοικίων. Η αύξηση των τιμών αντανακλά το γεγονός ότι η αγορά ήταν υποτιμημένη για μεγάλο διάστημα και δεν είναι αποτέλεσμα μιας κερδοσκοπικής φούσκας. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από την εκτίμηση μιας τιμής ισορροπίας (ή «δίκαιης» τιμής) σύμφωνα με το υπόδειγμα παρούσας αξίας με κυμαινόμενους συντελεστές προεξόφλησης. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η τιμή ισορροπίας στην αγορά ακινήτων σύμφωνα με το υπόδειγμα αυτό προκύπτει ως η προεξοφλημένη αξία όλων των μελλοντικών ενοικίων. Με σταθερό διαχρονικά ασφάλιστρο κινδύνου, οι συντελεστές προεξόφλησης αντανακλούν την διαχρονική πορεία των μακροπρόθεσμων πραγματικών επιτοκίων. Το Διάγραμμα Δ.3.4 απεικονίζει την διαχρονική πορεία του αποπληθωρισμένου Δείκτη Τιμών των ακινήτων και της τιμής ισορροπίας σύμφωνα με το υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς. Η τιμή ισορροπίας P(T) εκτιμάται για κάθε χρονική περίοδο T από την διαφορική εξίσωση P(T)=E(T)+(1/1+r(T))P(T+1), όπου E(T) είναι το αποπληθωρισμένο ενοίκιο και r(T) το μακροπρόθεσμο πραγματικό επιτόκιο. Η τελική συνθήκη (για T>= 2005) είναι (1+g)/(r-g), όπου g είναι ο αναμενόμενος ρυθμός μεταβολής των αποπληθωρισμένων ενοικίων και r το αναμενόμενο πραγματικό επιτόκιο. Η τιμή ισορροπίας εκτιμήθηκε με g=0,0032 (μέσος συνολικής περιόδου 1994-2005: 0,32%) και r=0,0124 (μέσος περιόδου 2001-2005: 1,24%). Οι τιμές των ακινήτων φαίνεται ότι είναι πολύ κοντά στα επίπεδα ισορροπίας μετά το 2002. Η υπερτίμηση στα ακίνητα το 2005 δεν ξεπερνά το 5% και φαίνεται να οφείλεται στην αυξημένη ζήτηση για ακίνητα λόγω της επιβολής ΦΠΑ σε νέες οικοδομές και της προσαρμογής των αντικειμενικών αξιών από την 1.1.2006.

ΔιάγραμμαΔ.3.4: Αποπληθωρισμένες τιμές ακινήτων και δίκαιη αποτίμηση

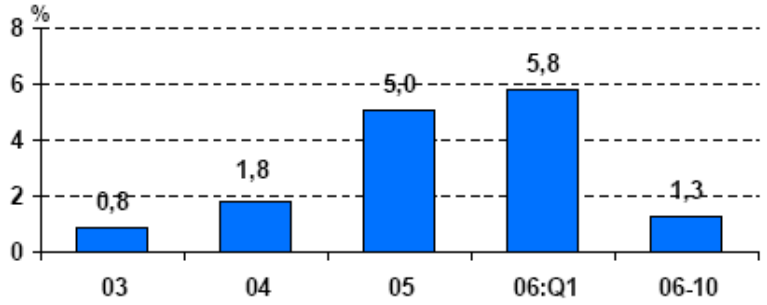
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

3.4 Προοπτικές και κίνδυνοι

Ποιες θα είναι οι πιθανές συνέπειες μιας αύξησης των επιτοκίων στην αγορά ακινήτων; Το ερώτημα αυτό απασχολεί πολλούς αναλυτές καθώς η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) άρχισε να ανεβάζει τα επιτόκια από τον Δεκέμβριο του 2005 και, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της αγοράς και τις δηλώσεις αξιωματούχων της ΕΚΤ, τα επιτόκια θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν στο προσεχές διάστημα ως

αποτέλεσμα των πληθωριστικών πιέσεων. Καθώς, σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση, οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κυρίως λόγω της μείωσης των πραγματικών επιτοκίων, η λογική απάντηση είναι ότι προφανώς οι τιμές θα πέσουν αν τα επιτόκια αυξηθούν. Όμως, ο κίνδυνος μιας απότομης και σημαντικής διόρθωσης της αγοράς ακινήτων είναι περιορισμένος για μια σειρά από λόγους. Πρώτον, διότι, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα δεν αντανακλούν μια κερδοσκοπική φούσκα. Δεύτερον, όσον αφορά τον επιτοκιακό κίνδυνο, θα πρέπει να τονιστεί ότι το οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο καθορίζονται τα επιτόκια στην Ελλάδα είναι σήμερα τελείως διαφορετικό σε σύγκριση με την 10-ετία του 90. Η συμμετοχή της Ελλάδας στην ΟΝΕ εγγυάται χαμηλά πραγματικά επιτόκια και κατά συνέπεια ο κίνδυνος μιας απότομης διόρθωσης στην αγορά ακινήτων είναι περιορισμένος. Τρίτον, οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από τα πραγματικά μακροπρόθεσμα επιτόκια και όχι από τα ονομαστικά βραχυχρόνια επιτόκια. Ιστορικά, τα μακροπρόθεσμα επιτόκια δεν αντιδρούν σημαντικά σε μια άνοδο των βραχυπρόθεσμων επιτοκίων με αποτέλεσμα η περιοριστική νομισματική πολιτική να οδηγεί σε μια μείωση της κλίσης της καμπύλης των επιτοκίων (το φαινόμενο αυτό παρατηρείται έντονα στις ΗΠΑ κατά την τελευταία 2-ετία). Σύμφωνα με εκτιμήσεις, τα μακροπρόθεσμα επιτόκια στην Ελλάδα καθορίζονται από τρεις παράγοντες: τον μακροπρόθεσμο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας της ευρωζώνης, τον μακροπρόθεσμο πληθωρισμό στην ευρωζώνη και το ασφάλιστρο κινδύνου των ομολόγων του ελληνικού Δημοσίου. Το τελευταίο περιλαμβάνει ένα ασφάλιστρο κινδύνου για την αβεβαιότητα όσον αφορά στην μελλοντική πορεία της νομισματικής πολιτικής και ένα ασφάλιστρο κινδύνου των ελληνικών ομολόγων έναντι των bunds. Τα μακροπρόθεσμα επιτόκια βρίσκονται σήμερα περίπου 100 μονάδες βάσης κάτω από την μακροχρόνια τιμή ισορροπίας τους. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του υποδείγματος, μια αύξηση των μακροχρόνιων επιτοκίων κατά 100 μονάδες βάσης με σταθερό πληθωρισμό θα οδηγήσει σε μια πτώση των τιμών των ακινήτων κατά 10%.Καθώς η σχέση μεταξύ τιμών και επιτοκίων είναι μη γραμμική, μεγαλύτερες αυξήσεις επιτοκίων οδηγούν σε μικρότερη πτώση των τιμών. Για παράδειγμα, μια αύξηση των μακροπρόθεσμων επιτοκίων κατά 200 (300) μονάδες βάσης οδηγεί σε μια πτώση των τιμών κατά 18% (25%). Τέταρτον, η πρόθεση πώλησης ακινήτων εκ μέρους των νοικοκυριών ως επενδυτική κίνηση είναι ιδιαίτερα χαμηλή, καθώς η κατοικία είναι για τα περισσότερα νοικοκυριά το κύριο περιουσιακό τους στοιχείο. Κατά συνέπεια, σε περίπτωση μιας υποχώρησης των τιμών των ακινήτων, τα νοικοκυριά δεν θα σπεύσουν να πουλήσουν κατοικίες, με αποτέλεσμα η χαμηλή ελαστικότητα της προσφοράς παλαιών κατοικιών να λειτουργήσει σταθεροποιητικά στις τιμές των ακινήτων. Η χαμηλή ελαστικότητα της προσφοράς ως προς την τιμή διαφοροποιεί σημαντικά την αγορά ακινήτων από κερδοσκοπικές αγορές όπως τα χρηματιστήρια, όπου μια πτώση στις τιμές οδηγεί σε αυξημένη προσφορά μετοχών καθώς οι επενδυτές κλείνουν τις θέσεις τους, με αποτέλεσμα οι τιμές να υποχωρούν ακόμη περισσότερο.

ΔιάγραμμαΔ.3.5: Ετήσια % μεταβολή ενοικίων - πληθωρισμός



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Τέλος, η πορεία των τιμών των ακινήτων θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό και από την πορεία των ενοικίων. Η δυναμική των ενοικίων φαίνεται ότι έχει αλλάξει σημαντικά τα τελευταία χρόνια. Ενώ τα ενοίκια για μεγάλο χρονικό διάστημα ακολουθούσαν τον πληθωρισμό, η μεγάλη άνοδος των τιμών των ακινήτων σε σχέση με τα ενοίκια οδήγησε πολλά νοικοκυριά στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, με αποτέλεσμα, μετά το 2002, τα ενοίκια να αυξάνουν με ρυθμούς σημαντικά υψηλότερους του πληθωρισμού Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 5 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό το 2005 και κατά 5,8 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό το πρώτο τρίμηνο του 2006 (Διάγραμμα Δ.3.5). Σύμφωνα με το υπόδειγμα αποτίμησης που εκτιμήσαμε, μια αύξηση του ρυθμού μεταβολής των ενοικίων κατά μια ποσοστιαία μονάδα εξουδετερώνει ακριβώς την αρνητική επίδραση μιας αντίστοιχης αύξησης των επιτοκίων στις τιμές των ακινήτων. Κατά συνέπεια, με τα ενοίκια σε ανοδική τροχιά, οι επιπτώσεις μιας αύξησης των επιτοκίων στις τιμές των ακινήτων θα είναι περιορισμένες.

3.5 Συμπεράσματα

Σύμφωνα με τις βασικές αρχές της θεωρίας αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων, δύο είναι τα θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς ακινήτων: τα ενοίκια και τα επιτόκια. Στην μελέτη αυτή παρουσιάζονται τα αποτελέσματα ενός πρωτότυπου υποδείγματος αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, στο οποίο οι τιμές των ακινήτων εκτιμώνται ως η προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών ενοικίων. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, οι αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων κατά την τελευταία 10-ετία κρίνονται απόλυτα φυσιολογικές για μια αγορά στην οποία τα αποπληθωρισμένα μακροχρόνια επιτόκια έχουν μειωθεί κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες στην διαδικασία σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας προς την ΟΝΕ. Κατά συνέπεια, η αγορά κινήθηκε από θεμελιώδη μεγέθη και όχι από μια κερδοσκοπική φούσκα. Τέλος, οι επιπτώσεις μιας αύξησης των μακροχρόνιων επιτοκίων στις τιμές των ακινήτων θα είναι μάλλον περιορισμένες στο βαθμό που τα ενοίκια θα συνεχίσουν να αυξάνουν με ρυθμούς υψηλότερους του πληθωρισμού.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Οι παράγοντες που επηρέασαν την αγορά κατοικίας και πώς θα την επηρεάσουν στο μέλλον

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Επιτόκια, δάνεια και η στάση των τραπεζών

4.1 Οι συνέπειες από την αλλαγή στάσης των τραπεζών

Εξαιρετικά αρνητικές συνέπειες στην ήδη δοκιμαζόμενη εγχώρια αγορά ακινήτων έχει επιφέρει η δραστική αλλαγή στάσης των τραπεζών σε σχέση με την παροχή στεγαστικών δανείων. Όπως δηλώνουν πλέον δημοσίως μεσίτες και εργολάβοι δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις κατά τις οποίες συμφωνημένες συναλλαγές «ναυαγούν» εξαιτίας της αδυναμίας του ενδιαφερόμενου αγοραστή να εξασφαλίσει το επιθυμητό δάνειο. Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές στο παρελθόν, η διεθνής πιστωτική κρίση έχει αναγκάσει εδώ και μήνες και τις ελληνικές τράπεζες σε αναπροσαρμογή της πρακτικής τους στον τομέα της στεγαστικής πίστης. Έτσι, πλέον εγκρίνουν την παροχή δανείων με πολύ αυστηρά κριτήρια, αποκλείοντας «επικίνδυνους» πελάτες υπό τον φόβο της αδυναμίας αποπληρωμής εκ μέρους τους των δανείων, κάτι που θα είχε ως συνέπεια για την τράπεζα να «φορτωθεί» το σπίτι που είχε δανειοδοτήσει σε μία εποχή που πολύ δύσκολα θα μπορούσε να το «ξεφορτωθεί» στη συνέχεια σε ικανοποιητική τιμή. Ακόμα, όμως, και αν κάποιος πληρεί τα αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης των δανειοληπτών, σπάνια θα καταφέρει να εξασφαλίσει δάνειο μεγαλύτερο του 70% - 80% της πραγματικής αξίας του ακινήτου, κάτι που συνεπάγεται την υποχρέωση διάθεσης από μέρους του σημαντικού ποσού από ίδια κεφάλαια για να καλυφθεί τόσο το υπόλοιπο του κόστους αγοράς όσο και τα έξοδα που συνοδεύουν μία αγοραπωλησία, όπως π.χ. συμβολαιογραφικά, φορολογικά, έξοδα δικηγόρου, μεσίτη κλπ. Αξίζει να θυμίσουμε ότι μέχρι αρκετά πρόσφατα οι τράπεζες δεν δίσταζαν να δανειοδοτούν έως και το 120% της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου, εξασφαλίζοντας στον δανειολήπτη την κάλυψη όλων των εξόδων που αφορούσαν την αγορά του ακινήτου, αλλά και «περίσσευμα» που διοχετευόταν με φθηνό επιτόκιο σε άλλες αγορές, π.χ. έπιπλα, αυτοκίνητο κλπ. Με τα σημερινά δεδομένα, για την αγορά μίας κατοικίας αξίας περίπου 300.000 ευρώ, μία τράπεζα δανειοδοτεί περίπου τα 210.000 – 230.000 ευρώ, κάτι που σημαίνει ότι ο επίδοξος αγοραστής θα πρέπει να διαθέτει τουλάχιστον επιπλέον 100.000 ευρώ σε μετρητά για να ολοκληρώσει την συναλλαγή. Με αυτόν τον τρόπο οι τράπεζες αντιμετωπίζουν εν μέρει και την εμπλοκή τους στη «θεσμοθετημένη φοροδιαφυγή» που συνοδεύει κάθε αγοραπωλησία ακινήτου, προκειμένου να καλυφθούν τα λεγόμενα «μαύρα», δηλαδή το ποσό πέραν της αντικειμενικής αξίας (αυτή αναγράφεται στο συμβόλαιο). Με διάφορα γνωστά τεχνάσματα (επισκευαστικά δάνεια, δάνεια αποπεράτωσης) οι τράπεζες δανειοδοτούν και μέρος αυτού του ποσού. Εδώ και μήνες, πάντως, οι τράπεζες έχουν προχωρήσει σε αλλεπάλληλες δράσεις που αποδεικνύουν την αλλαγή στάσης τους. Πέραν όσων αναφέρθηκαν έχουν διαπιστωθεί εδώ και μερικούς μήνες σοβαρότατες περικοπές στα προγράμματα επιθετικών προσφορών και χαμηλών επιτοκίων εκκίνησης των τραπεζών στη χώρα μας, σε συνδυασμό με περικοπές και σε διάφορα «θεσμοθετημένα» μπόνους (εκπτώσεις, κάλυψη εξόδων κλπ.) προς τους πελάτες – δανειολήπτες. Ανάλογες κινήσεις αφορούν π.χ. την επιστροφή σε υψηλότερα περιθώρια κέρδους για τη (μακρά) περίοδο αποπληρωμής που ακολουθεί μετά τα πρώτα (έως τρία) χρόνια με επιτόκια χαμηλής εκκίνησης, αλλά και τη διασύνδεση των επιτοκίων δανεισμού με την πορεία του επιτοκίου euribor της

διατραπεζικής αγοράς που επιλέγουν πλέον σχεδόν όλες οι τράπεζες, το οποίο επιτόκιο είναι αισθητά ψηλότερο αυτού της ΕΚΤ, που μέχρι πρόσφατα επέλεγαν ως βάση διασύνδεσης με το τελικό επιτόκιο τα περισσότερα πιστωτικά ιδρύματα. Όλοι στην αγορά γνωρίζουν και παραδέχονται ότι το προ ετών «άνοιγμα» της αγοράς της στεγαστικής πίστης με την είσοδό μας στη ζώνη του ευρώ και η παροχή μακροχρόνιων και χαμηλότοκων δανείων σε μεγάλες ομάδες του πληθυσμού που δεν είχαν στο παρελθόν πρόσβαση στα τραπεζικά γκισέ ήταν εν πολλοίς οι βασικοί παράγοντες που τροφοδότησαν την ανάπτυξη της εγχώριας αγοράς κατοικίας και την εκτόξευση των τιμών. Τώρα, πλέον, η αντίδραση των ελληνικών τραπεζών στη διεθνή πιστωτική κρίση επιβαρύνει την ήδη δύσκολη κατάσταση στην κτηματαγορά. Η παράμετρος αυτή ενόψει και της νέας αναμενόμενης αύξησης του κόστους του χρήματος από την ΕΚΤ δεν αποκλείεται να επιφέρει ακόμα μεγαλύτερη μείωση στον ήδη χαμηλό όγκο συναλλαγών στην κτηματαγορά, παράγοντες της οποίας πλέον αναφέρουν ότι δύσκολα η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί μπορεί να αλλάξει σημαντικά μέσα στη χρονιά ή έστω μέσα στο 2009.

4.2 Απογείωση στεγαστικών επιτοκίων

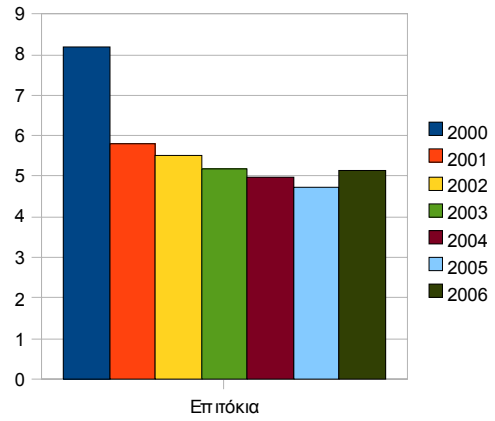
Το 7% αναμένεται να αγγίξουν -ή και να ξεπεράσουν ακόμα- τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων και χιλιάδες δανειολήπτες, οι οποίοι πήραν χαμηλότοκα, μικρής διάρκειας, δάνεια (3 ετών), θα δουν τις δόσεις τους να αυξάνονται κατακόρυφα. Όπως λένε τα τραπεζικά στελέχη, σε πολλές χιλιάδες δάνεια που εκταμιεύτηκαν το 2005 η περίοδος χαμηλού επιτοκίου ολοκληρώνεται και τα νοικοκυριά θα πρέπει προετοιμαστούν για γερή ψυχρολουσία.

Πίνακας 4.1: Στεγαστικά επιτόκια 2000-2006

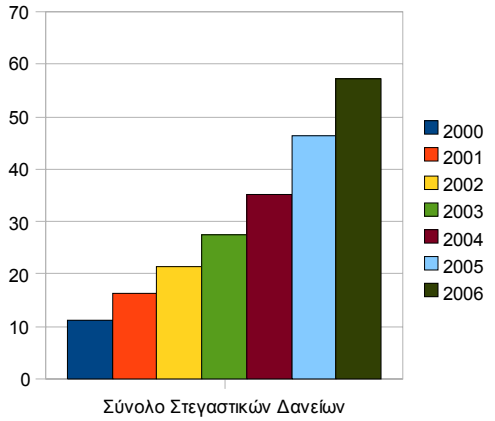
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Επιτόκια	8.2%	5.78%	5.53%	5.19%	4.97%	4.73%	5.13%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Διάγραμμα Δ.4.1: Στεγαστικά Επιτόκια



Διάγραμμα Δ.4.2: Σύνολο στεγαστικών Δανείων



Η μετάπτωση από τη σταθερή περίοδο στην κυμαινόμενη έχει μεγάλο κόστος για το δανειολήπτη, που φτάνει και τα 150 ευρώ το μήνα. Για παράδειγμα αυτός που πήρε στεγαστικό το 2005 με σταθερό επιτόκιο 3ετίας από 4,40% μέχρι 4,90% πλήρωνε

κάθε μήνα δόση 630-660 ευρώ για δάνειο 100.000 ευρώ και διάρκειας 20 ετών. Αν τότε είχε συμφωνήσει κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το euribor τριμήνου + περιθώριο 1,5 μονάδα τώρα θα κληθεί να πληρώσει δόση με επιτόκιο 6,5%, που μεταφράζεται σε 746 ευρώ το μήνα (για τα 20 χρόνια). Ενώ αν η ΕΚΤ προχωρήσει σε αύξηση κατά 0,5 της μονάδας μέχρι το τέλος του έτους τότε η δόση του θα αυξηθεί στα 775 ευρώ το μήνα (για τα 20 χρόνια). Καθοριστικής σημασίας για την επιβάρυνση του δανειολήπτη, είναι οι όροι της σύμβασης που αφορούν την κυμαινόμενη περίοδο. Στα δάνεια αυτά, όπως και σε πολλά από τα στεγαστικά που χορηγούνται σήμερα, ο πελάτης είχε προσυμφωνήσει για το είδος του επιτοκίου (ΕΚΤ, Euribor μηνός ή Euribor 6μήνου) αλλά και το περιθώριο προσαύξησης (spread) που θα επιβαρυνθεί με την ολοκλήρωση της σταθερής περιόδου. Το διατραπεζικό επιτόκιο Euribor, τους τελευταίους μήνες κινείται υψηλότερα από αυτό της ΕΚΤ, και μάλιστα έχει φτάσει ακόμα και το 5% (δηλαδή 1 μονάδα υψηλότερα από το επιτόκιο του ευρώ). Όμως το μεγάλο αγκάθι είναι το περιθώριο προσαύξησης, που σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να ξεπερνά και το 2,50%. Ας σημειωθεί ότι την περίοδο 2004- 2005 τα περιθώρια κινούνταν υψηλά, ενώ ο ανταγωνισμός τα συρρίκνωσε στη μονάδα το 2006. Και φυσικά σήμερα ελάχιστες τράπεζες προσφέρουν κυμαινόμενα επιτόκια με βάση το επιτόκιο της ΕΚΤ. Υπενθυμίζουμε ότι το 2005, το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας ήταν στο 2% και χιλιάδες νοικοκυριά, ενόψει και της εφαρμογής του ΦΠΑ στα ακίνητα έσπευσαν μαζικά να πάρουν στεγαστικά δάνεια. Όπως αναφέραμε, τα επιτόκια 3ετίας το 2005 «έπαιζαν» στο 4,4% με 4,9% και η μηνιαία δόση στα 630 – 660 ευρώ για δάνειο 100.000 ευρώ και διάρκειας 20 ετών. Όμως τώρα που ήρθε το πλήρωμα του χρόνου η δόση θα ακολουθήσει ανοδική τροχιά. Στην καλύτερη περίπτωση επιβαρύνονται με κόστος της τάξης του 6%, αν έχουν κυμαινόμενο με βάση το επιτόκιο ΕΚΤ 4% σήμερα + περιθώριο από 1,50% ή 1,80%. Στην περίπτωση αυτή η δόση θα αυξηθεί στα 703 ευρώ το μήνα από τα 630 ευρώ. Αντίθετα τα πράγματα είναι ακόμα πιο δύσκολα για όσους έχουν δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο αναφοράς το Euribor, αφού κινείται πολύ πιο υψηλά από το επιτόκιο ΕΚΤ. Το βέβαιο είναι ότι τουλάχιστον για μία διετία οι δανειολήπτες θα αποχαιρετήσουν τα χαμηλά επιτόκια και διπλά κερδισμένοι θα βρεθούν εκείνοι που πρόλαβαν και «κλείδωσαν» τα δάνεια τους σε διάρκειες 5 και 10 ετών, όταν τα συγκεκριμένα επιτόκια διαμορφώνονταν στο 5%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Φορολογία ακινήτων

Σαράντα φόροι και τέλη επιβαρύνουν τα ακίνητα στην Ελλάδα, αποδεικνύοντας ότι η κατοικία αποτελεί από τις πλέον σημαντικές πηγές εσόδων για τα δημόσια ταμεία. Οι φόροι αυτοί και τα τέλη αφορούν στην απόκτηση, στην εκμετάλλευση, και στην κατοχή των ακινήτων, ενώ δέκα εξ αυτών πηγαίνουν σε ταμεία τρίτων. Ωστόσο, το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) δεν επιβλήθηκε με σκοπό να ενοποιήσει κάποιους από αυτούς τους φόρους; Η αρχική σκέψη ήταν αυτή, να ενσωματωθούν δηλαδή μέσα στο ΕΤΑΚ φόροι και τέλη, που σήμερα οι ιδιοκτήτες καταβάλλουν, με σκοπό να απλοποιηθεί το φορολογικό σύστημα στην περιουσία. Τελικά, ο μόνος φόρος που καταργήθηκε είναι αυτός της Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ), ο οποίος είναι η τρίτη φορά που καταργείται τα τελευταία 28 χρόνια, για να αντικατασταθεί από άλλο φόρο ή τέλος. Μάλιστα, κατά την επαναφορά του τις προηγούμενες δύο φορές, δεν καταργήθηκαν αυτοί που επιβλήθηκαν για να τον αντικαταστήσουν! Οι ιδιοκτήτες ακινήτων, μέσω της πανελλήνιας ομοσπονδίας τους, ζητούν από το υπουργείο Οικονομικών να ενσωματώσει στο ΕΤΑΚ εκτός από το ΦΜΑΠ και το συμπληρωματικό φόρο ενοικίων, το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση-ιδιόχρηση επαγγελματικής στέγης, το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), και το φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ). Ποιοί είναι οι 40 φόροι και τέλη, που επιβαρύνουν τα ακίνητα:

Πίνακας 5.1: Φόροι και τέλη, που επιβαρύνουν τα ακίνητα

Α. Φόροι - τέλη επί του εισοδήματος από ακίνητα	
1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	**15-40%**
2. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων	**1,5%-3%**
3. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	**3,6%**
4. Τεκμ. εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγ.στέγης & Β΄κατοικίας	**15-40%**
5. Διπλάσιο τεκμ. εισόδημα ιδιοκατοίκησης άνω των 200 τ.μ.	**15-40%**
6. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	**3%**
7. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	**2%**
Β. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
8. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	**19%**
9. Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (χωρίς αποπληθωρισμό)	**5-20%**
10. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	**9-11%**
11. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	**3% επί ΦΜΑ**
12.Τέλος Συναλλαγής για μεταβιβάσεις ακινήτων & α΄κατοικίας	**1%**
13. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	έως **4,5%**

14. Φόρος Διανομής Ακινήτων	έως **2,25%**
15. Φόρος Χρησικτησίας	**9-11%**
16. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικώνκατά τη **σύνταξη συμβολαίων**	**6,50‰**
17. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικώνκατά τη **μεταγραφή**	**1,25‰**
18. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	**4,5-7,5‰**
Γ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	
19. Φόρος Κληρονομιάς ή **Γονικής Παροχής ακινήτων**	
Α΄ Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	**1%**
Β΄ Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	**1%**
Γ΄ Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	**20-40%**
20. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α΄ Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	**5-20%**
Β΄ Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	**10-30%**
Γ΄ Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	**20-40%**
Δ. Περιοδικοί φόροι επί της ιδιοκτησίας ακινήτων	
21. Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) ετήσιο	**1‰ (Φυσ. πρόσ.)** **6‰ (Νομ. πρόσ.)**
22. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας, ετήσιο, επί κτισμάτων και οικοπέδων, (πρόστιμο 200% σε περίπτωση αδήλωτου ακινήτου**)**	**0,25-0,35‰**
23. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών, ετήσιος	**3%**
24. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων(περιοδικός)	για γη **5%,** για κτίρια **8%**
Ε. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων	
25. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	Ελεύθερα από ΟΤΑ
26. Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	Ελεύθερα από ΟΤΑ
27. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ
28. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	Από ΟΤΑ- ΔΕΚΟ
29. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχ.πόλεως (Ν.1337/83)	σε γη **ως 60%**, σε χρήμα **ως 25%**
30. Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	με το Ν.2508/97
31. Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ,	με το Ν.2508/97
32. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	**35** ευρώ/δικαίωμα + **1‰** επί αντ.αξίας
Ζ. Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδομικής αδείας και ανοικοδόμησης κτιρίων	
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	**1%** επί προυπολ.
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	ΚΗ΄ ψήφισμα/1947
35. Κράτηση υπέρ ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	επί προϋπολογισμού

36. Κράτηση υπέρ Δήμου	επί προϋπολογισμού
37. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90% περ. επί του τεκμ. ημερομισθίου
38 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών	**19%**
39. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	Ελεύθερα από ΟΤΑ
40. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)

Πηγή: www.imerisia.gr 8/2008

Το νέο τοπίο στην φορολογία ακινήτων, που διαμορφώθηκε από την 01-01-2006, προκάλεσε νευρικότητα στο σύστημα γύρω από την ακίνητη περιουσία. Από τη μία η αύξηση των αντικειμενικών αξιών και από την άλλη η επιβολή Φ.Π.Α. 19% στις νεόδμητες οικοδομές, καλλιέργησαν γενικότερο κλίμα δυσφορίας. Η Ελλάδα έχει αυτή τη στιγμή το πιο απηρχαιωμένο, πολύπλοκο σύστημα φορολόγησης ακινήτων. Σε διαφορετικές χρονικές στιγμές επιβλήθηκαν διάφοροι φόροι, χωρίς καμία μελέτη για τις επιπτώσεις τους στην εθνική οικονομία και στην ανάπτυξη της χώρας. Το ακίνητο επιβαρύνεται σήμερα με 30 και περισσότερους φόρους, οι οποίοι ισχύουν κατά περίπτωση, με αποτέλεσμα άλλοι φορολογούμενοι να επιβαρύνονται υπέρμετρα και άλλοι σχεδόν καθόλου. Παράλληλα, λόγω του ότι το κράτος διέθετε ελλιπή φοροελεγκτικό μηχανισμό, προκειμένου να καταφέρει να εισπράξει μέρος των φόρων αυτών, δημιούργησε "βιομηχανία" πιστοποιητικών που χρειάζονται κατά τη διαδικασία αξιοποίησης του ακινήτου, ανοικοδόμησής του, μεταβίβασης κτλ. Για την έκδοση αυτών των πιστοποιητικών πρέπει να γίνει πρώτα έλεγχος, αφού η πολυπλοκότητα του συστήματος αποκλείει έστω και απόπειρα συστηματικού ελέγχου από τους φοροελεγκτικούς οργανισμούς. Με τον τρόπο αυτόν επιβαρύνονται υπέρμετρα υπηρεσίες του Δημοσίου στην προσπάθεια εξυπηρέτησης ενός τεράστιου όγκου δουλειάς που συνεπάγεται ο έλεγχος και η διαδικασία χορήγησης των πιστοποιητικών, με σημαντική επιβάρυνση του κράτους αλλά και του πολίτη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η εξέλιξη της οικονομίας της Κρήτης

6.1 Η πορεία του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος

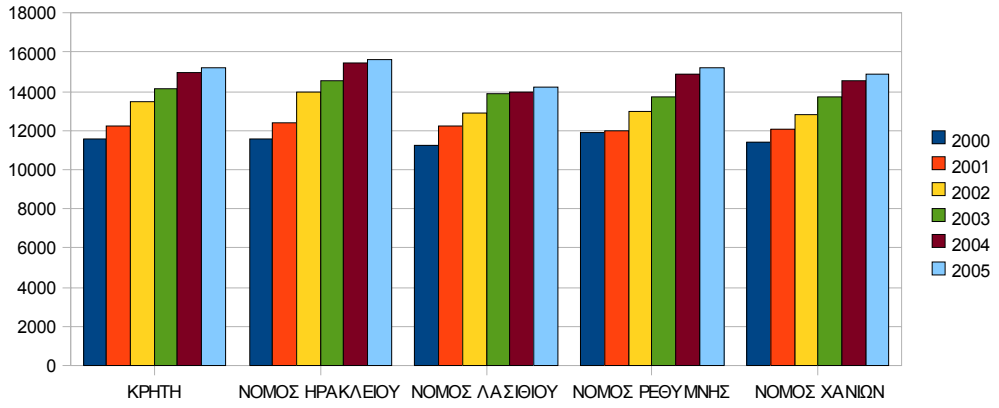
Σταθερά ανοδική πορεία εμφανίζει κατ' έτος το κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν και φθάνει τα 15.228 € το 2005 από 11.544 € το 2000 (πίνακας 2, Διάγραμμα 3), δηλαδή παρουσιάζει συνολικά αύξηση 32%, αποδεικνύοντας την ανάπτυξη και την δυναμική που παρουσίασε η Κρήτη τα χρόνια 2000-2006, με συνέπεια και την ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας. Το μέλλον της οικονομίας της Κρήτης, βάση της ανάλυσης, μπορεί να χαρακτηριστεί θετικό.

Πίνακας 6.1: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΚΡΗΤΗ	11543	12232	13443	14168	14962	15228
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	11593	12373	14007	14561	15434	15651
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	11252	12270	12920	13885	13994	14245
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	11940	12010	12978	13755	14910	15215
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	11381	12053	12849	13758	14546	14895

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Διάγραμμα 6.1: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν



Η Κρήτη συνέβαλε στο 5,2% του ΑΕΠ της Ελλάδας το 2004, ενώ και τα προηγούμενα έτη το ποσοστό αυτό κυμάνθηκε στο ίδιο περίπου επίπεδο. Σε χρηματικές μονάδες, το ΑΠΠ της Κρήτης βαίνει αυξητικά καθ' όλη τη διάρκεια της πενταετίας 2000 – 2004, και διαμορφώθηκε στα 10.961 εκατ. ευρώ το 2004 έναντι 8.035 εκατ. Ευρώ το 2000. Στο συνολικό ΑΠΠ του νησιού, ο Ν. Ηρακλείου συνεισφέρει κατά το ήμισυ περίπου (50,6%). Ο ίδιος νομός παράγει κατά μέσο όρο το 2,6% του ΑΕΠ της Ελλάδας, με τα αντίστοιχα ποσοστά για τους υπόλοιπους τρεις

νομούς να είναι 0,6%, 0,7% και 1,2% για τους νομούς Λασιθίου, Ρεθύμνης και Χανίων αντίστοιχα.

Πίνακας 6.2: Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν Κρήτης (2004)

Ελλάδα	**212.734**	100,0%
Κρήτη	**10.961**	5,2%
Ηράκλειο	5.545	2,6%
Λασίθι	1.327	0,6%
Ρέθυμνο	1.462	0,7%
Χανιά	2.628	1,2%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Στον Πίνακα 6.3 και στα επόμενα δύο διαγράμματα πραγματοποιείται συγκριτική απεικόνιση των μεταβολών των παραπάνω μεγεθών. Συγκρίνοντας την πορεία του Ακαθάριστου Προϊόντος στην τετραετία 2000 – 2004 διαπιστώνουμε ότι ήταν ανοδική για την Κρήτη καιστα περισσότερα έτη υψηλότερη από το σύνολο της χώρας, αλλά ο ρυθμός αύξησης του ΑΠΠ του νησιού παρουσίασε μεγαλύτερες διακυμάνσεις. Η μεταβολή του ΑΠΠ κρατήθηκε πάνω από το 5% τα περισσότερα έτη αλλά παρουσίασε κάμψη το 2003, κάτι που οφείλεται κυρίως στο Νομό Ηρακλείου.
Όσον αφορά τους 4 νομούς της Κρήτης, το Ηράκλειο παρουσίασε το μεγαλύτερο ρυθμό ανάπτυξης (5,42%) κατά την υπό εξέταση τετραετία και ακολουθεί ο Νομός Χανίων (4,40%). Οι επιμέρους μεταβολές του Ακαθάριστου Προϊόντος απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα και στα επόμενα διαγράμματα.

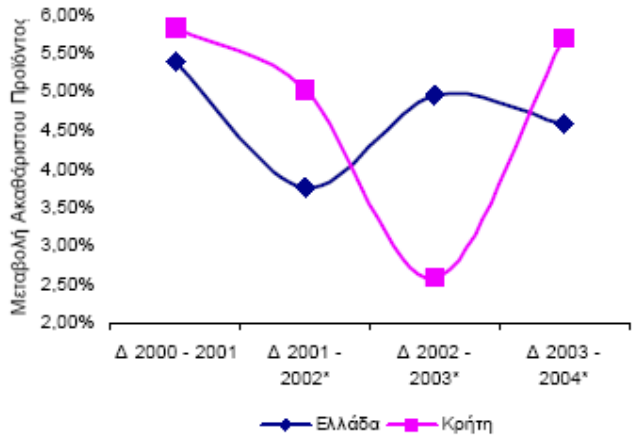
Πίνακας 6.3: Μεταβολές Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος ανά Νομό (2000 – 2004 σε σταθερές τιμές)

	2001	2002*	2003*	2004*	Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής
Ελλάδα	5,41%	3,78%	4,96%	4,61%	4,69%
Κρήτη	5,83%	5,03%	2,59%	5,71%	4,78%
Ηράκλειο	6,30%	8,52%	1,60%	5,38%	5,42%
Λασίθι	9,59%	-0,52%	3,69%	2,79%	3,82%
Ρέθυμνο	1,23%	2,84%	2,52%	9,73%	4,03%
Χανιά	5,54%	2,05%	4,23%	5,81%	4,40%

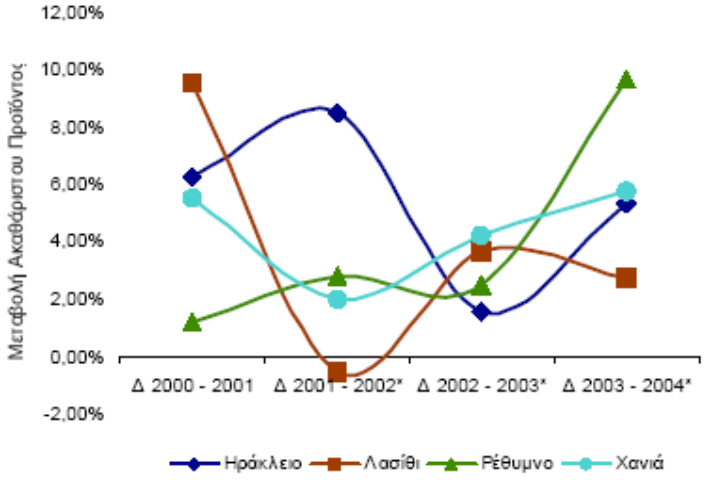
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Διάγραμμα 6.2: Σύγκριση μεταβολών ακαθάριστου προϊόντος

(α)



(β)



Κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν

Σχετικά με το κατά κεφαλήν ΑΠΠ της Κρήτης, διαπιστώνουμε ότι βρίσκεται χαμηλότερα από το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας. Συγκεκριμένα, το πρώτο ανήλθε στα 18.249 ευρώ το 2004 (προσωρινά στοιχεία) έναντι 19.232 ευρώ για τη χώρα. Άνω του μέσου όρου της Κρήτης τοποθετείται ο νομός Ηρακλείου, με 18.776 ευρώ και ο νομός Ρεθύμνης, με 18.309, δηλαδή στο 97,63% και 95,20% της Ελλάδας αντίστοιχα.

Συγκρίνοντας τα στοιχεία αυτά με το 2000 διαφαίνεται ότι η απόσταση της Κρήτης από τη χώρα δεν έχει αλλάξει με το Ηράκλειο να συγκλίνει και τους υπόλοιπους νομούς να αποκλίνουν ελαφρά.

Πίνακας 6.4: Κατα κεφαλήν ΑΠΠ και απόκλιση από το κατά κεφαλήν ΑΕΠ(σε ευρώ, σε τρέχουσες τιμές)

	2000	%	2004	%
Ελλάδα	**14.336**	100%	**19.232**	100%
Κρήτη	**13.564**	94,61%	**18.249**	94,89%
Ηράκλειο	13.656	95,26%	18.776	97,63%
Λασίθι	13.337	93,03%	17.579	91,40%
Ρέθυμνο	14.022	97,81%	18.309	95,20%
Χανιά	13.253	92,45%	17.518	91,09%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

6.2 Η πορεία της Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

Στον πίνακα 6.5 παρουσιάζεται η ΑΠΑ κάθε κλάδου στην περιφέρεια Κρήτης, σε τρέχουσες τιμές για το έτος 2004 (προσωρινά στοιχεία), με το συνολικό μέγεθος να ανέρχεται στα 9.959 εκ. ευρώ. Όπως φαίνεται, το 19,9% της ΑΠΑ της Κρήτης δημιουργείται από τον κλάδο ξενοδοχείων – εστιατορίων, με δεύτερο τον κλάδο διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωσης και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που συμβάλλει κατά 13,1% στη συνολική ΑΠΑ του νησιού. Ο αγροτικός κλάδος συνεισφέρει με 8,7% και οι κατασκευές με 9,9% ενώ η μεταποίηση κυμαίνεται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα στο 2,5% της συνολικής ΑΠΑ.

Πίνακας 6.5: Ακαθάριστη προσιθέμενη αξία (2004) και μερίδια ΑΠΑ ανά Κλάδο στην περιφέρεια Κρήτης

Κλάδος	Μερίδια ΑΠΑ ανά κλάδο					ΑΠΑ ανά κλάδο σε εκ. ευρώ
	2000	2001	2002	2003	2004	2004
Γεωργία, κτηνοτροφία, δάση	9,03%	8,98%	10,10%	8,72%	8,75%	**871,48**
Αλιεία	0,15%	0,12%	0,13%	0,13%	0,11%	**10,57**
Μεταλλεία, ορυχεία	0,13%	0,14%	0,13%	0,11%	0,10%	**9,97**
Μεταποίηση	2,61%	2,68%	2,86%	2,78%	2,55%	**254,39**
Ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο και ύδρευση	1,83%	2,02%	2,04%	2,13%	2,03%	**201,89**
Κατασκευές	8,93%	9,06%	8,71%	9,36%	9,99%	**995,27**
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευές αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και ειδών οικιακής χρήσης	9,09%	10,02%	9,66%	9,91%	9,92%	**988,35**
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	20,38%	22,25%	22,01%	20,48%	19,89%	**1.980,26**
Μεταφορές, αποθήκευση, επικοινωνίες	6,04%	5,55%	5,21%	5,55%	6,30%	**627,67**
Χρηματοπιστωτική διαμεσολάβηση	4,47%	3,31%	2,50%	3,04%	2,76%	**274,81**
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωση και επιχ/τικές δραστηριότητες	13,06%	13,00%	12,97%	13,62%	13,15%	**1.309,46**
Δημόσια διοίκηση, άμυνα και υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	7,26%	7,27%	7,42%	6,85%	7,59%	**755,87**
Εκπαίδευση	4,91%	4,77%	5,55%	5,90%	5,43%	**540,47**
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	5,52%	6,16%	5,96%	6,44%	5,98%	**595,45**
Άλλες κοινωνικές και προσωπικές δραστηριότητες	6,09%	4,22%	4,36%	4,60%	5,10%	**507,77**
Ιδιωτικά νοικοκυριά με απασχολούμενο προσωπικό	0,49%	0,45%	0,40%	0,38%	0,35%	**34,87**
Συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**9.959**

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Η Προστιθέμενη Αξία του Ν. Ηρακλείου ανέρχεται στο 50,6% της Κρήτης, με το Ν. Χανίων να ακολουθεί και να παράγει το 24% της ΑΠΑ του νησιού (σε τρέχουσες τιμές 2004 (βάσει προσωρινών στοιχείων της ΕΣΥΕ). Τα μεγέθη αυτά απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 6.6: Συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά νομό (2004)

	2004	%
Ηράκλειο	5.038	50,59%
Λασίθι	1.205	12,10%
Ρέθυμνο	1.328	13,33%
Χανιά	2.388	23,98%
Κρήτη	9.959	100%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Για τη διαχρονική σύγκριση της ΑΠΑ σε σταθερές τιμές 2000 παρατίθενται τα στοιχεία του πίνακα 6.7.

Πίνακας 6.7: Μεταβολές συνολικής ΑΠΑ ανά νομό (σε σταθερές τιμές)

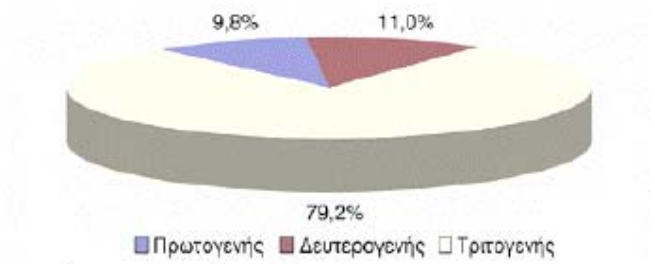
Περιοχή	2001	2002	2003	2004
Κρήτη	**4,52%**	**5,09%**	**2,58%**	**5,10%**
Ηράκλειο	4,99%	8,58%	1,59%	4,76%
Λασίθι	8,22%	-0,44%	3,64%	2,18%
Ρέθυμνο	0,00%	2,91%	2,47%	9,08%
Χανιά	4,21%	2,10%	4,21%	5,22%

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Το διάγραμμα 6.3 δίνει την τομεακή διάρθρωση της ΑΠΑ της Κρήτης για την τριετία 2002 – 2004, όπου διαπιστώνεται η υπεροχή του τριτογενούς τομέα με ποσοστό 79,2%. Ο δευτερογενής τομέας ακολουθεί με ποσοστό 11,0%, ενώ ο πρωτογενής συμβάλλει κατά 9,8% στην παραγωγή του νομού αλλά και κατά 8,1% στην συνολικά παραγόμενη ποσότητα της γεωργίας-κτηνοτροφίας σε εθνικό επίπεδο.

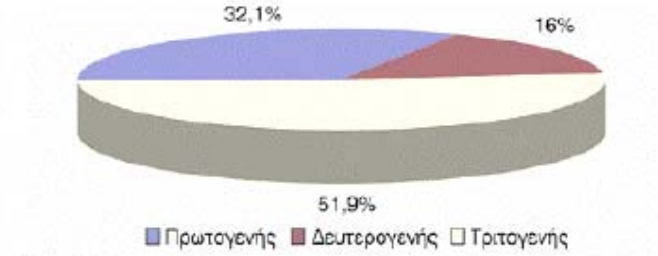
Το διάγραμμα 6.4 παρουσιάζει την τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης στην περιφέρεια. Με βάση τα πλέον πρόσφατα στοιχεία της ΕΣΥΕ (2000-2002), το 51,9% του εργατικού δυναμικού απασχολείται στον τριτογενή τομέα, το 32,1% στον πρωτογενή καιτο υπόλοιπο 16,0% στον δευτερογενή.

Διάγραμμα 6.3: Τομεακή διάρθρωση ΑΠΑ Κρήτης (μέσος όρος 2002 -2004)



Πηγή: Επεξεργασία στοιχειών ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 6.4: Τομεακή διάρθρωση απασχόλησης Κρήτης (μέσος όρος 2000 -2002)



Πηγή: Eurostat

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

7.1. Εισαγωγή

Ο τουρισμός στην Κρήτη έχει άμεση και κύρια σχέση με την αγορά κατοικίας. Είναι από τους κυριότερους παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την αγορά τόσο της α όσο και της β κατοικίας. Οι κύριοι λόγοι είναι:

- Η σχέση του τουρισμού με το εισόδημα, αφού τα περισσότερα επαγγέλματα στην Κρήτη στηρίζονται ή έχουν σχέση με τον τουρισμό. Ο λόγος αυτός έχει να κάνει με την αγορά α κατοικίας, εφόσον όσο μεγαλύτερο το εισόδημα τόσο είναι πιο εύκολη και η αγορά κατοικίας.(Πίνακας 7.1, Διαγράμματα Δ.7.1,2,3)
- Η σχέση του αριθμού τουριστών με την αγορά β κατοικίας, εφόσον όσοι περισσότεροι τουρίστες έρθουν στην Κρήτη τόσο αυξάνεται η πιθανότητα να αγοράσουν σπίτι. Δεν είναι τυχαίο, αναλύοντας τα νούμερα ότι όσο αυξάνονται οι τουρίστες (διανυκτερεύσεις), αυξάνεται και η αγορά παραθεριστικών κατοικιών (Πίνακας 7.2,Διάγραμμα Δ.7.4, Δ.7.4).

Ο τουρισμός έχει ωφελήσει πολύ την περιφέρεια, δημιουργώντας πολλές επιχειρηματικές ευκαιρίες και θέσεις απασχόλησης. Επίσης ο τουρισμός ευνοεί πολλές διαφορετικές περιοχές, συχνά απομονωμένες και μακριά από αστικά κέντρα χωρίς άλλα πλεονεκτήματα, συγκρατώντας έτσι τον πληθυσμό τους. Από την άλλη πλευρά ο τουρισμός έχει και αρνητικές συνέπειες, όπως η αλλοίωση του περιβάλλοντος, η υπερφόρτωση των υποδομών, η άναρχη δόμηση, η έντονη εποχικότητα και η άνιση κατανομή των ωφελειών με κάποιες περιοχές (κυρίως της ενδοχώρας) να μην έχουν τις δυνατότητες να προσελκύσουν επισκέπτες.

Σύμφωνα με στοιχεία του 2004 στην Κρήτη λειτουργούν 4.811 κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα που διαθέτουν 192.981 κλίνες καλύπτοντας περίπου το 20% των κλινών σε επίπεδο χώρας. Στις παραπάνω μονάδες πραγματοποιούνται ετησίως 12.370.000 διανυκτερεύσεις, με ποσοστό πληρότητας 75% υψηλότερο του εθνικού μέσου όρου (65%) αν και η τουριστική περίοδος διαρκεί στην Κρήτη περισσότερους μήνες (6-7 μήνες). Οι αφίξεις τουριστών μέσω τσάρτερς φτάνουν ετησίως τα 2.406.000 άτομα που καλύπτουν το 34% των συνολικών αφίξεων στην Ελλάδα.

Η Κρήτη ως τόπος διαθέτει μια τεράστια ποικιλία χαρακτηριστικών τα οποία πηγάζουν από τη γεωγραφική της θέση, το ήπιο κλίμα, το θαυμάσιο φυσικό περιβάλλον και το πλούσιο ιστορικό και πολιτιστικό απόθεμα, στοιχεία που αποτελούν αξιόλογο τουριστικό πόρο και συνθέτουν το Κρητικό τουριστικό προϊόν.

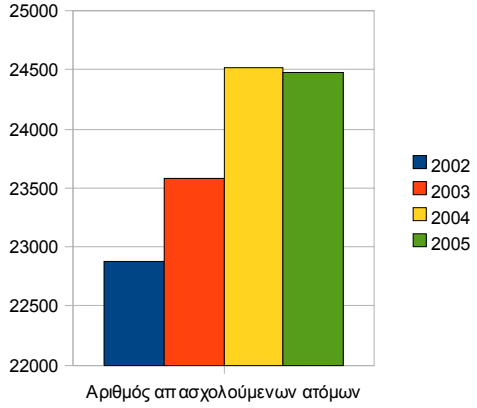
Έτσι η Κρήτη αποτελεί σήμερα τον κυριότερο τουριστικό προορισμό της χώρας και είναι ανταγωνιστική διεθνώς αφού παρέχει υψηλού επιπέδου τουριστικό προϊόν το οποίο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Πίνακας 7.1: Ετήσια στατιστικά στοιχεία διάρθρωσης επιχειρήσεων στον Τομέα του Τουρισμού κατά Περιφέρεια, 2002-2005

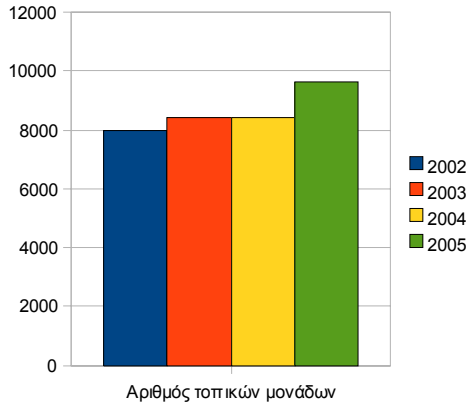
Ξενοδοχεία και Εστιατόρια στην ΚΡΗΤΗ	2002	2003	2004	2005
Αριθμός τοπικών μονάδων	7.998	8.415	8.426	9.661
Κύκλος Εργασιών	722.535.490	725.874.716	809.607.633	884.187.269
Αριθμός απασχολούμενων ατόμων	22.872	23.582	24.522	24.474

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

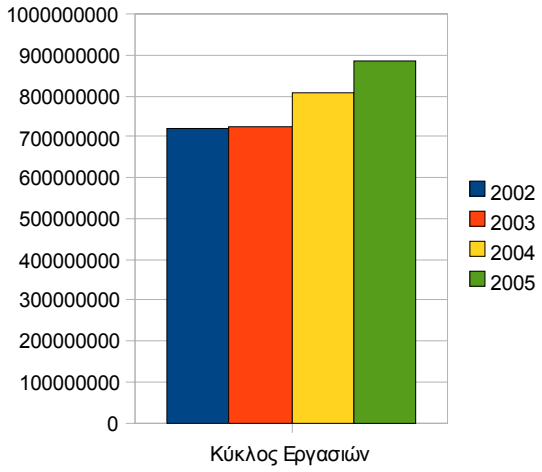
Διάγραμμα Δ.7.1: Απασχολούμενα άτομα



Διάγραμμα Δ.7.2: Τοπικές μονάδες



Διάγραμμα Δ.7.3: Κύκλος εργασιών

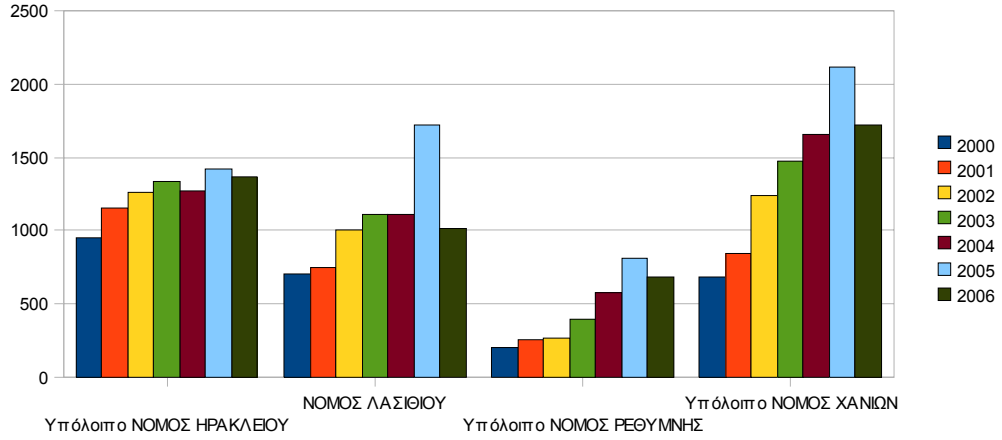


Πίνακας 7.2: Σχέση νέων κατοικιών με διανυκτερεύσεις 2000-2006

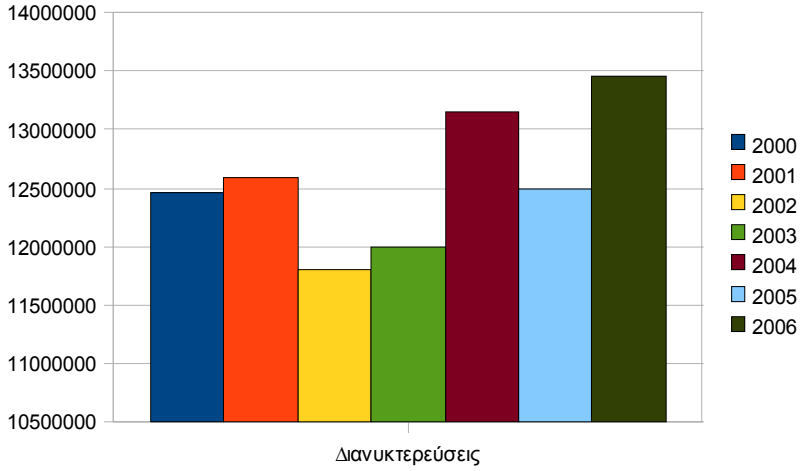
ΚΡΗΤΗ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Διανυκτερεύσεις	**12457367**	**12588010**	**11808534**	**12001609**	**13153110**	**12490327**	**13459538**
Νέες κατοικίες							
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	952	1155	1257	1329	1273	1421	1371
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	703	745	1007	1115	1107	1721	1018
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	206	254	267	393	575	807	681
Υπόλοιπο ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	679	838	1239	1475	1652	2118	1719

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

ΔιάγραμμαΔ.7.4: Νέες κατοικίες υπόλοιπο νομών (2000-2006)



ΔιάγραμμαΔ.7.5: Διανυκτερεύσεις (2000-2006)



7.2 Ο ρόλος του Τουρισμού

Με 1.521 ξενοδοχειακές μονάδες κατά το 2006, η Κρήτη συγκέντρωνε το 16,7% του συνολικού αριθμού των καταλυμάτων της χώρας. Αντίστοιχα, με συνολικό αριθμό δωματίων τα 77.726, αντιπροσώπευε το 21,3% του συνόλου, και με 146.073 κλίνες, το 21,1% των ξενοδοχειακών κλινών της επικράτειας. (Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία – ΕΣΥΕ). Γίνεται συνεπώς εύκολα κατανοητό ότι το μέσο μέγεθος των ξενοδοχειακών μονάδων της περιφέρειας είναι καταφανώς μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της χώρας. Επιπρόσθετα, η Κρήτη διαθέτει το υψηλότερο ποσοστό μονάδων 5 αστέρων (52%) από κάθε άλλη διοικητική περιφέρεια. Επίσης, εμφανίζει υψηλά ποσοστά ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων, καθότι αυτός ο τύπος καταλύματος εμφανίστηκε στην Ελλάδα την τελευταία 15ετία, όταν δηλαδή επιτεύχθηκε η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη του νησιού. Σύμφωνα με το σχετικό δελτίο τύπου της ΕΣΥΕ (5/7/06), κατά το 2005 σημειώθηκε σημαντική θετική μεταβολή στις αφίξεις τουριστών στα πάσης φύσεως καταλύματα πλην κάμπινγκ. Συγκεκριμένα, οι αφίξεις τουριστών ανήλθαν στις 13.075.771, σημειώνοντας μεταβολή της τάξης του 10,06% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Ο μεγαλύτερος αριθμός αφιχθέντων αλλοδαπών τουριστών στα ξενοδοχεία και τα ομοειδή καταλύματα το 2005 προήλθε από την Γερμανία (ποσοστό 16,1%). Ακολούθησε το

Ηνωμένο Βασίλειο με ποσοστό 14,9% και κατόπιν η Ιταλία με 8,6%. Ο μεγαλύτερος όγκος τουριστών προτιμά την νησιωτική Ελλάδα. Συγκεκριμένα, το 2005 το ποσοστό των διανυκτερεύσεων πάσης φύσεως τουριστών στα συλλογικά καταλύματα σε νησιωτικό Νομό (Αιγαίο, Κρήτη και Ιόνια Νησιά) έφτασε το 70,9% επί του συνόλου των διανυκτερεύσεων. Αναφορικά με την κατανομή των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών τουριστών κατά διοικητική ενότητα για το 2005, η Περιφέρεια Κρήτης συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό διανυκτερεύσεων με μερίδιο 29% επί του συνόλου. Σε ότι αφορά τις αφίξεις, για το διάστημα Ιανουάριος του 2006, σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΣΥΕ), οι αφίξεις των ημεδαπών ανήλθαν σε 251.944, των αλλοδαπών σε 1.423.171, και του συνόλου σε 1.675.115. Οι αντίστοιχες πληρότητες κατά το ίδιο διάστημα ήταν 77,7% ως μέσος όρος για την περιφέρεια, ενώ για το σύνολο της χώρας μόλις 62,9%. Συγκρίνοντας αυτά τα στοιχεία με τα αντίστοιχα του έτους 2004 και 2005, επιβεβαιώνεται ότι η Κρήτη διατηρεί υψηλά ποσοστά πληροτήτων σε σύγκριση με το σύνολο της χώρας: έτσι για την Κρήτη καταγράφηκαν πληρότητες σε ποσοστό 72,8% το 2004 και 78,5% το 2005, ενώ για την χώρα τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν 55,6% το 2004 και 58,6% το 2005. Στους πίνακες που ακολουθούν καταγράφεται το ξενοδοχειακό δυναμικό κατά κατηγορία καταλύματος και γεωγραφική περιφέρεια αλλά και κατά νομό της περιφέρειας:

Πίνακας 7.3: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ 2005

ΧΩΡΑ / /ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΕΔΟΜΕΝΑ	5*****	4****	3***	2**	1*	ΣΥΝΟΛΑ
	Μονάδες	155	944	1.712	4.492	1.729	9.036
	Δωμάτια	29.140	90.975	82.632	124.106	30.868	358.721
Ελλάδα	Κλίνες	56.888	173.431	159.351	233.315	59.065	682.050
	Μονάδες	37	200	295	741	233	1.506
	Δωμάτια	9.213	22.165	15.323	24.160	5.424	76.286
Κρήτη	Κλίνες	18.209	42.309	28.896	44.048	10.018	143.480

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2005

Πίνακας 7.4: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ 2006

ΝΟΜΟΣ - ΠΕΡΙΟΧΗ	Δεδομένα	5**"**	4****	3***	2**	1*	Γενικό άθροισμα
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	ΜΟΝΑΔΕΣ	17	109	98	191	102	517
	ΔΩΜΑΤΙΑ	5.199	12.391	5.690	6.491	3.036	32.807
	ΚΛΙΝΕΣ	10.386	23.443	10.829	12.284	5.564	62.506
ΛΑΣΙΘΙ	ΜΟΝΑΔΕΣ	13	30	34	105	43	225
	ΔΩΜΑΤΙΑ	2.416	3.107	1.819	3.320	539	11.201
	ΚΛΙΝΕΣ	4.637	5.963	3.483	6.060	997	21 .140
ΡΕΘΥΜΝΟ	ΜΟΝΑΔΕΣ	6	35	71	155	28	295
	ΔΩΜΑΤΙΑ	1.784	4.082	3.984	4.924	516	15.290
	ΚΛΙΝΕΣ	3.432	7.930	7.494	8.987	988	28.831
ΧΑΝΙΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	5	35	97	289	58	484
	ΔΩΜΑΤΙΑ	830	2.519	4.106	9.632	1.341	18.428
	ΚΛΙΝΕΣ	1.717	4.840	7.586	16.955	2.498	33.596
ΣΥΝΟΛΟ	ΜΟΝΑΔΕΣ	41	209	300	740	231	1.521
	ΔΩΜΑΤΙΑ	10.229	22.099	15.599	24.367	5.432	77.726
	ΚΛΙΝΕΣ	20.172	42.176	29.392	44.286	10.047	146.073

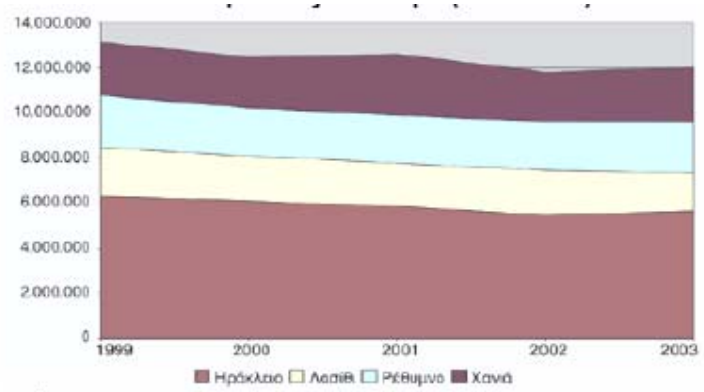
Πηγή: ΕΣΥΕ, 2006

Πίνακας 7.5: Βασική εικόνα τουρισμού 2000-2006

ΚΡΗΤΗ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Κλίνες σε ξενοδοχεία	**120.316**	**119.545**	**119.726**	**131.713**	**138.059**	**143.480**	**146.073**
Κλίνες σε ξενοδοχεία 5 αστέρων	-	10.046	10.046	10.046	11.475	18.209	20.172
Κλίνες σε ξενοδοχεία 4 αστέρων	-	37.998	38.170	42.916	44.340	42.309	42.176
Ξενοδοχεία	**1.363**	**1.337**	**1.338**	**1.437**	**1.482**	**1.506**	**1.521**
Ξενοδοχεία 5 αστέρων	-	21	21	21	26	37	41
Ξενοδοχεία 4 αστέρων	-	181	181	198	206	200	209
Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	**11.656.255**	**11.690.243**	**10.966.445**	**11.169.804**	**12.179.600**	**11.534.238**	**12.558.011**
Διαν/ρεύσεις αλλοδαπών σε ξενοδοχεία	11.641.701	11.675.724	10.959.357	11.165.154	12.175.266	11.529.448	12.552.750
Διαν/ρεύσεις αλλοδαπών σε κάμπινγκ	14.554	14.519	7.088	4.650	4.334	4.790	5.261
Διαν/ρεύσεις ημεδαπών	**820.416**	**916.970**	**856.517**	**840.420**	**980.157**	**965.560**	**911.205**
Διαν/ρεύσεις ημεδαπών σε ξενοδοχεία	815.666	912.286	849.177	836.455	977.844	960.879	906.788
Διαν/ρεύσεις ημεδαπών σε κάμπινγκ	4.750	4.684	7.340	3.965	2.313	4.681	4.417

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, ΕΟΤ

ΔιάγραμμαΔ.7.6: Διανυκτερεύσεις ανά νομό (1999-2003)



Πηγή: All-media

7.3 Τα προβλήματα στον τουρισμό

Αν και με τις μέχρι σήμερα προσπάθειες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα εκτιμάται ότι έχει επιτευχθεί σε κάποιο βαθμό ο εκσυγχρονισμός και η αναβάθμιση των ξενοδοχειακών μονάδων, η δημιουργία νέων μονάδων ανώτερης κατηγορίας, ο εμπλουτισμός του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος με την ανάπτυξη των θεματικών μορφών τουρισμών και η βελτίωση εν γένει της υφιστάμενης τουριστικής υποδομής, ο τουρισμός της Κρήτης συνεχίζει να παρουσιάζει προβλήματα τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Ο υψηλός βαθμός εποχικότητας του Κρητικού τουρισμού με αποτέλεσμα την υπολειτουργία των μονάδων εκτός σαιζόν και την αδράνεια τους για 5-6 μήνες.
- Η ολιγοπωλιακή διάρθρωση της τουριστικής ζήτησης στην Ευρωπαϊκή αγορά που έχει ως συνέπεια την υψηλή εξάρτηση του Κρητικού τουρισμού από λίγους Tour Operators οι οποίοι πιέζουν διαρκώς για χαμηλές τιμές, υποβαθμίζοντας την ποιότητα.
- Η έλλειψη δικτύου των πολλών μικρού μεγέθους ξενοδοχειακών μονάδων δεν παρέχει δυνατότητες ανταγωνιστικής διαπραγμάτευσης.
- Η αυξημένη εξάρτηση από το μαζικό τουρισμό μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος.
- Ο εγκλωβισμός των τουριστών στα μεγάλα συγκροτήματα, η αποκοπή τους από την κοινωνία και τον πολιτισμό μας και η χαμηλής ποιότητας διατροφή τους

7.4 Στρατηγική και στόχοι ανάπτυξης του Κρητικού τουρισμού

Τα περιθώρια ανάπτυξης του Κρητικού Τουρισμού υπάρχουν και θα εξαρτηθούν από το ρυθμό προσαρμογής του στις απαιτήσεις της αγοράς, αναβαθμίζοντας και εμπλουτίζοντας το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.

Η Κρήτη αξιοποιώντας τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα (πολιτιστικό απόθεμα, φυσικό περιβάλλον, καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό, υποδομές υγείας, ερευνητική και εκπαιδευτική υποδομή) μπορεί να ανταποκριθεί στην ολοένα αυξανόμενη ζήτηση σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως αθλητικού-προπονητικού, συνεδριακού, αγροτικού, πολιτιστικού, φυσιολατρικού και τουρισμού υγείας και άλλων μορφών θεματικού τουρισμού.

Επομένως, κεντρικοί στόχοι της τουριστικής πολιτικής για την περιφέρεια είναι:

- η ενίσχυση της ανταγωνιστικής θέσης του Κρητικού τουρισμού όσον αφορά στο μαζικό τουρισμό στον οποίο θα συνεχίσει η Κρήτη να στηρίζεται προσελκύοντας υψηλότερου επιπέδου τουρίστες
- η προώθηση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού κυρίως στην ενδοχώρα
- η διασύνδεση του τουρισμού με τους τομείς της γεωργίας και της μεταποίησης και
- η προβολή κι αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μας.

Αποτέλεσμα της στρατηγικής αυτής θα είναι:

α) Η προσέγγιση τουριστών υψηλότερης εισοδηματικής στάθμης

β) Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου με απώτερο στόχο 12 μήνες τουρισμό στην Κρήτη. Η επιμήκυνση σε πρώτη φάση θα πρέπει να στηριχθεί στην προώθηση θεματικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

γ) Η σταδιακή απεξάρτηση από τους Tour Operators.

δ) Η σταδιακή μετάβαση από την τουριστική μονοκαλλιέργεια στην πολυμορφία, την ποιότητα και τη βιωσιμότητα του Κρητικού Τουριστικού Προϊόντος

ε) Η ενίσχυση των τομέων γεωργίας και μεταποίησης και

στ) η ενδυνάμωση της ενδοχώρας και η αντιμετώπιση της σημερινής ανισορροπίας.

Με τον τρόπο αυτό θα μπορέσει να διασυνδεθεί ο τουρισμός με τους άλλους παραγωγικούς τομείς της Περιφέρειας και να επεκταθεί η τουριστική βιομηχανία χρονικά και χωρικά με αποτέλεσμα και την άνοδο της αγοράς κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Αναπτυξιακός νόμος και ΚΠΣ

Αναμένεται το 4 ΚΠΣ να δώσει τεράστια ώθηση στην οικονομία της Κρήτης, αλλά και να βοηθήσει την ανάπτυξη της αγορά κατοικίας, επεμβαίνοντας σε κύριους παράγοντες που την επηρεάζουν όπως ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, η μεταφορές και ο τουρισμός. Η προηγούμενη προγραμματική περίοδο 2000-2006, δηλαδή το 3 ΚΠΣ, έφερε μεγάλη ανάπτυξη στην αγορά κατοικίας καί άνθηση στην οικονομία στην Κρήτη και αυτό φαίνετε και από τους πίνακες του κεφάλαιου 1 όπου οι νέες κατοικίες από 4.389 το 2000, έφτασαν τις 7.753 το 2006, δηλαδή σχεδόν διπλασιάστηκαν. Για το λόγο αυτό είναι πολύ σημαντική η παρακάτω ανάλυση.

8.1 Αποτίμηση της προγραμματικής περιόδου (2000-2006) στη Διοικητική Περιφέρεια Κρήτης

Οι επιλογές των παρεμβάσεων των Τομεακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων και του ΠΕΠ Κρήτης στα πλαίσια του Γ'ΚΠΣ ,έδωσαν συγκεκριμένα αναπτυξιακά αποτελέσματα μέσω της διάθεσης σημαντικών πόρων. Οι συνολικοί πόροι που διατέθηκαν στην Περιφέρεια Κρήτης κατά την προγραμματική περίοδο 2000-2006 (Γ' ΚΠΣ) από τα διάφορα προγράμματα και κοινοτικές πρωτοβουλίες ανέρχονται συνολικά σε 2.693.424.200 ευρώ και φαίνονται στον επόμενο συγκεντρωτικό πίνακα.

Πίνακας 8.1: Κατανομή Πόρων Γ'ΚΠΣ

Κατανομή Πόρων Γ' ΚΠΣ	Δημόσια Δαπάνη
Ενταγμένες δράσεις ΠΕΠ	696.022.498
Ενταγμένες δράσεις Τομεακών Ε.Π.	1.866.401.702
Ενταγμένες δράσεις Ταμείου Συνοχής	131.000.000
Σύνολο	**2.693.424.200**

Πηγή: Υπουργείο Ανάπτυξης

Η καταγραφή ακολούθησε τις παρακάτω παραδοχές:

• Οι αναφερόμενοι πόροι προέρχονται από το ονομαστικό κόστος της αντίστοιχης περιόδου εκφρασμένο σε ευρώ.

• Οι πόροι αφορούν στις ενταγμένες δράσεις και αναφέρονται στη Δημόσια Δαπάνη.

Από την εφαρμογή των προγραμμάτων και την διάθεση των πόρων που αναφέρθηκαν προέκυψαν (η αναμένεται να προκύψουν) τα παρακάτω εκτιμώμενα αποτελέσματα και οι οικονομικές επιπτώσεις για την ανάπτυξη της Περιφέρειας Κρήτης.

1. Κάλυψη κατά 80% των αναγκών του μόνιμου πληθυσμού σε ΕΕΛ.
2. Μείωση του χρόνου ταξιδιού κατά 0,3 λεπτά /χλμ στο σύνολο του βασικού οδικού δικτύου μήκους 400 χλμ.
3. Δημιουργία 175 νέων αιθουσών διδασκαλίας α/βάθμιας και β/βάθμιας εκπαίδευσης.
4. Εκσυγχρονισμός 65 υφισταμένων μεταποιητικών επιχειρήσεων.
5. Εκσυγχρονισμός 5.000 υφισταμένων τουριστικών κλινών.
6. Αποκατάσταση 20 ΧΑΔΑ.
7. Ταμίευση 31 εκ. μ3 νερού.
8. Ενίσχυση 310 επενδυτικών σχεδίων γεωργικής εκμετάλλευσης.
9. Αποκατάσταση και ανάδειξη 70 μνημείων.
10. Αναβάθμιση 4 λιμένων της Περιφέρειας.

11. Υλοποίηση 5 προγραμμάτων Ολοκληρωμένης Αστικής Ανάπτυξης σε αστικά κέντρα.
12. Υλοποίηση 15 Τοπικών Πρωτοβουλιών Απασχόλησης.
13. Υλοποίηση 180 προγραμμάτων επαγγελματικής κατάρτισης.

8.2 Στόχοι και αναπτυξιακές προτεραιότητες

Στο Σχέδιο Προγράμματος που τέθηκε από την Ειδική Γραμματεία Ανταγωνιστικότητας του ΥΠΑΝ προς δημόσια διαβούλευση στο τέλος Ιουλίου 2006, ως αναπτυξιακές προτεραιότητες / στόχοι του ΕΠΑΝ ΙΙ για την προγραμματική περίοδο 2007-13 τίθενται οι εξής:

Επιτάχυνση της μετάβασης στην οικονομία της γνώσης
Επιδιώκεται η προώθηση της καινοτομίας και της έρευνας και τεχνολογίας και η ενσωμάτωση τους στον παραγωγικό ιστό της χώρας ως μόνιμων κινητήρων ανάπτυξης, αναβάθμισης και ανταγωνιστικότητας.

Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της εξωστρέφειας, αναβάθμιση του παραγωγικού ιστού της χώρας.
Επιδιώκεται η επέκταση της εξωστρεφούς επιχειρηματικότητας, ως μοναδικής διεξόδου για την παραγωγική ανασυγκρότηση της χώρας προς αγαθά και υπηρεσίες υψηλής προστιθέμενης αξίας, ποιότητας και περιβαλλοντικής ευαισθησίας.

Αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού.
Επιδιώκεται η αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού της χώρας ως του κυριότερου αναπτυξιακού πόρου και πηγής ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων.

Βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος – Ενδυνάμωση του ανταγωνισμού – Προστασία του καταναλωτή.
Επιδιώκεται η παροχή στην επιχειρηματικότητα όλων των κατάλληλων συνθηκών απελευθέρωσης, τεχνικών υποδομών, δομών στήριξης και εργαλείων ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση υγιών συνθηκών ανταγωνισμού και των δικαιωμάτων του καταναλωτή.

Ολοκλήρωση του ενεργειακού συστήματος της χώρας και ενίσχυση της αειφορίας.
Επιδιώκεται η εξασφάλιση του ενεργειακού εφοδιασμού της χώρας στο πλαίσιο της επίτευξης των περιβαλλοντικών στόχων της και η ένταξή της στα μεγάλα διεθνή δίκτυα μεταφοράς ηλεκτρισμού, πετρελαίου και φυσικού αερίου, ως προϋποθέσεων για τη διατηρησιμότητα της ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας της.

8.3 Αναπτυξιακή Στρατηγική για την Περίοδο 2007 – 2013

8.3.1 Αναπτυξιακό Όραμα και Στρατηγική της Χωρικής Ενότητας Κρήτης

Πίνακας 8.2: Στρατηγική – Όραμα Προγραμματισμού

Περιφέρειες	Προγραμματική περίοδος 2000-2006 Στρατηγική – Όραμα Προγραμματισμού	Προγραμματική περίοδος 2007-2013 Στρατηγική – Όραμα Προγραμματισμού
Κρήτη	Ανάδειξη της Κρήτης σε Κέντρο Οικονομίας και Έρευνας στη Ν.Α. Μεσόγειο.	Ανάδειξη του ρόλου της Κρήτης στην ευρύτερη περιοχή της Ν.Α. Μεσογείου στη βάση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας της, της χρήσης προηγμένων τεχνολογιών και καινοτομίας και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της.

Εξειδίκευση των γενικών στρατηγικών επιλογών του ΠΕΠ Κρήτης:
Ο στρατηγικός στόχος - όραμα «Κρήτη Κέντρο Οικονομίας και Έρευνας στη Ν.Α. Μεσόγειο» που είχε τεθεί στις προηγούμενες προγραμματικές περιόδους επαναπροσδιορίζεται σε «**Ανάδειξη του ρόλου της Κρήτης στην ευρύτερη περιοχή της Ν.Α. Μεσογείου στη βάση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας της, της χρήσης προηγμένων τεχνολογιών και καινοτομίας και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της**» λαμβάνοντας υπόψη:
• τις διεθνείς εξελίξεις,
• τις δυνατότητες της τοπικής οικονομίας,
• τη στρατηγική της Λισσαβόνας και τις πολιτικές Συνοχής,
• τις τρεις βασικές αρχές του ΕΣΠΑ: ανταγωνιστικότητα, εξωστρέφεια, ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού
Το παραπάνω όραμα βασίζεται στις εξής παραμέτρους:
• τη δυνατότητα ανάδειξης του Ηρακλείου σε εμπορευματικό κέντρο στην ευρύτερη περιοχή, με δεδομένη την ύπαρξη άλλων ισχυρών και ήδη ανεπτυγμένων λιμανιών, τόσο στην ανατολική όσο και στην κεντρική Μεσόγειο. Διαρθρωτικές αλλαγές που προωθούνται στη λειτουργία του λιμένος, σε συνδυασμό με τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται, δημιουργούν ευνοϊκές προϋποθέσεις για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του.
• τα οικονομικά χαρακτηριστικά της Κρήτης που προσδιορίζουν τις δυνατότητες ανάπτυξής της ως οικονομικού κέντρου, με βάση τη σύνθεση της τοπικής παραγωγής, τις εισαγωγικές και εξαγωγικές δραστηριότητες βασικών τοπικών παραγωγικών μονάδων και τα σημερινά στοιχεία προέλευσης-προορισμού εμπορευμάτων. Οι αναβαθμισμένες υπηρεσίες και συγκεκριμένα ο τουρισμός και οι προηγμένες υπηρεσίες υποστήριξης (έρευνα-μεταφορά, τεχνολογία-τηλεπικοινωνίες) αποτελούν τη βάση για εξωστρεφείς προσανατολισμούς της τοπικής οικονομίας.
• τις στρατηγικές που ακολουθούν άλλα ανταγωνιστικά κέντρα στην ευρύτερη περιοχή και τις επιλογές που κάνουν για να σταθεροποιήσουν ή και να διευρύνουν τον ρόλο τους στην ευρύτερη περιοχή. Ο παραπάνω αυτός στόχος ως προς το ρόλο της Κρήτης στη Ν.Α. Μεσόγειο, μετά και την ένταξη της Κύπρου και της Μάλτας

στην ΕΕ, επαναπροσδιορίζεται σε σχέση με συγκεκριμένους πλέον άξονες συνεργασίας και αλληλεγγύης τους οποίους η νέα u963 στρατηγική της Κρήτης θα κληθεί να εξυπηρετήσει. Ενδεικτικά αναφέρονται οι υπάρχουσες συνεργασίες με την Κύπρο στο πλαίσιο και της Κ.Π. INTERREG. Όμως και σε αυτή την περίπτωση ο νέος στόχος στηρίζεται σε εδραιωμένους τομείς της τοπικής οικονομίας και εξυπηρετείται από καλά προγραμματισμένες υποδομές και δράσεις που εξασφαλίζουν λειτουργικές συνδέσεις. (τηλεπικοινωνιακές – συγκοινωνιακές - οικονομικές – πολιτισμικές). Τα μεγαλύτερα περιθώρια αξιοποίησης ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων εκτιμάται ότι υπάρχουν:

• Στον τουρισμό και τον πολιτισμό, με βελτίωση των πυλών εισόδου-εξόδου, ανάδειξη του φυσικού, πολιτισμικού και ιστορικού περιβάλλοντος, καθώς και με την εφαρμογή των νέων τεχνολογιών για την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών. Στον τομέα του τουρισμού, η διασφάλιση κρίσιμου βιώσιμου μεγέθους και δικτυώσεων αποτελεί προϋπόθεση για την περεταίρω ανάπτυξή του. Ταυτόχρονα προωθείται με επιτυχία το άνοιγμα νέων αγορών στον τομέα του τουρισμού. Επιπλέον , προϋποθέσεις ανάπτυξης του τουριστικού τομέα είναι η δημιουργία τουριστικών προϊόντων που απευθύνονται σε ειδικές κατηγορίες καταναλωτών (εναλλακτικές μορφές τουρισμού), ο σαφής προσδιορισμός του επιδιωκόμενου ρόλου της Περιφέρειας στο ενιαίο Ευρωπαϊκό και ευρύτερο Μεσογειακό χώρο και η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των ευκαιριών της Κοινωνίας της Πληροφορίας.

• Στις προηγμένες υπηρεσίες, στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και επικοινωνιών καθώς και στη βιοτεχνολογία.

• Στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Όπως αναφέρεται και στην Λευκή Βίβλο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Ενέργεια για το Μέλλον: Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας», η Κρήτη θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως «πιλοτική» Περιφέρεια, κέντρο ανταλλαγής εμπειριών και μεταφοράς τεχνολογίας και τεχνογνωσίας για εκτεταμένες εφαρμογές Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας στην Ευρώπη και την Μεσόγειο.

• Στη γεωργία, εφόσον εξασφαλισθούν εφαρμογές συστημάτων ειδικής ποιότητας σε επιλεγμένα τοπικά προϊόντα και βελτίωση του συστήματος τυποποίησης, διακίνησης και προώθησης των προϊόντων. Με δεδομένες τις διαφοροποιήσεις στα καταναλωτικά πρότυπα αλλά και στις κατευθύνσεις της ΚΑΠ, η έμφαση πρέπει να δοθεί κατά κύριο λόγο στην σταθερότητα της ποιότητας στην τυποποίηση, στην εκμετάλλευση του θεσμού της «ονομασίας προέλευσης», στην βιολογική γεωργία και στην επιθετική πολιτική προώθησης με τη δημιουργία αποτελεσματικών δικτύων διανομής στο εσωτερικό και το εξωτερικό.

Σημειώνεται, τέλος, ότι για την αξιοποίηση των παραπάνω πλεονεκτημάτων είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός και η άσκηση ενεργού πολιτικής για το ανθρώπινο δυναμικό της Περιφέρειας αλλά και των οικονομικών μεταναστών.

8.3.2 Οι Βασικοί Άξονες Παρέμβασης Περιφέρεια Κρήτης

• Δημιουργία και λειτουργία ολοκληρωμένου δικτύου συνδυασμένων μεταφορών επιβατών και φορτίων

• Ενίσχυση της έρευνας και της χρήσης νέων τεχνολογιών και σύνδεση των ερευνητικών αποτελεσμάτων με την παραγωγική διαδικασία και επιχειρηματικότητα

• Ανάπτυξη Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών

• Αναβάθμιση του τουρισμού

• Προστασία - Ανάδειξη φυσικού περιβάλλοντος και πολιτιστικού αποθέματος

• Αστική ανάπτυξη

ΔιάγραμμαΔ.8.1: Σχέδιο ισορροπίας και ολοκληρωμένης ανάπτυξης

Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ

8.4 Τομεακή ανάλυση στόχων περιόδου 2007-2013 - Παράγοντές που επηρεάζουν άμεσα την αγορά κατοικίας

8.4.1 Χωροταξικός – Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Κατά την 4η προγραμματική περίοδο στο τομέα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού θα αντιμετωπισθούν συνολικά και ριζικά θέματα που δεν αντιμετωπίστηκαν επαρκώς από τα προηγούμενα κοινοτικά πλαίσια στήριξης. Δηλαδή θα δοθεί προτεραιότητα στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό ώστε να αξιοποιηθεί ο πλούτος του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος τόσο ως αναπτυξιακός πόρος, όσο και ως παράγοντας ποιότητας ζωής.

Η οριστική επίλυση των πολλαπλών ζητημάτων, χρήσεως γης, η ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών, η επέκταση των οικισμών για Α και Β κατοικία, η προστασία των περιοχών NATURA, η παράλληλη αντιμετώπιση θεμάτων τουρισμού και περιβάλλοντος κ.λ.π. θα επιτρέψουν να διαμορφωθεί ένα επαρκές αναπτυξιακό υπόβαθρο για το τόπο μας.

Σήμερα τα παραπάνω αντιμετωπίζονται στην Κρήτη μέσω πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των οποίων μια σύντομη καταγραφή είναι η παρακάτω :

- Σε εθνικό επίπεδο εκπονούνται το «Εθνικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού» (ΕΠΧΣ) όπως επίσης Ειδικά Χωροταξικά που αφορούν την ενέργεια και τον τουρισμό, τη βιομηχανία, τον ορεινό χώρο, τις ακτές κλπ. και δύο τομεακά χωροταξικά που αφορούν την ενέργεια και τον τουρισμό. Οι προτάσεις του δεν δεσμεύουν με κανονιστικές διατάξεις τις επιλογές του πολίτη, όμως δεσμεύουν ή θέτουν τα πλαίσια μέσα στα οποία θα κινηθούν οι επιλογές της Δημοσίας Διοίκησης σε θέματα χωροταξικού και οικονομικού προγραμματισμού.

- Σε περιφερειακό επίπεδο καταγράφεται το θεσμοθετημένο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού» (ΠΠΧΣ) που επίσης αποτελεί σχέδιο γενικών κατευθύνσεων μη δεσμευτικού χαρακτήρα. Τα παραπάνω σχέδια δεν έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα για τους πολίτες καθώς αποτελούν σχέδια γενικών κατευθύνσεων, θα δεσμεύουν όμως τις υποκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε θέματα χωροθέτησης στρατηγικού χαρακτήρα. Επίσης θα παίζουν το ρόλο πιλότου σε θέματα οικονομικού προγραμματισμού και επενδύσεων στην Ανατολική Κρήτη. Ειδικά για την πόλη του Ηρακλείου προβλέπεται από το άρθρο 2 του Ν. 2508/97 η έγκριση ρυθμιστικού σχεδίου και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος.
- Σε Νομαρχιακό επίπεδο βρίσκονται υπό εκπόνηση οι μελέτες «Γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ για τους Νομούς Ηρακλείου και Λασιθίου, ενώ έχει ήδη εγκριθεί των Νομών Χανίων και Ρεθύμνης. Παρόλο που οι μελέτες αυτές εντάσσονται στον Πολεοδομικό σχεδιασμό, η έγκριση τους από το ΥΠΕΧΩΔΕ θα δημιουργήσει ένα χωροταξικό πλαίσιο για την οικιστική ανάπτυξη ιδιωτικών ή δημοτικών εκτάσεων μέσα στις καθοριζόμενες από την μελέτη περιοχές. Οι περιοχές ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, γίνονται μέσω των μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), που έχουν πεδίο αναφοράς τον κάθε Δήμο, επειδή οι μελέτες αυτές δεν προχωρούν με τον ίδιο ρυθμό σε καθένα από τους Δήμους όπου εκπονούνται και οι διαδικασίες θεσμοθέτησής τους είναι χρονοβόρες, η νομοθεσία (άρθρ. 24 Ν. 2508/97) προβλέπει μέχρι την έγκρισή τους τη σύνταξη των προαναφερόμενων μελετών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ σε επίπεδο Νομού που ήδη εκπονούνται. Η μελέτη καλείται να εντοπίσει περιοχές όπου υπάρχει έντονη ζήτηση για οικιστική δραστηριότητα α' και β' κατοικίας, να αξιολογήσει τις διατιθέμενες εκτάσεις για το σκοπό αυτό πέραν των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, εξετάζοντας τις περιοχές με μία σειρά κριτήρια (π.χ. εξαιρώντας γεωργική γη α' προτεραιότητας, αρχαιολογικούς χώρους, γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές, περιοχές που χρήζουν προστασία φυσικού περιβάλλοντος, δασικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις κ.λ.π.) μέσα στα πλαίσια των προβλεπόμενων λόγω πληθυσμιακής αύξησης οικιστικών αναγκών, ούτως ώστε να κατευθύνει την περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη των Νομών, σε συγκεκριμένες και οργανωμένες από άποψη υποδομών, ζώνες.
- Σε επίπεδο Δήμων καταγράφονται μερικά θεσμοθετημένα ΓΠΣ και τροποποιήσεις τους, αρκετές πολεοδομικές μελέτες, και εκπονούνται ΣΧΟΟΑΠ, αλλά κανένα δεν έχει θεσμοθετηθεί μέχρι σήμερα.

Επισημαίνουμε εδώ ότι οι παραπάνω μελέτες (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ. Πολεοδομικές Μελέτες), έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα καθώς ρυθμίζουν με κανονιστικές διατάξεις τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης των περιοχών που αναφέρονται.

Με τα ΣΧΟΟΑΠ γίνονται ρυθμίσεις στο σύνολο της έκτασης των νέων Ο.Τ.Α. με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους για την ενιαία οριοθέτηση των επεκτάσεων τους, στα πλαίσια της οικονομίας της οικιστικής εξάπλωσης και της προστασίας των πλουτοπαραγωγικών χώρων της υπαίθρου. Η αναγκαιότητα αυτή είναι προφανώς σε

τουριστικές και παραλιακές περιοχές όπου εντείνεται η πίεση για οικιστική ή και τουριστική ανάπτυξη.

Στον Νομό Ηρακλείου γίνονται ΣΧΟΟΑΠ σε εννέα Δήμους από τους είκοσι έξι και στο Νομό Λασιθίου σε επτά από τους οκτώ Δήμους. Από τους προαναφερόμενους σκοπούς των ΣΧΟΟΑΠ προκύπτει ότι είναι επιτακτική ανάγκη να περατωθούν και να γίνει θεσμοθέτηση τους.

Από τους 22 Δήμους του νομού Χανίων, έχουν ανατεθεί σε τέσσερις μόνο μελέτες ΣΧΟΟΑΠ, συγκεκριμένα στους Δήμους Γεωργιούπολης, Πλατανιά, Αρμένων και Ιναχωρίου. Οι δύο πρώτες βρίσκονται στο στάδιο έγκρισης της β΄ φάσης ενώ οι άλλες δύο, οι οποίες ανατέθηκαν μεταγενέστερα, στο στάδιο εκπόνησης της α΄ φάσης.

Από την παραπάνω καταγραφή των σχεδίων που εκπονούνται ή έχουν θεσμοθετηθεί στην Κρήτη είναι σαφές ότι υπάρχουν σημαντικά κενά στις υπάρχουσες μελέτες. Για τις ελλείψεις των σχεδίων που παρουσιάζονται στα κατώτερα επίπεδα ευθύνονται και οι τοπικές Νομαρχιακές Υπηρεσίες και το ΥΠΕΧΩΔΕ και φυσικά η ελλιπής χρηματοδότηση. Ως προς το τελευταίο είναι σφάλμα να αρκεσθούμε μόνο στο 4ο ΚΠΣ . Η Τοπική Αυτοδιοίκηση μπορεί και πρέπει να αναζητήσει παράλληλα άλλες πηγές χρηματοδότησης της από περιφερειακά προγράμματα ή από τα ειδικά προγράμματα τοπικής αυτοδιοίκησης. Αυτές οι ελλείψεις των σχεδίων έχουν ως συνέπεια στρεβλώσεις στην γενικότερη ανάπτυξη του τόπου, αφού δημιουργείται έτσι μία άνιση κατανομή πόρων δηλαδή αυξάνεται το αναπτυξιακό έλλειμμα σε μερικές περιοχές αλλά ταυτόχρονα έχουμε υπέρμετρη ανάπτυξη άλλων περιοχών που αυτό οδηγεί σε υποβάθμιση του περιβάλλοντος την οποία πρέπει οπωσδήποτε να αποφύγουμε.

Αποκτά λοιπόν ιδιαίτερη βαρύτητα, και γι΄ αυτό τον αναφέρουμε ως πρώτο βασικό στόχο του αναγκαίου Περιφερειακού Σχεδίου Ολοκληρωμένης και Ισόρροπης Ανάπτυξης κατά την ερχόμενη προγραμματική περίοδο, η δημιουργία ξεκάθαρου αναπτυξιακού περιβάλλοντος. Έτσι βασική κατεύθυνση αποτελεί η Ολοκλήρωση του Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού, με όλα όσα αυτό περιλαμβάνει. Μέτρα υλοποίησης της βασικής κατεύθυνσης πρέπει να είναι :

- Η οριστικοποίηση, συγκεκριμενοποίηση και έγκριση των χρήσεων γης σε επίπεδο Κρήτης, με εξειδίκευση του Χωροταξικού Πλαισίου
- Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες, Σχέδια και Φορείς Διαχείρισης στις περιοχές με ευαίσθητα οικοσυστήματα
- Ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση των μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ανά Δήμο, όπου αυτές εκπονούνται και προγραμματισμός εκπόνησης ΓΠΣ και ΣΧΟΑΑΠ στους υπόλοιπους Δήμους
- Θεσμοθέτηση και Ίδρυση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Ηρακλείου.
- Θεσμοθέτηση της μελέτης Ρωμανού Καλιγά για την Παλιά Πόλη Χανίων με αντίστοιχη κατάργηση του ρυμοτομικού του 1946.
- Ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση της μελέτης Παλιάς Πόλης Ηρακλείου
- Δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης εφαρμογής του χωροταξικού σχεδιασμού (Παρατηρητήριο χωροταξίας) που προβλέπεται στο θεσμοθετημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

8.4.2 Μεταφορές

Οι βασικές πύλες εισόδου – εξόδου στο νησί παίζουν πάντα καθοριστικό ρόλο στην αναπτυξιακή διαδικασία καθώς την επηρεάζουν αποφασιστικά και λιγότερο

επηρεάζονται από αυτήν λόγω και του νησιώτικου χαρακτήρα της Περιφέρειας Κρήτης. Παράλληλα μεγάλη σημασία έχει και το πρωτεύον οδικό δίκτυο (ΒΟΑΚ, ΝΟΑΚ και κάθετοι άξονες), ενταγμένοι μάλιστα στα Διευρωπαϊκά Δίκτυα. Συνεπώς, θα πρέπει να συμπληρωθούν οι υποδομές που θα εξασφαλίσουν υψηλή ποιότητα και χαμηλό κόστος προκειμένου να λειτουργήσουμε ανταγωνιστικά στον χώρο της Ν.Α. Μεσογείου. Οι βασικοί στόχοι για την επόμενη προγραμματική περίοδο θα είναι :

- ένα ολοκληρωμένο, λειτουργικό και ασφαλές βασικό δίκτυο οδικών μεταφορών
- ανάπτυξη των αερομεταφορών στην Κρήτη
- βελτίωση των λιμενικών υποδομών και
- αξιοποίηση των τηλεπικοινωνιακών εφαρμογών

Με βάση τους παραπάνω στόχους οι απαιτούμενες παρεμβάσεις - έργα στην Κρήτη διαμορφώνονται ως εξής:

Δίκτυο Αεροδρομίων και ελικοδρομίων

1. Χωροθέτηση και κατασκευή του Νέου Αεροδρομίου Κρήτης και διασύνδεσή του με τα αστικά κέντρα της Περιφέρειας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο εγκεκριμένο Χωροταξικό Σχέδιο της Κρήτης (ΦΕΚ Β 1486/10-10-2003)
2. Λειτουργική αναβάθμιση των διεθνών αεροδρομίων Ηρακλείου και Χανίων και προσπάθεια συνλειτουργίας τους.
3. Εκσυγχρονισμός και λειτουργική αναβάθμιση του αεροδρομίου Σητείας ως αεροδρόμιο διαπεριφερειακής εμβέλειας.
4. Λειτουργική αναβάθμιση του υφιστάμενου στρατιωτικού αεροδρομίου Τυμπακίου με σκοπό την παράλληλη λειτουργία ως πολιτικό, εμπορευματικό αεροδρόμιο.
5. Χωροθέτηση και κατασκευή ενός δικτύου ελικοδρομίων στα αναπτυσσόμενα οικιστικά κέντρα.

Δίκτυο Λιμένων, Αλιευτικών καταφυγίων και Μαρίνων Κρήτης.

1. Αξιοποίηση των σημαντικών επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν την προηγούμενη εικοσαετία στα λιμάνια, αλιευτικά καταφύγια και μαρίνες της Κρήτης.
2. Επενδύσεις μικρής κλίμακας (αναγκαίες υποδομές και εξοπλισμός) για την δημιουργία ολοκληρωμένων υπηρεσιών υποδοχής θαλάσσιου τουρισμού στην Κρήτη, για την αξιοποίηση του περιμετρικού δικτύου λιμένων, αλιευτικών καταφυγίων και μαρίνων.
3. Αισθητική αναβάθμιση των λιμένων Ηρακλείου, Σούδας, Κισάμου, Ρεθύμνου, Αγίου Νικολάου και Σητείας ως πυλών εισόδου επιβατών και τουριστών.
4. Συμπλήρωση και βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών στα λιμάνια διεθνούς εμβέλειας Ηρακλείου και Σούδας (εκβαθύνσεις, συντηρήσεις, λιμενικός εξοπλισμός, οργάνωση).
5. Συμπλήρωση και βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών στα λιμάνια διαπεριφερειακής εμβέλειας Ιεράπετρας, Σητείας και Κισάμου (εκβαθύνσεις, συντηρήσεις, λιμενικός εξοπλισμός).
6. Βελτίωση λειτουργίας επιβατικής, τουριστικής και εμπορευματικής κίνησης με διευθετήσεις χωρικής λειτουργίας και διαχωρισμού των κινήσεων, μικρά

κτίρια εξυπηρέτησης, οργάνωση χερσαίας ζώνης, εξοπλισμός και λειτουργία σύμφωνα με τον ISPS code.

7. Ίδρυση και λειτουργία Εμπορευματικού Σταθμού Κρήτης στο Λιμάνι του Ηρακλείου, σύμφωνα με τις πρόσφατες θεσμικές ρυθμίσεις του Υπουργείου Μεταφορών.
8. Χωροθέτηση της λιμενικής πύλης του Νότου (λιμάνι στη Νότια Κρήτη) σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο εγκεκριμένο Χωροταξικό Σχέδιο της Κρήτης(ΦΕΚ Β 1486 /10-10-2003).

8.4.2.2 Οδικό δίκτυο

Οι παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο της Κρήτης την επόμενη προγραμματική περίοδο 2007-2013 οφείλουν να ολοκληρώσουν ένα λειτουργικό και ασφαλές οδικό δίκτυο, που θα εξυπηρετεί τα οικιστικά κέντρα του νησιού και θα τα διασυνδέει με τα λιμάνια και αεροδρόμια και τις εγκαταστάσεις σημαντικών δραστηριοτήτων (τουριστικές περιοχές, εύφορες πεδιάδες, ΒΙΟΠΑ). Με βάση τα παραπάνω οι αναπτυξιακές παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο διαμορφώνονται ως εξής:

1. Η ολοκλήρωση του Βόρειου Οδικού Άξονα (ΒΟΑΚ) από τον Πλάτανο Κισσάμου έως τη Ζάκρο Σητείας και την Ιεράπετρα, με τους αναγκαίους κόμβους και παρακάμψεις των πόλεων.
2. Λειτουργική αναβάθμιση σε αυτοκινητόδρομο του Βόρειου Οδικού Άξονα (ΒΟΑΚ), ώστε να γίνει πράγματι διευρωπαϊκό οδικό δίκτυο.
3. Η βελτίωση-συμπλήρωση και ολοκλήρωση των εγκάρσιων κάθετων αξόνων που συνδέουν το ΒΟΑΚ με το ΝΟΑΚ και το υπόλοιπο διευρωπαϊκό δίκτυο.
4. Η βελτίωση και ολοκλήρωση του Νότιου Οδικού Άξονα της Κρήτης (ΝΟΑΚ), που συνδέει τη διαμήκη νότια ζώνη, τις σημειακές τουριστικές αναπτύξεις, ή κατά τμήματα τις περιοχές εντατικών καλλιεργειών (Παλαιόχωρα, νότιο Ρέθυμνο, Μεσσαρά (Μοίρες – Τυμπάκι), Άνω Βιάννος, Ιεράπετρα) και των κάθετων διασυνδέσεων τους.
5. Η συστηματική συντήρηση του Επαρχιακού και Δημοτικού Οδικού Δικτύου ώστε να επιτευχθεί η διασύνδεση όλων των εδρών των 91 ΟΤΑ της Κρήτης καθώς και άλλων περιοχών ενδιαφέροντος (οικιστικές, γεωργικές περιοχές κ.λ.π.)

8.4.2.3 Αναμενόμενες επιπτώσεις

1. Βελτίωση των συνδέσεων ζωνών με έντονη παραγωγικότητα του α' γενή τομέα με πύλες εξόδου της Περιφέρειας (λιμάνια, αεροδρόμια) ή αστικά κέντρα και τουριστικές περιοχές ευρείας κατανάλωσης.
2. Βελτίωση της προσπελασιμότητας και της διασύνδεσης αναπτυγμένων τουριστικών ζωνών.
3. Βελτίωση της προσπελασιμότητας, κυκλοφοριακή εξυγίανση και αισθητική αναβάθμιση των οδικών αρτηριών του αστικού ιστού των πόλεων της Κρήτης
4. Βελτίωση των υποδομών και της δικτύωσης των περιφερειακών και τοπικών λιμανιών της Περιφέρειας με αποτέλεσμα την καλύτερη εξυπηρέτηση του επιβατικού κοινού (ημεδαποί και αλλοδαποί) και τη διακίνηση προϊόντων.
5. Μείωση τροχαίων ατυχημάτων

6. Ενίσχυση μακροπρόθεσμα της εσωτερικής συνοχής και της άρσης των ανισοτήτων στο εσωτερικό της Περιφέρειας (συμπεριλαμβανομένων και των ΟΤΑ) σε γεωγραφικούς και κοινωνικο-οικονομικούς όρους.

8.4.3 Τουρισμός

8.4.3.1 Στρατηγική και στόχοι ανάπτυξης του Κρητικού τουρισμού

Βασικός στόχος των παρεμβάσεων στον τομέα του Τουρισμού για την επόμενη προγραμματική περίοδο 2007-13 είναι η αύξηση της ζήτησης και η γενική ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της χώρας και των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών σε όλα τα επίπεδα. Ο βασικός αυτός αναπτυξιακός στόχος αναλύεται σε διάφορους επιμέρους στρατηγικούς στόχους, οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι**:**

- ✓ Η αξιοποίηση του φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος της χώρας για την ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος.
- ✓ Η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, με την δυναμική ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού, παράλληλα προς την λελογισμένη επέκταση και την συνεχή ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών δραστηριοτήτων που συνδέονται με το παραδοσιακό μοντέλο «ήλιος-θάλασσα».
- ✓ Η δημιουργία ή αναβάθμιση της ξενοδοχειακής και των άλλων τουριστικών υποδομών της χώρας, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που απαιτούνται για την ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού.
- ✓ Η αναβάθμιση των προσόντων και των δεξιοτήτων, αλλά και της λειτουργικής φιλοσοφίας του ανθρώπινου δυναμικού που απασχολείται στον τουρισμό, το οποίο αποτελεί πρωταρχικό παράγοντα για την ανάπτυξη του τομέα.
- ✓ Η ενίσχυση της διεθνούς προβολής της χώρας ως ασφαλούς και ελκυστικού τουριστικού προορισμού.
- ✓ Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου σε όλη την Ελληνική επικράτεια και η μείωση της εποχικότητας, μέσω της αυξημένης προσέλευσης ξένων επισκεπτών, αλλά και της παράλληλης ενίσχυσης του εγχώριου τουρισμού.
- ✓ Η ορθολογική διευθέτηση των χωροταξικών προβλημάτων που επί μακρόν αποτελούν τροχοπέδη για την ανάπτυξη του τομέα και η προώθηση των νομοθετικών και θεσμικών ζητημάτων που απαιτείται για την δυναμική ανάπτυξη όλων των μορφών τουρισμού, στο πλαίσιο της ήπιας και αειφόρου ανάπτυξης της χώρας, με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.
- ✓ Η ενθάρρυνση καινοτόμων ενεργειών, με την αξιοποίηση των επιτευγμάτων και των εργαλείων της κοινωνίας της γνώσης, των σύγχρονων τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών και των σύγχρονων χρηματοοικονομικών εργαλείων.

8.4.3.2 Προτεινόμενα μέτρα και δράσεις

Για την υλοποίηση της παραπάνω στρατηγικής ανάπτυξης του τουρισμού προτείνονται κατά προτεραιότητα τα εξής μέτρα και δράσεις:

1. Ενίσχυση επενδύσεων για την προώθηση των θεματικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και ειδικά των νέων μορφών τουρισμού υγείας και αθλητικού προπονητικού και αγροτουρισμού, με προτεραιότητα την ενδοχώρα.
2. Ενίσχυση επενδύσεων εκσυγχρονισμού των ξενοδοχειακών μονάδων και αναβάθμισης των υπηρεσιών τους.
3. Ενίσχυση επενδύσεων ίδρυσης – επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων μεγάλου μεγέθους 4 και 5 αστέρων με όρους προστασίας του περιβάλλοντος και αειφορίας.
4. Ενίσχυση σχεδίων δικτύωσης, συγχώνευσης μικρών ξενοδοχειακών μονάδων.
5. Δράσεις προβολής του Κρητικού τουριστικού προϊόντος σε στοχευμένες αγορές.
6. Ενίσχυση της υποδομής και των προγραμμάτων της Σχολής Τουριστικών Επαγγελμάτων.
7. Ποιοτική αναβάθμιση της εκπαίδευσης τουριστικών στελεχών με τη δημιουργία στο Πανεπιστήμιο Κρήτης Τμήματος στελεχών τουριστικών επιχειρήσεων.
8. Χρηματοδότηση ενός περιφερειακού δικτύου προώθησης των θεματικών μορφών τουρισμού με τη συμμετοχή τουριστικών επιχειρήσεων, εκπαιδευτικών και ερευνητικών ιδρυμάτων, ιδρυμάτων υγείας, πολιτιστικών φορέων και οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης.
9. Προώθηση της πιστοποίησης ποιοτικών Κρητικών προϊόντων και προβολή της Κρητικής διατροφής.

Πίνακας ανάλυσης SWOT

Πίνακας ανάλυσης SWOT

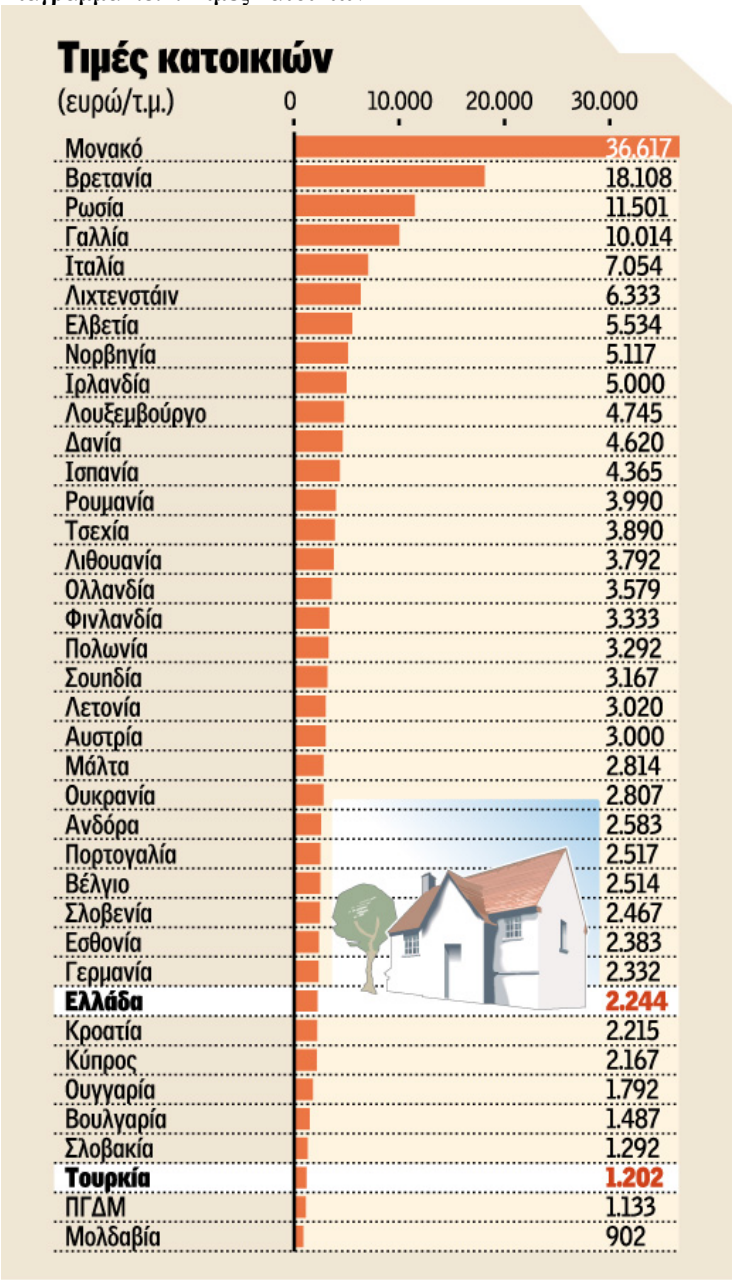
Χάρτης ανάλυσης Κρήτης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Ανάλυση ανταγωνιστικών αγορών

9.1 Γενικά

Το ανταγωνιστικό περιβάλλον έχει να κάνει περισσότερο με την β'κατοικία παρά την α', κυρίως γιατί δεν υπάρχουν μαζικές μετακινήσεις του Ελληνικού πληθυσμού.

ΔιάγραμμαΔ.8.1: Τιμές κατοικιών



Πηγή: www.imerisia.gr 2008

9.2 Είσοδος Νέων Ανταγωνιστών

Η αγορά εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα και κυριότερα στην Κρήτη επηρεάζεται από τις μεσογειακές κυρίως χώρες αλλά και από τις χώρες της Μεσογείου που αποτελούν νέους τουριστικούς προορισμούς, όπως πχ η Τουρκία, αλλά και τη γειτονική Βουλγαρία που τα τελευταία χρόνια άρχισε να αναπτύσσει παρόμοια δραστηριότητα.

9.2.1 Τουρκία

Τρεις φορές φθηνότερα τα εξοχικά στην Τουρκία. Στην Ελλάδα η ακρίβεια έχει χτυπήσει «κόκκινο» και παρατηρείται κύμα αγορών ακινήτων στη γειτονική χώρα.
Οι παραλίες της Μικράς Ασίας έχουν «πλημμυρίσει» από εκατοντάδες εξοχικά σπίτια τα οποία πωλούνται δύο και τρεις φορές χαμηλότερα σε σύγκριση με αντίστοιχα σπίτια στα ελληνικά νησιά ή τους υπόλοιπους τουριστικούς προορισμούς. Δεκάδες ιστοσελίδες και κτηματομεσιτικά γραφεία του εξωτερικού διαφημίζουν διαρκώς το τουρκικό παραθεριστικό προϊόν με τη ζήτηση να έχει απογειωθεί τα τελευταία χρόνια. Η Ελλάδα μπορεί να παραμένει από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς των ξένων για διακοπές, ωστόσο, η ακρίβεια έχει χτυπήσει «κόκκινο» με αποτέλεσμα να παρατηρείται μαζικό κύμα αγορών ακινήτων στην γειτονική χώρα. Το ακριβό ευρώ, άλλωστε, «σπρώχνει» τον τουρισμό προς ανατολάς.
Αν και η Τουρκία αντιμετωπίζει κατά καιρούς προβλήματα με τρομοκρατικές επιθέσεις, οι εξαιρετικά χαμηλά τιμές σε όλα τα προϊόντα προσελκύουν όλο και περισσότερους τουρίστες και επενδυτές σε ακίνητα. Είναι χαρακτηριστικό ότι εξοχικό με θέα στο Αιγαίο και πολύ κοντά σε εκπληκτικές παραλίες στη Μικρά Ασία πωλείται 50 χιλιάδες ευρώ όταν στην Ελλάδα αντίστοιχο σπίτι σε κάποιο νησί του Αιγαίου έχει κόστος 150.000 ευρώ. Τα παραδείγματα της φτήνιας στην Τουρκία είναι πολλά κι αν συγκριθούν με ότι ισχύει στη χώρα μας γίνεται αντιληπτό γιατί δεν μπορούμε να προσελκύσουμε περισσότερους τουρίστες, και το κυριότερο επενδυτές που θα δώσουν νέα πνοή στο τουριστικό real estate.

9.2.2 Βουλγαρία

Τον τίτλο της ταχύτερα αναπτυσσόμενης αγοράς ακινήτων, τουλάχιστον στην Ευρώπη, διεκδικεί πλέον η Βουλγαρία, τη στιγμή που η Obelisk, εταιρεία που ειδικεύεται στην παροχή επενδυτικών συμβουλών σε ακίνητα παγκοσμίως, της έχει ήδη απονείμει το σχετικό χαρακτηρισμό. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Obelisk, οι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων της Βουλγαρίας ανήλθαν σε 11,36 δισ. ευρώ κατά το 2007, καταγράφοντας άνοδο κατά 2,36 δισ. ευρώ έναντι του 2006, εξέλιξη που συνιστά ρεκόρ. Πολλοί αναλυτές είχαν προβλέψει ότι η άνοδος των επενδύσεων θα άγγιζε το 30% κατά το 2007, αλλά ήδη τον Σεπτέμβριο αυτή είχε ξεπεράσει το 32%, με πολλές μεγάλες πόλεις να πρωταγωνιστούν, με σημείο αναφοράς βέβαια τη Σόφια.
Σύμφωνα με την Obelisk η τεράστια άνοδος των τιμών των ακινήτων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην καλή εικόνα της αγοράς στεγαστικών δανείων, στα υψηλά έσοδα των ακινήτων σε ετήσια βάση και στη δυνατότητα της χώρας να μην επηρεαστεί από την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση. Η κρίση των subprime δανείων στις ΗΠΑ δεν έπληξε τη Βουλγαρία, μιας και οι τραπεζικές εργασίες περιορίζονται εντός συνόρων, με αποτέλεσμα ο δανεισμός των καταναλωτών να συνεχίσει να αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό».
Οι επενδυτές από τη Μ. Βρετανία κυριάρχησαν, καθώς σε αυτούς αποδίδεται το 40% των επενδύσεων, ενώ με 38% οι Ρώσοι επενδυτές ήλθαν στη δεύτερη θέση. Μαζί

έχουν διαδραματίσει κυρίαρχο ρόλο στη διατήρηση των θετικών συνθηκών στην αγορά. Στη σταθερή ροή ξένων κεφαλαίων στη Βουλγαρία έχει συμβάλει και η εφαρμογή σημαντικών φορολογικών μεταρρυθμίσεων, όπως π.χ. το 10% επί των εισοδημάτων, ανεξάρτητα αν αυτά αφορούν ιδιώτες, επενδυτές ή επιχειρήσεις.
Ασφαλώς, η άνοδος οφείλεται και στην πρότερη έλλειψη σύγχρονων διαμερισμάτων, κτιρίων γραφείων κι εμπορικών κέντρων, ενώ μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον συγκεντρώνει και ο κλάδος του τουρισμού, τόσο στα ορεινά θέρετρα της χώρας, όσο και στις παραθαλάσσιες περιοχές της Μαύρης Θάλασσας. Δεν είναι άλλωστε τυχαία τα στοιχεία του βουλγαρικού ΤΕΕ, που αναφέρουν ότι ο κατασκευαστικός κλάδος εμφάνισε κύκλο εργασιών 5,6 δισ. ευρώ το 2007, ενώ παράλληλα αναμένεται να αναπτύσσεται με ρυθμό της τάξεως του 12% - 16% έως και το 2010. Η ανάπτυξη υποδομών, ο τουρισμός και η αγορά ακινήτων ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για την ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας στη γειτονική χώρα.

9.3 Κίνδυνοι από υποκατάστατες αγορές - Οι δυνατοί «παίκτες» στη Μεσόγειο

Εκατομμύρια Βορειοευρωπαίοι αναζητούν σπίτι στη Μεσόγειο, αλλά δυστυχώς προς το παρόν η Ελλάδα καρπούται μόνο ένα μέρος της ζήτησης αυτής. Τουρκία, Αίγυπτος, Μαρόκο, Ισπανία, Ιταλία και Κροατία, Βουλγαρία είναι οι πιο δυνατοί «μνηστήρες» των ξένων επενδυτών. Ειδικά η Τουρκία, όμως, τα τελευταία χρόνια έχει κάνει πολλά βήματα προόδου.
Οι νόμοι διευκολύνουν τις ξένες επενδύσεις, κατασκευάζονται πολλά παραθεριστικά συγκροτήματα, οι παραθαλάσσιες περιοχές έχουν μεταμορφωθεί ενώ έχουν βελτιωθεί και οι άλλες υποδομές: Νοσοκομεία, δρόμοι, δεκάδες εμπορικά κέντρα, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες οδικό δίκτυο λειτουργούν όλα προς όφελος των τουριστών.
Αλλά το βασικότερο είναι οι πολύ χαμηλές τιμές σε όλο το τουριστικό προϊόν, από τα φαγητά και τη διαμονή με ενοίκιο μέχρι την αγορά εξοχικής κατοικίας. Ακόμη και η Κωνσταντινούπολη που θεωρείται ακριβή περιοχή έχει σπίτια πολύ φθηνότερα απ ότι στην Ελλάδα. Το χαμηλό κατασκευαστικό κόστος εξακολουθεί να παραμένει ένα από τα πιο σημαντικά «όπλα», που διαθέτουν οι χώρες της Βαλκανικής, στην προσπάθειά τους να προσελκύσουν το αλλοδαπό επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα των οικιστικών και εμπορικών συγκροτημάτων.
Μαζί με την προσδοκία για υψηλές αποδόσεις, η παράμετρος του φθηνού οικοδομικού κόστους εν μέρει ερμηνεύει και το κατασκευαστικό «boom» που παρατηρείται στα γειτονικά κράτη, κατά τα τελευταία χρόνια.
Μια από τις πλέον χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι αυτή της Βουλγαρίας, η οποία συνεχίζει να προσελκύει επενδύσεις real estate, όντας η πιο φθηνή χώρα στην ανέγερση οικοδομών, σε σύγκριση με όλους τους εταίρους της στην Ε.Ε.
Κι αυτό παρότι το συγκεκριμένο κόστος έχει αυξηθεί κατά περίπου 20%, τον τελευταίο ενάμιση χρόνο, συνεπεία της επιρροής που δέχθηκε η χώρα, από την ένταξή της στην Ένωση, την 1η Ιανουαρίου του 2007, κι εντεύθεν. Παρόμοιο κόστος με τη Βουλγαρία και ως εκ τούτου κι ανταγωνιστές της σε αυτό το πεδίο, έχουν η Ουγγαρία, η Σλοβακία, η Σερβία, η Πορτογαλία και η Λιθουανία.
Πρόσφατη έρευνα του Global Property Guide αποτυπώνει τη χαώδη διαφορά που έχουν οι τιμές πώλησης, αλλά και τα ενοίκια των σπιτιών στην Ελλάδα και τις υπόλοιπες βαλκανικές χώρες. Για ένα διαμέρισμα 120 τετραγωνικών μέτρων στο κέντρο πόλης το κόστος στην Ελλάδα ανέρχεται σε 2.224 ευρώ/τ.μ. ενώ στην Τουρκία μόλις 1.202 ευρώ/τ.μ., δηλαδή στη μισή τιμή. Στην Κροατία 2.215 ευρώ/τ.μ.

, στην Ουγγαρία 1.792 ευρώ/τ.μ., στην Βουλγαρία 1.487 ευρώ/τ.μ., στην Σλοβακία 1.292 ευρώ/τ.μ., στα Σκόπια 1.133 ευρώ/τ.μ., στη Μολδαβία 902 ευρώ/τ.μ. και ακόμα και στην Κύπρο 2.167 ευρώ/τ.μ. πολύ πιο φθηνά δηλαδή από την Ελλάδα. Το μεγάλο πρόβλημα για την Ελλάδα και την Κρήτη, ωστόσο, είναι η εξοχική κατοικία και το κόστος αγοράς το οποίο έχει απογειωθεί και δεν είναι πλέον ανταγωνιστικό.

9.4 Διαπραγματευτική δύναμη αγοραστών

Η αγορά παραθεριστικής κατοικίας έχει κάνει τα πρώτα βήματά της στην Ελλάδα. Σύμφωνα με τη μελέτη τράπεζας, εκτιμάται ότι η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία στη Μεσόγειο θα αυξηθεί, καθώς το 2012 θα αρχίσουν να μπαίνουν στην ηλικία συνταξιοδότησης τα άτομα που έχουν γεννηθεί μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, εκτιμάται ότι ο αριθμός των ατόμων που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν μόνιμο τόπο διακοπών στη Μεσόγειο σήμερα, είναι γύρω στα 3 εκατομμύρια. Πρόκειται για βόρειο-ευρωπαίους, στην πλειονότητά τους σε ηλικία συνταξιοδότησης.

Τα ευρωπαϊκά νοικοκυριά που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν παραθεριστική κατοικία –δηλαδή τα νοικοκυριά αυτής της ηλικίας-αποτελούνται συνήθως από 2 άτομα, ενώ σε λίγες μόνο περιπτώσεις από περισσότερα των 2. Το μέσο μέγεθος δηλαδή του ευρωπαϊκού νοικοκυριού, που θέλει να αγοράσει σπίτι στη Μεσόγειο είναι λίγο μεγαλύτερο από 2 άτομα. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει ζήτηση για περίπου 1.350.000 σπίτια στη Μεσόγειο. Υποθέτοντας ότι δε θα ολοκληρώσουν όλοι οι ενδιαφερόμενοι τις διαδικασίες αγοράς (υιοθετώντας ωστόσο ένα υψηλότατο ποσοστό – 90%) και ότι δε θα αγοράσουν όλοι οι ενδιαφερόμενοι ταυτόχρονα (αλλά θα κατανεμηθεί η ζήτηση ομαλά στα επόμενα 4 χρόνια – μέχρι το 2012), η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία στη Μεσόγειο από αλλοδαπούς μέχρι το 2012, θα είναι περίπου 300.000 σπίτια το χρόνο (90% των 1.350.000 κατοίκων για τις οποίες θα ολοκληρωθούν οι διαδικασίες αγοράς, ήτοι περίπου 1.200.000, χωρισμένες στα 4 έτη). Η Κρήτη θα αποτελέσει έναν από τους βασικότερους πόλους έλξης της αγοράς εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα μαζί με τη Πελοπόννησο, τη Χαλκιδική, τα Ιόνια νησιά και τις Κυκλάδες. Σε γενικά πλαίσια οι εγχώριες αγορές έχουν πολλά κοινά χαρακτηριστικά και για αυτό δεν μπορούμε να κάνουμε ακριβής ανάλυση. Για τον υπολογισμό της ζήτησης λοιπόν στην Κρήτη, θα υιοθετηθούν τρία εναλλακτικά σενάρια: Στο πιο αισιόδοξο σενάριο, η Κρήτη εμφανίζεται ως πιο ελκυστικός προορισμός, οπότε θα υποτεθεί απορρόφηση του 35% της συνολικής ζήτησης (1.100 – 1.300 κατοικίες ανά έτος). Στο πιο απαισιόδοξο σενάριο, η Κρήτη αποτελεί το λιγότερο ελκυστικό προορισμό. Στο σενάριο αυτό, υποτίθεται ότι η Κρήτη απορροφά 10 – 15% της συνολικής ζήτησης (400 – 500 κατοικίες ανά έτος). Το πιο φυσιολογικό ωστόσο, είναι η ομαλή κατανομή της ζήτησης στις παραπάνω περιοχές. Στο τρίτο σενάριο, θα υποτεθεί ότι η Κρήτη θα απορροφήσει 20% - 25% της συνολικής ζήτησης (ήτοι 750 – 850 κατοικίες ανά έτος), δηλαδή λίγο παραπάνω από αυτό που της αντιστοιχεί αναλογικά.

9.5 Διαπραγματευτική Δύναμη Προμηθευτών

Όσον αφορά στον προσδιορισμό της ζήτησης στον Ελλαδικό χώρο, η Ελλάδα έχει βασικούς ανταγωνιστές την Ισπανία, τη Γαλλία (τα νότια παράλιά της), την Κύπρο, που είναι χώρες με οργανωμένη και ήδη ανεπτυγμένη αγορά, αλλά και την Τουρκία και τις υπόλοιπες Βαλκανικές, Ασιατικές και Αφρικανικές χώρες της Μεσογείου, που μπορεί να υστερούν από πλευράς υποδομών και γενικότερα αναπτυξιακών δεικτών, (γεγονός που αποθαρρύνει τους υποψήφιους αγοραστές), διαθέτουν όμως κοστολογικά πλεονεκτήματα. Σύμφωνα με τη μελέτη της Grupo i (ισπανική εταιρεία διεκπεραίωσης μελετών) ΄΄Κατάσταση και προοπτικές της παραθεριστικής κατοικίας στην Ισπανία΄΄, τα επόμενα χρόνια (μέχρι το 2012), ο εκτιμώμενος αριθμός πωλούμενων κατοικιών είναι 600.000, ήτοι 150.000 κατοικίες ανά έτος, κατά μέσο όρο. Η Ισπανία δηλαδή, που είναι η χώρα με την πιο ανεπτυγμένη αγορά εξοχικής κατοικίας στη Μεσόγειο, έχει μερίδιο 50%. Το υπόλοιπο 50% θα κατανεμηθεί στη Γαλλία και την Κύπρο κυρίως, αλλά και την Ελλάδα και τις υπόλοιπες μεσογειακές χώρες, σε μικρότερο βαθμό. Η Ελλάδα, πέρα από την αδυναμία δυναμικής ανάπτυξης της αγοράς, που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια, εμφανίζει υψηλά εμπόδια από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, που αφορά τη διαδικασία οικοδομήσεως στη χώρα.

Όπως έχει προαναφερθεί, η αγορά παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα, που μετράει περίπου 10 χρόνια ανάπτυξης, δεν παρουσιάζει τη δυναμική που παρουσιάζει σε άλλες μεσογειακές χώρες. Σύμφωνα με δημοσιευμένες μελέτες, εκτιμάται ότι στην Ελλάδα, έχουν αγοραστεί περίπου 50.000 κατοικίες από αλλοδαπούς μέχρι σήμερα. Στον αριθμό αυτό συμπεριλαμβάνονται οι αγορές παλαιότερων κατοικιών και οι κατασκευές νέων. Εάν υιοθετηθεί η εκτίμηση ότι το 50% των υπαρχουσών κατοικιών αντιστοιχεί σε παλαιότερες κατασκευές, συμπεραίνεται ότι κατά τη διάρκεια των 10 τελευταίων ετών, έχουν οικοδομηθεί 25.000 παραθεριστικές κατοικίες για την εξυπηρέτηση αναγκών αλλοδαπών, ήτοι 2.500 το χρόνο. Ακόμα και αν υποτεθεί ότι θα αυξηθούν οι ρυθμοί ανέργεσης (αν γίνουν 3.000 ή ακόμα και 4.000 κατοικίες το χρόνο), τα συμπεράσματα δεν αλλάζουν ριζικά.

9.6 Ανταγωνισμός εγχώριων αγορών

Τα ελληνικά νησιά αποτελούν τους δημοφιλέστερους στόχους των ξένων για την αγορά εξοχικής κατοικίας.

Πίνακας 9.1: Τιμές παραθεριστικής κατοικίας (€/τ.μ.)

ΑΤΤΙΚΗ	**ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ**
Ωροπός 1.600-2.000	Καμένα Βούρλα 1.400-2.000
Χαλκούτσι 1.600-1.900	Αιδηψός 1.500-2.000
Δήλεσι 1.500-1.800	Ερέτρια 1.500-2.000
Αγιοι Απόστολοι 1.700-2.100	
Νέα Μάκρη 2.000-3.000	**ΗΠΕΙΡΟΣ**
Ζούμπερι 1.800-2.500	Πάργα 1.400-1.800
Μάτι 2.000-2.500	
Ραφήνα 2.500-3.500	**ΝΗΣΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ**
Λούτσα 1.600-2.200	Μήλος 1.800-2.500
Πόρτο Ράφτη 2.500-4.000	Λήμνος 1.500-2.000
Σούνιο 2.200-3.500	Μυτιλήνη 1.600-2.500
Ανάβυσσος 2.000-2.800	Κέρκυρα 1.800-3.000
Σαρωνίδα 2.500-4.000	Πάτμος 1.600-2.500
Αγία Μαρίνα 2.200-2.800	Μύκονος 2.500-5.000
Λουτράκι 2.000-3.000	Πάρος 1.800-2.500
Αγιοι Θεόδωροι 1.800-2.500	Ρόδος 1.800-3.000
Κινέτα 1.600-2.200	Σαντορίνη 1.800-2.500
	Σαντορίνη
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	(Καλντέρα) 3.000-5.000
Ξυλόκαστρο 1.700-2.500	Νάξος 1.600-2.200
Κιάτο, Δερβένι 1.600-2.200	Κέα 3.000-4.500
Ψαθόπυργος,	Ανδρος 1.600-2.200
Ροδινή 1.400-1.700	
Ακράτα 1.600-2.200	**ΝΗΣΙΑ ΙΟΝΙΟΥ**
Πλαταμώνας 1.500-2.500	Κεφαλλονιά 1.500-2.000
Καρδαμύλη	
Κορώνη 1.500-2.000	**ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΣ**
Ναύπλιο 2.000-3.000	Σπέτσες 2.000-3.500
Τολό-Πόρτο Χέλι	Υδρα 3.500-5.000
Ερμιόνη 1.800-2.500	
Πόρτο Χέλι	**ΚΡΗΤΗ**
-Αγιος Αιμιλιανός 3.000-5.000	Ηράκλειο 1.800-3.000
	Ρέθυμνο 1.600-2.500
	Χανιά 1.600-2.500
	Αγ. Νικόλαος 1.500-2.000

Πηγή: Εφημερίδα Ελεύθερος Τύπος 2008

Σε μία από τις πλέον υπολογίσιμες «δυνάμεις» της αγοράς ακινήτων εξελίσσονται, με σταθερά βήματα τα τελευταία χρόνια, οι αγοραστές του εξωτερικού, με σαφή προτίμηση τις εξοχικές κατοικίες, μιας και είναι πολύ λιγότεροι εκείνοι που εκδηλώνουν ενδιαφέρον για την απόκτηση κατοικίας στο Λεκανοπέδιο της Αττικής. Παρά το γεγονός ότι η ελληνική κτηματαγορά στερείται υπηρεσιών πληροφόρησης, υποδομών και οργάνωσης του κλάδου εξοχικής κατοικίας, η ζήτηση από ξένους αγοραστές είναι ιδιαίτερα υψηλή και κορυφώνεται τους καλοκαιρινούς μήνες, όταν επισκέπτονται τους αγαπημένους τους προορισμούς. Αξίζει να σημειώσουμε το παράδειγμα της Ισπανίας, η οποία βάσισε μεγάλο μέρος του τουριστικού της προϊόντος στην προσφορά εκατοντάδων χιλιάδων εξοχικών κατοικιών σε οργανωμένα συγκροτήματα κατά μήκος των ακτών της χώρας στη Μεσόγειο.

Παράλληλα, οργάνωσε υπηρεσίες εύρεσης ακινήτων μέσω δικτυακών portal και ιστοσελίδων ενημέρωσης, ώστε οι υποψήφιοι ξένοι αγοραστές να κάνουν έρευνα αγοράς για την περιοχή του ενδιαφέροντος τους προτού καν επισκεφτούν τη χώρα.

Παρά λοιπόν τις ελλείψεις, οι αγοραστές από το εξωτερικό πληθαίνουν κάθε χρόνο στην ελληνική αγορά, ενώ αν υπήρχαν οι απαιτούμενες υποδομές, όπως η ύπαρξη ενός ενιαίου χωροταξικού σχεδίου που να επιτρέπει γρήγορες διαδικασίες αδειοδότησης, τα πράγματα θα ήταν καλύτερα. Πάντως, σε γενικές γραμμές, τα ελληνικά νησιά αποτελούν τους δημοφιλέστερους στόχους των ξένων για την αγορά εξοχικής κατοικίας. Τα μεγάλα νησιά των Επτανήσων αποτελούν σταθερό προορισμό των ξένων αγοραστών και συγκεκριμένα η Κέρκυρα, η Ζάκυνθος, η Κεφαλονιά και η Λευκάδα. Από τις Κυκλάδες ξεχωρίζουν η Μύκονος και η Σαντορίνη, όπως και η κοσμοπολίτικη Υδρα από τα νησιά του Αργοσαρωνικού, ενώ και στη Ρόδο πωλούνται πολλά ακίνητα σε ξένους κάθε χρόνο. Το νησί όμως που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των ξένων είναι η Κρήτη, με χαρακτηριστικούς πόλους έλξης τα Χανιά και τον Άγιο Νικόλαο (Ελούντα), αλλά και τις περιοχές πέριξ του Ηρακλείου, ενώ ενδιαφέρον εκδηλώνεται και για το Ρέθυμνο.

Στο Ηράκλειο, οι ξένοι που αναζητούν κάποια εξοχική κατοικία αποφεύγουν τα συγκροτήματα κατοικιών και επικεντρώνονται σε ανεξάρτητες μεζονέτες με κήπο, ενώ ελάχιστοι προτιμούν κατοικίες άνω των 100 τ.μ. Μεταξύ των Άγγλων, των Γερμανών, των Αυστριακών, των Ολλανδών και εσχάτως των Ρώσων που κινούνται περισσότερο δραστήρια, αρκετοί είναι εκείνοι που επιλέγουν φθηνότερες λύσεις. Αυτές εντοπίζονται σε παραδοσιακές κατοικίες σε κάποιο από τα κοντινά χωριά του Ηρακλείου, όπως οι Αρχάνες. Βασικός λόγος, πέραν του μικρότερου κόστους, είναι η εγγύτητα προς το αεροδρόμιο και κάποιο νοσοκομείο.

Ορισμένες διαφοροποιήσεις παρουσιάζει το αγοραστικό κοινό στο νομό Λασιθίου, το οποίο κινείται κυρίως στον Άγιο Νικόλαο και ασφαλώς την Ελούντα, έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς των ξένων επισκεπτών. Η αίγλη της περιοχής προσελκύει ανθρώπους μεγαλύτερων εισοδημάτων, με αποτέλεσμα πολλοί ξένοι να ζητούν μονοκατοικίες με πισίνα, κάτι που πλέον προσφέρεται στην αγορά. Όσον αφορά τις χώρες προέλευσης των ξένων αγοραστών, ξεχωρίζουν η Αγγλία, η Γερμανία και η Ολλανδία. Πάντως, δεν απουσιάζουν και στην περίπτωση του Λασιθίου οι ξένοι που προτιμούν την αγορά παραδοσιακών κατοικιών στα γύρω χωριά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι στην περιοχή δραστηριοποιούνται και βρετανικά μεσιτικά γραφεία, που αναλαμβάνουν ακόμα και την εύρεση οικοπέδου σε όσους Βρετανούς ενδιαφερόμενους επιθυμούν να οικοδομήσουν οι ίδιοι την εξοχική τους κατοικία.

Εκεί όμως που η παρουσία των ξένων είναι εντονότερη είναι στο νομό Χανίων, όπου Άγγλοι και Γερμανοί επενδύουν συνεχώς στην αγορά κατοικίας. Σε αντίθεση με τους Έλληνες ενδιαφερόμενους αγοραστές, οι ξένοι επιλέγουν περιοχές έξω από την πόλη των Χανίων. Τα τελευταία χρόνια, έχει παρατηρηθεί μεγάλη στροφή της ζήτησης προς την περιοχή του Αποκορώνου, σε απόσταση περί τα 10 χλμ. ανατολικά των Χανίων. Σύμφωνα με εκτιμήσεις τοπικών μεσιτών, τα τελευταία πέντε χρόνια έχουν αγοράσει σπίτι περίπου 10.000 ξένοι. Το ενδιαφέρον αφορά κυρίως μονοκατοικίες ή μικρά συγκροτήματα των 10 - 12 κατοικιών. Ζήτηση υπάρχει και για την κορυφογραμμή μεταξύ Σούδας και Κολυμπαρίου, προς τα ορεινά σημεία της

περιοχής, όπου οι περισσότερες νεόδμητες κατοικίες προσφέρουν θέα και απευθύνονται κατά κύριο λόγο σε ξένους. Προς τα δυτικά, ξεχωρίζουν η περιοχή του Κίσσαμου και κυρίως το Καστέλλι, που αναπτύσσονται με ταχείς ρυθμούς.

Ιδιαίτερης μνείας χρήζουν και τα νότια του νομού Χανίων και ιδίως τα χωριά της Παλαιόχωρας. Εκεί, είναι πολλά τα παραδείγματα ξένων, κυρίως Γερμανών, που επιλέγουν την αγορά παλαιών κατοικιών, με αρχικό κόστος της τάξεως των 30 - 45.000 ευρώ. Στη συνέχεια προχωρούν στην ανακαίνισή τους, με κόστος περί τα 1.000 ευρώ/τ.μ. Από τους οικισμούς με τη μεγαλύτερη ζήτηση ξεχωρίζουν το Γυαλισκάρι και ο Λιβαδάς.

Άλλο ένα νησί με μεγάλη ζήτηση από τους ξένους αγοραστές, είναι η Ρόδος. Εξέλιξη μάλλον φυσιολογική μιας και την πρωτεύουσα των Δωδεκανήσων επισκέπτονται σε ετήσια βάση περί το 1 εκατ. τουρίστες από το εξωτερικό. Οι καλές προσβάσεις και οι υποδομές που προσφέρει το νησί, σε συνδυασμό με το ήπιο κλίμα για αρκετούς μήνες του χρόνου, ωθεί πολλούς ξένους στην εκδήλωση ενδιαφέροντος για αγορά μιας εξοχικής κατοικίας. Μεγάλο μέρος της ζήτησης συγκεντρώνεται στη νότια πλευρά του νησιού, με τους Γερμανούς να προτιμούν περιοχές μετά τη Λάρδο, όπως το Γεννάδι και η Λαχανιά, ενώ οι Άγγλοι στρέφονται κυρίως προς τη Λίνδο και τους οικισμούς Πεύκοι και Καλάθου. Βέβαια, πέραν των Άγγλων και των Γερμανών, ζήτηση καταγράφεται και από Ολλανδούς, Γάλλους και Βέλγους, αλλά έχει περισσότερο συγκυριακό χαρακτήρα. Πάντως, οι ξένοι επιλέγουν κυρίως μεγάλα σπίτια της τάξεως των 90 - 100 τ.μ., κατά προτίμηση με πισίνα.

Η φυσική ομορφιά και το τοπίο που προσφέρει η Σαντορίνη δεν μπορούν να αφήσουν ασυγκίνητους και τους ξένους αγοραστές, με αποτέλεσμα το νησί των Κυκλάδων να συγκαταλέγεται στις προτιμήσεις τους. Ωστόσο, οι υψηλές τιμές και η δυσκολία κάλυψης της ζήτησης, λόγω των περιορισμών που ισχύουν όσον αφορά τη δόμηση, οδηγεί πολλούς ενδιαφερόμενους σε άλλες επιλογές. Από τους ξένους που αναζητούν κάποιο εξοχικό στη Σαντορίνη, πιο δραστήριοι εμφανίζονται οι Άγγλοι και οι Αμερικανοί.

Σαφώς περισσότερες αγοραστικές επιλογές προσφέρονται στη Μύκονο, η οποία ανέκαθεν αποτελούσε δημοφιλή προορισμό για τους ξένους. Η ζήτηση ανθρώπων από το εξωτερικό για την αγορά εξοχικής κατοικίας παραμένει έντονη στη Μύκονο και εκδηλώνεται κυρίως από Άγγλους, Γερμανούς και Σκανδιναβούς, οι οποίοι διαθέτουν και την οικονομική ευχέρεια που απαιτείται για την αγορά εξοχικού στο νησί. Από τις περιοχές με το μεγαλύτερο ενδιαφέρον ξεχωρίζουμε τον Ορνό, τον Άγιο Ιωάννη και το Κολοφάτι, αν και οι περισσότεροι οικισμοί στη Μύκονο παρουσιάζουν αγοραστικό ενδιαφέρον.

Μεγάλο ενδιαφέρον από την ξένη αγορά εντοπίζεται και στη γραφική Υδρα, καθώς η φήμη του νησιού, ιδίως μεταξύ του διεθνούς καλλιτεχνικού τζετ-σετ, παραμένει ισχυρή. Ο μικρός χρόνος πρόσβασης από την Αττική έχει ευνοήσει ακόμα περισσότερο τη ζήτηση εξοχικών κατοικιών. Από την αγορά του εξωτερικού, τη μεγαλύτερη κινητικότητα παρουσιάζουν οι Γερμανοί. Θυμίζουμε ότι στο νησί είναι αρκετά έντονο το στοιχείο των ξένων, μιας και κατά το παρελθόν πολλοί ήταν εκείνοι που είχαν αποκτήσει εκεί κάποια εξοχική κατοικία. Ορισμένοι μάλιστα πώλησαν τα εξοχικά τους τα τελευταία χρόνια, αλλά οι αγοραστές ήταν επίσης ξένοι. Μία από τις δημοφιλέστερες επιλογές είναι η αγορά μιας παλαιάς, παραδοσιακής κατοικίας στον

κεντρικό οικισμό και η αναπαλαίωσή της. Το κόστος μιας τέτοιας κατοικίας ξεκινά από τα 150.000, αλλά απαιτούνται σημαντικά κεφάλαια, προκειμένου να γίνουν κατοικήσιμες. Πάντως, σε γενικές γραμμές η προτιμώμενη επιφάνεια των κατοικιών κινείται μεταξύ 70 και 80 τ.μ.

Όπως έχουμε αναφέρει πολύ μεγάλη ζήτηση μεταξύ των ξένων αγοραστών συγκεντρώνουν τα Επτάνησα και ιδίως η Κέρκυρα, η Ζάκυνθος, η Λευκάδα και η Κεφαλονιά. Όπως επισημαίνουν τοπικοί μεσίτες, στη Ζάκυνθο, την Κεφαλονιά και τη Λευκάδα, η ζήτηση από το εξωτερικό είναι μεγαλύτερη σε σύγκριση με το ελληνικό αγοραστικό κοινό, ενώ και η Κέρκυρα ανέκαθεν συγκαταλεγόταν μεταξύ των δημοφιλέστερων νησιών. Στην Ζάκυνθο η ζήτηση στρέφεται προς όλες τις παραθαλάσσιες περιοχές, χωρίς να γίνονται ιδιαίτερες διακρίσεις. Πάντως, είναι σαφές ότι μεγαλύτερο ενδιαφέρον εκδηλώνεται για τις τουριστικές περιοχές, όπως ο Λαγανάς, το Καλαμάκι, το Αργάσι και ο Βασιλικός. Από τους ξένους, μεγάλη είναι η ζήτηση κυρίως από Άγγλους, Γερμανούς, Ολλανδούς και Ιταλούς, ενώ η πλειονότητα προτιμά κατοικίες των 70 - 80 τ.μ.

Η Κεφαλονιά κατόρθωσε να επωφεληθεί ιδιαίτερα από τα γυρίσματα της χολιγουντιανής κινηματογραφικής παραγωγής «Το μαντολίνο του λοχαγού Κορέλλι» πριν από λίγα χρόνια και έκτοτε η τουριστική της πορεία είναι διαρκώς ανοδική. Αποτέλεσμα αυτής της ανόδου είναι και η αύξηση της ζήτησης για εξοχικές κατοικίες. Οι Ιταλοί εν προκειμένω επικεντρώνουν την αναζήτησή τους στην γραφική Άσσο, ενώ οι Άγγλοι κινούνται σε μια σειρά από παραθαλάσσια χωριά, όπως η Αγία Πελαγία, το Σβορωνάτα, τα Καλλιγάτα, τα Μεταξάτα και τα Κουρκουμελάτα. Ασφαλώς, μεγάλη ζήτηση υπάρχει και για το Φισκάρδο στα βόρεια του νησιού. Σε αντίθεση με τη Ζάκυνθο, στην Κεφαλονιά οι περισσότεροι επιλέγουν κατοικίες μεγάλης επιφάνειας, της τάξεως των 130 - 140 τ.μ., με κήπο ή και πισίνα. Όπως και σε άλλα νησιά, οι ξένοι δείχνουν ιδιαίτερη προτίμηση για παραδοσιακές κατοικίες σε χωριά. Πρόκειται για σπίτια της τάξεως των 65 τ.μ. κατά μέσο όρο, που μπορούν να ανακατασκευαστούν και να γίνουν κατοικήσιμα.

Ανάλογη εικόνα όσον αφορά την «πλειοψηφία» που συνιστούν οι ξένοι αγοραστές εξοχικής κατοικίας εμφανίζει και η Κέρκυρα. Η μεγαλύτερη ζήτηση αφορά το βορειοανατολικό τμήμα του νησιού και ιδίως τους παραθαλάσσιους οικισμούς, όπως το τμήμα από το Μπαρμάτι έως την Κασσιόπη, ενώ και το Γαστούρι, το οποίο φιλοξενεί το Αχίλλειον αποτελεί επίσης πόλο έλξης των ξένων, λόγω της θέας που προσφέρει. Όσον αφορά τις χώρες προέλευσης των ενδιαφερομένων, ξεχωρίζουν η Αγγλία, η Ιταλία, η Γερμανία, η Ολλανδία και κατά καιρούς οι σκανδιναβικές χώρες. Γενικότερα, πάντως, οι περισσότεροι δεν είναι διατεθειμένοι να δαπανήσουν περισσότερα από 150.000 - 160.000 ευρώ, γι' αυτό και στρέφονται σε κατοικίες μικρών επιφανειών, της τάξεως των 60 - 80 τ.μ.

Σημαντικές αντιστοιχίες με την Κέρκυρα παρουσιάζει και η κτηματαγορά της Λευκάδας, μιας και οι ξένοι αποτελούν επίσης την πλειοψηφία, ενώ προέρχονται και αυτοί κυρίως από Αγγλία, Γερμανία και Ολλανδία. Όπως και στην Κέρκυρα, οι περισσότεροι ενδιαφερόμενοι στη Λευκάδα αναζητούν κάποιο σπίτι έως 80 τ.μ., ενώ απαραίτητη είναι και η ύπαρξη κήπου. Οι δημοφιλέστερες περιοχές είναι η Νικιάνα και το Περιγιάλι στα ανατολικά, τα Βασιλικά στα νότια και ο Αγιος Νικήτας στα βορειοδυτικά του νησιού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: Παγκόσμια κτηματαγορά

10.1 Η κατάσταση στην παγκόσμια κτηματαγορά

Ήρθε το τέλος της έκρηξης των τιμών των ακινήτων παγκοσμίως. Αυτόν τον τίτλο έχει η τελευταία έρευνα του Global Property Guide 2008, η οποία διερευνά τις τάσεις που επικρατούν στις περισσότερες περιοχές στον πλανήτη και αποτυπώνει το μέγεθος της κρίσης που είναι πλέον γεγονός. Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας, σε 21 χώρες οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν το πρώτο τρίμηνο του 2008 συγκρινόμενες με τον αντίστοιχο περσινό χρονικό διάστημα. Σε μόλις 13 χώρες καταγράφηκαν αυξήσεις τιμών σε πραγματικούς όρους, δηλαδή μετά την αφαίρεση του πληθωρισμού.
Στις χώρες όπου η κρίση στην οικοδομή πιέζει τις τιμές συμπεριλαμβάνεται και η Ελλάδα, όπου τους πρώτους μήνες του 2008 καταγράφηκε υποχώρηση τιμών κατά 0,68% από αύξηση 3,85% το πρώτο τρίμηνο του 2008. Είναι η δεύτερη φορά όπου διεθνής έρευνα δείχνει ότι και η Ελλάδα δεν ξεφεύγει από τον κύκλο της ύφεσης που πλήττει τις περισσότερες περιοχές παγκοσμίως. Μάλιστα, το ποσοστό της υποχώρησης αναμένεται να είναι ακόμη μεγαλύτερο μέχρι το τέλος του 2008, αφενός διότι οι αγοραπωλησίες είναι «παγωμένες» αφετέρου διότι ο πληθωρισμός τρέχει με ρυθμούς κοντά στο 5% και αν αφαιρεθεί η μείωση των τιμών που θα καταγραφεί θα είναι σημαντικά υψηλότερη. Είναι χαρακτηριστικό ότι σε ονομαστικές τιμές μόλις σε 6 χώρες καταγράφηκε υποχώρηση και σε 28 άνοδος.
Την τελευταία χρονιά μπορεί κανείς να δει την αλληλοεξάρτηση μεταξύ των παγκόσμιων αγορών. Παρά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λοιπόν της αγοράς κατοικίας κάθε χώρας, παρατηρούμε ότι μεγάλο ρόλο στην εξέλιξή της έχει και η παγκόσμια ισορροπία των αγορών.

10.2 Καθοδικός κύκλος

Στην Ελλάδα οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 1,68% το 2008 αντί 7,38% το πρώτο τρίμηνο του 2007, στοιχείο της πτωτικής τάσης. Ακόμη και χωρίς την αφαίρεση του πληθωρισμού, όμως, η εικόνα μιας αγοράς που έχει περάσει σε καθοδικό κύκλο είναι περισσότερο εμφανής από ποτέ.
Στην Ουκρανία, για παράδειγμα, η ονομαστική αύξηση των τιμών των κατοικιών από 79,5% στο 1ο τρίμηνο του 2007, «βούτηξε» σε 18,2% το αντίστοιχο διάστημα του 2008. Όταν όμως αφαιρεθεί ο πληθωρισμός, οι τιμές των ακινήτων στην πραγματικότητα μειώθηκαν κατά 6,4% σε ετήσια βάση. Σε πραγματικούς όρους, οι τιμές των κατοικιών ακινήτων υποχώρησαν σε ετήσια βάση στο τέλος του πρώτου τριμήνου του 2008 στις εξής χώρες: Νορβηγία, Ισπανία, Ελλάδα, Ν. Κορέα, Ν. Ζηλανδία, Ινδονησία, Ν. Αφρική, Ισραήλ, Εσθονία και Λιθουανία. Παρ όλα αυτά σ' αυτές τις περιοχές ονομαστικά (χωρίς αφαίρεση του πληθωρισμού) σημειώθηκαν αυξήσεις των τιμών. Σύμφωνα με τους αναλυτές του Global Property Guide, όλες οι ενδείξεις συγκλίνουν στο γεγονός ότι οι προοπτικές της παγκόσμιας αγοράς κατοικίας δεν είναι καλές και θα συνεχιστεί η πίεση των τιμών προς τα κάτω. Όπως και στην Ελλάδα έτσι και στις υπόλοιπες χώρες ο φόβος της κατάρρευσης των τιμών είναι μεν υπαρκτός, αλλά δεν είναι όμοιος παντού. Για παράδειγμα, μεγαλύτερος κίνδυνος υπάρχει στην αμερικανική ή τη βρετανική αγορά απ ότι στη χώρα μας.

Ο λόγος είναι ότι οι Έλληνες είναι περισσότερο δεμένοι με το ακίνητο και δύσκολα θα βγάλουν στο σφυρί την περιουσία τους, ακόμη κι όταν αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες. Αντιθέτως, σε πολλές χώρες η πώληση των ακινήτων αποτελεί μια από τις πρώτες επιλογές όταν τα δάνεια «τρέχουν» και οι τράπεζες πιέζουν για αποπληρωμή των χρεών. Το σίγουρο είναι ότι στην Ελλάδα ακόμη και η καταγραφή μιας μικρής πτώσης της τάξης του 0,62% είναι μείζον θέμα, αν αναλογιστεί κανείς ότι την τελευταία δεκαετία οι τιμές των σπιτιών αυξήθηκαν έως και 200% και πάντως, κατά μέσο όρο οι ετήσιες αυξήσεις ήταν της τάξης του 12% με 15%.
Επομένως, η αναστροφή της κατάστασης δείχνει το αδιέξοδο που έχει περιέλθει η ελληνική κτηματαγορά. Όλα τα στοιχεία, άλλωστε, το επιβεβαιώνουν: Πτώση των αγοραπωλησιών έως και 50%, ενδιαφέρον που δεν μεταφράζεται σε συμβόλαια, βουτιά της οικοδομικής δραστηριότητας έως και 50%, χιλιάδες εργαζόμενοι στον κλάδο χωρίς δουλειά επί μήνες, τεράστιο απόθεμα καινούργιων κατοικιών και εκπτώσεις έως 20% προκειμένου να προσελκυσθούν αγοραστές.
Πολλοί εργολάβοι έχουν κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου, καθώς έχουν εκδώσει άδειες οικοδομής από το 2005 και 2006 και δεν μπορούν να κτίσουν. Τονίζουν, όμως, ότι η κρίση έχει δημιουργήσει και ευκαιρίες, αφού με την ραγδαία ανατίμηση του πετρελαίου και των οικοδομικών υλικών κάθε νέα οικοδομή που θα κτίζεται από εδώ και στο εξής θα πωλείται εκ των πραγμάτων πανάκριβα. Όμως, τα νεόδμητα σπίτια που είναι σήμερα απούλητα είναι σε καλές για τα δεδομένα τιμές.

10.3 Οι αιτίες

Σύμφωνα με την έρευνα, οι βασικές αιτίες του τέλους της έκρηξης των τιμών των ακινήτων στις περισσότερες χώρες είναι το γεγονός ότι η έκρηξη των πληθωριστικών πιέσεων ανάγκασε τις κεντρικές τράπεζες να αυξήσουν τα επιτόκια. Στις χώρες με υπερχρεωμένα νοικοκυριά το γεγονός αυτό λειτούργησε ιδιαίτερα αρνητικά και ξεκίνησαν μαζικές πωλήσεις σπιτιών με ότι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές. Παράλληλα, η υπερπροσφορά υπερκάλυψε τη ζήτηση, αφού λόγω της ακρίβειας όλο και περισσότεροι πολίτες στράφηκαν στο ενοίκιο.
Το παγκόσμιο οικονομικό σοκ επηρεάζει αρνητικά και την ψυχολογία των απανταχού επενδυτών. Άλλωστε, αυτό που συνέβη στις ΗΠΑ με τα ενυπόθηκα δάνεια εξαπλώθηκε άμεσα σε τράπεζες αλλά και στους καταναλωτές τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Ασία. Πλέον η «ασθένεια» βρίσκεται παντού και σε συνδυασμό με τον υψηλό πληθωρισμό που έχει θέσει σε εγρήγορση τις τράπεζες για νέες αυξήσεις επιτοκίων θα συνεχίσει να πιέζει τις τιμές των κατοικιών.

10.4 Χαμένοι και κερδισμένοι

Πρωταθλήτρια στην υποχώρηση των τιμών είναι η Λετονία όπου στο α τρίμηνο του 2008 σημειώθηκε πτώση 38,22% από αύξηση 36,53% πέρυσι στο ίδιο χρονικό διάστημα. Στις Ηνωμένες Πολιτείες οι τιμές υποχώρησαν κατά 18,07%, ποσοστό μείωσης πολύ μεγαλύτερο από το -4,05%, ενώ μεγάλη υποχώρηση σημειώνουν οι τιμές στην Ιρλανδία (-13,24%). Στον αντίποδα, η Σλοβακία σημειώνει εκρηκτική άνοδο τιμών κατά 29,3%, η Κίνα (Σαγκάη) 28,47% και το Χονγκ Κονγκ 25,93%.

Όσο για την υπόλοιπη Ευρώπη, οι χώρες που τα τελευταία χρόνια πρωταγωνίστησαν (Λιθουανία, Εσθονία, Ουκρανία) σημειώνουν σημαντική διόρθωση στις τιμές των σπιτιών. Άλλωστε, δεν μπορούσε να συνεχιστεί η αύξηση και είναι λογικό να μπουν οι αγορές σε καθοδικό κύκλο.

10.5. Πρώτη κρίση της παγκοσμιοποίησης

Η παγκοσμιοποίηση επέτρεψε στις αναδυόμενες οικονομίες να προσελκύσουν διεθνή κεφάλαια που τα συνδύασαν με το φτηνό εργατικό δυναμικό τους για να αποκτήσουν κεντρική θέση στις παγκόσμιες εξαγωγές. Η μετάθεση ενός υψηλότερου μεριδίου της παγκόσμιας παραγωγής στις αναδυόμενες οικονομίες, ιδιαίτερα τις ασιατικές με πρωταγωνιστή την Κίνα, είχε δυο βασικές συνέπειες.

Πηγή: EconomisT 24/5/2008

Πρώτο, η μείωση του κόστους παράγωγης βοήθησε την παγκόσμια οικονομία να διατηρήσει υψηλή ανάπτυξη με χαμηλό πληθωρισμό (goldilocks economy). Όμως, η

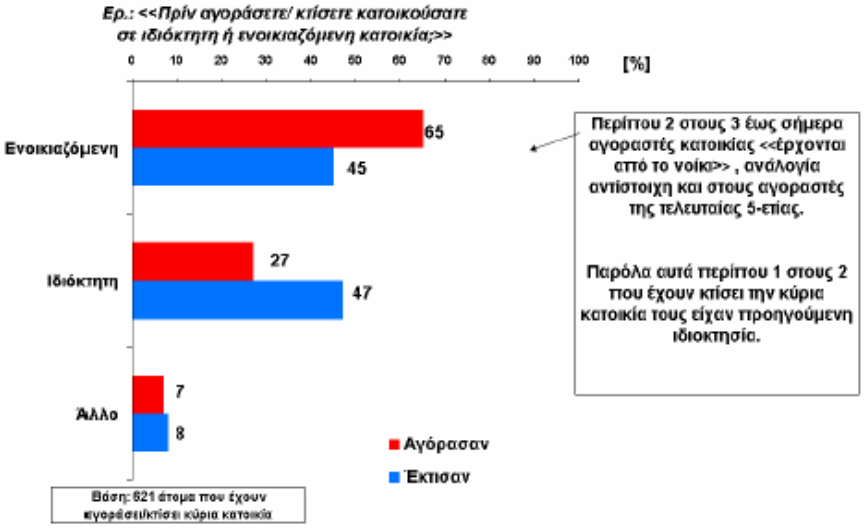
προστιθέμενη αγοραστική δύναμη των νέων χωρών και οι υψηλές σε ένταση ενέργειας οικονομίες τους εκτίναξαν τις τιμές των πρώτων υλών υποσκάπτοντας την αντιπληθωριστική επίδραση της παγκοσμιοποίησης.
Δεύτερο, οι αποταμιεύσεις σε αυτές τις οικονομίες που κυμαίνονται στο 40% του ΑΕΠ (16% στις αναπτυγμένες χώρες) έχουν δημιουργήσει τεράστια πλεονάσματα ρευστότητας που διογκώθηκαν παραπέρα από αυτά του ΟΠΕΚ και της Ρωσίας ως παραγωγούς πρώτων υλών. Η πλεονάζουσα ρευστότητα διοχετεύτηκε στην παγκόσμια αγορά χρήματος με βασικό αποδέκτη τις ΗΠΑ (κατά 68%) πυροδοτώντας μια ξέφρενη πιστωτική επέκταση ιδιαίτερα στην κατοικία και καταναλωτική πίστη. Έτσι οι πλεονασματικές χώρες, χρηματοδοτούσαν την υπερκατανάλωση των αμερικανικών νοικοκυριών για να αγοράζουν τις εξαγωγές τους δημιουργώντας εξωτερικά πλεονάσματα για τις ίδιες και τεράστια εξωτερικά ελλείμματα για τις ΗΠΑ (7% του ΑΕΠ).
Η πλευρά της εξίσωσης που θα υποχωρούσε πρώτη ήταν αυτή του δανειζόμενου καθώς η εξυπηρέτηση του χρέους μοιραία θα γινόταν δυσβάστακτη. Το χρέος των αμερικανικών νοικοκυριών από 75% του ΑΕΠ στη δεκαετία του ‘90 έφτασε το 125% το 2007. Η αναπόφευκτη μείωση του δανεισμού και η αύξηση των αποταμιεύσεών τους οδηγούν την αμερικανική οικονομία στην ύφεση. Ταυτόχρονα όμως μετριάζεται η δυνατότητα των αναδυομένων οικονομιών να διοχετεύουν τις εξαγωγές τους. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν μπορεί να αντικαταστήσει τις ΗΠΑ δανειζόμενη την υπερβάλλουσα παγκόσμια ρευστότητα καθώς το πλεόνασμα της Βορείου Ευρώπης μόλις καλύπτει τα ελλείμματα των μεσογειακών και ανατολικών χωρών ενώ περαιτέρω ανατίμηση του ευρώ θα μπορούσε να δημιουργήσει προβλήματα συνοχής. Επομένως, η άποψη ότι ο δυναμισμός των αναδυομένων οικονομιών θα συντηρήσει την παγκόσμια ανάπτυξη ίσως στηρίζεται σε επισφαλή θεμέλια.
Οι δυτικές κυβερνήσεις ελπίζουν στους μηχανισμούς της αγοράς. Όμως οι αναδυόμενες χώρες δεν επιτρέπουν στις δυνάμεις της αγοράς να ανατιμήσουν τα νομίσματα τους σαν λογική απόρροια των πλεονασμάτων τους. Αντίθετα, στηρίζουν τις εξαγωγές τους με την πρόσδεση των νομισμάτων τους στο δολάριο, που καταρρέει εξαιτίας του αμερικάνικου ελλείμματος. Όμως το σκηνικό άλλαξε ραγδαία με την μείωση των αμερικανικών επιτοκίων καθώς, η πρόσδεση στο δολάριο, υποχρεώνει αυτές τις οικονομίες να ακολουθήσουν μια ανάλογα χαλαρή νομισματική πολιτική. Έτσι ο πληθωρισμός στις Ρωσία και Κίνα από 7% και 3% πριν ένα χρόνο έχει εκτοξευτεί στο 14% και 8%, με κίνδυνο για τις δυτικές χώρες να ακολουθήσουν.
Στην περίπτωση της Κίνας, μια ανατίμηση του νομίσματός της θα μετρίαζε τις εγχώριες πληθωριστικές πιέσεις και τα πλεονάσματα ενώ παράλληλα θα επέτρεπε την σταθεροποίηση του δολαρίου βάζοντας φρένο στην κούρσα του ευρώ και των πρώτων υλών. Αυτή η διαδικασία θα δημιουργούσε τις συνθήκες για επιστροφή σε μια καλύτερα μοιρασμένη ανάπτυξη μεταξύ των κύριων πόλων της παγκόσμιας οικονομίας. Όμως το εγχείρημα ενέχει κινδύνους απώλειας ανταγωνιστικότητας για την Κίνα της οποίας η ηγεσία δεν φαίνεται διατεθειμένη να μετριάσει την δεσπόζουσα θέση της με αβέβαιους πειραματισμούς. Σαν αποτέλεσμα, η διάρκεια της κρίσης και το τελικό μίγμα ύφεσης-πληθωρισμού παραμένουν αβέβαια. Το γεγονός όμως ότι η οι ανισορροπίες που έχουν συσσωρευτεί δεν ευνοούν πλέον καμία χώρα σημαίνει ότι αντικειμενικά υπάρχουν πλέον οι συνθήκες για διεθνή συνεννόηση περιορίζοντας τους κινδύνους από αλληλοσυγκρουόμενες οικονομικές πολιτικές. Όμως αυτό το ενδεχόμενο ίσως αναδείξει, δίπλα στην οικονομική, και την υποβόσκουσα γεωπολιτική ανισορροπία. Δηλαδή την απαίτηση των αναδυομένων οικονομιών να αποκτήσουν και αντίστοιχο γεωπολιτικό βάρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11: Στάση Ελλήνων απέναντι στην αγορά κατοικίας

11.1 Ανάλυση της στάσης των Ελλήνων

Την περίοδο 2005 – 2006 πραγματοποιήθηκε πανελλαδική δειγματοληπτική έρευνα για τα βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, υπό την αιγίδα της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων της τράπεζας Eurobank σε συνεργασία με την MeTronanalysis. Το δείγμα αποτελείται από 1.373 νοικοκυριά στην Αττική και σε 6 μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Λάρισα, Ηράκλειο, Ιωάννινα και Καβάλα). Στο δείγμα, δύο στις τρεις κατοικίες είναι ιδιόκτητες στα αστικά κέντρα, ένα ποσοστό συνεπές με το συνολικό ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, που σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία της ΕΣΥΕ του 2001 είναι 74% επειδή περιλαμβάνει και τον πληθυσμό στα χωριά και τις υπόλοιπες μικρές πόλεις. Δύο στους τρεις που αγόρασαν σπίτι έμεναν πριν την αγορά σε ενοικιαζόμενη κατοικία, ενώ οι μισοί από αυτούς που έκτισαν έρχονται από προηγούμενη ιδιόκτητη κατοικία (Διάγραμμα Δ.11.1).

Διάγραμμα Δ.11.1: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

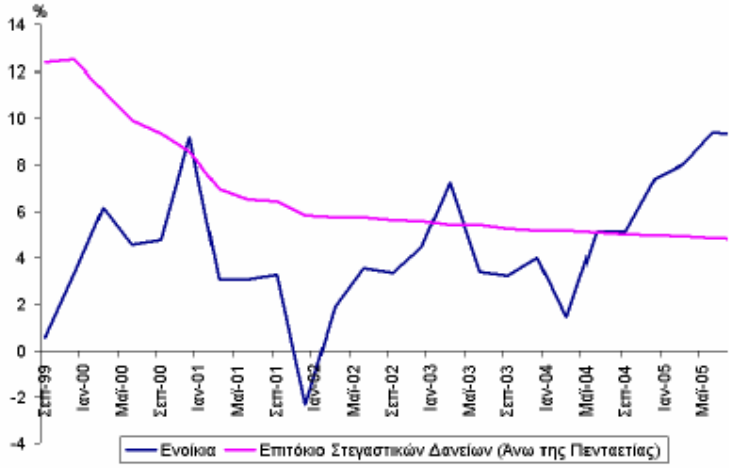


Πηγή: Eurobank

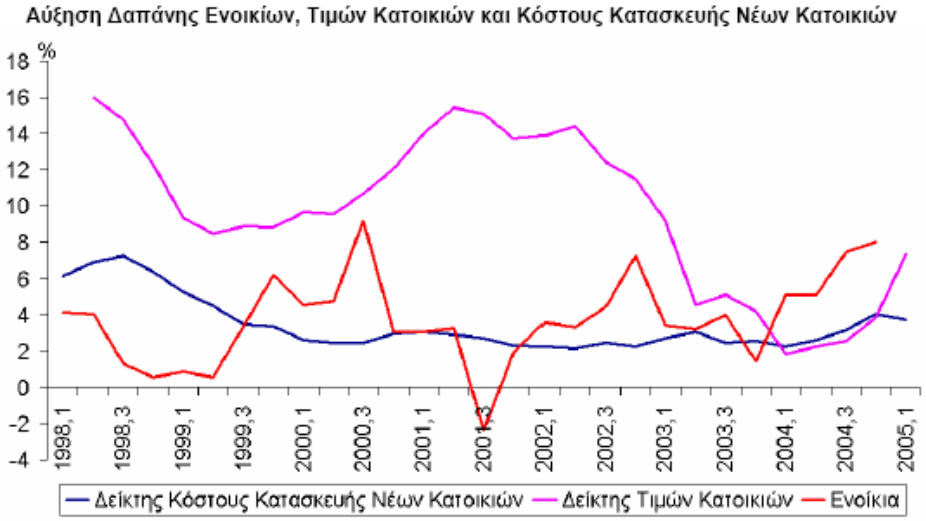
Τα τελευταία δύο χρόνια, η τάση αυτή των νοικοκυριών που έρχονται από ενοίκιο να αγοράζουν νέες κατοικίες ενισχύεται από τη συμπεριφορά των ενοικίων σε σχέση με τον τόκο των στεγαστικών δανείων. Ενώ οι τόκοι των στεγαστικών δανείων μειώνονται, ο ρυθμός αύξησης του ποσού που ξοδεύεται για ενοίκια στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια αυξάνεται (Διάγραμμα Δ.11.2). Επίσης, τα τελευταία δύο χρόνια η ενοικίαση στέγης γίνεται πιο ακριβή σε σχέση με την κατασκευή, αλλά και την αγορά κατοικίας, γεγονός που ενισχύει την τάση αγοράς ή κτισίματος έναντι ενοικίασης (Διάγραμμα Δ.11.3). Τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς κατοικίας. Αυτό φαίνεται από τις απαντήσεις τους σε συγκεκριμένα ερωτήματα. Πρώτον, το ποσοστό των νοικοκυριών που σκοπεύουν να αγοράσουν ή να κτίσουν κατοικία στο διάστημα 2006-2010 ανεβαίνει στο 3,5%

ετησίως από 2,6% το 2004-05 και 2,0% το 2000-03. Δεύτερον, τα νοικοκυριά προσδοκούν αυξήσεις των τιμών των κατοικιών. Περίπου οκτώ στους δέκα περιμένουν σημαντική άνοδο των τιμών τον επόμενο χρόνο, η οποία θα συνεχιστεί στην επόμενη 4-ετία (Διάγραμμα Δ.11.4,5). Τρίτο δείγμα αισιοδοξίας των ελληνικών νοικοκυριών είναι η απάντησή τους για τον επενδυτικό χαρακτήρα της αγοράς κατοικίας. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα της τράπεζας, το 78% των ερωτώμενων θεωρεί ότι η αγορά κατοικίας είναι μια ασφαλής επένδυση (Διάγραμμα Δ.11.6). Αυτό επιπλέον υποδηλώνει ότι ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας είναι μικρός σε σχέση με άλλες αγορές. Τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς κατοικίας. Έχουν επίσης και μικρή επιθυμία να βγουν από την αγορά αυτή. Περίπου εννέα στα δέκα νοικοκυριά που πιστεύουν ότι οι τιμές των κατοικιών θα αυξηθούν, δεν επιθυμούν να πουλήσουν την κατοικία τους (Διάγραμμα Δ.11.7).

Διάγραμμα Δ.11.2: Αύξηση δαπάνης ενοικίων και επιτόκιο στεγαστικών δανείων

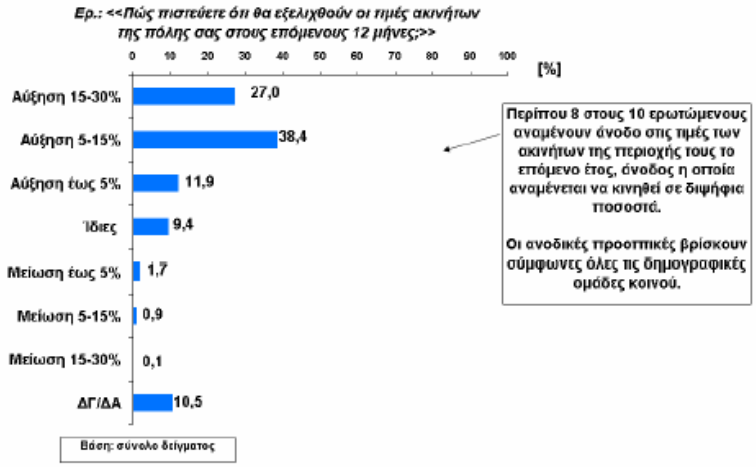


Διάγραμμα Δ.11.3: Αύξηση δαπάνης ενοικίων, τιμών κατοικιών και κόστους κατασκευής νέων κατοικιών

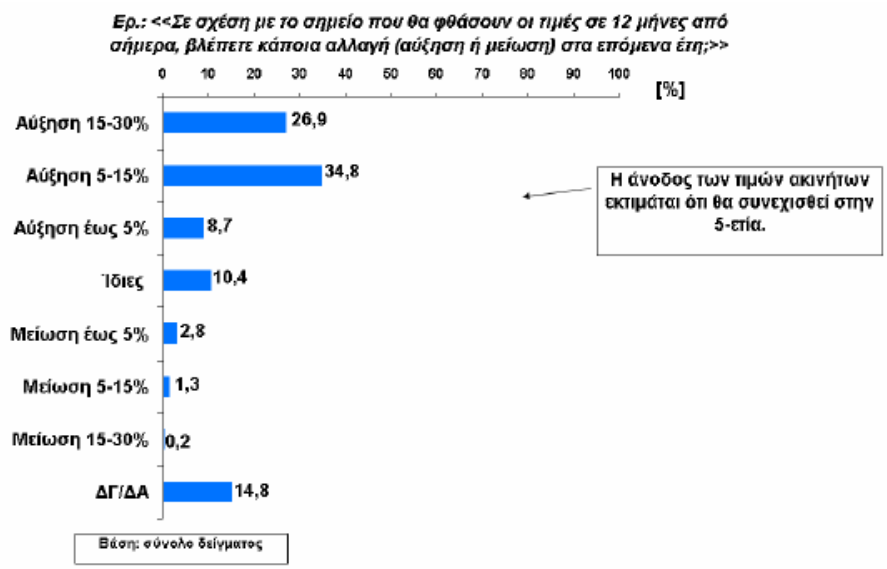


Πηγή: Eurobank

ΔιάγραμμαΔ.11.4: Προσδοκίες νοικοκυριών αναφορικά με την αγορά κατοικίας

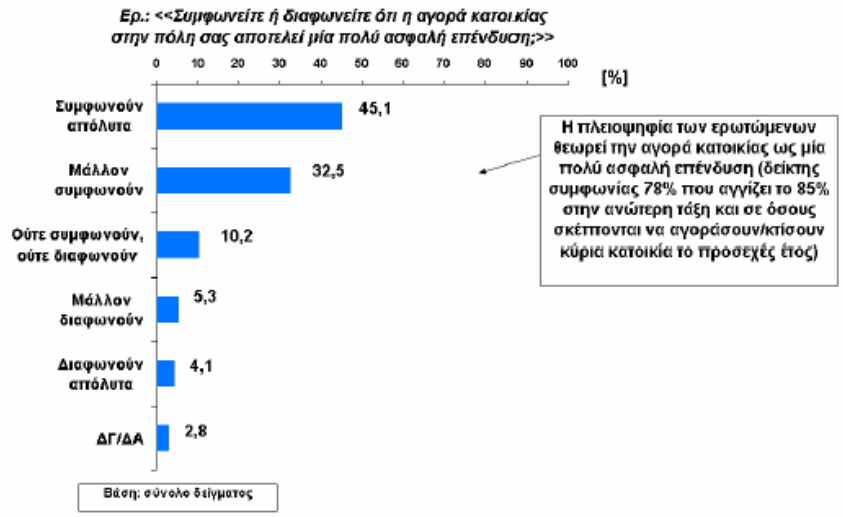


ΔιάγραμμαΔ.11.5: Προσδοκίες νοικοκυριών αναφορικά με την αγορά κατοικίας

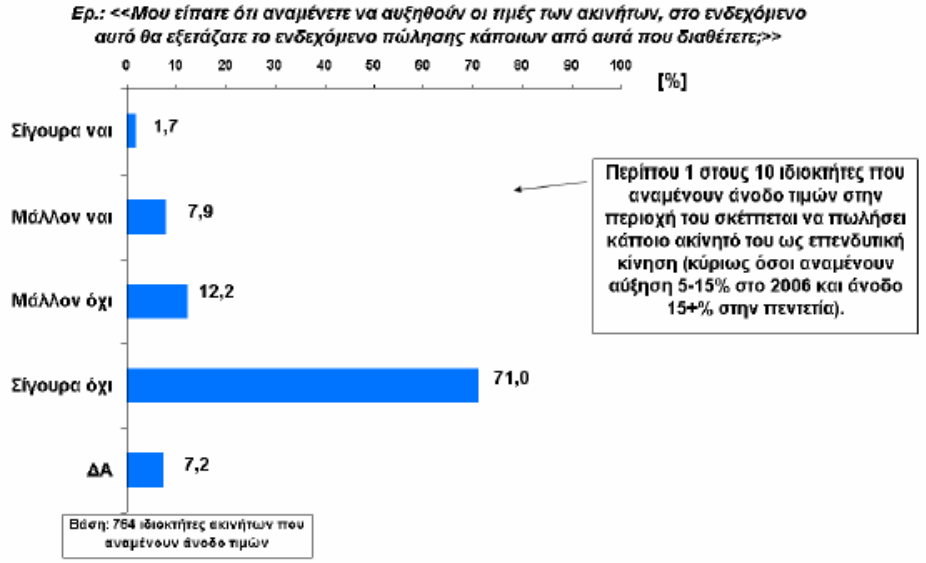


Πηγή: Eurobank

ΔιάγραμμαΔ.11.6: Αγορά κατοικίας ως επένδυση



ΔιάγραμμαΔ.11.7: Πρόθεση πώλησης κατοικίας από νοικοκυριά που αναμένουν αύξηση της τιμής



Πηγή: Eurobank

11.2 Συμπεράσματα

Η δειγματοληπτική έρευνα της τράπεζας Eurobank δείχνει ότι τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς και τις τιμές. Αναμένεται άνοδος των τιμών τον επόμενο χρόνο και τα επόμενα 5 χρόνια, ενώ υπάρχει επιθυμία αγοράς νέας κατοικίας στο προσεχές διάστημα. Η ζήτηση νέας κατοικίας προέρχεται κυρίως από νοικοκυριά που ζουν σε κατοικίες παλαιάς κατασκευής, καθώς μεγάλο ποσοστό Ελλήνων έχουν αγοράσει το σπίτι τους πριν το 1980. Η ζήτηση κατοικίας

στην Ελλάδα ενισχύεται, επίσης, και από το γεγονός ότι πολλά νοικοκυριά ζουν σε μικρά σπίτια και επιθυμούν στο μέλλον να μετακομίσουν σε μεγαλύτερο σπίτι. Η ανοδική πορεία στην Ελληνική αγορά κατοικίας δεν ενέχει τον κίνδυνο απότομης καθοδικής προσαρμογής των τιμών, αφού ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας της αγοράς ακινήτων είναι μικρός. Τα ελληνικά νοικοκυριά θεωρούν την αγορά κατοικίας ως μια ασφαλή μακροπρόθεσμη επένδυση, ενώ οι ιδιοκτήτες κατοικίας δεν επιθυμούν να πουλήσουν την κατοικία τους με σκοπό τη ρευστοποίηση των κερδών τους.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Εκτιμήσεις για το μέλλον, προβλέψεις και συμπεράσματα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών, εκτίμηση ζήτησης, αξιολόγηση προσφοράς

12.1 Εξέλιξη πληθυσμού 1981-1991-2001

Ο πραγματικός πληθυσμός της Κρήτης εμφανίζει την τριακονταετία 1971-2001 αύξηση 31,64 % έναντι 25 % της χώρας αντίστοιχα και Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής (ΜΕΡΜ) 1971-2001 1,05 %.

Πίνακας 12.1 - Εξέλιξη πραγματικού πληθυσμού 1971- 2001

Χώρα/Περιφέρεια/Νομός		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	*1971*	8.768.641	456.642	
	1981	9.740.417	502.165	
	1991	10.259.900	539.634	
	2001	10.964.020	601.131	
% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1971-2001	*71-81*	11,08%	9,97%	
	81-91	5,33%	7,46%	
	91-01	6,86%	11,40%	
	71-01	25,04%	31,64%	
% ΜΕΡΜ 1971-2001	*71-81*	1,11%	1,00%	
	81-91	0,53%	0,75%	
	91-01	0,69%	1,14%	
	71-01	0,83%	1,05%	

Πηγή: ΕΣΥΕ, απογραφή 1981, 1991, 2001

Ειδικότερα ανά δεκαετία ο ΜΕΡΜ της Κρήτης:

- τη δεκαετία 1971-81 κινήθηκε στο ίδιο περίπου του αντίστοιχου ΜΕΡΜ της χώρας (1,00 % και 1,11 % αντίστοιχα).
- τη δεκαετία 1981-91 αυξήθηκε έναντι 0,75 % της Κρήτης έναντι 0,53 % της χώρας αντιστοιχώντας σε μία αύξηση πληθυσμού δεκαετίας 7,46%.
- την τελευταία δεκαετία 1991-2001 ανήλθε σε 1,14 %, έναντι της χώρας 0,69 % ενώ αντιστοιχεί σε συνολική αύξηση πληθυσμού δεκαετίας 11,40 %, αύξηση δηλαδή διπλάσια από αυτή που εμφάνισε τη δεκαετία 1981-91.

Με δεδομένα ότι:

- το μακροοικονομικό και το ευρύτερο γεωπολιτικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται η Περιφέρεια αλλά και η χώρα (ένταξη της χώρας στην Ε.Ε. και εντατικοποίηση ρυθμών αύξησης έργων και υποδομών, γεωπολιτικές αλλαγές στη Ν.Α. Μεσόγειο και στο χώρο των Βαλκανίων, είσοδος οικονομικών μεταναστών κλπ) μεταβάλλονται σημαντικά την τελευταία εικοσαετία 1981-2001 σε σχέση με τις προηγούμενες,
- όπως διαπιστώνεται και στο Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Κρήτης (Τεύχος 2) οι αναδυόμενες τα τελευταία χρόνια τάσεις ανάπτυξης και πληθυσμιακές εξελίξεις για ορισμένες περιοχές ήταν μη αναμενόμενες, δημιουργήθηκε καινούργια κοινωνική υποδομή από το 1981 και μετά σε πολλούς οικισμούς με συγχρηματοδότηση της Ε.Ε. και υπήρξαν νέα διοικητικά δεδομένα με τη θεσμοθέτηση των Καποδιστριακών δήμων από το 1997, τα οποία διαφοροποιούν σημαντικά τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και επηρεάζουν έμμεσα ή άμεσα την πληθυσμιακή εξέλιξη (γεγονός στο οποίο συνηγορεί και η διαφοροποίηση των δεικτών του πίνακα 12.1), εξετάζονται στη συνέχεια οι εξελίξεις στον πραγματικό πληθυσμό της Κρήτης την εικοσαετία 1981-2001.

12.2 Εξέλιξη εισοδήματος και καταναλωτικών προτύπων κατοικίας

Εξετάζονται, όσον αφορά στην εξέλιξη του εισοδήματος, διαθέσιμα στοιχεία σε επίπεδο Κρήτης που είτε είναι άμεσα (δηλωθέν εισόδημα, δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογούμενο) είτε μπορεί να αποτελούν έμμεση ένδειξη για την εισοδηματική κατάσταση των κατοίκων της Κρήτης (Κ.Κ. ΑΕΠ ως % μ.ο. Χώρας, Κ.Κ. ΑΕΠ, σύνολο καταθέσεων, αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο).

Έτσι, ο δείκτης του *κατά κεφαλή ΑΕΠ* ως ποσοστό του μ.ο. Χώρας (όπου μ.ο. Χώρας = 100) για όλη την Περιφέρεια Κρήτης καταγράφει ελαφρά ανοδική πορεία για το σύνολο της δεκαετίας 1991-2001, ενώ ξεπερνά σταθερά για κάθε ένα από τα έτη 1991 έως 2001 εμφανώς το μ.ο. Χώρας. Αγγίζοντας τη μέγιστη τιμή δεκαετίας (103%) το 1993, ακολουθεί πτωτική πορεία με τη μεγαλύτερη πτώση το 1995 και μικρότερη τα υπόλοιπα για να φθάσει το 2002 το 96,3%, να βρεθεί, δηλαδή, 1,3 ποσοστιαίες μονάδες ψηλότερα από την αρχική τιμή του 1991 (95%).[1]

Το *Κ.Κ. ΑΕΠ – απόλυτες τιμές* καταγράφει για την Περιφέρεια σταθερά αυξητική πορεία το διάστημα 1992-2001, ενώ το 2002 (12.325€) έχει σχεδόν υπερδιπλασιαστεί σε σχέση με το 1992 (5.291 €).

[1] *Σημειώνεται ότι στα παρακάτω εξεταζόμενα στοιχεία ΚΚ ΑΕΠ, δηλαδή εισόδημα, δηλωθέν εισόδημα, δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογούμενο, σύνολο καταθέσεων και αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο, οι προ του 2002 ετήσιες τιμές σε € προκύπτουν από την τιμή έτους σε δραχμές προς 340,75 δρχ/€, την ισοτιμία, δηλαδή, δραχμής - € το έτος ένταξής μας στην ΟΝΕ. Δεδομένου ότι κατά τα προηγούμενα του 1999 έτη η ισοτιμία αυτή ήταν ευνοϊκότερη για το εθνικό μας νόμισμα τότε, οι απόλυτες τιμές των εξεταζόμενων στοιχείων σε € είναι μεγαλύτερες από τις αναγραφόμενες στους πίνακες και στα αντίστοιχα διαγράμματα.*

Σταθερά ανοδική πορεία εμφανίζει κατ' έτος και το *δηλωθέν εισόδημα* και φθάνει τα 2.893.413 χιλ. € (2003) από 492.270 χιλ. € (1991), υπερπενταπλασιάζεται, δηλαδή, κατά το διάστημα 1991-2003. Όμως, το *δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογούμενο* ακολουθεί έντονα αυξητική πορεία το διάστημα 1991-2003 καταγράφοντας τιμές από 4.917 € το 1991 φθάνει τα 11.388 € το 2003 (αυξάνει, δηλαδή, περίπου 2,5 φορές).

Ανοδικές πορείες καταγράφονται για το *σύνολο των καταθέσεων* το διάστημα 1991-2000 με την Περιφέρεια να παρουσιάζει μεγάλους ρυθμούς αύξησης. Έτσι, το σύνολο των καταθέσεων ήταν 954.057 € το 1991 και ανήλθε σε 2.758.585χιλ. € το 2000.

Αντίστοιχη αυξητική εξέλιξη εμφανίζουν και οι *αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο*. Εδώ, για κάθε ένα έτος του χρονικού διαστήματος 1991-2000 οι τιμές καταγράφουν αυξητική πορεία από 1.768 € (1991) σε 4.376 € (2000), δηλαδή υπερδιπλασιάζονται στο διάστημα αυτό για να φθάσουν το 2002 (για το 2001 δεν διατίθενται στοιχεία) στα 6.639 €.

Συμπερασματικά, οι δείκτες εισοδήματος εμφανίζουν αυξητικές τάσεις στο σύνολό τους.

Όσον αφορά στα καταναλωτικά πρότυπα κατοικίας, εξετάζονται εδώ, ο αριθμός νέων κατοικιών, ο αριθμός δωματίων νέων κατοικιών, ο αριθμός δωματίων ανά νέα κατοικία, ο όγκος νέων κατοικιών, οι νέες κατοικίες ανά 100 κατοίκους και οι ιδιωτικές επενδύσεις σε κατοικίες.

Ο *αριθμός των νέων κατοικιών* κατά έτος και για κάθε ένα από τα έτη 1991 έως 2001 παρουσιάζει διακυμάνσεις για την Περιφέρεια. Έτσι, για την περιφέρεια, ενώ εμφανίζει πτωτική πορεία από το 1991 έως το 1993, αυξάνεται το 1994 (από 4.992 το 1993 φθάνει τις 5.259 το 1994), συνεχίζει πτωτικά το 1995 (όπου φθάνει τις 3.851, (την κατώτατη τιμή της δεκαετίας) για να αρχίσει σταθερά ελαφρά ανοδική πορεία έως το 2001 (5.209 νέες κατοικίες). Παρ' όλα ταύτα δεν ξαναφθάνει την τιμή εκκίνησης του 1991 (5.277 νέες κατοικίες) καταγράφονται τελικά οριακή συνολικά πτώση, ανάλογη με αυτήν που διαπιστώνεται στο επίπεδο της Περιφέρειας.

Συνολικά σταθερή πορεία 1995-2001 έχει για την περιφέρεια και ο δείκτης νέων κατοικιών ανά 100 κατοίκους ο οποίος –εμφανίζοντας μία μεγάλη πτώση από το 1994 στο 1995 φθάνει το 0,9.

Ελαφρά πτωτική πορεία 1991-2001 διαγράφει ο *όγκος των νέων κατοικιών* με οριακές ενδιάμεσες διακυμάνσεις, ξεκινώντας από 1.827 χιλ. μ^3 (Νομός) το 1991 και φθάνοντας τα 2.265 χιλ. μ^3 το 2001.

Ως προς τον *αριθμό δωματίων νέων κατοικιών* και τον *αριθμό δωματίων ανά νέα κατοικία* παρατηρείται ότι ακολουθεί ελαφρά πτωτικές τάσεις τη δεκαετία 1991-2001 για την Περιφέρεια. Ειδικότερα, ο αριθμός δωματίων ανά νέα κατοικία κυμαίνεται από μία μέγιστη τιμή 3,19 (1992) σε μία ελάχιστη 2,82 (1993) διαμορφούμενος τελικά σε 3,00 το 2001.

Αυξητικές τάσεις με λίγες διακυμάνσεις διαμορφώνονται στην περιφέρεια και για τις ιδιωτικές επενδύσεις σε κατοικία που από 186.826.119 € το 1991 φθάνουν τα

339.929.567 € το 2001 (αύξηση, δηλαδή, ανάμεσα στις ακραίες τιμές της τάξεως του 80%).

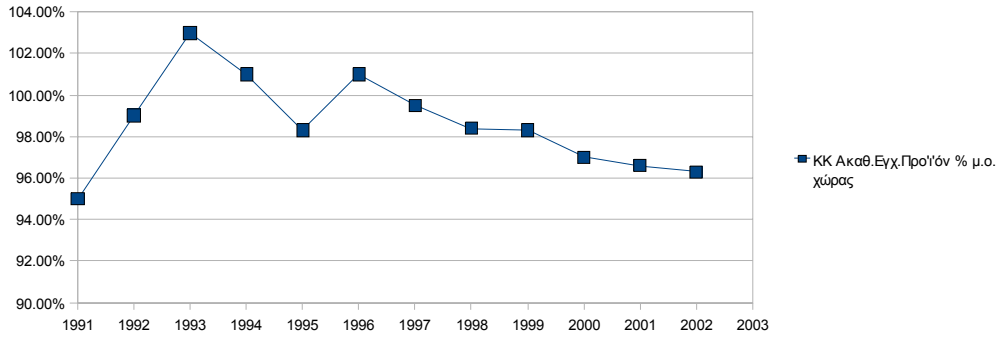
Συνολικά, ως προς όλους τους παραπάνω δείκτες κατοικίας, διαπιστώνεται ότι σε γενικές γραμμές ακολουθούν οριακά αυξητικές έως σταθερές τάσεις με εξαίρεση των ιδιωτικών επενδύσεων σε κατοικίες. Ο συνδυασμός αυτός μας κατευθύνει στη διαπίστωση ότι αναζητείται καλύτερη «ποιότητα» κατοικίας.

Πίνακας 12.2 - Εξέλιξη Εισοδήματος 1991-2001

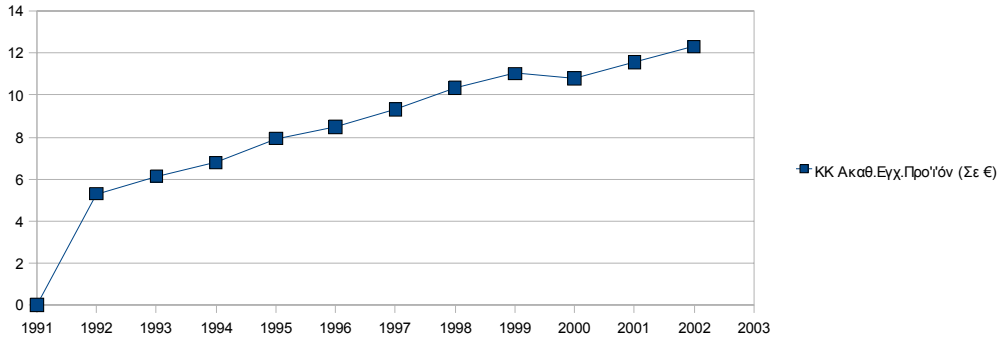
Στοιχεία Εισοδήματος		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
ΚΚ Ακαθ.Εγχ.Προ'ι'όν % μ.ο. χώρας	ΚΡΗΤΗ	95%	99%	103%	101%	98,3%	101%	99,5%	98,4%	98,3%	97%	96,6%	96,3%	
ΚΚ Ακαθ.Εγχ.Προ'ι'όν (Σε €)	ΚΡΗΤΗ	0	5.291	6.131	6.793	7.936	8.482	9.317	10.356	11.037	10.811	11.568	12.325	
Δηλωθέν Εισόδημα (Σε Χιλ. €)	ΚΡΗΤΗ	492.270	616.481	750.134	890.022	1.235.953	1.402.195	1.588.012	1.855.733	2.064.763	2.180.795	2.406.858	2.613.817	2.893.413
Δηλωθέν Εισόδημα ανά Φορολογούμενο (Σε €)	ΚΡΗΤΗ	4.917	5.400	5.930	6.563	7.054	7.654	8.156	7.083	9.714	9.647	10.193	10.862	11.388
Σύνολο Καταθέσεων (Σε Χιλ. €)	ΚΡΗΤΗ	954.057	1.068.437	1.278.269	1.548.109	1.847.777	2.135.125	2.325.206	2.386.788	2.572.798	2.758.585		4.030.600	
Αποταμιευτικές Καταθέσεις ανά Κάτοικο (Σε €)	ΚΡΗΤΗ	1.768	1.958	2.316	2.617	3.142	3.550	3.894	3.931	4.123	4.376		6.639	

Πηγή : Νομοί της Ελλάδος, Alpha Bank 2000,2004

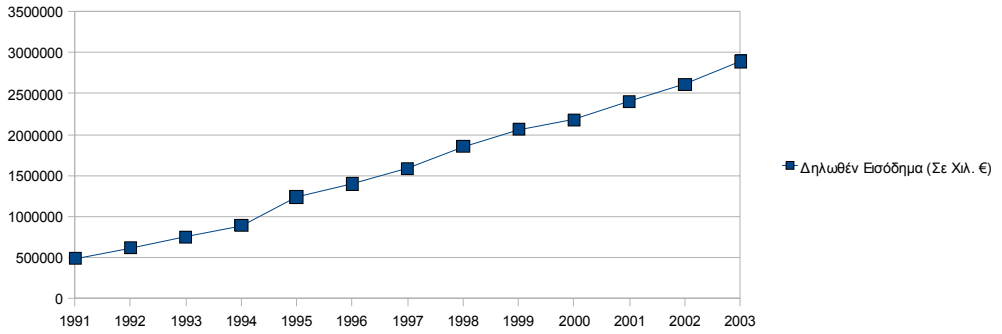
ΔιάγραμμαΔ.12.1: Εξέλιξη εισοδήματος ΚΚ ΑΕΠ %μ.ο.



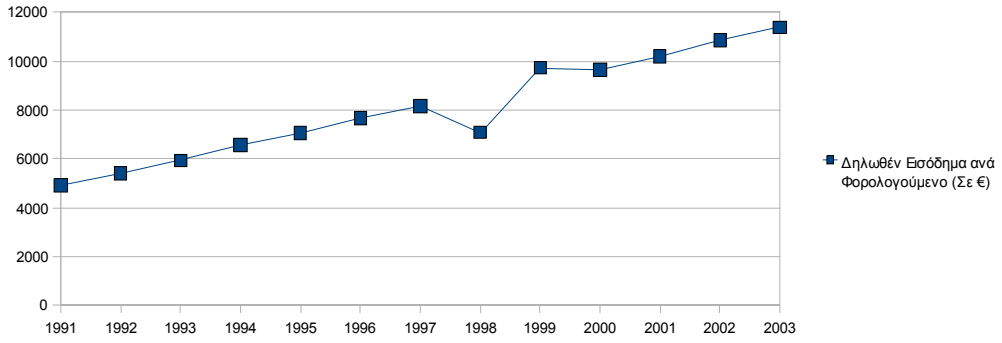
ΔιάγραμμαΔ.12.2: Εξέλιξη εισοδήματος ΚΚ ΑΕΠ



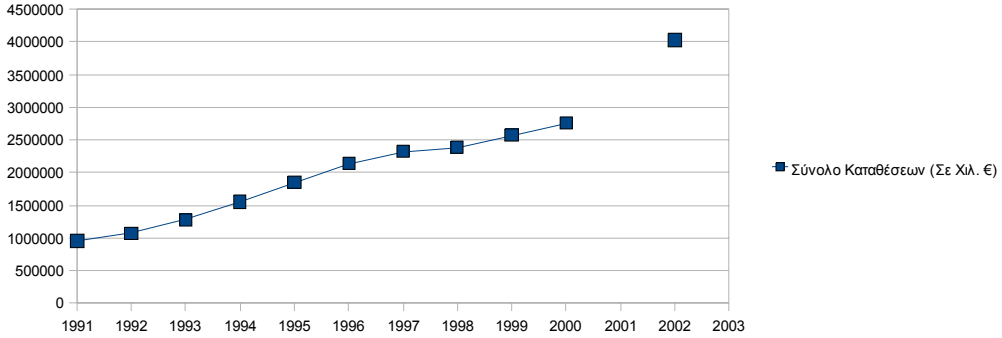
ΔιάγραμμαΔ.12.3: Δηλωθέν εισοδήματος



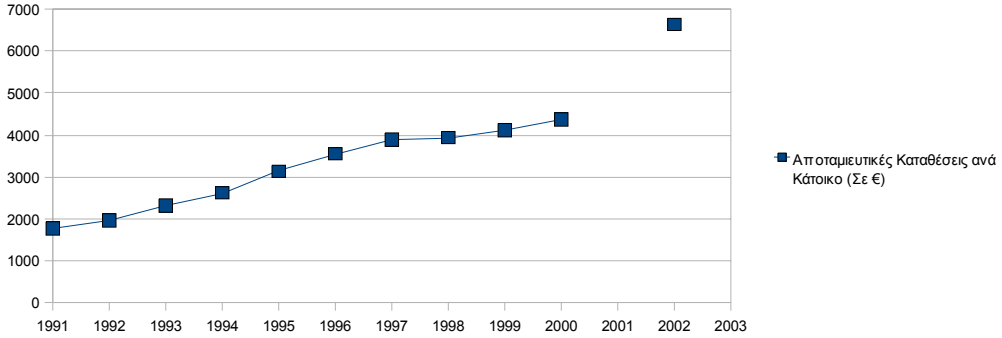
ΔιάγραμμαΔ.12.4: Δηλωθέν εισοδήματος ανά φορολογούμενο



ΔιάγραμμαΔ.12.5: Σύνολο καταθέσεων



ΔιάγραμμαΔ.12.6: Αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο



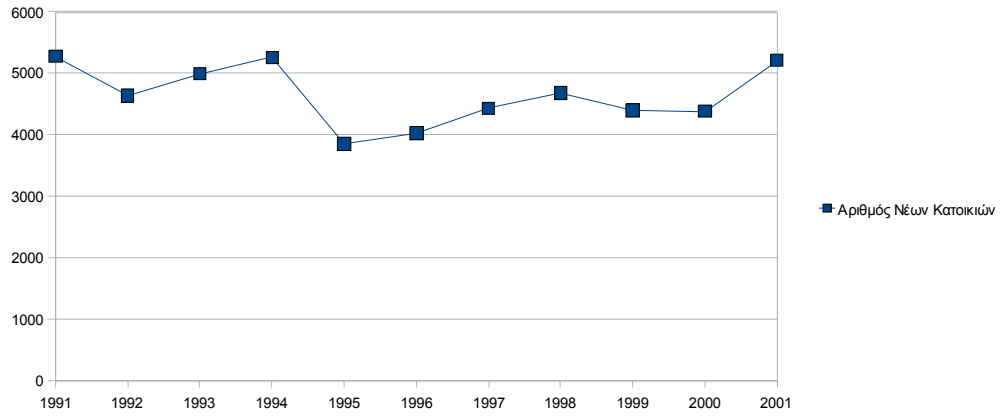
ΠΙΝΑΚΑΣ 12.3: ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 1991-2001

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ		1991	1992	1993	1994	1995	1996
		Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός
Αριθμός Νέων Κατοικιών	ΚΡΗΤΗ	5.277	4.640	4.992	5.259	3.851	4.027
Αριθμός Δωματίων Νέων Κατοικιών	ΚΡΗΤΗ	16.144	14.822	14.077	14.935	11.112	12.255
Αριθμός Δωματίων ανά Νέα Κατοικία	ΚΡΗΤΗ	3,06	3,19	2,82	2,84	2,89	3,04
Όγκος Νέων Κατοικιών σε Χιλ. m^3	ΚΡΗΤΗ	1.827	1.636	1.718	1.791	1.361	1.531
Αριθμός Νέων Κατοικιών ανά 100 Κατοίκους	ΚΡΗΤΗ	-	-	-	1,0	0,7	0,7
Ιδιωτικές Επενδύσεις σε Κατοικίες	ΚΡΗΤΗ	186.826.119 €	183.404.755 €	214.259.721 €	208.378.577 €	201.942.773 €	185.065.297 €

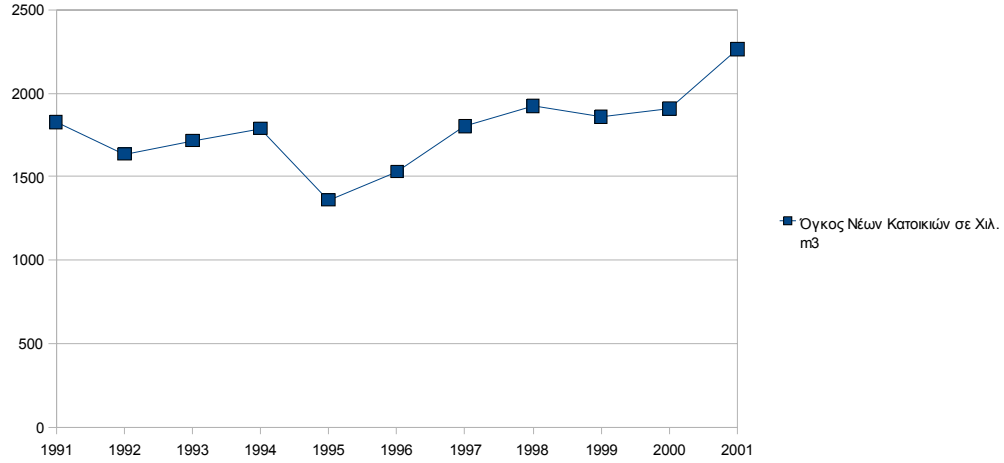
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ		1997	1998	1999	2000	2001
		Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός	Αριθμός
Αριθμός Νέων Κατοικιών	ΚΡΗΤΗ	4.433	4.683	4.393	4.380	5.209
Αριθμός Δωματίων Νέων Κατοικιών	ΚΡΗΤΗ	13.465	14.456	13.335	13.350	15.604
Αριθμός Δωματίων ανά Νέα Κατοικία	ΚΡΗΤΗ	3,04	3,09	3,04	3,05	3,00
Όγκος Νέων Κατοικιών σε Χιλ. m^3	ΚΡΗΤΗ	1.804	1.926	1.861	1.909	2.265
Αριθμός Νέων Κατοικιών ανά 100 Κατοίκους	ΚΡΗΤΗ	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Ιδιωτικές Επενδύσεις σε Κατοικίες	ΚΡΗΤΗ	243.768.158 €	275.489.362 €	323.263.390 €	315.697.726 €	339.929.567 €

Πηγή : Νομοί Της Ελλαδάδος, Alpha Bank,1997,2000,2004

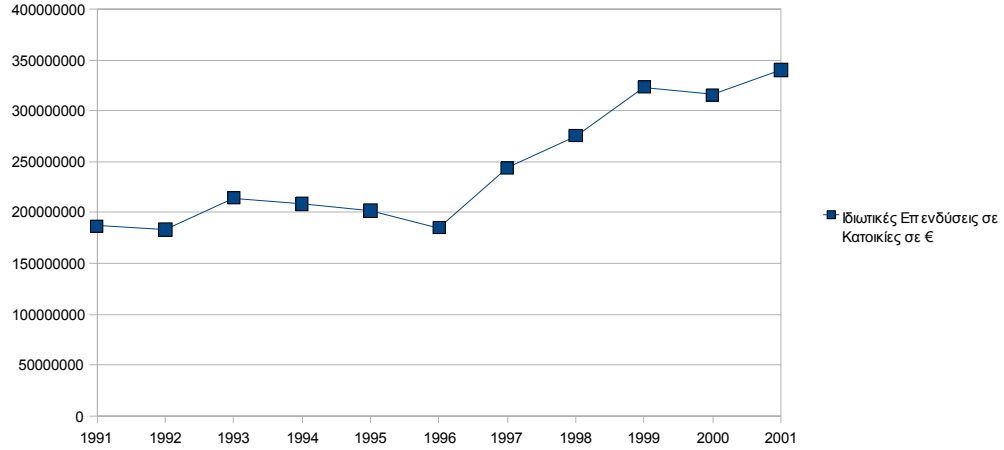
ΔιάγραμμαΔ.12.7: Αριθμός νέων κατοικιών



ΔιάγραμμαΔ.12.8: Όγκος νέων κατοικιών



ΔιάγραμμαΔ.12.9: Ιδιωτικές επενδύσεις σε κατοικίες



12.3 Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης

Στην Κρήτη καταγράφεται ημιαστικός πληθυσμός μέχρι το 1991, σύμφωνα με τα ισχύοντα τότε κριτήρια. Στην απογραφή του 2001 αστικός πληθυσμός θεωρήθηκε αυτός των οικισμών πάνω από 2.000 κατοίκους. Θεωρώντας ότι συγκρίσιμα, ενδεχομένως, μεγέθη αποτελούν ο ημιαστικός πληθυσμός του 1991 (66.361 κατ.) και ο αστικός του 2001 (348.511 κατ.), εκτιμάται ότι ο «αστικός πληθυσμός» αυξήθηκε κατά 20% τη δεκαετία 1991-2001. Κατά την ίδια δεκαετία «μηδενίζεται» ο ημιαστικός πληθυσμός, ο οποίος την προηγούμενη είχε εμφανίσει αύξηση κατά 11,54%. Παρατηρείτε ότι το 81 ο αγροτικός πληθυσμός του νησιού ήταν μεγαλύτερος από τον αστικό και τον ημιαστικό (251.544 έναντι 250.621), ενώ το 2001 ο αστικός πληθυσμός είναι αισθητά μεγαλύτερος από τον αγροτικό (348.511 έναντι 252.620).

Ο αγροτικός πληθυσμός της Κρήτης εμφανίζεται την πρώτη δεκαετία μειωμένος -2,86% (1981-91) και αυξανόμενος κατά -3,83% το 1991-01. Με συνολική μεταβολή από 1981-2001 0,43%. Έτσι, ενώ το 1981 αποτελούσε το 50,09% του πληθυσμού, μειώνεται στο 45% (244.349 κατ.) το 1991 και το 2001 στο 42.25% (252.620 κατ.).

Το γεγονός της εξαιρετικά έντονης αστικοποίησης την τελευταία δεκαετία οδηγεί φανερά σε οικιστικές πιέσεις στα μεγαλύτερα οικιστικά κέντρα του νησιού.

Πίνακας 12.4 - Αστικοποίηση 1981,1991,2001

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ/ ΝΟΜΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	1981		1991		2001		ΜΕΤΑΒΟΛΗ		
		ΑΤΟΜΑ (χιλ.)	%	ΑΤΟΜΑ (χιλ.)	%	ΑΤΟΜΑ (χιλ.)	%	81-91	91-01	81-01
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	ΑΣΤΙΚΟΣ	191.124	38,06%	229.344	42,47%	348.511	57,98 %	20,00%	51,96%	82,35%
	ΗΜΙΑΣΤΙΚΟΣ	59.497	11,85%	66.361	12,29%	-	0%	11,54%	-100%	-100%
	ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ	251.544	50,09%	244.349	45,25%	252.620	42,02 %	-2,86%	3,38%	0,43%
	ΣΥΝΟΛΟ	502.165	100%	540.054	100%	601.131	100%	7,55%	11,31%	19,71%

12.4 Αναπτυξιακές προοπτικές όπως προκύπτουν από τις αυθόρμητες τάσεις αλλά και το προγραμματικό πλαίσιο

Προγραμματικό πλαίσιο για τις αναπτυξιακές προοπτικές αποτελούν το εγκεκριμένο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης» (ΦΕΚ 1486/Β/10-10-03) που ενσωματώνει και τις αναπτυξιακές επιλογές του υπό εξέλιξη Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (ΠΕΠ) στο πλαίσιο του ΚΠΣ 2000-2006.

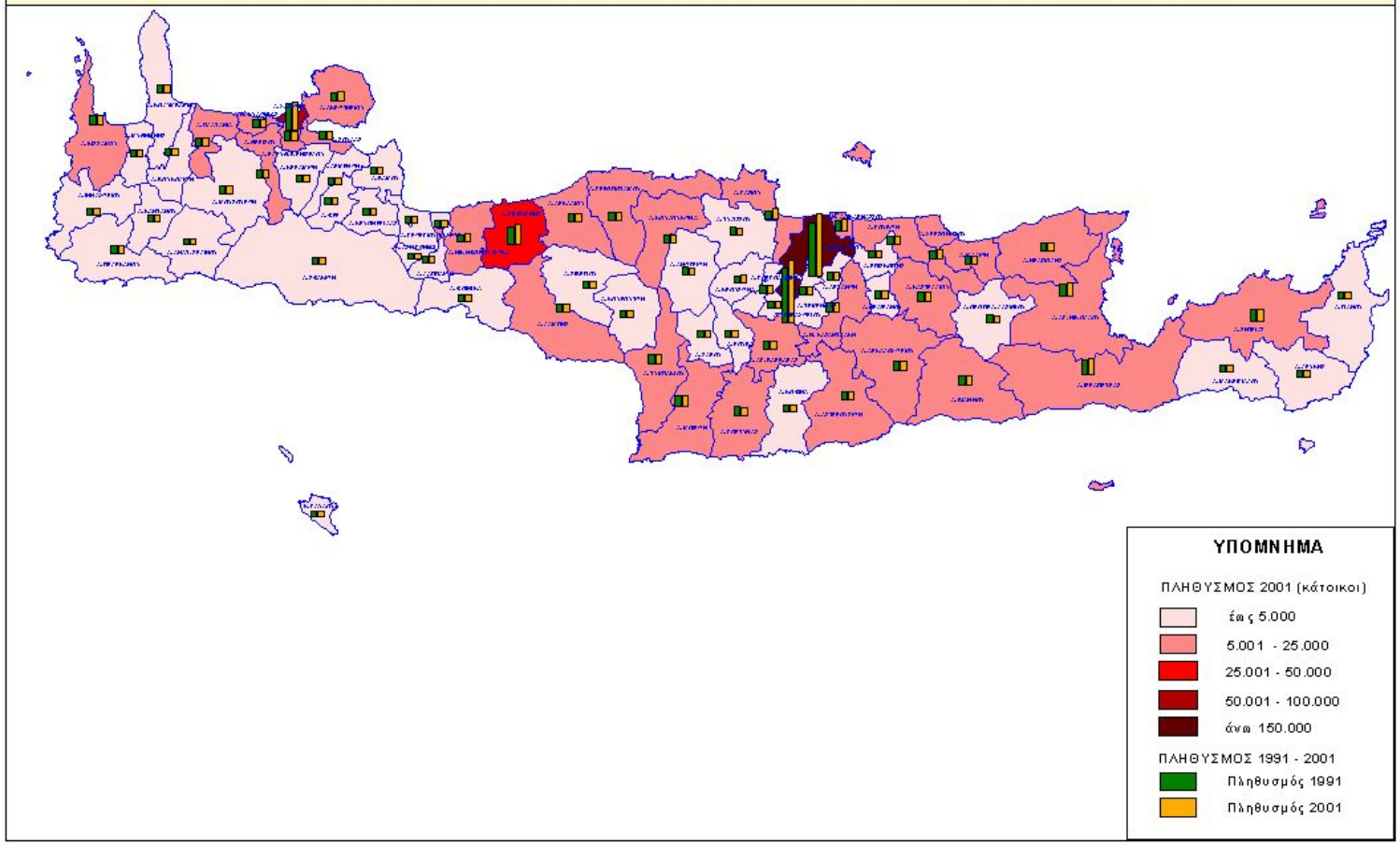
Επιπλέον και ειδικά για τον τουρισμό, που αποτελεί δυναμικό τομέα της οικονομίας, οι αναπτυξιακές προοπτικές προσεγγίζονται στο πλαίσιο ειδικής μελέτης «Τουριστικής Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης 2000-2006» - ΕΟΤ 2004.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι χωρικές διαφοροποιήσεις όπως αυτές διαμορφώνονται μέσα από τη χωρική συσχέτιση των παρατηρούμενων τάσεων και των κατευθύνσεων του προγραμματικού πλαισίου αναφορικά με:

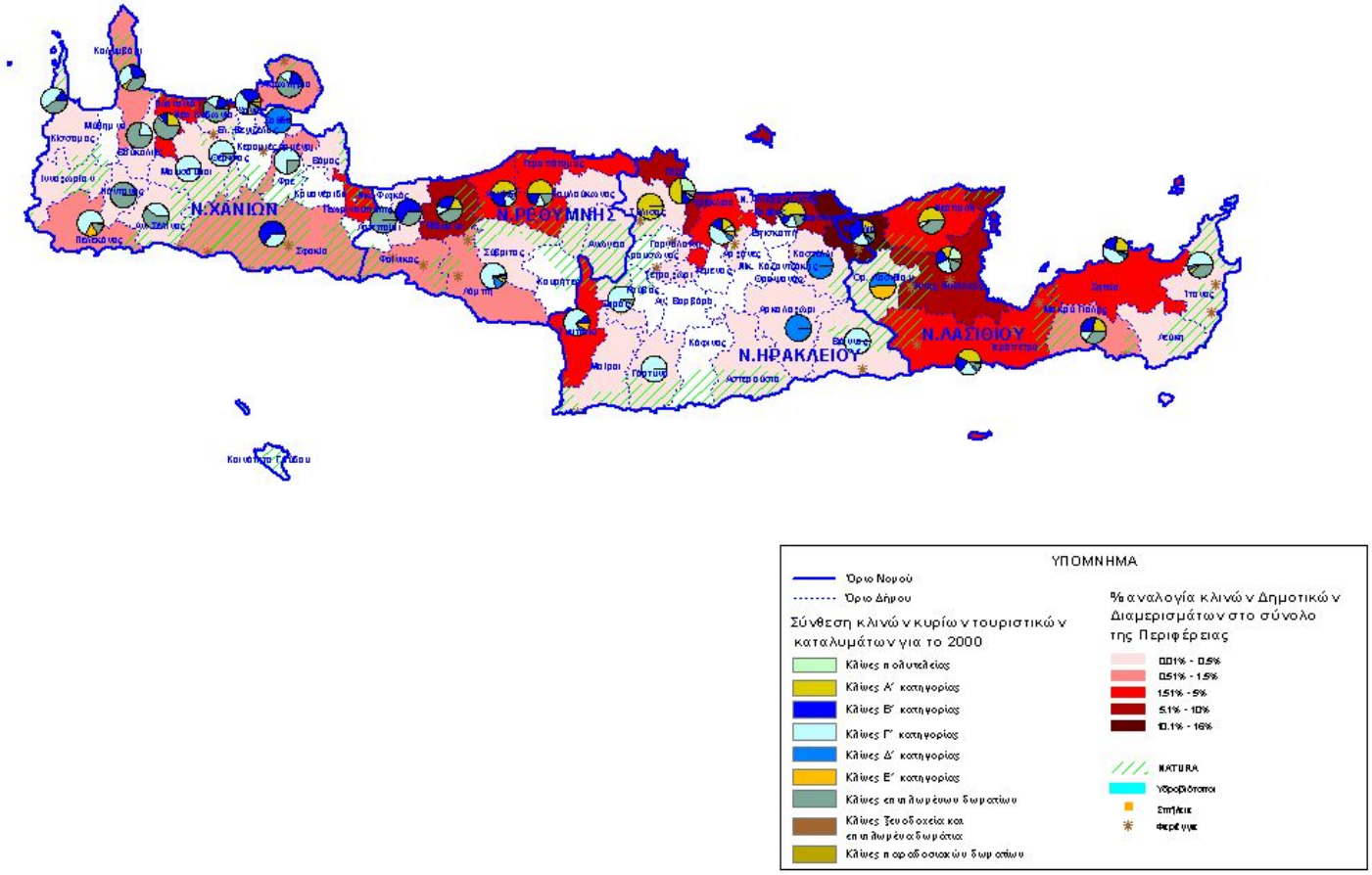
- τις οικιστικές περιοχές με παράμετρο τις αντίστοιχες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις,
- τις παραγωγικές ζώνες (υπάρχουσες ή προτεινόμενες), με έμφαση στον τουρισμό αλλά και τις δραστηριότητες του πρωτογενή και δευτερογενή τομέα,
- τα χαρακτηριστικά του φυσικού και ιστορικού – πολιτισμικού περιβάλλοντος,
- την προτεινόμενη ιεράρχηση και το ρόλο των επιμέρους οικιστικών περιοχών.

Στην Κρήτη καταγράφεται χωρική διασπορά των τουριστικών και αγροτουριστικών μονάδων καθώς η πλειοψηφία του πληθυσμού κατοικεί στις αστικές ζώνες. Οι σημαντικότερες συγκεντρώσεις έχουν εστία τα αστικά κέντρα Ηράκλειο, Χανιά, Ρέθυμνο. Στο νότιο πεδινό τμήμα του νησιού, όπου επικρατούν οι γεωργικές εκτάσεις συγκεντρώνεται ένα σεβαστό ποσοστό του πληθυσμού, ενώ οι τουριστικές δραστηριότητες καταγράφονται κυρίως στην ευρύτερη ζώνη κατά μήκος των βορείων ακτών.

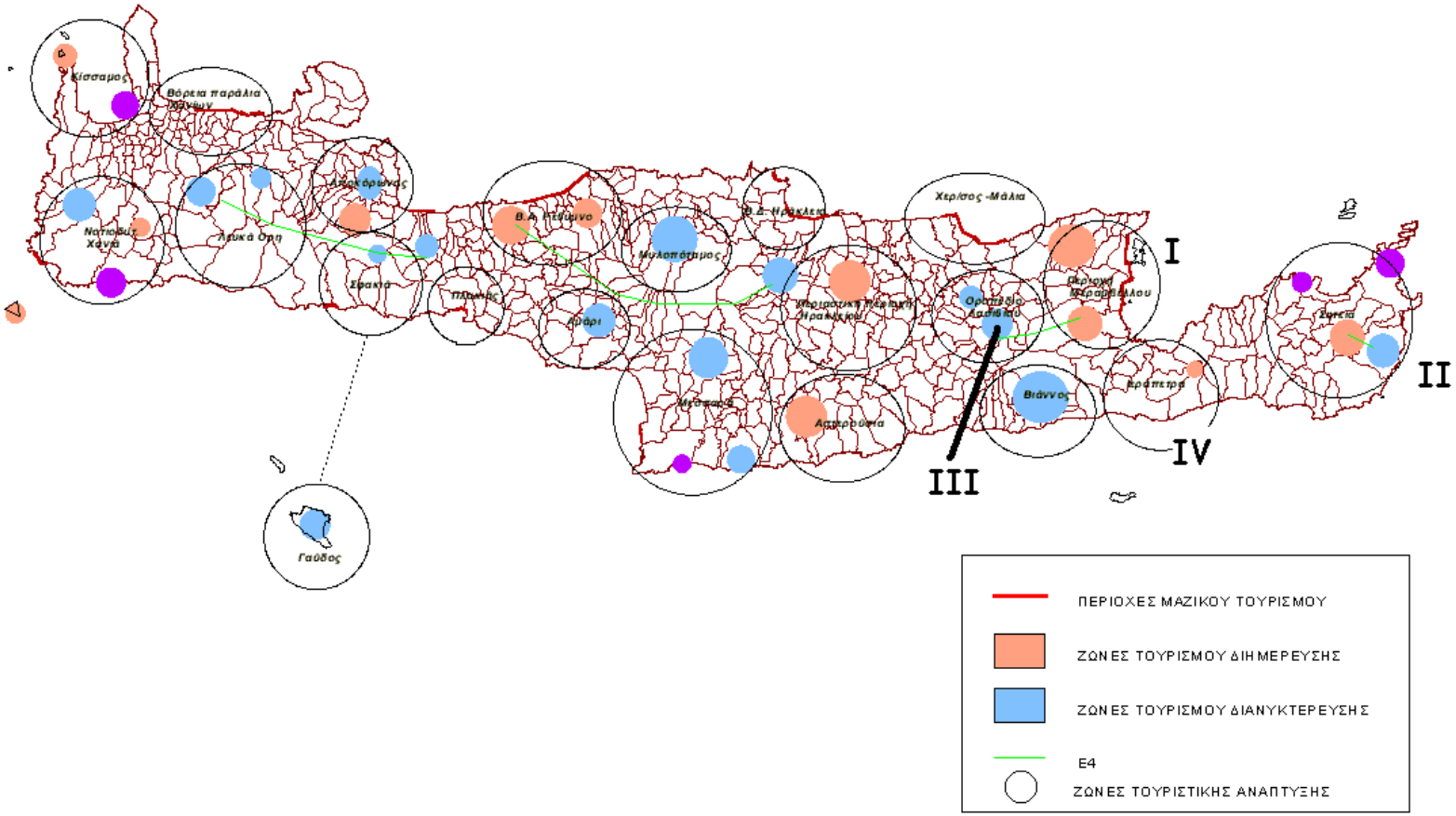
ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΑ ΔΗΜΟ



ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΙ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (1997)



ΖΩΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



12.5 Εκτίμηση πληθυσμού και εισοδήματος για τα έτη 2011 και 2015

12.5.1 Εκτίμηση πληθυσμού

Η πρόβλεψη πληθυσμού γίνεται στο επίπεδο της Περιφέρειας, λαμβάνοντας υπ' όψη την εκτίμηση πληθυσμού:

- από το εγκεκριμένο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης» (ΦΕΚ 1486/Β/10-10-03),
- από την ΕΣΥΕ, «Προβολές πληθυσμού κατά φύλο και ηλικία – 2000-2015», όπως αυτές δημοσιεύτηκαν την άνοιξη του 2004.

Σύμφωνα με τις προβλέψει της ΕΣΥΕ, ο πραγματικός πληθυσμός της Χώρας για το έτος 2010 θα είναι 10.712.400 άτομα, θα παρουσιάσει δηλαδή μείωση σε σχέση με το 2001. Παρόμοια πρόβλεψη και μάλλον πιο απαισιόδοξη, είναι αυτή του CSO (Central Statistical Office) που προσδιορίζει τον πληθυσμό της Χώρας στα 10.579.000 κατοίκους.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, στην ενότητα «Αναπτυξιακό Πλαίσιο / Πληθυσμός» αναφέρεται «.... *Ο πληθυσμός της Κρήτης αυξήθηκε στην παρελθούσα δεκαετία με ρυθμό αισθητά υψηλότερο από το μέσο όρο της χώρας (1,08% ετησίως έναντι 0,64%). Η δυναμική ανάπτυξη της οικονομίας της Κρήτης θα είναι ο κύριος παράγων προσέλκυσης πληθυσμού από άλλες περιοχές της χώρας καθώς και μεταναστών που εγκαταστάθηκαν στην περιφέρεια. Η διαφορά δυναμικής αναμένεται να συνεχιστεί και στο μέλλον. ... Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία και τους ρυθμούς μεταβολής του πληθυσμού αναμένεται ότι η Κρήτη θα γνωρίσει και στο μέλλον ρυθμούς αύξησης του πληθυσμού της ελαφρά υψηλότερους από το μέσο όρο της Χώρας …… και εκτιμάται ότι θα αυξηθεί κατά περίπου 45.000 κατοίκους, έναντι αυξήσεως κατά 60.000 περίπου στη δεκαετία 1991-2001, φτάνοντας τους 645.000 κατοίκους το 2015.* .....». Επιπλέον, στην ενότητα «Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης» προτείνει «…. *την οργάνωση των αστικών κέντρων και γενικά του οικιστικού δικτύου για να υποδεχθούν πληθυσμό – στόχο 700.000 περίπου κατοίκους…*».

Με βάση τις γενικές παραδοχές που προαναφέρθηκαν εκτιμάται ο συνολικός πραγματικός πληθυσμός της Περιφέρειας Κρήτης σε 661.244 άτομα για το 2011 και 685.289 για το 2015. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής είναι 1% για το διάστημα 2001-2015 έναντι 1,14 και 1,05 για τις περιόδους 1991-2001 και 1971-2001 αντίστοιχα.

Στον πίνακα 1.5 παρουσιάζονται οι προβλέψεις πραγματικού και μόνιμου πληθυσμού για τα έτη 2011 και 2015 σε επίπεδο χώρας και Περιφέρειας Κρήτης. Η προσέγγιση από το επίπεδο της Περιφέρειας σε εκείνο των Νομών γίνεται με βάση:

- την ποσοστιαία συμμετοχή του πληθυσμού των Νομών επί του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας Κρήτης,

- τις προβλέψεις του εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης για το ρόλο και τη δυναμική των Νομών.

Πίνακας 12.5 - Προβλέψεις πληθυσμού για τα έτη 2011 και 2015 σε επίπεδο Χώρας / Περιφέρειας / Νομού

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ					ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΣΥΕ					
	1971	1981	1991	2001		2010*		2011		2015	
				άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	8.768.641	9.740.417	10.259.900	10.964.020		10.712.400		10.684.442		10.572.611	
ΚΡΗΤΗ	456.642	502.165	539.634	601.131	100%	655.233	100%	661.244	100%	685.289	100%
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	209.670	243.622	264.486	292.489	48,7%	313.548	47,9%	315.888	47,8%	325.248	47,5%
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	66.226	70.053	71.279	76.319	12,7%	83.188	12,7%	83.951	12,7%	87.004	12,7%
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	60.949	62.634	70.095	81.936	13,6%	94.618	14,4%	96.027	14,5%	101.664	14,8%
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	119.797	125.856	133.774	150.387	25,0%	163.922	25,0%	165.426	25,0%	171.441	25,0%

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ					ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΣΥΕ					
	1971	1981	1991	2001		2010*		2011		2015	
				άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό	άτομα	ποσοστό
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	8.768.641	9.740.417	10.223.392	10.934.097		10.712.400		10.655.282		10.543.756	
ΚΡΗΤΗ	456.642	502.165	536.433	594.368	100%	647.861	100,0%	653.805	100,0%	677.580	100,0%
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	209.670	243.622	265.336	291.225	49,0%	312.193	48,2%	314.523	48,1%	323.842	47,8%
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	66.226	70.053	70.253	75.736	12,7%	82.552	12,7%	83.310	12,7%	86.339	12,7%
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	60.949	62.634	68.905	78.957	13,3%	91.178	14,1%	92.536	14,2%	97.968	14,5%
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	119.797	125.856	131.939	148.450	25,0%	161.811	25,0%	163.295	25,0%	169.233	25,0%

12.5.2 Εκτίμηση εισοδήματος

Ως προς την εκτίμηση του εισοδήματος για τα έτη 2011 και 2015, όπως και παραπάνω είχαν διαπιστωθεί οι αυξητικές τάσεις σε όλους τους σχετικούς δείκτες, οι οποίες αναμένεται να συνεχιστούν και τα επόμενα έτη.

Στον πίνακα 1.6, και για τις ανάγκες του παρόντος κεφαλαίου, γίνεται η εκτίμηση 4 δεικτών εισοδήματος: Δηλωθέν Εισόδημα, Σύνολο Καταθέσεων και Αποταμιευτικές Καταθέσεις ανά άτομο, καθώς και το συνολικό ΑΕΠ.

Σύμφωνα με τα διατιθέμενα στοιχεία το ΚΚ ΑΕΠ τη δεκαετία 1991 αυξάνεται με ΜΕΡΜ 10,07%. Με βάση τον ίδιο ΜΕΡΜ υπολογίζεται η εκτίμηση εισοδήματος για τα έτη 2011 και 2015. Έτσι, το ΚΚ ΑΕΠ του Νομού αναμένεται να ανέλθει το 2011 σε 30.196 € και το 2015 σε 48.785 €.

Το δηλωθέν εισόδημα, με ΜΕΡΜ 17,2% προβλέπεται να φτάσει τα 11.768.648 χιλ. € το 2011 και τα 26.023.435 χιλ. € το 2015.

Το σύνολο των καταθέσεων, με ΜΕΡΜ 13,74% αναμένεται να διαμορφωθεί σε 12.520.836 χιλ. € το 2011 και σε 23.834.138 χιλ. € το 2015 ενώ οι αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο, με ΜΕΡΜ 12%, τα 17.008 € το 2011 και 29.973 € το 2015.

Πίνακας 12.6 - Εκτίμηση Εισοδήματος για τα Έτη 2011 και 2015

Στοιχεία Εισοδήματος	ΚΚ Ακαθ. Εγχ. Προϊόν (Σε €)	Δηλωθέν Εισόδημα (Σε Χιλ. €)	Σύνολο Καταθέσεων (Σε Χιλ. €)	Αποταμιευτικές Καταθέσεις ανά Κάτοικο (Σε €)
1991	4.434	492.270	954.057	1.768
1992	5.291	616.481	1.068.437	1.958
1993	6.131	750.134	1.278.269	2.136
1994	6.793	890.022	1.548.109	2.617
1995	7.936	1.235.953	1.847.777	3.142
1996	8.482	1.402.195	2.135.125	3.550
1997	9.317	1.588.012	2.325.206	3.894
1998	10.356	1.855.733	2.386.768	3.931
1999	11.037	2.064.763	2.572.798	4.123
2000	10.811	2.180.795	2.758.585	4.376
2001	11.568	2.406.858	3.455.422	5.476
ΜΕΡΜ 1991-2001	10,07%	17,2%	13,74%	12%
Εκτίμηση 2011	30.196	11.768.648	12.520.836	17.008**
Εκτίμηση 2015	48.785	26.023.435	23.834.138	29.973**

Πηγή : Νομοί Της Ελλάδος, Alpha Bank 2000,2004

**Το Σύνολο Καταθέσεων 2001 υπολογίστηκε με ΜΕΡΜ 1991-2000*

*** Σύνολο καταθέσεων βάσει ΜΕΡΜ 1991-2001 προς τον εκτιμώμενο πληθυσμό για τα έτη 2011 και 2015*

12.6 Εξέλιξη δόμησης κατοικιών και εκτίμηση τάσεων δόμησης α΄ και β΄ κατοικίας.

Ο προσδιορισμός των τάσεων δόμησης β' και εξοχικής κατοικίας βασίστηκε σε εκτιμήσεις των υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. και ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π.. Οι εκτιμήσεις αυτές αφορούν τουριστικά αναπτυσσόμενες ζώνες, ζώνες εκτός σχεδίου με εμφανείς τάσεις δόμησης και ζώνες όπου καταγράφεται έντονο ενδιαφέρον ιδιωτών (εκδηλωμένο ή διαφαινόμενο) για επενδύσεις σε μεγάλες εκτάσεις γης. Οι ζώνες αυτές συνδυάζονται κατά κανόνα με γειτνίαση ή συνύπαρξη με περιοχές αξιόλογου φυσικού ή/και δομημένου περιβάλλοντος ή με γειτνίαση με αστικές περιοχές ή/και με περιοχές διέλευσης βασικών οδικών αξόνων και ενόψει πραγματοποίησης έργων υποδομής υπερτοπικής σημασίας.

Οι εκτιμήσεις αυτές φαίνεται να επιβεβαιώνονται μερικά από τον προσδιορισμό περιοχών β' και εξοχικής κατοικίας με βάση επεξεργασίες στατιστικών στοιχείων της ΕΣΥΕ. Σε αυτή την περίπτωση, η β' και εξοχική κατοικία προσδιορίζεται ως καταγραφή σε όρους ποσοστού επί του συνόλου των κανονικών κατοικιών που προκύπτει από το άθροισμα του ποσοστού των β' και εξοχικών κατοικιών και του 50% των κενών προς ενοικίαση, πώληση ή άλλο λόγω, επί του συνόλου των κανονικών κατοικιών για πώληση, ενοικίαση ή άλλο λόγω. Κατά την έννοια αυτή, σε επίπεδο περιφέρειας, το ποσοστό της β΄ και εξοχικής κατοικίας ανέρχεται σε μία μέση τάξη του 44% του συνόλου των κανονικών κατοικιών.

Συμπερασματικά, η τάση δόμησης α κατοικίας φαίνεται να συγκεντρώνεται:

- γύρω από τα μεγάλα οικιστικά κέντρα του νησιού
- κατά μήκος τμημάτων του ΒΟΑΚ
- σε περιοχές τουριστικές ήδη ανεπτυγμένες ή υπό ανάπτυξη συνδυασμένες εν μέρει και με ένταση γεωργικής δραστηριότητας

με διαφαινόμενες βασικές παραμέτρους ελκτικότητας:

- τις διατιθέμενες οικονομικές και κοινωνικές υποδομές,
- την προσπελασιμότητα (χρονοαπόσταση),
- το φυσικό περιβάλλον.

Η τάση δόμησης β' και εξοχικής κατοικίας εντοπίζεται κυρίως:

- στα βόρεια παράλια
- σε τμήματα των νοτίων παραλίων
- σε ορισμένες ορεινές περιοχές

όπου βασική έλξη φαίνεται να ασκούν:

- το πλούσιο φυσικό περιβάλλον (περιοχές NATURA),
- οι παραλιακές ζώνες με τουριστική ή μη ανάπτυξη.

12.7 Καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης α΄ και β΄ κατοικίας για την επόμενη 5ετία και 10ετία βάσει της ζήτησης, του αποδεκτού τμήματος προσφοράς.

Το προγραμματικό μέγεθος της οικιστικής ανάπτυξης α΄ και β΄ κατοικίας προσεγγίζεται και συνδιαμορφώνεται με βάση τη ζήτηση που προκύπτει:

- από την αύξηση πληθυσμού (φυσική κίνηση ή μετακίνηση πληθυσμού)
- από την ανάγκη για βελτίωση των συνθηκών κατοικίας σε συνδυασμό με παρεμβάσεις ανάπλασης – αναβάθμισης του αστικού χώρου,
- από την αναζήτηση παραθεριστικής ή δευτερεύουσας κατοικίας.

Ο πληθυσμός του νησιού αυξάνει με ρυθμούς πάνω από το μ.ο. της χώρας την τελευταία 10ετία. Επιπλέον, ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης για το νησί αυξάνεται διαχρονικά, πάνω από το αντίστοιχο μέγεθος του συνόλου της χώρας.

Η δυναμική ανάπτυξη της οικονομίας της Κρήτης φαίνεται ότι όχι μόνο συγκρατεί τον πληθυσμό της αλλά προσελκύει πληθυσμό και από άλλες περιοχές εντός και εκτός Ελλάδας. Σημαντική αναμένεται να είναι η αύξηση του πληθυσμού του νησιού και στα επόμενα χρόνια σε αντίθεση με τη μείωση που εκτιμάται για το σύνολο της Χώρας (ΕΣΥΕ προβολές πληθυσμού, άνοιξη του 2004). Με βάση το παραπάνω και συνεκτιμώντας την πρόβλεψη του εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης, στο διάστημα 2001-2015 η Κρήτη θα εμφανίσει μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 1,1%, που θα είναι αυξημένος σε σχέση με εκείνον της περιόδου 1991-2001 (1,0%), ακολουθώντας τους ρυθμούς αύξησης που παρατηρήθηκαν την προηγούμενη δεκαετία.

Σε εφαρμογή των υποδείξεων του Εγγράφου Οριστικών Κατευθύνσεων ο πληθυσμός του νησιού, από 601.131 ατ. το 2001, εκτιμάται σε 661.244 ατ. το 2011 και 685.289 ατ. το 2015. Σε αυτή τη βάση, η αύξηση πληθυσμού για το σύνολο του νησιού θα ανέρχεται σε 60.000 άτ. για το διάστημα 2001-2011 και 25.000 ατ. για το διάστημα 2011-2015.

Η ζήτηση για α' κατοικία προσεγγίζεται μέσα από τη συσχέτιση των ρυθμών αύξησης του πληθυσμού με τους αντίστοιχους ρυθμούς αύξησης των κατοικιών. Από τη σύγκριση προκύπτει ότι, στο διάστημα 1991-2001 με αύξηση του πληθυσμού του νησιού κατά 7,07% καταγράφεται:

- αύξηση του συνόλου των κανονικών κατοικιών κατά 17,25% στο ίδιο διάστημα,
- αύξηση των κυρίων κατοικούμενων κατά 22,49% στο ίδιο διάστημα,
- αύξηση των κενών, προς ενοικίαση /πώληση και εξοχικών / δευτερευουσών κατοικιών κατά 9,92% στο ίδιο διάστημα,
- σημαντική αύξηση της παρουσίας εξοχικών/δευτερευουσών κατοικιών που ανέρχονται επί του συνόλου των κανονικών κατοικιών σε 27,75% ή 33,44% συνεκτιμώντας και ποσοστό των κενών/προς ενοικίαση ή πώληση.

Από τη συνεκτίμηση των προηγούμενων ευρημάτων προκύπτει ότι η αύξηση στο προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος συνεπάγεται πολλαπλασιαστική αύξηση της ζήτησης για κατοικία, που σημαίνει ότι πέραν της ζήτησης λόγω πληθυσμιακής αύξησης υπάρχει έντονη ζήτηση:

- για κατοικία καλύτερων προδιαγραφών (ως προς το μέγεθος, τη θέση αλλά και την οργάνωση του ευρύτερου περιβάλλοντος),
- για παραθεριστική ή δευτερεύουσα κατοικία.

Ενισχυτικά στην παραπάνω διαπίστωση λειτουργεί και το γεγονός ότι από την ανάλυση της προσφοράς καταγράφεται σημαντικό ποσοστό του ήδη υφιστάμενου πληθυσμού που «δυνητικά» θα οδηγηθεί στο μέλλον σε αναζήτηση «κατοικίας καλύτερων προδιαγραφών» (40% του συνολικού πληθυσμού κύρια στις σημαντικές αστικές συγκεντρώσεις). Στις περιοχές αυτές καταγράφονται κατά κανόνα αυξήσεις πληθυσμού ή αυξήσεις κατοικιών.

Σημαντική ζήτηση για παραθεριστική «δευτερεύουσα κατοικία» υποδηλώνει το γεγονός ότι καταγράφονται Δ.Δ. με αρνητική ή στάσιμη πληθυσμιακή μεταβολή αλλά πολύ μεγάλη αύξηση κατοικιών. Οι περιπτώσεις αυτών των Δ.Δ. ομαδοποιούνται σε δύο ενότητες:

- στην 1η ενότητα κατατάσσονται αυτά που με στάσιμο ή φθίνοντα πληθυσμό εμφανίζουν ιδιαίτερα αυξημένη παρουσία εξοχικής / δευτερεύουσας κατοικίας και βρίσκονται στην ενδοχώρα. Στις περιπτώσεις αυτές φαίνεται το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα να καλύπτει ανάγκες «δευτερεύουσας κατοικίας στον τόπο καταγωγής» ή και κοντά σε αγροτικές οικογενειακές καλλιέργειες.
- στη 2η ενότητα περιλαμβάνονται Δ.Δ. με στάσιμη ή φθίνουσα πληθυσμιακή δυναμική που εμφανίζουν σημαντικό ποσοστό δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας και είναι κατά κανόνα παραθαλάσσια. Στις περιπτώσεις αυτές φαίνεται ότι πέραν της ζήτησης λόγω «τόπου καταγωγής» εκδηλώνεται και «εξωγενής» ζήτηση είτε για αγορά είτε για ενοικίαση κατοικίας.

Τέλος καταγράφονται περιπτώσεις Δ.Δ. όπου η αύξηση πληθυσμού συνοδεύεται από αύξηση των κατοικιών αλλά και σημαντική αύξηση της παρουσίας της δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας. Είναι κατά κύριο λόγω παραθαλάσσια Δ.Δ. στις βόρειες ακτές του νησιού.

Από την προαναφερόμενη ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των παρατηρούμενων τάσεων, συνεκτιμώντας και τα ευρήματα της εκτίμησης ζήτησης και της αξιολόγησης της προσφοράς προκύπτει ότι:

- η συνολική ζήτηση για α΄ και β΄ κατοικία την επόμενη 5ετία και 10ετία προκύπτει με βάση την προβλεπόμενη πληθυσμιακή αύξηση για τα έτη 2011 και 2015 με μέση προσαύξηση της τάξης του 50% στο επίπεδο της περιφέρειας,
- το ποσοστό της προσαύξησης κυμαίνεται από 40% έως 60% στις επιμέρους περιοχές ανάλογα με το χαρακτήρα τους που είναι:

- οικιστικές συγκεντρώσεις μεσαίου ή μικρού μεγέθους με ζήτηση τόσο σε α΄ όσο και σε β΄ κατοικία
- οικιστικές συγκεντρώσεις μεσαίου ή μικρού μεγέθους με ζήτηση κύρια σε β΄ κατοικία.

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές προκύπτει ότι οι συνολικές ανάγκες για κατοικία αντιστοιχούν με ένα ισοδύναμο πληθυσμό ατόμων. Η εκτίμηση φαίνεται να επιβεβαιώνεται και μέσα από τη σχέση κατοικιών με πραγματικό πληθυσμό, που είναι ιδιαίτερα υψηλή.

Η αυξημένη ζήτηση φαίνεται να προκύπτει κύρια για β΄ κατοικία μια και όπως προαναφέρθηκε η παραθεριστική / δευτερεύουσα κατοικία αντιπροσωπεύει εώς και το 60% σε μερικές περιπτώσεις.

12.9 Ανάλυση SWOT

Στη συνέχεια συνοψίζονται τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας στην Κρήτη με έναν εποπτικό τρόπο, την ανάλυση S.W.O.T., δηλαδή αναλύοντας τα δυνατά σημεία (S: Strengths) και αδύνατα σημεία (W: Weaknesses), όπως και τις ευκαιρίες (O: Opportunities) και απειλές (T: Threats).

Πίνακας SWOT ανάλυσης αγοράς κατοικίας

12.9.1 Δυνατά σημεία

Από την ανάλυση το κεφαλαίων παρατηρήθηκαν τα εξής δυνατά σημεία της αγοράς κατοικίας:

- Εξειδίκευση εταιριών κατασκευαστικού τομέα.
- Είσοδος στη αγορά μεγάλων κατασκευαστικών και επενδυτικών εταιριών
- Ικανοποιητικές τιμές σε σχέση με τις κύριες ευρωπαϊκές ανταγωνιστικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας
- Ικανοποιητικές τιμές σε σχέση με τις εγχώριες ανταγωνιστικές αγορές κατοικίας
- Ταχείς ρυθμοί ανάπτυξης της οικονομίας άνω του μέσου εθνικού όρου.
- Σημαντική φυσική αύξηση πληθυσμού αλλά και προσέλκυση πληθυσμού από άλλες περιοχές εντός και εκτός της χώρας. Ο συντελεστής φυσικής κίνησης πληθυσμού εμφανίζει καλύτερη πορεία συγκριτικά με το μέσο όρο της χώρας (706 έναντι 2.623 του μέσου όρου της χώρας).
- Χαμηλά ποσοστά ανεργίας συγκριτικά με το επίπεδο της χώρας.
- Ύπαρξη υποδομών στις μεταφορές (αεροδρόμια, λιμένες, βασικό οδικό δίκτυο).
- Υψηλής ποιότητας ξενοδοχειακές υποδομές.
- Μεγάλο ποσοστό τουρισμού υψηλού εισοδήματος.
- Σημαντικός αριθμός και μεγάλη έκταση περιοχών με αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος.
- Ολοκλήρωση βιολογικών καθαρισμών στα αστικά κέντρα και τις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.
- Δρομολογημένες διαδικασίες ολοκληρωμένου σχεδιασμού ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος.
- Δυνατότητα ολοκληρωμένου σχεδιασμού αυτόνομης λειτουργικά χωρικής μονάδας λόγω νησιωτικού χαρακτήρα και μεγάλου μεγέθους.
- Ύπαρξη θεσμοθετημένου Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας.
- Πολύ καλές δυνατότητες ανάπτυξης όλων των μορφών ΑΠΕ.
- Πολλοί και σημαντικοί χώροι και σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος.
- Άριστες κλιματολογικές συνθήκες
- Παρουσία μεγάλων και ισχυρών αστικών κέντρων
- Προθέσεις για αειοφόρο ανάπτυξη

12.9.2 Αδυναμίες

Από την ανάλυση το κεφαλαίων παρατηρήθηκαν και οι παρακάτω αδυναμίες της αγοράς κατοικίας:

- Υψηλή Φορολογία ακινήτων
- Υψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων
- Αυστηρά κριτήρια δανειοδότησης από τις τράπεζες
- Ακριβό κόστος κατασκευής
- Ακριβές κατοικίες σε σχέση με ανταγωνιστικές αγορές
- Μεγάλο ποσοστό τουρισμού χαμηλού επιπέδου
- Εξάρτηση από το μοντέλο του μαζικού τουρισμού θερινών διακοπών το οποίο δεν

επιτρέπει τη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου

- Έλλειψη υποδομών ανάδειξης πολιτισμικής κληρονομιάς
- Έλλειψη υποδομών ανάδειξης φυσικής ομορφιάς της Κρήτης
- Έλλειψη συγκοινωνιακών υποδομών
- Μη εφαρμογή χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού
- Απουσία τοπικών χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδιασμών
- Άναρχη δόμηση

12.9.3 Ευκαιρίες/Προοπτικές

Οι ευκαιρίες και οι προοπτικές της αγοράς κατοικίας είναι πάρα πολλές και συγκεκριμένα:

Αξιοποίηση ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Η Κρήτη μπορεί να αξιοποιήσει τους πόρους από ευρωπαϊκά προγράμματα του ΕΣΠΑ 2007 - 2013 για τη βελτίωση των υποδομών και για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων. Μπορεί τα συνολικά κονδύλια να εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με την αμέσως προηγούμενη περίοδο (Γ΄ ΚΠΣ), παραμένει όμως ελκυστική η ευκαιρία αποτελεσματικότερης διαχείρισης και μέγιστης αξιοποίησης των χρηματικών ενισχύσεων.

Ολοκλήρωση έργων υποδομής. Η ολοκλήρωση προγραμματισμένων έργων υποδομή καθώς και η αρμονική χωροταξική κατανομή τους, υποβοηθούν την ισόρροπη ενδοπεριφερειακή ανάπτυξη. Σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες, μπορούν επίσης να συμβάλλουν στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Περαιτέρω ανάπτυξη νέων μορφών θεματικής κατοικίας. Η πρόκληση δημιουργίας σύγχρονου, στοχευμένου και διαφοροποιημένου οικιστικού προϊόντος παραμένει ανοικτή για την Κρήτη, που έχει επιδείξει σημαντικότατες επιδόσεις στον κλάδο των κατασκευών. Νέες αγορές μπορούν αν ανοιχτούν, τόσο από άποψη προσέλκυσης αγοραστών από αναδυόμενες αγορές (π.χ. Ανατολική Ευρώπη, Κίνα), όσο και από την πλευρά της δημιουργίας υποδομών για εναλλακτικές μορφές κατοικίας (π.χ. αθλητικού, θρησκευτικού, yacht, αγροτουρισμού, ενδιαφέροντος).

Εδραίωση της Κρήτης ως πρώτης επιλογής μεταξύ των ελληνικών αγορών κατοικίας και Εδραίωση της Κρήτης ως βασικής επιλογής μεταξύ των ευρωπαϊκών ακόμα και παγκόσμιων παραθεριστικών κατοικιών. Η ευκαιρίες που δίνονται στην Κρήτη είναι πάρα πολλές. Η φυσική ομορφιά, η χαμηλή ανεργία, η συνεχώς αυξανόμενη οικονομία της και όλα τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά που παρουσιάστηκαν στα δυνατά σημεία, μπορούν να την καταστήσουν κύρια αγορά τα επόμενα χρόνια τόσο α’ Όσο κ β’ κατοικίας.

Δημιουργία διεθνούς διαμετακομιστικού κέντρου στα νότια του νησιού. Η πιθανή ίδρυση εμπορευματικού σταθμού θα είναι προς την κατεύθυνση της στρατηγικής αξιοποίησης της γεωγραφικής θέσης της Κρήτης, και ευρύτερα της Ελλάδας, θα δώσει δε αναπτυξιακή ώθηση στο νησί συνολικά, και στη νότια ακτή ειδικότερα, κεφαλαιοποιώντας παράλληλα την ελληνική τεχνογνωσία στη διαχείριση λιμένων και εμπορικών στόλων.

Ολοκλήρωση και υλοποίηση χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και

εξειδίκευση του χωροταξικού σχεδιασμού μέσα από εν εξελίξει ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ. Αρμονική ανάπτυξη εναρμονισμένη με το φυσικό αλλά και με το οικονομικό περιβάλλον θα προσθέσουν τεράστια ώθηση στην ανάπτυξη του νησιού.

Ενίσχυση διασυνδέσεων ανεπτυγμένων οικονομικών κέντρων με πύλες εισόδου και ζώνες υπαίθρου. Ήδη αποτελώντας βασικό πόλο έλξης δαπανών για ανάπτυξη, το νησί έχει την ευκαιρία να αξιοποιήσει περαιτέρω τα οικονομικά αποτελέσματα, κυρίως μέσω αποτελεσματικότερης διάχυσης της αγοράς και αμεσότερης σύνδεσης με την παραγωγή, με αποδέκτες ιδιαίτερα τις εταιρίας της περιφέρειας.

Δημιουργία ολοκληρωμένων διαχειριστικών σχεδίων στους τομείς των δασικών εκτάσεων, της ύδρευσης -άρδευσης, των απορριμμάτων και η δημιουργία των απαραίτητων υποδομών για την προστασία του περιβάλλοντος και την πρόληψη κινδύνων, κυρίως μέσω της ορθής διαχείρισης των υπό πίεση περιοχών. Βελτιώνοντας με τον τρόπο αυτό το επίπεδο ζωής, υγιεινής και ασφάλειας.

Ολοκληρωμένες διαχειριστικές παρεμβάσεις για προστασία-ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Η Κρήτη διαθέτει όμορφες παραλίες, βουνά, πεδιάδες, άφθονα νερά, δάση, σπήλαια και φαράγγια, ευνοώντας τόσο τον τουρισμό όσο και τον αγροτικό τομέα. Επίσης, διαθέτει αξιοσημείωτη ποικιλία χλωρίδας και πανίδας. Η Κρήτη διαθέτει σημαντικό πολιτιστικό πλούτο, που εκτείνεται στους χώρους της αρχαιολογίας, της ιστορίας, της αρχιτεκτονικής, της μουσικής, της λογοτεχνίας και της λαογραφίας. Πληθώρα μνημείων και χώρων από κάθε περίοδο της ιστορίας της Κρήτης βρίσκονται διάσπαρτοι στην Κρήτη, και είναι επισκέψιμοι.

Ανάδειξη τοπικών αστικών κέντρων και διασφάλιση της εταιρικής τους σχέσης με τις ζώνες υπαίθρου. Το Ηράκλειο και τα Χανιά είναι από τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας και σημαντικός πόλος δημόσιας διοίκησης, εμπορίου, μεταφορών, υπηρεσιών υγείας, εκπαίδευσης, ψυχαγωγίας και πολιτισμού.

Περαιτέρω ανάπτυξη του επιπέδου ζωής στην Κρήτη. Με όλες τις προαναφερόμενες ευκαιρίες και προοπτικές σίγουρα το μέλλον φαντάζει ευοίωνο για την Κρήτη.

12.9.4 Απειλές

Ολοκληρώνοντας την ανάλυση παρατηρούνται και σημαντικές απειλές οι οποίες δεν μπορούν να αγνοηθούν:

Μη ισορροπημένη ανάπτυξη. Η ανάπτυξη της περιφέρειας τις τελευταίες δεκαετίες στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στον τουρισμό και στον αγροτικό τομέα.
Αντίθετα άλλοι κλάδοι των υπηρεσιών ή της μεταποίησης είναι πολύ μικρότερης σημασίας συγκριτικά με τη χώρα. Το γεγονός αυτό δημιουργεί εξάρτηση από ορισμένες δραστηριότητες, οι οποίες δεν είναι βέβαιο ότι θα συνεχίσουν να αναπτύσσονται και στο μέλλον με την ίδια δυναμική.

Άναρχη δόμηση. Η άναρχη δόμηση των κατοικιών κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες, τα αυθαίρετα δημιουργεί, και μπορεί η συνέχειά τους, να δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα στην είδη ευάλωτη αγορά.

Νέες ανταγωνιστικές αγορές. Άλλες χώρες τόσο στη Μεσόγειο (π.χ. Κροατία, Τουρκία, Βουλγαρία) όσο και σε άλλες περιοχές είναι ανερχόμενοι προορισμοί που προσφέρουν υψηλού επιπέδου οικιστικές υπηρεσίες σε χαμηλό κόστος, οξύνοντας τον ανταγωνισμό στη διεθνή αγορά.

Εγχώριες ανταγωνιστικές αγορές. Το ίδιο ισχύει και για τις πολλές και αναπτυσσόμενες εγχώριες αγορές.

Περιβαλλοντική επιβάρυνση, Υπέρμετρη δόμηση, Αλλοίωση φυσικού περιβάλλοντος. από την υπερβολική οικοδόμηση κάποιων περιοχών και την υπερεκμετάλλευση επίγειων και θαλάσσιων πόρων, την ανεπαρκή διαχείριση απορριμμάτων και αποβλήτων και τις πυρκαγιές.

Παγκόσμια οικονομική κρίση. Η όξυνση της κρίσης μπορεί να προκαλέσει μεγάλο πρόβλημα τόσο στην αγοραστική δύναμη των αγοραστών όσο και στο κατασκευαστικό κόστος. Η παγκόσμια οικονομική κρίση έφερε και την αύξηση των πρώτων υλών της οικοδομής, η οποία αν συνεχιστεί, το κόστος της οικοδομής θα ανέβει σε απαγορευτικά επίπεδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13: Συμπεράσματα και προοπτικές

13.1 Η ελληνική κτηματαγορά και η μελλοντική πορεία της αγοράς στην Κρήτη

Το τοπίο στην κτηματαγορά στην Ελλάδα δείχνει να ξεκαθαρίζει, και η σχετική εργασία έρχεται να καταδείξει τις μελλοντικές προοπτικές κάνοντας τις εκτιμήσεις της με βάση τη σημερινή εικόνα. Άλλωστε, δεν αναμένονται μεγάλες ανατροπές, κυρίως στο επαγγελματικό real estate. Αντίθετα, δεν αποκλείεται μια ακόμη χειρότερη περίοδος στην αγορά πρώτης κατοικίας, καθώς όλα τα στοιχεία δείχνουν ότι η ύφεση δεν είναι περαστική αλλά συστημική. Αφορά δηλαδή ολόκληρο το οικοδόμημα της αγοράς, από την τραπεζική χρηματοδότηση μέχρι την αγορά του ακινήτου. Τους τελευταίους μήνες καταγράφεται από μερίδα του Τύπου, μία αυξανόμενη "αγωνία" για την κατάσταση στην εγχώρια αγορά κατοικίας και για τις μελλοντικές εξελίξεις, συχνά δυστυχώς με τάση για υπερβολές. Η διεθνής πιστωτική κρίση και τα μεγάλα προβλήματα που αντιμετωπίζουν ορισμένες αγορές κατοικίας στις ΗΠΑ, σε συνδυασμό με μικρότερης κλίμακας δυσκολίες και σε άλλες διεθνείς κτηματαγορές, όπως η βρετανική, έχουν οδηγήσει ορισμένους αναλυτές, σε αδόκιμους, παραλληλισμούς με την ελληνική κτηματαγορά. Σίγουρα, θα ήταν λάθος να υποστηρίξει κάποιος ότι δεν υπάρχει κανένα πρόβλημα στην ελληνική αγορά κατοικίας. Διαπιστώνετε μία στασιμότητα στο ρυθμό αύξησης των συναλλαγών, σε σχέση με την περίοδο 2005 – 2007, το χρήμα που χορηγούν οι τράπεζες έχει γίνει πιο ακριβό, οι υψηλές τιμές του πετρελαίου και των υλικών οικοδομής έχουν αυξήσει το κόστος κατασκευής και ταυτόχρονα έχουν προκαλέσει πληθωριστική πίεση που ψαλιδίζει το εισόδημα πολλών οικογενειών και βέβαια η ψυχολογία της αγοράς και των ενδιαφερόμενων για αγορά στέγης, είναι σαφώς επηρεασμένη. Από αυτό το σημείο, όμως, μέχρι κάποιοι να μιλάνε για βαθιά κρίση και να συγκρίνουν τα σημάδια κατάρρευσης και τις μαζικές κατασχέσεις κατοικιών στις ΗΠΑ με τα συμβαίνοντα στην ελληνική αγορά είναι τουλάχιστον υπερβολικό. Είναι αλήθεια ότι στο σύνολο της αγοράς παρατηρείται μία ύφεση συναλλαγών, σε σύγκριση με την περίοδο 2005 – 2007. Την περίοδο εκείνη, όμως, συσσωρεύτηκε μέσα σε λίγους μήνες ο όγκος αγοραπωλησιών μίας διετίας ή και τριετίας. Είναι απόλυτα φυσιολογικό, λοιπόν, οι αγοραπωλησίες να είναι μειωμένες. Όμως, συναλλαγές γίνονται και η αγορά κινείται. Είναι, επίσης, αλήθεια ότι οι τράπεζες δανειοδοτούν όλο και με πιο αυστηρά κριτήρια και ότι το κόστος του χρήματος έχει αυξηθεί. Παρ΄ όλα αυτά, η αγορά της στεγαστικής πίστης συνεχίζει να αυξάνεται με διψήφια ποσοστά. Αυτό σημαίνει ότι ο κόσμος συνεχίζει να παίρνει στεγαστικά δάνεια και κατά συνέπεια να αγοράζει σπίτια. Και μάλιστα πλέον ρίχνει και σημαντικά ίδια κεφάλαια στην αγορά, λόγω του ότι οι τράπεζες δε δανειοδοτούν το σύνολο της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου. Επίσης, οι ελληνικές τράπεζες δεν έχουν δανειοδοτήσει τον κόσμο με τα περιβόητα subprime loans που προκάλεσαν την κρίση στις ΗΠΑ. Ο βαθμός εξυπηρέτησης των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα παραμένει ικανοποιητικός και οι κατασχέσεις που πολλοί επικαλούνται, αφορούν σε συντριπτικό ποσοστό, καταναλωτικά αγαθά (κυρίως αυτοκίνητα) και σε πολύ μικρό ποσοστό σπίτια. Ο Έλληνας έχει ως βασική του προτεραιότητα την εξασφάλιση στέγης και εξυπηρετεί πρώτα το κόστος αποπληρωμής του σπιτιού που στεγάζει την οικογένειά του. Άλλη μία αλήθεια είναι ότι υπάρχουν πολλά απούλητα σπίτια. Όμως, ταυτόχρονα, δεν υπάρχουν νέες αναπτύξεις, λόγω της στάσης αναμονής που κρατούν

οι εργολάβοι, κάτι που φαίνεται και από την πτώση στην οικοδομική δραστηριότητα. Οι τιμές, παραμένουν υψηλές, αλλά ταυτόχρονα παραμένουν και σταθερές ή παρουσιάζουν μικρές αυξομειώσεις σε ονομαστικό επίπεδο εδώ και μία διετία περίπου. Η ονομαστική σταθερότητα, ισοδυναμεί με πραγματικές μικρές μειώσεις τιμών, αν συνυπολογιστούν πληθωρισμός, κόστος χρήματος, αυξήσεις κόστους κατασκευής κλπ. Άρα, η αγορά σταδιακά "διορθώνει" με ήπιο τρόπο. Σίγουρα, οι δυσκολίες της αγοράς δεν μπορούν να βαφτίζονται, σε καμία περίπτωση, κρίση. Και τέλος πάντων, απαιτούν σοβαρότητα και ελαστικότητα από όλους, ώστε να αποφεύγονται οι υπερβολές που δε βοηθούν την αγορά και υποθηκεύουν το μέλλον της.

Για την Κρήτη τα τελευταία χρόνια παρατηρούμε ότι η αγορά κατοικίας αρχίζει να εμφανίζει σημάδια ωρίμανσης. Τα σημάδια έχουν να κάνουν με τους βασικούς παράγοντες που προαναφέραμε. Σε μία ώριμη αγορά μπορούν οι αναλυτές εύκολα να κάνουν προβλέψεις για την πορεία και το μέλλον της. Σίγουρα αυτό δεν μπορεί να γίνει ακόμα στην αγορά κατοικίας στην Κρήτη, αλλά υπάρχουν πολλές πιθανότητες στη επόμενη πενταετία να φτάσει σε επίπεδα ωρίμανσης. Τα τελευταία χρόνια η αγορά κινήθηκε ανοδικά. Το ίδιο αναμένεται να γίνει και τα επόμενα χρόνια, σε αντίθεση, με την υπόλοιπη Ελλάδα. Η συνεχώς αναπτυσσόμενη αγορά παραθεριστικής κατοικίας και οι προσπάθειες της πολιτείας για την ανάπτυξη και την διαφήμιση αυτής, θα έχει σίγουρα θετικό αποτέλεσμα. Παράλληλα η δυναμική ανάπτυξης όλων των τομέων της Κρήτης, όπως η οικονομία, το χωροταξικό, η εκπαίδευση, οι μεταφορές, το οδικό δίκτυο κλπ., μας προϊδεάζουν για ένα πολύ καλό μέλλον στον κλάδο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βιβλιογραφικές αναφορές

Ελληνική

1.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Σίσκος Γιάννης, Τουριστικό μάνατζμεντ , Κλειδάριθμος, 2006
2.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Δούμπος Μιχάλης, Κοσμίδου Κυριακή, Τεχνοοικονομικές αποφάσεις με πολλαπλά κριτήρια, Κλειδάριθμος, 2004
3.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Βασικές αρχές και σύγχρονα θέματα του χρηματοοικονομικού μάνατζμεντ, Κλειδάριθμος, 2003
4.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Ψιμάρνη - Βούλγαρη Φωτεινή, Χρηματοοικονομική στρατηγική μικρομεσαίων επιχειρήσεων στην Ελλάδα, Κλειδάριθμος, 2000
5.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Κίτσιος Φώτης Χ., Ανάπτυξη νέων υπηρεσιών-Τουρισμός, υγεία, επιχειρηματικότητα, καινοτομία, Κλειδάριθμος, 2006
6.Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος, Γαγάνης Χρυσοβαλάντης Π., Πασιούρας Φώτιος, Συστήματα αξιολόγησης και σύγχρονα θέματα στην οικονομική και χρηματοοικονομική διοίκηση, Κλειδάριθμος, 2006
7. Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας, Κατάρτιση Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές, Ενημερωτικό Σημείωμα (2006).
8. Καραμούζης Ν. και Χαρδούβελης Γκ., Αγοράς κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές κατοικίες, Εκδόσεις Σάκκουλα (2007)
9. Τράπεζα της Ελλάδας, Ενδιάμεση Έκθεση για τη Νομισματική Πολιτική, Οκτώβριος 2006.
10. Τράπεζα της Ελλαδας, Έκθεση του Διοικητή για το 2006.
11. Quantos Statistical Insight, «Δείκτες μεταβολής εμπορικών αξιών των οικιστικών ακινήτων για την περίοδο 1999-2006».
12.ICAP, Διερεύνηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και καινοτομίας στην περιφέρεια Κρήτης προϋποθέσεις ανάπτυξης – προτάσεις, Οκτώβριος 2007
13.ΚΕΤΑ, Αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιφέρειας Κρήτης-2007
14.Αναπτυξιακός νόμος 3299/2004, Υπουργείο οικονομίας και οικονομικών,2004
15.Απολογισμος 2004-2006, Υπουργείο Ανάπτυξης
16. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Χωρικής Ενότητας Κρήτης – Νήσων Αιγαίου 2007-2013, Αθήνα Μάρτιος 2007
17.Επιχειρησιακό πρόγραμμα Κρήτης 2000 -2006, Ετήσια Έκθεση Εκτέλεσης Έτους 2006, Ηράκλειο 2007
18. 2η Εγκύκλιος για την κατάρτιση του εθνικού στρατηγικού σχεδίου ανάπτυξης 2007-2013, Υπουργείο οικονομίας και οικονομικών, 2004
19. Τις διατάξεις του ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207 Α’).
20. Το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς 2007-2013 (ΥΠ.ΟΙ.Ο., Ιανουάριος 2007).
21. Γ.Π.Σ. – Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Νεάπολης και κοινότητας Βραχασίου Ν.Λασιθίου, Σ&Κ Φωτόπουλος και Συνεργάτες Ε.Ε., 2007
22. Γ.Π.Σ. – Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Νεάπολης και κοινότητας Βραχασίου Ν.Λασιθίου Β’μέρος, Σ&Κ Φωτόπουλος και Συνεργάτες Ε.Ε., 2008
23. Αναπτυξιακός – χωροταξικός σχεδιασμός και περιβάλλον ΕΣΠΑ 2007-2013 και νησιώτικες πολιτικές, ΤΕΕ/ΤΑΚ, 2007

24. Μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) Νομού Λασιθίου, ΟΑΝΑΚ, 2006
25.Αξιολόγηση αποτελεσμάτων προγραμματικών περιόδων 1986-2006, αναπτυξιακή προοπτική Κρήτης, ΤΕΕ/ΤΑΚ,ΤΕΕ/ΤΔΚ, 2006
26.Δαβραδάκης Μανώλης, Χαρδούβελης Γκίκας, Είναι υπερτιμημένη η αγορά ακινήτων;, Eurobank research, Φεβρουάριος 2006
27.Μαλλιαρόπουλος Δημήτρης, Οι τιμές των ακινήτων αντανακλούν τα θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς, Eurobank research, Ιούλιος 2006
27. Βουτσαδάκης Κώστας, «Κάθισε η εξοχική κατοικία», Ελεύθερος τύπος, 28/6/08

Ξενόγλωσση

1. BIS, 73rd Annual Report (2003).
2. Borio C., and McGuire P., «Twin peaks in equity and housing prices?», BIS Quarterly Review, March 2004
3. Bruno G. and Lupi C., «Forecasting Euro-area industrial production using (mostly) business surveys data», ISAE, Rome, March 2003.
4. Buffeteau S. and Mora V., «Predicting the national accounts of The Euro zone using business surveys», Insee ConjoncTure, 10-18, December 2000.
5. Apergis, N. & Rezitis A. (2001), Housing Prices and Macroeconomic Factors in Greece: Prospects within the EMU, Department of Economics, University of Ioannina, Greece
6. Ball, M. (1997), Housing markets and economic convergence in The European Union, RICS Books London
7. Ball, M. (2004), RICS European Housing Review 2004, RICS London
8. Ball, M. (2005), RICS European Housing Review 2005, RICS London
9. Case, B. & Wachter S (2004), Residential real estate price indices as financial soundness indicators: methodological issue, Bank for International Settlements
10. Catte, P. Girouard, N. Price, R. & Andre C. (2004), OECD Economic Outlook 75, Housing markets, wealth and the business cycle, Organisation for Economic Co-operation and Development, June 2004
11. Eurostat Yearbook 2004
12. European Central Bank (2003), Structural Factors in The EU housing Market, European Central Bank Germany
13. Garratt, D. (2000), Consumer Confidence and UK House Price Inflation, Housing Finance, CML, London
14. Gilbert, J. (2001), Second Homes: A Market Report, Council of Mortgage Lenders, January 2001
15. Gilmore, F. (2002), A country: can it be repositioned? Spain: The success story of country branding, The Journal of Brand Management, Volume 9, Numbers 4-5, April 2002, pp. 281-293(13), Henry Stewart Publications
16. Herrin, W. Knight, J. & Sirmans, C. (2004), Price cutting behaviour in residential markets, Journal of Housing Economics 13 (2004) 195–207, Elsevier
17. Ive, G. & Gruneberg, S. (2000), The Economics of The modern construction Sector, MacMillan press Ltd.
18. Smyth, H. (1982), Land Banking, Land Availability and Planning for Private Housebuilding, School for Advanced Urban Studies, University of Bristol
19. Tzikalagias, A.A. (2004), Demand for housing and the response of housing supply in the prefecture of Thessaloniki in the 1990s (Greece), MSc CEM Report, Bartlett school of posT-graduate studies, UCL, London

20. Meikle, J. (2001), A review of recent Trend in house construction and land prices in Great Britain, Construction Management and Economics (2001) 19, 259-265
21. Wilkinson, R. (1973), House Prices and The Measurement of Externalities, The Economic Journal, Vol.83, No.329 (Mar., 1973), 72-86, Royal Economic Society

Εκθέσεις και Εκδόσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης

«Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (Σ.Α.Κ.Χ.)», που υιοθετήθηκε την 11η Μαΐου 1999 στο (άτυπο) Συμβούλιο Υπουργών Χωροταξίας στο Πότσνταμ της Γερμανίας.
«Κατευθυντήριες Αρχές για τη Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη της Ευρωπαϊκής ηπείρου», που εγκρίθηκαν στην 12η Σύνοδο των Υπουργών Χωροταξίας του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEMAT) στις 7-8 Σεπτεμβρίου 2000 στο Ανόβερο της Γερμανίας.
Σύσταση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ης Μαΐου 2002, σχετικά με την εφαρμογή στην Ευρώπη της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών (ΕΕ L 148 της 06.06.2002, σ. 24).
Ανακοίνωση προς το Εαρινό Ευρωπαϊκό Συμβούλιο «Συνεργασία για την οικονομική μεγέθυνση και την απασχόληση – Νέο ξεκίνημα για τη στρατηγική της Λισσαβόνας». COM (2005) 24 της 2.2.2005.
«Θεματική Στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον» COM (2005) 718 τελικό.
«Αναθεωρημένη Στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Αειφόρο Ανάπτυξη», η οποία εγκρίθηκε από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο στις 15-16 Ιουνίου 2006.
Απόφαση 2006/702/ΕΚ του Συμβουλίου, της 6ης Οκτωβρίου 2006, για τις «Στρατηγικές κατευθυντήριες γραμμές της Κοινότητας για τη συνοχή» (Ε.Ε. L 291 της 21.10.2006, σ. 11).
Συμπεράσματα των μελετών του Ευρωπαϊκού Δικτύου Χωροταξικής Παρατήρησης (ESPON) και ειδικότερα : (α) του θεματικού προγράμματος «ESPON 3.3. Η χωρική διάσταση των διαδικασιών της Λισσαβόνας και του Γκέτεμποργκ» (Τελική έκθεση, Δεκ. 2006) και (β) του θεματικού προγράμματος «ESPON 3.2. Χωρικά Σενάρια σε συνάρτηση με το Σ.Α.Κ.Χ. και την Κοινοτική Πολιτική Συνοχής» (Τελική έκθεση, Οκτ. 2006).
«Εδαφική Ατζέντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Προς μία πιο ανταγωνιστική και βιώσιμη Ευρώπη με τις περιφερειακές της διαφορετικότητες» και «Χάρτα της Λειψίας για Βιώσιμες Ευρωπαϊκές πόλεις», που υιοθετήθηκαν στην (άτυπη) σύνοδο των Υπουργών για την Αστική Ανάπτυξη και την Εδαφική Συνοχή η οποία πραγματοποιήθηκε στη Λειψία της Γερμανίας, στις 24-25 Μαΐου 2007.
(Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕΚ ή CEC) και μετά το 1993 Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ ή EC) με κοινό τόπο έκδοσης και εκδότη (όπου δεν αναφέρεται άλλος): Λουξεμβούργο, Υπηρεσία Επισήμων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Βλ. και hTTp://europa.eu.int
CEC 1992, Trans-European networks: Towards a Master Plan for the road network and road Traffic, Directorate-General for Transport, Motorway working Group Report.
CE-EC (Council of Europe-European Commission) 1995, Development perspecTives for The wider European Territory, Brussels
EC 1995, Development prospects of The central Mediterranean regions (Mezzogiorno-Greece)
EC 1997, Agenda 2000 – Volume I – CommunicaTion: For a Stronger and Wider Union, Strasbourg 15 July 1997, DOC/97/6.

EC 1999, The Community Initiatives 2000-2006, Commission Working Programme No: 97/020, Working Document of The Commission services
EC 1999, Reform of The Structural Funds 2000-2006, Comparative analysis (Ιούνιος 1999).
EC (Committee for Spatial Development–CSD) 1999, European Spatial Development Perspective (E.S.D.P.),, Potsdam, May 1999.
ΕΕ 1994, Ανταγωνιστικότητα και συνοχή: οι τάσεις στις περιφέρειες. Πέμπτη περιοδική έκθεση για την κοινωνικοοικονομική κατάσταση και την ανάπτυξη των περιφερειών της Κοινότητας.
ΕΕ 1994, Ελλάδα, Κοινοτικό πλαίσιο στήριξης 1994-1999, Έγγραφο.
ΕΕ 1994, Ευρώπη 2000+, Συνεργασία για τη Χωροταξία στην Ευρώπη.
ΕΕ 1994, Πρόταση Απόφασης του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τους κοινοτικούς προσανατολισμούς όσον αφορά την ανάπτυξη του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών, COM(94) 106 τελικό, Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Ανακοινώσεις και Πληροφορίες (94/C 220/01), 8 Αυγούστου 1994.
ΕΕ 1995, Οδηγός των καινοτόμων δράσεων της περιφερειακής ανάπτυξης (άρθρο 10 του ΕΤΠΑ) 1995-1999, Διαπεριφερειακή συνεργασία και οικονομική καινοτομία, Χωροταξία, Αστικός τομέας.
ΕΕ 1996, Ανακοίνωση προς τα Κράτη-Μέλη για τον καθορισμό των κατευθυντήριων γραμμών των σχετικών με τα Επιχειρησιακά Προγράμματα τα οποία καλούνται να καταρτίσουν τα Κράτη-Μέλη στο πλαίσιο της Κοινοτικής Πρωτοβουλίας INTERREG όσον αφορά τη διακρατική συνεργασία με θέμα τη Χωροταξία (INTERREG II C), Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (96/C 200/07).
ΕΕ 1997, Πρώτη Έκθεση για την Οικονομική και Κοινωνική Συνοχή 1996.
ΕΕ 1997, Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ), Πρώτο Επίσημο Σχέδιο Έκθεσης, Άτυπο Συμβούλιο Υπουργών Χωροταξίας των κρατών μελών, Noordwjik, 9 και 10 Ιουνίου 1997.
ΕΕ 1999, Η 6η Περιοδική Έκθεση για την κοινωνική και οικονομική κατάσταση και ανάπτυξη των περιφερειών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Επισήμων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.
ΕΕ 1999, Τα διαρθρωτικά Ταμεία κι ο Συντονισμός τους με το Ταμείο Συνοχής. Κατευθυντήριες γραμμές για τα προγράμματα της περιόδου 2000-06, Ανακοίνωση της Επιτροπής (1.7.99 – το αγγλικό κείμενο 3.2.99).
ΕΕΚ 1991, Οι περιφέρειες κατά τη δεκαετία του '90, Τέταρτη περιοδική έκθεση για την κοινωνικοοικονομική κατάσταση και την ανάπτυξη των περιφερειών της Κοινότητας.
ΕΕΚ 1992, Ευρώπη 2000, Προοπτικές ανάπτυξης του κοινοτικού εδάφους, Έγγραφο.

Έρευνες και Μελέτες του ΥΠΕΧΩΔΕ

ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (1998), Συνοπτικό Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000-2006, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα.
ΚΕΠΕ και REMACO (Σύμβουλος Αξιολόγησης ΚΠΣ ΙΙ) 1998, Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης 1994-1999 για την Ελλάδα. Πρώτη Έκθεση Αξιολόγησης – Επικαιροποιημένη Έκδοση, Τμήμα Α και Β, ΥΠΕΘΟ, Γενική Γραμματεία Επενδύσεων και Ανάπτυξης, Δ/νση Περιφερειακής Πολιτικής, Μάρτιος 1998.
Σχέδιο Ανάπτυξης 2000-2006 (1999), ΥΠΕΘΟ
ΥΠΕΘΟ-ΥΠΕΧΩΔΕ, 1995 "Τάσεις Ανάπτυξης του Ελληνικού Χώρου-2015" . Πρώτο σχέδιο μικτής ομάδας εργασίας. Αθήνα

ΥΠΕΘΟ-ΥΠΕΧΩΔΕ, 1999 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον» 2000-2006 (Σχέδιο). Αθήνα
ΥΠΕΧΩΔΕ, 1999 Στρατηγικό σχέδιο δράσης (masTer-plan) Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (τελική έκθεση- υπεύθυνος Π.Γετίμης), Ερευνητικό Πανεπιστημιακό Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος και Ανθρώπινου Δυναμικού (ΕΠΙ-ΑΠΑΔ), Αθήνα
ΥΠΕΘΟ-ΥΠΕΧΩΔΕ, 2000 Απολογιστική έκθεση Αξιολόγησης ΕΠΠΕΡ 1994-1999 .(υπεύθυνος: Δ. Οικονόμου-ΥΠΟΔΟΜΗ. Αθήνα

Έρευνες και μελέτες του προγράμματος της Διεύθυνσης Χωροταξίας

ΥΠΕΧΩΔΕ, «Οργάνωση Παρατηρητηρίου Χωροταξίας» Πάντειο Πανεπιστήμιο, Επιστημονικός Υπεύθυνος Π. Γετίμης, Απρίλιος 1998
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Ανάλυση Αναγκών του Συστήματος Πληροφορικής για το Χωροταξικό Σχεδιασμό», ΕΜΠ, Επιστημονικός Υπεύθυνος Δημήτρης Ρόκος, Δεκέμβριος 1997
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Καταγραφή και αξιολόγηση ερευνών και μελετών με χωροταξική διάσταση και πηγών χωροταξικής πληροφορίας», Μέλη ΔΕΠ των Πανεπιστημίων Αιγαίου, Θεσσαλίας, Θεσσαλονίκης, Κρήτης, Επιστημονική Υπεύθυνη Ελευθερία Καρνάβου, 1998
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Μελέτη - Έρευνα του Αγροτικού Χώρου», Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Επιστημονική Υπεύθυνη Σ. Ευστράτογλου, Ιούλιος 98
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα», ΕΜΠ και ΚΕΠΕ, Επιστημονική Υπεύθυνη Ελίζα Παναγιωτάτου, 1998
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Το Οικιστικό Δίκτυο στην Ελλάδα, υπάρχουσα κατάσταση, πρότυπο πολιτικής, χωροταξική εξειδίκευση», ΕΜΠ, Επιστημονικός Υπεύθυνος Μ. Αγγελίδης, Συνεργάτες: ΦΙΛΩΝ ΟΕ, Α. Πανταζής και LaboraToire de Geografhie Urbaine/ UninersiTe de Paris X - NanTerre, 1997
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Χωρικές Επιπτώσεις των Ευρωπαϊκών Πολιτικών», ΑΠΘ Επιστημονικός Υπεύθυνος Γρηγόρης Καυκαλάς, Δεκέμβριος 97
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Μελέτη Χωρικών Επιπτώσεων των Κοινοτικών Προγραμμάτων και Πολιτικών στο επίπεδο της Περιφέρειας Κρήτης», Ο. Κλουτσινιώτη, 1997
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Κρήτης», Ο. Κλουτσινιώτη, 1999
ΥΠΕΧΩΔΕ, «Γενικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειοφόρου ανάπτυξης», 2007

WebsiTes

www.ceemarket.com - Business Portal for Emerging Europe
www.cerean.com - CenTral European Real Estate AssociationsNetwork
www.construction.cz - Czech and Slovak Construction Investment Journal
www.czechinvest.org - The investment gateway to the Czech Republic
www.ecb.int - European Central Bank
www.economist.com - The Economist journal
www.esrc.ac.uk - Economic and Social Research Council
www.europroperty.com - Europroperty journal (subscription-based)
www.ired.com - International Real Estate Digest
www.ipdindex.co.uk - Investment Property Databank
www.oecd.org - Organisation for Economic Cooperation and Development
www.paiz.gov.pl - Polish Information and Foreign Investment Agency
www.pisces.co.uk - Property Information Systems Common Exchange Standard

www.worldbank.org - World Bank
www.uli.org - Urban Land Institute
www.Chania-cci.gr - Επιμελητήριο Χανίων (Εμπορικό και Βιομηχανικό)
www.ebeh.gr - Επιμελητήριο Ηρακλείου
www.epimlas.gr - Επιμελητήριο Λασιθίου
www.eber.gr - Επιμελητήριο Ρεθύμνου
www.ank.gr - Αναπτυξιακή Κρήτης
www.anher.gr - Αναπτυξιακή Ηρακλείου
www.oanak.org.gr - Οργανισμός Ανάπτυξης Ανατολικής Κρήτης
www.oadyk.gr - Οργανισμός Ανάπτυξης Δυτικής Κρήτης (ΟΑΔΥΚ)
www.psiloritis.net.gr - Αναπτυξιακό Κέντρο Ορεινού Μυλοποτάμου & Μαλεβυζίου
www.ulac.gr - Σύνδεσμος Τοπικών Ενώσεων Δήμων και Κοινοτήτων Κρήτης
www.creteregion.gr – Περιφέρεια Κρήτης
www.nah.gr – Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Ηρακλείου
www.nax.gr - Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Χανίων
www.na.rethymnon.gr - Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Ρεθύμνου
www.lasithinet.gr - Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Λασιθίου
www.heraklion-hotels.gr – Σύνδεσμος ξενοδόχων Κρήτης
www.rethymnohotels.gr – Σύλλογος ξενοδόχων Ν.Ρεθύμνης
www.uoc.gr - Πανεπιστήμιο Κρήτης
www.Tuc.gr - Πολυτεχνείο Κρήτης
www.ypes.gr - Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης
www.ypan.gr - Υπουργείο Ανάπτυξης
www.ypetho.gr - Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών
www.mintour.gr - Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης
www.eetaa.gr - Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης
www.hellaskps.gr – Προγράμματα του Γ' ΚΠΣ
www.antagonistikotita.gr - Ε.Π. Ανατγωνιστικότητα
www.infosoc.gr - Ε.Π. Κοινωνία της Πληροφορίας
www.statistics.gr – Στατιστική υπηρεσία Ελλάδος
www.kathimerini.gr
www.imerisia.gr
www.capital.gr
www.in.gr
www.nbg.gr
www.eurobank.gr
www.propertiesincrete.com
www.giakoumakis.gr