

Α.Τ.Ε.Ι ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ: ΕΜΠΟΡΙΑΣ & ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΠΩΣ Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΕΠΗΡΕΑΣΕ ΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΠΥΛΑΙΑΣ



Επιμέλεια: ΓΕΒΓΕΛΙΔΟΥ ΛΑΜΠΡΙΝΗ

A.M 006/05

Ελόπτης καθηγητής: κ .Σάββας Μαυρίδης

Οκτώβριος 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος

Εισαγωγή

Κεφάλαιο 1

Ο κλάδος των κατασκευών στην Ελλάδα

1.1 Ο ρόλος του κλάδου των κατασκευών στην ελληνική οικονομία

Κεφάλαιο 2

Η οικονομική κρίση στον ελληνικό χώρο

2.1 Οι επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο των κατασκευών

2.2 Επιπτώσεις της κρίσης σε συναφείς κλάδους

2.3 Επιπτώσεις της κρίσης στην απασχόληση

Κεφάλαιο 3

Ο ρόλος των τραπεζών στην ελληνική οικονομία

3.1 Επιπτώσεις στα δάνεια και τα επιτόκια

-3.1.1 Δάνεια

-3.1.2 Η φορολογική επιβάρυνση για μεταφορά στεγαστικού

-3.1.3 Επιτόκια

3.2 Επιπτώσεις στις τιμές των οικοδομών

Κεφάλαιο 4

Ο δήμος Πυλαίας

4.1 Η ιστορία της Πυλαίας

Κεφάλαιο 5

Η ζήτηση κατοικιών

5.1 Η ζήτηση κατοικιών του έτους 2007-2008 ως σήμερα

-5.1.2 Το είδος των κατοικιών με περισσότερη ζήτηση

5.2 Οι τιμές των κατοικιών

5.3 Το πλεόνασμα (stock) των κατοικιών

-5.3.1 Η αυθαίρετη ανέγερση κατοικιών

Κεφάλαιο 6

Υπογεννητικότητα και κατοικία

6.1 Το μεγάλο πρόβλημα της υπογεννητικότητας

6.1.1 Τα αίτια της υπογεννητικότητας

6.1.2 Επιπτώσεις του προβλήματος και στην κατοικία-λύσεις

Κεφάλαιο 7

Το θεσμικό πλαίσιο

7.1 Δικαιολογητικά για έκδοση οικοδομικής άδειας

7.2 Ο φόρος προστιθέμενης αξίας των ακινήτων

7.3 Ο νόμος της αντιπαροχής

7.4 Συνέπειες του νόμου της αντιπαροχής στην οικοδομική δραστηριότητα

Κεφάλαιο 8

Το μέλλον των κατασκευαστικών εταιριών

8.1 Η ενδιαφέρουσα έρευνα του ΤΕΕ

8.2 Προτεινόμενες λύσεις

8.3 Συμπεράσματα, προβλέψεις, προοπτικές

Παράρτημα

Βιβλιογραφία

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ευχαριστώ θερμά τον εποπτεύοντα καθηγητή μου κ. Σάββα Μαυρίδη που μου προσέφερε την βοήθειά του στην εκπόνηση της πτυχιακής μου αλλά και τα προηγούμενα χρόνια ως δάσκαλος. Τους υπαλλήλους και τον διευθυντή της πολεοδομίας Πυλαίας για την παροχή των πληροφοριών τους όπως επίσης όλους τους εργολάβους και τους μεσίτες που με δέχτηκαν στα γραφεία τους με μεγάλη προθυμία παρά τον φόρτο εργασίας τους.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία, με θέμα της το πώς οι κατασκευαστικές εταιρίες επηρεάστηκαν από την οικονομική κρίση, έχει σκοπό μέσα από τα στοιχεία που θα συγκεντρώσει από ένα πλήθος πηγών, να καταλήξει στο συμπέρασμα αν και κατά πόσο αυτή η περιοχή της Θεσσαλονίκης ένωσε την κρίση, που ξεκινώντας από την Αμερική, έχει επηρεάσει όλο τον κόσμο. Η εργασία εκπονήθηκε με πηγές του διαδικτύου, με συνεντεύξεις αρμοδίων προσώπων, με άρθρα εφημερίδων, στοιχεία εκθέσεων τραπεζών και αρχείων στατιστικών υπηρεσιών και υπηρεσιών του δήμου.

Κεφάλαιο 1

Ο κλάδος των κατασκευών στην Ελλάδα

1.1 Ο ρόλος του κλάδου των κατασκευών στην ελληνική οικονομία

Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι ένας από τους σημαντικότερους της ελληνικής οικονομίας. **(Ζαχαριάδης, 2004)** Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα διακρίνεται στους επιμέρους τομείς των ιδιωτικών και δημοσίων καθώς και συγχρηματοδοτούμενων έργων. Η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην κατασκευή επαγγελματικών κτιρίων και κατοικιών. Τα δημόσια έργα υπάγονται στο Πρόγραμμα Δημόσιων Επενδύσεων και αφορούν σε έργα υποδομής όπως λιμάνια, γέφυρες, δρόμους, νοσοκομεία κ.λ.π. τα οποία αποτελούν και τον σημαντικότερο προσδιοριστικό παράγοντα ζήτησης του κλάδου. Στα συγχρηματοδοτούμενα έργα, τα οποία συνιστούν μια ειδική μορφή αυτοχρηματοδότησης, οι ίδιες οι εταιρίες συμμετέχουν, μέσα από τη σύσταση κοινοπραξιών, στο κόστος κατασκευής των έργων. Η ζήτηση για τεχνικά έργα επηρεάζεται από παράγοντες όπως η γενική κατάσταση της οικονομίας, η αναπτυξιακή πολιτική της χώρας αλλά και το γενικότερο επενδυτικό κλίμα που επικρατεί.

Η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα αποτελεί το δεύτερο καθοριστικό παράγοντα για την εξέλιξη του κλάδου **(Ψούνης, 2007)**. Η απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και ο ανταγωνισμός των τραπεζών (μείωση επιτοκίων, δυνατότητα πρόσβασης περισσότερων ατόμων στον τραπεζικό δανεισμό, νέα τραπεζικά προϊόντα) συνέβαλαν στην έντονη αύξηση των στεγαστικών δανείων. Αυτές οι εξελίξεις καθόρισαν σε μεγάλο βαθμό την ισχυρή ενίσχυση της συνολικής ζήτησης για κατοικίες και συνέβαλαν σημαντικά στην ανάπτυξη του Α.Ε.Π. της χώρας. Παράλληλα δημιούργησαν ανησυχίες, σχετικά με τη δυνατότητα των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν το χρέος τους και την πορεία των τιμών των κατοικιών, σε επικείμενες αυξήσεις των επιτοκίων

(<http://www.iobe.gr>)

Η εξέλιξη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες που θα καθορίσουν τη μελλοντική πορεία του εγχώριου κλάδου των κατασκευών, σύμφωνα με μελέτες του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE). Σύμφωνα με τη μελέτη του IOBE ο κλάδος των κατασκευών θα ακολουθήσει ανοδική πορεία έως το 2013 υπό την προϋπόθεση ότι η πολιτεία και οι εταιρίες του κλάδου θα κατορθώσουν να διαχειριστούν αποτελεσματικά τις προκλήσεις που υπάρχουν στην αγορά. (<http://www.iobe.gr>)



Κεφάλαιο 2

Η οικονομική κρίση στον ελληνικό χώρο

2.1 Επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο των κατασκευών

Τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης βιώνει η αγορά ακινήτων μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και η κατοικία. Η κρίση στην οικοδομή βαθαίνει μήνα με τον μήνα.

Τα ακίνητα στην Ελλάδα ήταν τα μόνα που κάποτε απέδιδαν περισσότερο και από το Χρηματιστήριο (**Επαγγελματικό βήμα, 2007**)

Ο κλάδος που αποτελούσε ένα από τα πιο δυναμικά στηρίγματα της οικονομικής ανάπτυξης όχι μόνο βρίσκεται σε ύφεση εδώ και ενάμιση χρόνο, αλλά και εμφανίζει συνεχή αποδυνάμωση

Η κρίση που ξέσπασε επηρεάζει πολλαπλώς την αγορά ακινήτων καθώς:

α) αναδεικνύονται επενδύσεις που προσφέρουν βραχυπρόθεσμα μεγαλύτερες αποδόσεις, εφόσον το κόστος του χρήματος στην τραπεζική αγορά μεγαλώνει

β) γίνεται δυσκολότερη και ακριβότερη η πρόσβαση στο χρήμα τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τους ιδιώτες. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι η αγορά ακινήτων σε ολόκληρο τον κόσμο αλλά και στην Ελλάδα θα κληθεί να αντιμετωπίσει έναν ιδιότυπο επενδυτικό ανταγωνισμό. Είναι σαφές ότι ένα τέτοιο περιβάλλον αυξάνει την αβεβαιότητα και στην αγορά κατοικιών.

Σύμφωνα με τα τριμηνιαία στοιχεία της στατιστικής υπηρεσίας (Ε.Σ.Υ.Ε.), η πτωτική τάση των δαπανών που παρατηρήθηκε το τελευταίο τρίμηνο του 2007 (-4,7%) συνεχίστηκε και το πρώτο εξάμηνο του 2008 (-4,8%). Η εξέλιξη αυτή προέρχεται κυρίως από την περαιτέρω σημαντική μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες έως το τέλος του 2008, οπότε σημειώνεται υποχώρηση κατά 15% αφού πρώτα είχαν ήδη μειωθεί κατά 6,8% το 2007 (<http://www.eniath.gr>)

Οι τιμές παρέμειναν σταθερές κατά το έτος 2008 και αναμένεται ότι θα παγώσουν κατά όλο το 2009, καθότι έχουν ήδη ισορροπήσει τις υπέρμετρες αυξήσεις των αμέσως προηγούμενων ετών, διάστημα κατά το οποίο ήταν υπέρ το δέον υψηλές, ειδικά στις επονομαζόμενες «ελίτ» περιοχές. Από την άλλη πλευρά πρόσφατη έρευνα έχει καταδείξει την απροθυμία της πλειοψηφίας των Θεσσαλονικέων σε ποσοστό 70% περίπου, όσον αφορά στην αγορά κατοικίας κατά τα επόμενα πέντε έτη. Από το υπόλοιπο ποσοστό που αφορά σε κάποιους υποψηφίους αγοραστές, ορισμένοι δήλωσαν ότι θα κινηθούν με δικά τους κεφάλαια, εκμεταλλευόμενοι βέβαια στο έπακρον την δυνατότητά τους αυτή.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδας, η ζήτηση κατά το 2008 παρέμεινε ασθενής και δεδομένων των γενικότερων οικονομικών συνθηκών, πολλοί μιλούν για τη μεγαλύτερη ίσως κρίση του αιώνα. Οι εκτιμήσεις είναι ότι για όλο το 2009 η ζήτηση θα παραμείνει στα τρέχοντα ή και σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα ενώ τότε θα καταστούν πλέον εμφανή τα αποτελέσματα της κρίσης που μαστίζει όλη την υφήλιο.

(<http://www.eniath.gr>)

Οι αγοραστές παραμένουν επιφυλακτικοί χωρίς να καταγράφεται προς το παρόν σημαντική μεταβολή στις πραγματικές μέσες τιμές πώλησης. Για τις νεόδμητες κατοικίες οι τιμές είναι ασύλληπτες. Πιο συγκεκριμένα σε έκθεση της τράπεζας της Ελλάδας αναφορικά με την αγορά κατοικίας, αναφέρεται ότι βασικό χαρακτηριστικό της τα τελευταία δύο χρόνια είναι η επιβράδυνση των ανοδικών τάσεων στις τιμές, οι οποίες ωστόσο συνέχιζαν να παρουσιάζουν οριακά θετικές μεταβολές και τους πρώτους μήνες του 2008, παρά την κρίση που αντιμετωπίζει ο κλάδος αλλά και ολόκληρη η οικονομία. Αν δε συνυπολογίσει κανείς και τα διαφαινόμενα νέα φορολογικά μέτρα περί τεκμηρίων διαβίωσης σχετικά με τις κατοικίες, η κατάσταση δυσκολεύει ακόμη περισσότερο. Γενικά δεν είναι εύκολο να αποτιμήσει κανείς το μέγεθος της κρίσης και αυτό είναι το πλέον ανησυχητικό στην παρούσα φάση.

(<http://www.eniath.gr>)

Τα αίτια της κρίσης ωστόσο, οφείλονται σε γενικές γραμμές στην αύξηση των μεταβιβαστικών τελών, στη διεθνή αύξηση της τιμής των καυσίμων, η οποία ανέβασε στα ύψη το κόστος των υλικών, στο φόρο κεφαλαιουχικών κερδών, στη μείωση του ποσοστού χρηματοδότησης προς τις επιχειρήσεις ανάπτυξης γης, σύμφωνα με οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας, και στις απαράδεκτες καθυστερήσεις στην έκδοση πολεοδομικών αδειών, αδειών οικοδομής, πιστοποιητικών τελικής έγκρισης και τίτλων ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να επιβαρύνονται με αχρείαστα έξοδα και τόκους. (www.sigmalive.com)



2.2 Επιπτώσεις της κρίσης σε συναφείς κλάδους

Η συνεχιζόμενη επιδείνωση της αγοράς κατοικίας επηρέασε έντονα αρνητικά τη ζήτηση όλων των προϊόντων που χρησιμοποιούνται για την ανέγερση μιας οικοδομής όπως σκυρόδεμα, μάρμαρα, γρανίτες, πλακίδια, ανελκυστήρες, ξύλα, πέτρες, παράθυρα, μονωτικά υλικά και πολλά άλλα.

Στην Ελλάδα ο γενικός δείκτης τιμών υλικών κατοικιών έχει παρουσιάσει μια αύξηση. Το 2007 ο γενικός δείκτης τιμών κόστους υλικών ήταν 112,2 ενώ το 2008 αυξήθηκε σε 119,4 . **(Πίνακες 1α-1β Παράρτημα)** , ενώ το συνολικό κόστος κατασκευής, όπως προκύπτει από τους δείκτες της

ΕΣΥΕ για το κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, παρουσίασε μέση ετήσια αύξηση 5,0% το 2008, έναντι 4,4% το 2007. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλε σημαντικά η αύξηση του δείκτη κόστους υλικών κατασκευής κατά 6,3% τόσο το 2008 όσο και το 2007.

(Εκθεση Διοικητή Τράπεζας της Ελλάδος, 2008)

2.3 Επιπτώσεις της κρίσης στην απασχόληση



Ακριβά έχουν ήδη πληρώσει τη διεθνή οικονομική κρίση εκατοντάδες εργαζόμενοι της Βόρειας Ελλάδας και ειδικότερα της Θεσσαλονίκης καθώς είτε έχασαν τις δουλειές τους, είτε τελούν σε καθεστώς μερικής απασχόλησης ή βρίσκονται σε αναγκαστική άδεια, χωρίς να γνωρίζουν αν θα κληθούν να επιστρέψουν στα πόστα τους. Αρκετές είναι οι επιχειρήσεις που πλέον απασχολούν αλλοδαπούς εργάτες με μισθούς 300-400 ευρώ, αλλά και ημεδαπούς που δουλεύουν χωρίς ένσημα. (www.pathfindernews.gr)

Οι κλάδοι που δέχονται το μεγαλύτερο πλήγμα είναι οι σχετικοί με την οικοδομή, όπως η μεταλλουργία, «που υπέστη καθίζηση». Με πρόσχημα την κρίση, οι επιχειρήσεις προβαίνουν αυθαίρετα σε απολύσεις που ξεπερνούν το 2% μηνιαίως. _Ενδεικτικό του προβλήματος είναι το γεγονός ότι μεγάλες μάντρες που ετοιμάζουν τα σίδερα για οικοδομές, έφταναν παλαιότερα να απασχολούν εκατοντάδες εργαζόμενους. Σήμερα τα βγάζουν πέρα με ελάχιστο προσωπικό.

Η ίδια εικόνα και στους «μπετατζήδες», αλλά και σε άλλες ειδικότητες που απασχολούνται γύρω από την οικοδομή.

Εκτός βέβαια από την ανεργία, οι οικοδόμοι έχουν πλέον να αντιμετωπίσουν και τα χαμηλά μεροκάματα. Αρκετοί εργολάβοι επικαλούνται τα προβλήματα αυτά για να μην πληρώσουν μεροκάματα και υπερωρίες βάσει των συλλογικών συμβάσεων και να μην παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη. Ενδεικτικά, όπως τονίζουν εργαζόμενοι στον κλάδο, υπάρχουν περιπτώσεις που δίδονται μεροκάματα των 35-55 ευρώ, όταν οι συλλογικές συμβάσεις ορίζουν από 50

έως 79 ευρώ. Οι ελεγκτικοί μηχανισμοί υστερούν. Η Επιθεώρηση Εργασίας δεν προλαβαίνει, οι καταγγελίες είναι πάρα πολλές και η διεύρυνση ανεργίας υπολογίζεται σε 2%-3%. Το πρόβλημα της ανεργίας των οικοδόμων εξελίσσεται σε μάλιστα. Σύμφωνα με εκτιμήσεις εργατικών κέντρων, μέσα στο 2008, ένα ποσοστό 25%, εγκατέλειψε το επάγγελμα του οικοδόμου και πάνω από 600 οικοδόμοι έμειναν άνεργοι. Μέσα στο 2009, 125 χιλιάδες οικοδόμοι θα μείνουν ανασφάλιστοι χωρίς βιβλιάριο ασθενείας, καθώς λόγω της μεγάλης κρίσης δεν βρίσκουν να αγοράσουν τα πενήντα ένσημα που απαιτούνται από το νόμο προκειμένου να τους χορηγηθεί το βιβλιάριο, ενώ ένας στους δύο οικοδόμους θα είναι άνεργος μέχρι το τέλος 2009. [_\(www.pathfindernews.gr\)](http://www.pathfindernews.gr)



Κεφάλαιο 3

Ο ρόλος των τραπεζών στην ελληνική οικονομία

3.1 Επιπτώσεις στα δάνεια και τα επιτόκια

3.1.1 Δάνεια

Νέα μεγάλη «βουτιά» στα στεγαστικά δάνεια εξαιτίας της δραματικής πτώσης των αγοραπωλησιών ακινήτων, προβλέπει μελέτη της Εθνικής Τράπεζας. Οι τράπεζες κλείνουν τις στρόφιγγες της χρηματοδότησης προς τα νοικοκυριά, τόσο σε αριθμό όσο και στο ύψος των δανείων ως προς την αξία των σπιτιών (Ελεύθερος Τύπος σελ.7, 2008)

.Σύμφωνα με τις προβλέψεις, το 2009 ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων θα υποχωρήσει στο 8% και με το πλέον αισιόδοξο σενάριο στο 10% ενώ πέρυσι έκλεισε στο 12%.. Τα 200.000 απούλητα σπίτια πανελλαδικά, απειλούν όχι μόνο την οικοδομή, αλλά και τη στεγαστική πίστη.. (<http://societystats.blogspot.com>)

Από πέρυσι ήταν εμφανή τα σημάδια κόπωσης, απλά ήλθε η παγκόσμια κρίση από τον Σεπτέμβριο και φρέναρε την αγορά. Η πορεία τη στεγαστικής πίστης ως το τέλος του 2009 θα κριθεί κυρίως από το επίπεδο της ανεργίας, την ψυχολογία του καταναλωτικού κοινού και τις προσδοκίες του κόσμου για μελλοντική εξέλιξη των τιμών των ακινήτων. Όσοι περιμένουν περαιτέρω μειώσεις θα αναβάλουν τις αγορές τους. τα στοιχεία από έρευνα της εθνικής τράπεζας έχουν ως εξής: Ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων θα υποχωρήσει τουλάχιστον 4 ποσοστιαίες μονάδες, από 12% πέρυσι σε 8% το 2009. Το 2007 ο ρυθμός αύξησης ήταν στο 21,4% . Εκτιμάται ότι θα δοθούν 100.000 στεγαστικά φέτος

ενώ πέρυσι δόθηκαν 140.000 δάνεια. Καταγράφεται θεαματική στροφή στα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ενώ πέρυσι τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο ήταν 70% και με κυμαινόμενο 30%, ο Ιανουάριος του 2009 δείχνει ότι τα προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου φτάνουν στο 75% και με σταθερό μόλις στο 25%. Το μέσο ύψος δανείου έχει φτάσει στα 103.379 ευρώ. Η μέση διάρκεια δανείου φτάνει τα 25 χρόνια ενώ το 2004 ήταν στα 20 χρόνια, γεγονός που δείχνει την επιθυμία των νοικοκυριών για μικρότερες δόσεις. Το 55% των δανείων πάει για αγορά ακινήτου, το 17% για αποπεράτωση/ανέγερση, το 28% για επισκευή/βελτίωση. Επίσης, περίπου τα μισά δάνεια (49%) λαμβάνονται για πρώτη κατοικία, το 34% για β' κατοικία, το 6% για επαγγελματικό ακίνητο, το 11% για άλλες χρήσεις. (<http://www.imerisia.gr>)



3.1.2 Η Φορολογική επιβάρυνση για μεταφορά στεγαστικού

Ένα μεγάλο χάος επικρατεί στις εφορίες με την έκπτωση φόρου στην αγορά πρώτης κατοικίας. Οι δανειολήπτες που προχώρησαν στη μεταφορά του στεγαστικού τους δανείου σε άλλη τράπεζα προκειμένου να επιτύχουν καλύτερους όρους, βρίσκονται σε ομηρία, καθώς χάνουν την έκπτωση των

τόκων από τον φόρο εισοδήματος. Εκατοντάδες δανειολήπτες αντιμετωπίζουν τον κρατικό παραλογισμό, καθώς οι εφορίες θεωρούν ότι η μεταφορά δανείου που έχει συναφθεί για αγορά πρώτης κατοικίας σε άλλη τράπεζα συνιστά νέα δανειακή σύμβαση, με αποτέλεσμα την απώλεια του φορολογικού πλεονεκτήματος.

Σήμερα, σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς, παρέχεται έκπτωση κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Συγκεκριμένα για συμβάσεις δανείων που έχουν συναφθεί μέχρι 31.12.2002 οι τόκοι αφαιρούνται από το συνολικό εισόδημα, ενώ για συμβάσεις δανείων που έχουν συναφθεί από 1.1.2003 και μετά, οι τόκοι μειώνουν τον συνολικό φόρο κατά ποσοστό 20%. Κι εδώ έρχεται το πρόβλημα. Για παράδειγμα, ένα νέο ζευγάρι που έχει αγοράσει σπίτι για πρώτη κατοικία με δάνειο αποφασίζει λόγω απόκτησης παιδιών να πουλήσει το ακίνητο και να αποκτήσει νέο, μεγαλύτερο. Η νομοθεσία θεωρεί ότι το νέο δάνειο, παρά το γεγονός ότι έχει συναφθεί για αγορά πρώτης κατοικίας, αποτελεί νέα σύμβαση, με αποτέλεσμα να μην αναγνωρίζει την έκπτωση δαπάνης από τόκους που έχουν καταβληθεί. Δηλαδή την ίδια ώρα που η πολιτεία υποτίθεται ότι δίνει κίνητρα για την αντιμετώπιση της υπογεννητικότητας επιβάλλει μια ιδιότυπη ποινή στις νέες οικογένειες.

Παράλληλα, το κράτος έρχεται να στρεβλώσει τη λειτουργία του ελεύθερου ανταγωνισμού. Ειδικότερα, αν δανειολήπτης προχωρήσει στη μεταφορά του στεγαστικού δανείου (πάντα για πρώτη κατοικία) σε άλλη τράπεζα προκειμένου να επιτύχει καλύτερους όρους αποπληρωμής κινδυνεύει να πληρώσει περισσότερο. Και αυτό απλά διότι οι εφορίες θεωρούν ότι πρόκειται για νέα σύμβαση και δεν αναγνωρίζουν τη σχετική έκπτωση. Ακόμα περισσότερο αν δανειολήπτης ζητήσει από την τράπεζα που έχει λάβει δάνειο να το αποπληρώσει σε μικρότερο χρόνο (για παράδειγμα 25 χρόνια αντί 40), πάλι οι εφορίες θεωρούν ότι πρόκειται για νέα σύμβαση που δεν δικαιολογεί έκπτωση δαπάνης. Δυστυχώς, την αδιαφορία του Δημοσίου για τον πολίτη και την εξυπηρέτησή του υιοθετούν σε κάποιο βαθμό και οι τράπεζες. Την τελευταία τριετία όλες οι τράπεζες εφάρμοσαν προγράμματα μεταφοράς

δανείων χωρίς όμως να ενημερώνουν τους πελάτες - δανειολήπτες για τον κίνδυνο απώλειας της φορολογικής απαλλαγής. (www.news.kathimerini.gr)

3.1.3 Επιτόκια

Τη μείωση του επιτοκίου στεγαστικών δανείων κατά 0,5% από την 1η Δεκεμβρίου 2008 ανακοίνωσε η Εθνική Τράπεζα. Η μείωση αυτή, σε συνδυασμό με την αντίστοιχη μείωση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων που συνδέονται με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, έχει σαν αποτέλεσμα την άμεση ελάφρυνση του κόστους της εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων 161.183 νοικοκυριών με συνολικά υπόλοιπα 6,5 δισ.ευρώ.

Η Εθνική Τράπεζα παρά την συνεχιζόμενη χρηματοπιστωτική κρίση, συνεχίζει ως σήμερα να χρηματοδοτεί με σταθερά υψηλούς ρυθμούς την απόκτηση κατοικίας μέσω των στεγαστικών της δανείων.

Στο ίδιο πλαίσιο κινείται και η Eurobank αφού ανακοίνωσε ότι προχωρά σε μείωση των επιτοκίων στα στεγαστικά της δάνεια. δίνοντας ανακούφιση σε χιλιάδες οικογένειες που πληρώνουν στεγαστικά δάνεια. Συγκεκριμένα, η τράπεζα ανακοίνωσε ότι προχωρά σε μείωση των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια κατά 0,50% από τις 27 Νοεμβρίου 2009, σε συνέχεια των μέτρων που έχουν ανακοινωθεί από τις 10 Νοεμβρίου 2009 για τη στήριξη των νοικοκυριών και των οικονομικά ασθενέστερων ομάδων. Η μείωση αυτή, σε συνδυασμό με την αυτόματη μείωση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων που είναι συνδεδεμένα με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας έχουν ως άμεσο αποτέλεσμα τη σημαντική μείωση της μηνιαίας δόσης των πελατών που έχουν λάβει στεγαστικό δάνειο από την τράπεζα με βάση τα επιτόκια αυτά. Οι περισσότερες τράπεζες μετά την οικονομική κρίση έχουν προχωρήσει σε μείωση των επιτοκίων τους μιας και οι εξελίξεις για το προσεχές διάστημα στην αγορά στεγαστικής πίστης προβλέπονται να κινηθούν κυρίως στη διακράτηση της υφιστάμενης πελατείας, στη προσέλκυση

πελατείας από τον ανταγωνισμό και παράλληλα στην έμφαση σε ειδικές κατηγορίες δανειοληπτών. (<http://www.tospitimou.gr>)



3.2 Επιπτώσεις στις τιμές των οικοδομών

Η κρίση στην οικοδομή φέρνει μείωση τιμών στα ακίνητα. Η κρίση αυτή ξεκίνησε με την κάμψη της αμερικανικής αγοράς ακινήτων. Αυτό που προκάλεσε η αμερικανική κρίση στην αγορά ακινήτων ήταν μια διεθνής πιστωτική κρίση, με τους όρους του δανεισμού να σκληραίνουν. Εξέλιξη που σε συνδυασμό με την αύξηση της τιμής των τροφίμων και της ενέργειας, καθώς και την οικονομική επιβράδυνση, είχαν ως αποτέλεσμα τη μεταβολή της συμπεριφοράς των καταναλωτών.

Για πρώτη φορά τα τελευταία 15 χρόνια οι κατασκευαστές προαναγγέλλουν ότι θα προχωρήσουν σε μειώσεις τιμών προκειμένου να πουλήσουν το μεγάλο απόθεμα κατοικιών που έχει συσσωρευτεί τα τελευταία χρόνια και να αντιμετωπίσουν τις μεγάλες πιέσεις που δέχονται πλέον από τις υψηλές δανειακές τους υποχρεώσεις. Τις προθέσεις τους αυτές αποτυπώνουν οι ίδιοι κατασκευαστές στην τελευταία μηνιαία δημοσκόπηση που έγινε από το IOBE για λογαριασμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην οποία καταγράφονται οι τάσεις στον τομέα των κατασκευών. Η έρευνα αποτυπώνει τη μεγάλη κρίση που πλήττει την οικοδομή και την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, στοιχεία της οποίας είναι η πρωτοφανής καθίζηση της οικοδομικής δραστηριότητας τον Μάρτιο κατά 50% καθώς και η ραγδαία πτώση των αγοραπωλησιών ακινήτων κατά 20% σε σχέση με πέρυσι. Αποτέλεσμα είναι το απόθεμα των αδιάθετων σπιτιών να διογκώνεται δραματικά, ενώ σύμφωνα με εκτιμήσεις ξεπερνούν ακόμη και τις 300.000. (<http://www.spitogatos.gr>)

Τα σημάδια της κρίσης έχουν εμφανισθεί εδώ και ενάμιση χρόνο στην αγορά ακινήτων, αλλά για πρώτη φορά εκδηλώνονται τώρα με τόση ένταση, όπως η πρόσφατη μεγάλη βουτιά στην οικοδομή αλλά και η διάθεση που δείχνουν οι κατασκευαστές να ρίξουν τις ήδη υπέρογκες τιμές που ζητούν. Η αίσθηση πως οι τιμές των ακινήτων θα αυξάνονταν με τα χρόνια, δεν υπάρχει πια. Η κούρσα της περιόδου 1996-2006, όπου οι τιμές αυξάνονταν ετησίως 6,5% (βάσει των στοιχείων της Τραπέζης της Ελλάδος), φρέναρε απότομα το 2007. Έκτοτε, η αγορά ακινήτων φαίνεται να έχει εισέλθει σε μια κρίσιμη καμπή, με τη ζήτηση να πέφτει συνεχώς και τις ονομαστικές τιμές να είναι παγωμένες, δεχόμενες έντονα πτωτικές πιέσεις. (<http://www.spitogatos.gr>)

Μπροστά σε αυτή την κατάσταση οι Έλληνες κατασκευαστές, πιεζόμενοι από τις δανειακές τους υποχρεώσεις, εμφανίζονται για πρώτη φορά τα τελευταία χρόνια διατεθειμένοι όχι μόνο για «παζάρια» και για κρυφές εκπτώσεις, αλλά και να ρίξουν τις ονομαστικές τιμές των ακινήτων που πωλούν. Δηλώνουν έτοιμοι να χρεώσουν χαμηλότερες τιμές στους εν δυνάμει πελάτες τους μέσα στους επόμενους μήνες, προκειμένου να αναζωπυρώσουν

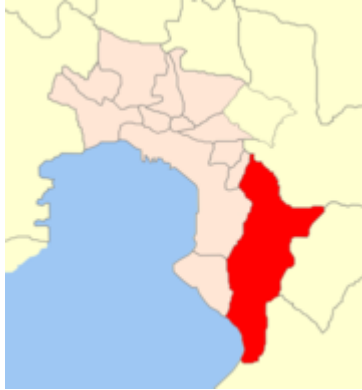
τη ζήτηση και να μην διογκωθούν τα προβλήματα με τον δανεισμό τους. Δείγμα της ολοένα μεγαλύτερης κρίσης στις κατασκευές, είναι και τα δώρα που τελευταίως έχουν καθιερώσει να δίνουν μαζί με την αγορά του σπιτιού αρκετοί κατασκευαστές, όπως τα έπιπλα κουζίνας και μπάνιου, το πάρκινγκ, την αποθήκη ή τις παροχές σύνδεσης με τις κοινωφελείς υπηρεσίες, προκειμένου να προσελκύσουν αγοραστές και να αντιμετωπίσουν την κρίση στην κτηματαγορά. Πρόκειται για ένα “τέχνασμα” που υιοθετούν όλο και πιο πολλοί κατασκευαστές και που σε αξία φτάνει να αντιστοιχεί μέχρι και στο 10% του κόστους αγοράς ενός διαμερίσματος, αναλόγως και του διαστήματος που αυτό έχει μείνει απούλητο. Γενικώς οι κατασκευαστές προτιμούν να δίνουν εκπτώσεις σε είδος, παρά σε χρήμα, ώστε να παραμένουν ίδιες οι ονομαστικές τιμές πάνω στις οποίες και ξεκινά το παζάρι με τους αγοραστές. (<http://www.spitogatos.gr>) Στην Ελλάδα, το 2008 οι επενδύσεις στην αγορά κατοικίας αποτελούσαν το 1/4 περίπου του συνόλου των επενδύσεων. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των ακινήτων από το καλοκαίρι του 2008 έχουν υποχωρήσει κατά 7%, ενώ κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2009 μειώθηκαν κατά 3,5% περίπου σε σχέση με τα τέλη του 2008. Οι αγοραπωλησίες εμφάνισαν πτώση για τρίτο συνεχές τρίμηνο ενώ το 2008 σε σχέση με το 2007 η μέση μείωση στις αγοραπωλησίες διαμορφώνεται σε 21,7%. Παρατηρείται επίσης μία «στροφή» των καταναλωτών προς μικρότερου εμβαδού και μεγαλύτερης ηλικίας κατοικίες, με τις τιμές να υποχωρούν στα μεγάλα ακίνητα και να ενισχύονται στα μικρά. (<http://news.pathfinder.gr>)



Κεφάλαιο 4

Ο δήμος Πυλαίας

4.1 Η ιστορία της Πυλαίας



Η Πυλαία είναι Δήμος του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης. Έχει έκταση 26.362 στρέμματα και ο πληθυσμός της, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 22.744 κάτοικοι ενώ ο πραγματικός πληθυσμός της υπολογίζεται σε 50.000. Είναι σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή με μεγάλες εκτάσεις πράσινου και 4,5km ακτών στο Θερμαϊκό κόλπο. Είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση Δήμος του Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και ο τρίτος σε έκταση μη-καποδιστριακός Δήμος στην Ελλάδα. Συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Πανοράματος και δυτικά με το Δήμο Καλαμαριάς και το Δήμο Τριανδρίας.

Περιλαμβάνει τις περιοχές:

- Παραδοσιακός οικισμός Πυλαίας
- Μαλακοπή
- Κωνσταντινουπολίτικα
- Ελαιώνες
- Πουρνάρι
- Κάτω Πυλαία
- Πατριαρχικό
- Νέα Ελβετία
- Λυγαριά

- Βίλλα Ριτζ
- Οικισμός Τοπογράφων



Ιστορία

Η αρχαία ονομασία της Πυλαίας είναι **Στρέψα** ενώ κατά την Βυζαντινή εποχή και την Τουρκοκρατία είναι γνωστή ως **Καπουτζήδα** που σημαίνει καστροφύλακες. Το σημερινό της όνομα καθιερώθηκε από το 1927, θυμίζοντας και πάλι την ιδιότητα των κατοίκων της να φυλούν τις Πύλες της Θεσσαλονίκης. Προστάτης του χωριού ήταν και είναι μέχρι σήμερα ο Προφήτης Ηλίας, η γιορτή του στις 20 Ιουλίου, γιορτάζεται με ένα μεγάλο πανηγύρι κατά τη διάρκεια του οποίου λαμβάνουν χώρα διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις όπως συναυλίες κ.α. Τα ήθη και τα έθιμα, ιδίως του γάμου, αρραβώνα, γέννησης, αλλά και του θανάτου θυμίζουν σε πολλά την Αρχαία Ελλάδα.

Το Έμβλημα του Δήμου



Το έμβλημα του Δήμου περιλαμβάνει τον Προφήτη Ηλία στο άρμα του, πάνω από ένα κάστρο, που συνδέεται με τους Καπουτζήδες (καστροφύλακες). Ένα φίδι θυμίζει τον αρχικό λόγο μετοίκησης στο σημερινό χώρο της Πυλαίας κι ένα τσαμπί σταφύλια την αμπελουργία που κατά παράδοση γίνεται στην περιοχή.

Η Πυλαία σήμερα

Τα τελευταία χρόνια η Πυλαία κατάφερε να δημιουργήσει τον πρώτο αξιόλογο πυρήνα για την οικονομική της ανάπτυξη ενισχύοντας την τοπική αγορά. Παράλληλα ολοκληρώθηκαν και πολλές, σημαντικές, εξωτερικές επενδύσεις που προσέφεραν σε πολλά επίπεδα.

Εμπορικά κέντρα

Στα όρια του Δ. Πυλαίας βρίσκονται:

- Εμπορικό Κέντρο "Μακεδονία"
- Εμπορικό Κέντρο "Mediterranean Cosmos"
- Εμπορικό Κέντρο "Florida"
- Εμπορικό Κέντρο "Απολλώνια Πολιτεία"

Εκπαίδευση

Οι μεγάλες, μη κατοικημένες, εκτάσεις του Δ. Πυλαίας προσφέρουν το κατάλληλο περιβάλλον για πολλά ιδιωτικά εκπαιδευτήρια της Θεσσαλονίκης.

Μερικά από αυτά είναι τα εξής:

- Αμερικάνικη Γεωργική Σχολή
- Αριστοτέλειο
- Αρσάκειο Θεσσαλονίκης
- Γερμανική Σχολή Θεσσαλονίκης
- Εκπαιδευτήρια "Απόστολος Παύλος"
- Εκπαιδευτήρια "Ρήγας Φεραίος"
- Ελληνογαλλική Σχολή "Καλαμαρί"
- Κολλέγιο "Ανατόλια"
- Λεωνίδα Εκπαιδευτήρια
- Μακεδονικά Εκπαιδευτήρια
- Πρότυπα Εκπαιδευτήρια Θεσσαλονίκης
- Pinewood Schools

Εκτός από τα ιδιωτικά σχολεία στην περιοχή βρίσκονται δημόσια νηπιαγωγεία, δημοτικά, γυμνάσια, λύκεια καθώς και το Μουσικό Σχολείο Θεσσαλονίκης.

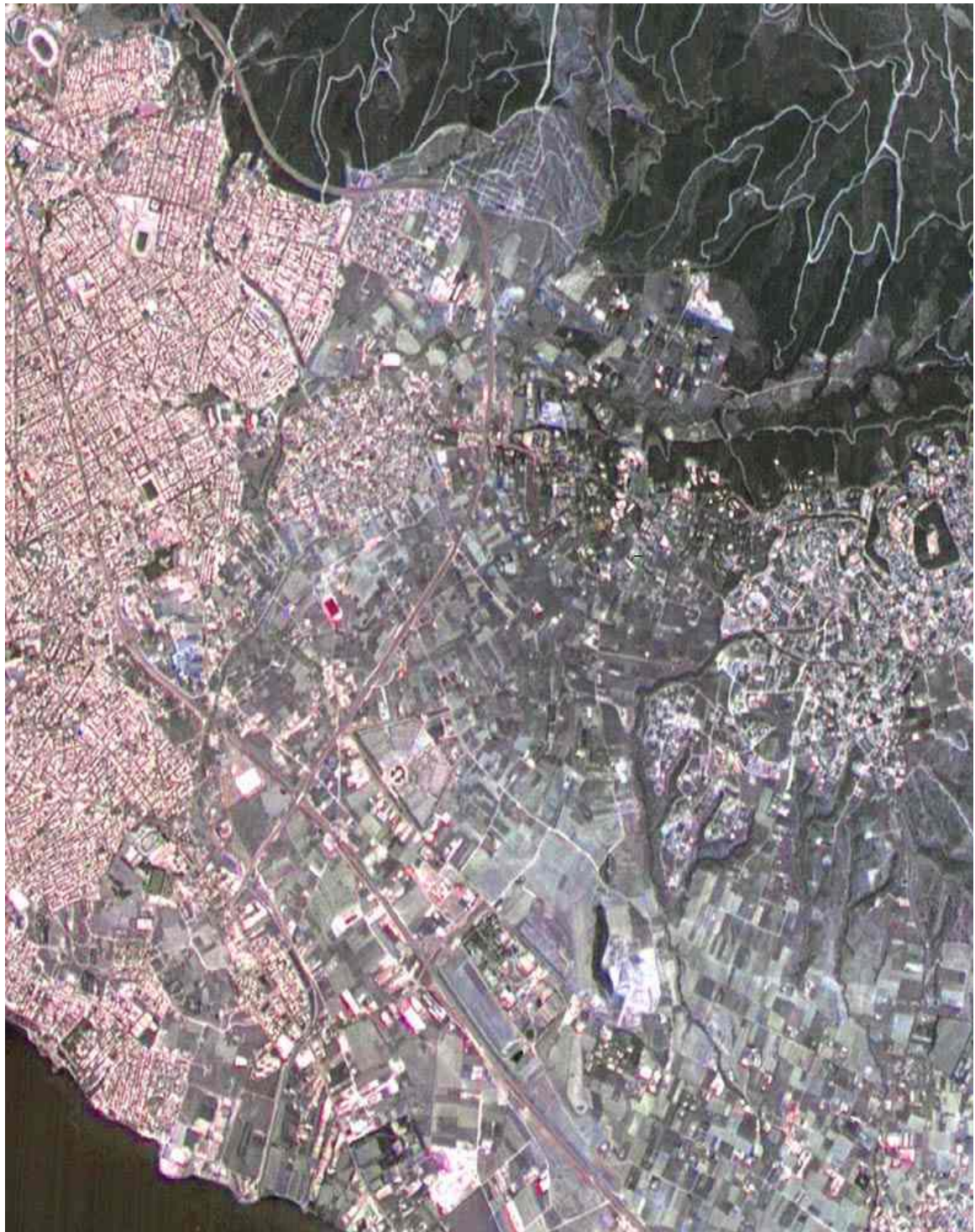
Αθλητισμός

- Γήπεδο μπάσκετ ΠΑΟΚ
- Ιππικός Όμιλος Θεσσαλονίκης
- Α.Ε. Πυλαίας

Υποδομές υγείας

- Ιατρικό Διαβαλκανικό Κέντρο
- Κέντρο Περίθαλψης Παιδών "Α.Δημήτριος"
- Κλινική "Γέννεσις"

(<http://el.wikipedia.org>)



(Αεροφωτογραφία περιοχής Πυλαίας www.googlephoto.gr)

Κεφάλαιο 5

Η ζήτηση κατοικιών

5.1 Η ζήτηση κατοικιών του έτους 2007-2008 ως σήμερα

Την τελευταία διετία υπάρχει υποχώρηση της ζήτησης και αυξημένη προσφορά. Η υποχώρηση της ζήτησης αποδίδεται στην επιφυλακτική στάση που τηρούν τα νοικοκυριά εν όψει των γενικότερων οικονομικών συνθηκών και κυρίως της αβεβαιότητας που επικρατεί σε σχέση με τις επιπτώσεις της χρηματοπιστωτικής κρίσης, ιδίως όσον αφορά την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα. Εξάλλου, οι αυξημένες προσδοκίες των νοικοκυριών για χαμηλότερα επίπεδα τιμών στο μέλλον τα έχουν οδηγήσει σε αναβολή της απόφασης για αγορά κατοικίας. Από την άλλη πλευρά, η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων εκτιμάται ότι έχει και αυτή συμβάλει στην επιβράδυνση της αύξησης της ζήτησης. Σημειώνεται πάντως ότι, ενώ οι προαναφερόμενοι παράγοντες συνέβαλαν στην υποχώρηση της ζήτησης για αγορά ακινήτων συνολικά, παράλληλα έχουν στρέψει το ενδιαφέρον των αγοραστών τον τελευταίο χρόνο προς παλαιότερα και μικρότερου εμβαδού ακίνητα. (Εκθεση Διοικητή Εθνικής Τράπεζας 2008)

Η πλευρά της προσφοράς στην αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών, το οποίο ωστόσο φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η υπερβάλλουσα αυτή προσφορά ήταν αποτέλεσμα κυρίως της εξαιρετικά αυξημένης ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2006 (βάσει αδειών που εκδόθηκαν το 2005 υπό το ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς που ίσχυε πριν από την επιβολή ΦΠΑ στις νέες κατοικίες στις αρχές του 2006.) Η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος αδιάθετων κατοικιών, σε συνδυασμό με την ασθενή ζήτηση στην αγορά ακινήτων τα δύο τελευταία χρόνια, έχει οδηγήσει σε στάση αναμονής τους εργολάβους οικοδομών ως

προς την ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών. Οι κατασκευαστές, έχοντας στην κατοχή τους μεγάλο αριθμό ακινήτων προς πώληση, περιορίζουν την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, ευελπιστώντας έτσι να διατηρήσουν τις τιμές πώλησης στα ίδια επίπεδα. **(Εκθεση Διοικητή Εθνικής Τράπεζας 2008)**



Την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας αποτύπωσε πρόσφατα και η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΣΥΕ), καταγράφοντας για το διάστημα Ιανουάριος-Σεπτέμβριος 2007 πτώση στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών στην Θεσσαλονίκη της τάξης του 17,1% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα . **(www.enet.gr)**

Σύμφωνα με τα αρχεία της Πολεοδομίας Πυλαίας, ο αριθμός οικοδομικών αδειών το 2007 ήταν 136 ενώ το 2008 μειώθηκαν στις 109. **(Πίνακας 2 παράρτημα,αρχείο κ.Κοροκυθάκη Ανδρομάχης γεωγράφου, Πολεοδομία Πυλαίας)**



(<http://www.ethnos.gr>)

Ωστόσο, οι εκπρόσωποι των κατασκευαστών εκτιμούν ότι η πραγματική μείωση της δραστηριότητας είναι υπερδιπλάσια, αφού πολλές από τις άδειες που εκδόθηκαν παραμένουν αναξιοποίητες, κλειδωμένες σε κάποιο συρτάρι (σ.σ.: η άδεια έχει ισχύ τετραετίας). Εκτιμάται ότι τουλάχιστον ένας στους τρεις εργολάβους (30%-40%) κατέχουν οικοδομικές άδειες, αλλά δεν ξεκίνησαν κατασκευές και δεν πρόκειται να το κάνουν σύντομα.

(www.enet.gr)

5.1.2 Το είδος των κατοικιών με περισσότερη ζήτηση

Σύμφωνα με τα στοιχεία από τον σύλλογο μεσιτών, οι τιμές των καινούργιων σπιτιών στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα στην περιοχή της Πυλαίας - Χαριλάου κυμαίνονται από 1.900€ - 4.000€ ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η μεγαλύτερη ζήτηση καταγράφεται στην κατηγορία των μεσαίων κατοικιών, δηλαδή επιφάνειας από 80 έως 120 τ.μ.

(<http://www.patriotaki.com>)

Το αγοραστικό κοινό που ενδιαφέρεται για αγορά μόνιμης κατοικίας στην Πυλαία, είναι οικογένειες με παιδιά, κι όχι φοιτητές ή αλλοδαποί. Συνεπώς αναζητούν συνήθως ένα δωάρι 80-90 τμ.**(Αρνάκης, Σ.Α.Π)**

Επίσης, προτιμούν το διαμέρισμα από μια μεζονέτα ως προς την πρακτικότητα αλλά και λόγω οικονομίας.**(Βαγιωνάκη, ΣΑΠ)** Εξάλλου οι μεζονέτες είναι πάντα δύο και τριών ορόφων και εν μέσω κρίσης θεωρείται πολυτέλεια για μια μέση οικογένεια ένα τέτοιο σπίτι.**(Ρέκκας, ΣΑΠ)**

Η αδυναμία απόκτησης στέγης από νεαρά ζευγάρια, έχει αρχίσει να μικραίνει τα εμβαδά των κατοικιών για να γίνουν πιο προσιτά και γενικά υπάρχουν ήδη σοβαρά προβλήματα μεταξύ των οποίων η υπογεννητικότητα, η οποία αποτελεί βόμβα με μακροχρόνιες αρνητικές αλυσιδωτές επιδράσεις σ' ολόκληρη την κοινωνία. **(www.sigmalive.com)** Επιπλέον παρατηρείται η τάση επιστροφής πολλών στη μίσθωση αφού τα δάνεια πια είναι μεγάλο βάρος για ένα ελληνικό νοικοκυριό και δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν σε αυτές τις υποχρεώσεις, οπότε και η επιστροφή στο ενοίκιο είναι η επόμενη λύση έως ότου βρεθούν οι συνθήκες για την λήψη ενός δανείου. **(<http://www.eniath.gr>)**



5.2 Οι τιμές των κατοικιών

Το κραχ στην οικοδομή έφερε μείωση τιμών στα ακίνητα. Για πρώτη φορά τα τελευταία 15 χρόνια οι κατασκευαστές προαναγγέλλουν ότι θα προχωρήσουν σε μειώσεις τιμών προκειμένου να πουλήσουν το μεγάλο απόθεμα κατοικιών που έχει συσσωρευτεί τα τελευταία χρόνια και να αντιμετωπίσουν τις μεγάλες πιέσεις που δέχονται πλέον από τις υψηλές δανειακές τους υποχρεώσεις. Τα σημάδια της κρίσης έχουν εμφανισθεί εδώ και ενάμιση χρόνο στην αγορά ακινήτων, αλλά για πρώτη φορά εκδηλώνονται τώρα με τόση ένταση, όπως η πρόσφατη μεγάλη βουτιά στην οικοδομή αλλά και η διάθεση που δείχνουν οι κατασκευαστές να ρίξουν τις ήδη υπέρογκες τιμές που ζητούν. Η αίσθηση πως οι τιμές των ακινήτων θα αυξάνονταν συνεχώς ή εν πάση περιπτώσει πως δεν θα υπήρχε επιστροφή, δεν υπάρχει πια. Η κούρσα της περιόδου 1996-2006, όπου οι τιμές αυξάνονταν ετησίως 6,5% (βάσει των στοιχείων της Τραπέζης της Ελλάδος), φρέναρε απότομα το 2007. Έκτοτε, η αγορά ακινήτων φαίνεται να έχει εισέλθει σε μια κρίσιμη καμπή, με τη ζήτηση να πέφτει συνεχώς (<http://www.spitogatos.gr>)

Σύμφωνα με τον δείκτη της Τραπέζης της Ελλάδος, οι τιμές των ακινήτων από το καλοκαίρι του 2008 έχουν υποχωρήσει κατά 7%, ενώ κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2009 μειώθηκαν κατά 3,5% περίπου σε σχέση με τα τέλη του 2008. (<http://news.pathfinder.gr>)

Στην Πυλαία οι τιμές των κατοικιών έμειναν σταθερές στα καινούρια και καλοφτιαγμένα σπίτια , έπεσαν κατά 10%-15% σε παλιότερες και όχι τόσο καλές κατοικίες. (κ.Ρέκκας Σ.Α.Π)

5.3 Το πλεόνασμα (stock) των κατοικιών



Οι νεόδμητες κατοικίες, καθώς και αυτές που βρίσκονται στο στάδιο της ολοκλήρωσης, υπολογίζονται σε 70.000 στους 16 νομούς της Μακεδονίας και της Θράκης, που ζητούν αγοραστή. Λίγο περισσότερες από 30.000 από αυτές βρίσκονται στο νομό Θεσσαλονίκης και άλλες περίπου 20.000 στη Χαλκιδική.

(<http://www.gnomi-evros.gr>)

Ο αριθμός των αδιάθετων σπιτιών χαρακτηρίζεται αρκετά μεγάλος από παράγοντες της κτηματαγοράς, αφού η πολύ χαμηλή ζήτηση ακινήτων τα προηγούμενα χρόνια δε βοήθησε τους εργολάβους να μειώσουν σημαντικά το στοκ τους, παρά το γεγονός ότι «φρέναραν» την οικοδομική δραστηριότητά τους. Μόλις ήρθε και στην χώρα μας η οικονομική κρίση, η αγορά πάγωσε. Οι τιμές παρέμειναν στα επίπεδα του 2006. Οι συμβολαιογραφικές πράξεις μειώθηκαν δραστικά. Υπό την πίεση του στοκ των 20.000 και πλέον

απούλητων σπιτιών σταμάτησε η ανέγερση νέων κατοικιών στη Θεσσαλονίκη.(<http://archive.enet.gr>)

Τα περισσότερα από τα περίπου 30.000 νεόδμητα αδιάθετα σπίτια στο νομό Θεσσαλονίκης βρίσκονται στους οικισμούς περιφερειακά της ανατολικής πλευράς του πολεοδομικού συγκροτήματος (Πλαγιάρι, Τρίλοφος, Καρδία κ.λπ.), στον Άγιο Ιωάννη Καλαμαριάς, σε τμήματα της Πυλαίας και στους δήμους Ευόσμου, Σταυρούπολης και Ελευθερίου – Κορδελιού. Ειδικότερα η περιοχή της Πυλαίας έχει μεγάλο απόθεμα σπιτιών και πλέον χτίζονται ελάχιστα σπίτια. Οι λόγοι είναι είτε οι πυλώνες της ΔΕΗ που υπάρχουν στην περιοχή και επηρεάζουν την υγεία των κατοίκων, είτε η έλλειψη κεντρικής αγοράς όπου χρειάζεται οι κάτοικοι να κατεβαίνουν ως το κέντρο της Θεσσαλονίκης για τα ψώνια τους .

(κ.Κορνηλάκη Σ.Α.Π)

Ο αριθμός είναι πολύ υψηλός, ωστόσο το παρήγορο για τους εργολάβους είναι ότι το στοκ τους αρχίζει να μειώνεται, έστω κι αν αυτό γίνεται με πολύ αργούς ρυθμούς. Ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στη Βόρεια Ελλάδα εκτιμάται ότι θα σημειωθεί σε διάστημα 2 - 4 χρόνων από σήμερα, αν βέβαια συνεχιστούν οι σημερινοί χαμηλοί ρυθμοί ανοικοδόμησης.

(<http://www.gnomi-evros.gr>)



5.3.1 Η αυθαίρετη ανέγερση κατοικιών

Την πρώτη θέση στη λίστα με τις περιοχές που χαρακτηρίζονται αυθαιρετουπόλεις κατακτά ο νομός Θεσσαλονίκης, όπου τα αυθαίρετα κτίσματα ξεπερνούν τα 60.000. Επισήμως από την πολεοδομία έχουν καταγραφεί και είναι προς κατεδάφιση περίπου 30.000, ενώ τα αυθαίρετα για τα οποία έχουν εκδοθεί τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις είναι 12.000, τα οποία χτίστηκαν μετά το 1983. Υπάρχουν δύο ειδών αυθαιρεσίες, πρωτίστως αυτές που αφορούν υπερβάσεις νομίμως εκδομένων αδειών και δευτερευόντως όσες αφορούν την ανέγερση κάθε είδους κτισμάτων σε αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλης χωρίς άδεια.

Εκτός από τον αριθμό των αυθαιρετων κτισμάτων που συνεχώς αυξάνεται, στο νομό Θεσσαλονίκης καταγράφονται και περιοχές που χτυπούν κόκκινο στην αυθαίρετη δόμηση. Σύμφωνα με τα στοιχεία της πολεοδομίας, που διενεργεί τις αυτοψίες, οι περιοχές αυτές είναι: η Θέρμη, η Πυλαία, η ευρύτερη περιοχή του δήμου Θερμαϊκού και το Πανόραμα. Το οξύμωρο στις συγκεκριμένες περιοχές, είναι ότι καταγράφονται υπερβάσεις νομίμως εκδομένων αδειών από τους ιδιοκτήτες και αυτό συμβαίνει στην πλειοψηφία των περιπτώσεων που ιδιώτες χτίζουν σπίτι. Το γεγονός πρακτικά σημαίνει πως ένας πολίτης αρχικά χτίζει στα τετραγωνικά μέτρα που ορίζει η άδειά του

και στη συνέχεια προχωρά σε υπερβάσεις, χτίζοντας τους ημιυπαίθριους χώρους, τις σοφίτες και άλλα σημεία, τα οποία συνιστούν σημαντικές παραβάσεις.

(<http://www.makthes.gr>)



Η περιοχή της Πυλαίας έχει πολύ μικρό αριθμό αυθαίρετων κατοικιών γιατί σε αυτή γίνονται τακτικοί έλεγχοι και σαφώς δεν είναι εγκατελειμένη περιοχή σε κανένα κομμάτι της, αντιθέτως είναι από τους πιο ανεπτυγμένους δήμους και οργανωμένους δήμους στην Θεσσαλονίκη.**(κ.Γιαννούδης Σ.Α.Π)**

Αυτή την περίοδο ωστόσο, εκτός από τις αυτοψίες που διενεργούνται με έξι κλιμάκια ημερησίως, για να διαπιστώνονται παραβάσεις και αυθαιρεσίες, η διεύθυνση Πολεοδομίας ανακοινώνει ότι στο εξής θα γίνονται υποχρεωτικοί έλεγχοι σε όλα τα κτίσματα εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, ακόμη και σε αυτά που ανεγείρονται με νομίμως εκδομένες άδειες. Οι έλεγχοι, αναφέρει ο κ. Αγγούρας, θα είναι δειγματοληπτικοί και η πολεοδομία θα παρεμβαίνει για την επαλήθευση της υπεύθυνης δήλωσης του μηχανικού ότι το κτίσμα είναι νόμιμο, ότι έχει δηλαδή την απαιτούμενη άδεια. . Και οι δήμοι πλέον κινητοποιούνται περισσότερο και ζητάνε επιπλέον κονδύλια από το υπουργείο και εξοπλισμό από τους δήμους, καθώς και βοήθεια για την καταγραφή των αυθαιρέτων.

(<http://www.makthes.gr>)

Κεφάλαιο 6

Υπογεννητικότητα και κατοικία

6.1 Το μεγάλο πρόβλημα της υπογεννητικότητας



Το σοβαρό πρόβλημα όσον αφορά την υπογεννητικότητα στην Ελλάδα δείχνει τα πράγματα ιδιαίτερα απογοητευτικά. Ο πληθυσμός της χώρας λιγοστεύει επικίνδυνα. Η αυξανόμενη υπογεννητικότητα σε συνδυασμό με την μεγεθυνόμενη γήρανση του πληθυσμού απειλούν τα θεμέλια του έθνους. Το δημογραφικό πρόβλημα είναι σαν ένα νόμισμα με δύο όψεις. Η μία όψη είναι η ελάττωση της γεννητικότητας και η άλλη είναι η γήρανση του πληθυσμού.

Κάθε χρόνο υπάρχουν 50.000 λιγότεροι νέοι και 1.012.000 περισσότεροι ηλικιωμένοι. Έχουμε 10 εκατομμύρια πληθυσμό από τα οποία το 1 εκατομμύριο είναι οι μετανάστες. Για να διατηρηθεί ο πληθυσμός σε σταθερά επίπεδα θα πρέπει σε κάθε γυναίκα να αντιστοιχούν 2,1 παιδιά. Δηλαδή οι 100 γυναίκες να γεννούν 210 παιδιά. Η σταδιακή μείωση της γεννητικότητας - γονιμότητας του ελληνικού πληθυσμού άρχισε κυρίως από το 1981 και μετά. Ενώ σε όλη την μεταπολεμική περίοδο στην Ελλάδα ο αριθμός των γεννήσεων ανέρχονταν στις 148.000 περίπου το 1990 μειώθηκαν σε 103.000 δηλαδή μια μείωση κατά 30%. (www.neos-forum.com)

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ιδρύματος για την Επίλυση του Δημογραφικού Προβλήματος, μέχρι το 1980, οι γεννήσεις ήταν σχετικά σταθερές. Γεννιούνταν γύρω στα 140.000 άτομα. Από το 1950 μέχρι το 1980, οι γεννήσεις ήταν της τάξης των 150.000. Μετά το 1981 ως και σήμερα, παρατηρείται μια σταδιακή μείωση της γεννητικότητας - γονιμότητας του πληθυσμού με ρυθμό που δεν έχει ξανασημειωθεί, όχι μόνο στον ελληνικό χώρο, αλλά και στο σύνολο των αναπτυγμένων χωρών σε ολόκληρο τον

κόσμο. Ενώ οι γεννήσεις παρέμειναν σχεδόν σταθερές σε απόλυτους αριθμούς σε όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου, μετά το 1980 άρχισαν να μειώνονται, φθάνοντας το 2001 στις 102 χιλιάδες, μια μείωση που φθάνει το 32% κατά τη διάρκεια 20 μόνο ετών.

6.1.1 Τα αίτια της υπογεννητικότητας



Από την άλλη μεριά, οι θάνατοι αυξήθηκαν σταδιακά σε όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου, φθάνοντας τις 102 χιλιάδες το 2001, από 53 χιλιάδες που ήταν το 1951. Ενώ το 1980 είχαμε 54.000 περισσότερες γεννήσεις από θανάτους, γεγονός που σημαίνει ότι ο πληθυσμός παρουσίαζε αύξηση, να φτάσουμε στο 2000 όπου οι γεννήσεις είναι λιγότερες ή οριακά στον ίδιο αριθμό με τους θανάτους. Το 1998 για πρώτη φορά οι θάνατοι ήταν περισσότεροι από τις γεννήσεις.

(www.apodimos.com)

Η υπογεννητικότητα, όπως λανθασμένα πολλοί πιστεύουν, δεν οφείλεται μόνο σε ιατρικούς λόγους. Υπάρχουν πολλοί άλλοι λόγοι που είναι κοινωνικοί, οικονομικοί, επαγγελματικοί. Είναι γενικά η αλλαγή του τρόπου ζωής, η αστικοποίηση και ο εγκλωβισμός των ανθρώπων στις πολυκατοικίες και στα διαμερίσματα, η ενασχόληση των νέων με τις σπουδές τους και η αγωνιώδης προσπάθεια για την εξεύρεση εργασίας. Υπάρχει ακόμα η χαλάρωση των δεσμών της οικογένειας, που δεν είναι πια διαθέσιμοι η γιαγιά και ο παππούς, οι αδελφές, οι θείες κλπ., όπως παλαιότερα, δηλαδή η αλλαγή των οικογενειακών προτύπων. Αλλά και όταν ακόμα γεννηθούν τα παιδιά, δεν υπάρχουν οι παιδικοί σταθμοί κοντά στην κατοικία τους, ώστε να μην ταξιδεύουν μέσα στους δρόμους μιας πολυάνθρωπης πόλης για να πάνε στο σχολείο. **(www.athleventis.gr)** Μερικοί ακόμη παράγοντες, είναι:

- 1). Η μείωση του αριθμού των τελουμένων γάμων σε πανελλήνια κλίμακα
- 2). Η αύξηση του αριθμού των διαζυγίων
- 3). Ο μεγάλος αριθμός εκτρώσεων με την νομιμοποίησή τους, που βοηθούν στην υπογεννητικότητα.
- 4). Η αστυφιλία με αποτέλεσμα να αποδυναμωθούν οι αγροτικές περιοχές και να στερηθεί η Ελλάδα των εστιών υπεργεννητικότητάς της. Συγχρόνως στα αστικά κέντρα τα διαμερίσματα των πολυκατοικιών δεν ευνοούν την ανάπτυξη πολυμελών οικογενειών. Επιπλέον στην πόλη η γειτονία και το πρόχειρο γήπεδο για παιχνίδια των παιδιών δεν υπάρχουν.
- 5). Η έλλειψη επαρκούς αριθμού βρεφονηπιακών σταθμών παίζει ανασταλτικό ρόλο στις γυναίκες για την γέννηση παιδιών
- 6). Η ανάπτυξη νέων προτύπων ζωής, ιδιαίτερα στις μεγαλουπόλεις, αλλά τελευταία και στις αγροτικές περιοχές, με την επικράτηση της επιθυμίας απόκτησης όσον το δυνατόν περισσότερων καταναλωτικών αγαθών.
- 7). Η απασχόληση της γυναίκας σε επαγγέλματα έξω από το σπίτι που ελάχιστα ευνοεί την απόκτηση παιδιών
- 8). Το υψηλό επίπεδο μόρφωσης με τις φιλοδοξίες για διάκριση, άνοδο και επιτυχία που δρα ανασταλτικά στην γεννητικότητα. Γενικά τα εύπορα κοινωνικοοικονομικά στρώματα έχουν περισσότερες γνώσεις σε θέματα οικογενειακού προγραμματισμού και αποφεύγουν την αυξημένη γεννητικότητα.
- 9). Η κοινωνική και οικονομική ανασφάλεια των νεαρών ζευγαριών, ιδίως στα αστικά κέντρα δεν ευνοεί την κάλυψη των αναγκών για την γέννηση και την ανατροφή των παιδιών.
- 10). Ο μεγάλος αριθμός θανάτων από τροχαία ατυχήματα, ναρκωτικά, Έιτς.

11). Η κρατική και κοινωνική αδιαφορία για ενίσχυση των πολυτέκνων οικογενειών.

12) Η ανυπαρξία κινήτρων και μηχανισμών στήριξης των νέων ζευγαριών. Η μείωση του οικογενειακού εισοδήματος και η δυσκολία στην απόκτηση στέγης. Η ανύπαρκτη πολιτική στήριξης απόκτησης κατοικίας από το κράτος.

(<http://www.neos-forum.com>)



6.1.2 Επιπτώσεις του προβλήματος και στην κατοικία-προτάσεις

Οι επιπτώσεις της δημογραφικής εξέλιξης και της διάσπασης της οικογένειας όπως αύξηση του αριθμού των ατόμων που ζουν μόνα τους, των μονογονικών οικογενειών και η ελάττωση των πολύτεκνων οικογενειών δημιουργούν προβλήματα στον τομέα των οικοδομών, των μεγάλων αστικών κέντρων με δύο βασικά χαρακτηριστικά: 1) τα κέντρα των μεγάλων πόλεων διεκδικούνται σαν κατοικίες από τα άτομα που ζουν μόνα τους (ανύπαντροι, χήροι ή διαζευγμένοι), 2) τα περίχωρα και προπαντός οι περιιαστικές κοινότητες γίνονται το καταφύγιο των οικογενειών με παιδιά. Έτσι πλέον, η διάσπαση της οικογένειας σε πολλές μορφές νοικοκυριών συνοδεύεται από σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα της αγοράς των κατοικιών όπως αλλαγή στο μέγεθος των νοικοκυριών, στις ανάγκες και ποιότητα κατοικιών και στο μέγεθος των κατοικιών. (www.neos-forum.com)



Για τον σκοπό αυτό προτείνονται:

- 1).Ενίσχυση της οικογένειας, κυρίως οικονομική για την ανατροφή των παιδιών.
- 2).Εισαγωγή του μαθήματος της δημογραφίας στα ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα προς κατάρτιση στελεχών για την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος και την παροχή σχετικών γνώσεων.
- 3).Φοροαπαλλαγές σε πολύτεκνες οικογένειες και διευκόλυνση για απόκτηση στέγης
- 4).Προβολή της πολύτεκνης οικογένειας από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, τα σχολικά βιβλία κ.λπ. ως πρότυπης οικογένειας
- 5).Καταπολέμηση της αστυφιλίας με ενίσχυση της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- 6).Αναμόρφωση επιδόματος για το 3ο παιδί και γενικότερα κλιμάκωση επιδομάτων μετά το 2ο παιδί.
- 7) Γενικευμένη πολιτική κινήτρων στα νέα ζευγάρια της επαρχίας και των πόλεων. Πρόγραμμα παροχής άτοκων δανείων και πρόγραμμα κατασκευής από το κράτος κατοικιών με μικρό κόστος στα προάστια των πόλεων.
(www.neos-forum.com)

Η χώρα βρίσκεται σε επικίνδυνο σημείο. Σε τέτοιο σημείο που δεν θα πρέπει να σκεφτόμαστε αν πρέπει να εξισώσουμε τους τρίτεκνους με τους

πολύτεκνους, αλλά αν θα πρέπει να εξισώσουμε τους δίτεκνους με τους πολύτεκνους. Αυτό που έχει ουσιαστικό αποτέλεσμα είναι να υπάρξει μια γενικευμένη πολιτική κινήτρων όσον αφορά τις γεννήσεις, τη μητρότητα και τα νέα ζευγάρια.

Το κράτος πρέπει να αντιμετωπίσει το δημογραφικό ως μέγιστο εθνικό πρόβλημα και να θέσει άμεσες προτεραιότητες εφαρμογής ρεαλιστικών και αποτελεσματικών πολιτικών. Αυτό που έχει σημασία στη συζήτηση γύρω από το δημογραφικό είναι να υπάρξουν έμπρακτα αποτελέσματα

Η βάση της ανάπτυξης μιας τέτοιας πολιτικής πρέπει να στηριχθεί πάνω στην οικογένεια. Ο θεσμός της οικογένειας πρέπει να στηριχθεί από την πολιτεία, καθώς στην Ελλάδα τα περισσότερα παιδιά γεννιούνται μετά το γάμο, σε αντίθεση με άλλες χώρες.

Κεφάλαιο 7

Το θεσμικό πλαίσιο

7.1 Δικαιολογητικά για έκδοση οικοδομικής άδειας

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικής αδειάς είναι:

Αίτηση ιδιοκτήτη

Δηλώσεις αναθέσεως και αναλήψεως μελέτης επιβλέψεως οικοδομικών εργασιών,

Τεχνικές εκθέσεις και προϋπολογισμός

Αρχιτεκτονική και στατική μελέτη,

Μελέτες θερμομόνωσης, ύδρευσης – αποχέτευσης,

Μελέτη πυροπροστασίας και έγκριση της από την πυροσβεστική υπηρεσία,

Μελέτη καυσίμου (φυσικού) αερίου

Συμβολαιογραφική δήλωση για δέσμευση χώρου στάθμευσης

Υδραυλική μελέτη (ύδρευση – αποχέτευση)

Μελέτη εγκαταστάσεων

Υψόμετρο δήμου ή κοινότητας για εντός σχεδίου πόλεως οικοδομές,

Έγκριση αρχαιολογίας για οικοδομές που ανεγείρονται σε χώρους ελεγχόμενους από το υπουργείο Πολιτισμού,

Έγκριση ΔΕΗ

Βεβαίωση δασαρχείου για οικοδομές εκτός σχεδίου πόλεως,

Τίτλοι κυριότητας για οικόπεδα ή γήπεδα τα οποία είναι άρτια κατά παρέκκλιση,

Εγκρίσεις διαφόρων φορέων (βιομηχανίας, συγκοινωνιών, ΕΟΤ), αναλόγως με τη χρήση των κτιρίων,

Απόδειξη προκατάθεσης αμοιβής μελέτης από Εθνική Τράπεζα,

Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας

Φορολογική ενημερότητα του ιδιοκτήτη.

(<http://www.loupassis.gr>)



Δικαιολογητικά για πωλητές

- Τίτλος κτήσης του ακινήτου και πιστοποιητικό μεταγραφής από το υποθηκοφυλακείο της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου με την δήλωση του μηχανικού που το συντάξε
- Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη θεωρημένη από τη ΔΟΥ όπου ο ίδιος υπάγεται.
- Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, θεωρημένη από την Δ.Ο.Υ. του εισοδήματός του, ότι έχει συμπεριλάβει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο στο Ε-9 και δεν υποχρεούται να υποβάλει δήλωση μεγάλης ακίνητης περιουσίας
- Βεβαίωση από το δήμο στον οποίο υπάγεται το ακίνητο, ότι για το συγκεκριμένο δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας.

- Πιστοποιητικό από το δήμο στον οποίο υπάγεται το ακίνητο, ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας.
- Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/84, ότι ο μεταβιβάζων δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 2084/92 και Απόφασης Υπουργού Εργασίας Φ21/116/ΦΕΚ 839/10-7-00. Σε περίπτωση που υπάγεται, λαμβάνει βεβαίωση μη οφειλής και ασφαλιστικής ενημερότητας του αρμόδιου ΙΚΑ στην περίπτωση που ο μεταβιβάζων είναι έμπορος η συμμετέχει σε επιχείρηση η είναι ιδιοκτήτης νεόδμητου κτίσματος και σε οποιοσδήποτε άλλες περιπτώσεις, όπως ορίζει ο Νόμος.
- Βεβαίωση από το Κτηματολόγιο, ότι έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα δήλωση του Ν. 2308/85 για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή κτηματογραφικό απόσπασμα στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή ενταγμένη στο Κτηματολόγιο.

. (<http://www.redream.gr>)



Δικαιολογητικά για αγοραστές

- Κατάθεση δηλώσεων φόρου μεταβίβασης.
- Για πρώτη κατοικία, κατά την υπογραφή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι δεν υπάρχει απαλλαγή για απόκτηση πρώτης κατοικίας, ότι δεν υπάρχει η πλήρης κυριότητα άλλου ακινήτου. Παράλληλα προσκομίζεται πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και βεβαίωση αρτιότητας με τοπογραφικό του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου.
- Κατά την υπογραφή των συμβολαίων αγοραπωλησίας, υπογράφονται και άλλες υπεύθυνες δηλώσεις, που αναφέρουν ότι το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, παραλία, αιγιαλό, καθώς και ότι το ακίνητο δεν πρόκειται να αλλάξει απότομα χρήση μετά την αγορά του. Μετά την υπογραφή των συμβολαίων ο δικηγόρος του αγοραστή ή ο συμβολαιογράφος ή ο ίδιος ο αγοραστής καταθέτει ένα αντίγραφο στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο για να αποκτήσει ο νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου το Πιστοποιητικό Μεταγραφής.
(<http://www.redream.gr>)

7.2 Ο φόρος προστιθέμενης αξίας των ακινήτων



Η επιβολή του ΦΠΑ την 1η Ιανουαρίου 2008 με συντελεστή 15% αποφεύχθηκε λόγω της ταυτόχρονης υιοθέτησης του ευρώ και της ανησυχίας που υπήρχε ότι τυχόν αύξηση των τιμών θα ταυτιζόταν αρνητικά με το κοινό ευρωπαϊκό νόμισμα. Στη συνέχεια και μετά την πάροδο έξι μηνών, το Υπουργείο Οικονομικών υπέδειξε ότι τώρα δεν είναι η κατάλληλη στιγμή για επιβολή του ΦΠΑ λόγω των προβλημάτων που εμφανίστηκαν στην παγκόσμια οικονομία και τέθηκε νέος στόχος για την 1/1/2009 κάτι το οποίο τελικά δεν έγινε. Τώρα, ο φόβος πτώσης των τιμών των ακινήτων και ουσιαστικής επιβράδυνσης των κρατικών εσόδων από μια τέτοια εξέλιξη, αναβάλλει για μία ακόμη φορά την εφαρμογή της υποχρέωσης με την ακριβή ημερομηνία εφαρμογής του ΦΠΑ να τοποθετείται κάπου εντός του 2010. (<http://www.sigmalive.com>)

7.3 Ο νόμος της αντιπαροχής (νόμος 1562/1985)

Η αντιπαροχή οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μέθοδος δόμησης που χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά τη μεταπολεμική περίοδο και μετά τον εμφύλιο. Ως γενική έννοια σημαίνει το αντάλλαγμα που παίρνει κάποιος σε ανταλλακτική σύμβαση, πχ το τίμημα που λαμβάνει ο πωλητής σε μια σύμβαση πώλησεως ή ο μισθός που λαμβάνει ο εργαζόμενος έναντι της εργασίας που προσφέρει (<http://el.science.wikia.com>)

Ειδικά στην οικοδομική δραστηριότητα αντιπαροχή είναι τα διαμερίσματα που θα λάβει ο οικοπεδούχος για τον εαυτό του έχοντας αναθέσει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής στο οικόπεδό του. Είναι η αντιπαροχή που λαμβάνει, επειδή παραχώρησε το οικόπεδο του. Αντί, δηλαδή, ο εργολάβος να αγοράσει το οικόπεδο με σκοπό να κτίσει οικοδομή και να πληρώσει χρήματα στον οικοπεδούχο, του παραχωρεί διαμερίσματα ή καταστήματα από την οικοδομή που θα αναγείρει. Η σύμβαση αυτή είναι μια απλή σύμβαση έργου: ο εργολάβος αναλαμβάνει να κτίσει μια οικοδομή. Απλώς, αντί να πληρωθεί κατ' ευθείαν σε χρήμα από τον οικοπεδούχο, θα πωλήσει ο ίδιος κάποια διαμερίσματα (και ας μην είναι τυπικά δικά του) και θα εισπράξει το τίμημά τους - το λεγόμενο "εργολαβικό αντάλλαγμα" (η αντιπαροχή από την πλευρά του εργολάβου, δηλαδή). Από την πλευρά του, ο οικοπεδούχος παραχωρεί, ουσιαστικά, όλο του το οικόπεδο και λαμβάνει ως αντιπαροχή τα υπόλοιπα διαμερίσματα. Πόσα και ποια διαμερίσματα θα λάβει ο καθένας είναι ζήτημα συμφωνίας. Η νομοθεσία που διέπει αυτή τη σύμβαση είναι το κοινό συμβατικό δίκαιο. Δεν υπάρχει κάποια ειδική διάταξη που να τη ρυθμίζει. Απλώς, πρέπει να παρατηρηθεί ότι τέτοιες μορφές συμβάσεων έγιναν δυνατές από τότε που καθιερώθηκε στην Ελλάδα ότι μπορεί κάποιος να είναι ιδιοκτήτης χωριστού διαμερίσματος, πράγμα που καθιερώθηκε με νόμο επί κυβερνήσεως Ελευθερίου Βενιζέλου του 1929. Κατά τις δεκαετίες του 60 και του 70 το ποσοστό που αναλογούσε στους οικοπεδούχους ήταν γύρω στο 20 με 30%. Γύρω στη δεκαετία του 80 αντιστοιχούσε στο 30 με 40%. Σήμερα είναι γύρω στο 50 και σε ορισμένες ακραίες περιπτώσεις 60%. Αυτό σημαίνει πως εάν δύναται να οικοδομηθεί σε ένα οικόπεδο μια τετραώροφη πολυκατοικία, οι δύο όροφοι περίπου αντιστοιχούν στον οικοπεδούχο και οι λοιποί δύο στον εργολάβο. (<http://el.science.wikia.com>)



7.4 Συνέπειες του νόμου της αντιπαροχής στην οικοδομική δραστηριότητα

Η Ελλάδα με τον νόμο της αντιπαροχής, καταστράφηκε και τσιμεντοποιήθηκε δημιουργώντας πόλεις τέρατα. Ο τρόπος αυτός ανέγερσης που ελαχιστοποιεί τις χρηματοοικονομικές δαπάνες με τη συνάντηση οικοπεδούχου, κατασκευαστή και αγοραστή γίνεται πλέον ασύμφορος, σε μια εποχή που άρχισε να εφαρμόζεται σε ανεπτυγμένες χώρες της κεντρικής Ευρώπης (Γαλλία, Γερμανία).

Σήμερα, «φρένο» στην αντιπαροχή βάζει η γενικευμένη κρίση στην ελληνική κτηματαγορά.

Η απροθυμία για αγορά διαμερισμάτων, αλλά και η επιβολή του φόρου, έχουν καταφέρει καίριο πλήγμα στο θεσμό. Ήδη τα ποσοστά της αντιπαροχής έχουν μειωθεί τουλάχιστον κατά 20-25% ακόμη και σε δημοφιλείς περιοχές της χώρας, ενώ στελέχη της εγχώριας κτηματαγοράς προβλέπουν περαιτέρω επιδείνωση.

(<http://archive.enet.gr>)

Ας δώσουμε ένα παράδειγμα για το “έγκλημα” της αντιπαροχής στην Ελλάδα.

Ένα μεγαλύτερο κτίριο χρειάζεται μια μεγαλύτερη εταιρεία για να το χτίσει. Και μια μεγαλύτερη εταιρεία τείνει να είναι πιο επαγγελματική, να ενδιαφέρεται περισσότερο για το όνομα της και την φήμη της. Εδώ να αναφέρουμε ότι αποτελεί ελληνική πρωτοτυπία σχεδόν κάθε πολίτης να χτίζει μόνος του το “φτωχικό” του. Το μεμονωμένο χτίσιμο μικρών κτιρίων φέρνει τεράστιες εξωτερικότητες. Όταν όπως γίνεται στις περισσότερες δυτικές χώρες ένας εργολάβος χτίζει μια ολόκληρη γειτονιά, αυτές οι εξωτερικότητες εξαφανίζονται σχεδόν! Σκεφτείτε ότι όταν χτίζουμε μια πολυκατοικία δεν σκεφτόμαστε το πρόβλημα στάθμευσης που προκαλούμε στον γείτονα, δεν σκεφτόμαστε το φως και την θέα που του κρύβουμε. Ένας εργολάβος όμως στον οποίο ανήκει και το απέναντι κτίριο, τα σκέφτεται! Αυξάνοντας το ύψους του ενός κτιρίου ανεβάζει ίσως το κέρδος του από αυτό, αλλά μειώνει την αξία του απέναντι κτιρίου και έτσι τα συνολικά κέρδη του! Αυτό κατά κανόνα οι περιοχές που χτίζονται συνολικά από έναν εργολάβο, ίσως υποφέρουν από μεγάλη ομοιομορφία, αλλά δεν έχουν σχεδόν κανένα από τα τυπικά προβλήματα μιας αστικής γειτονιάς. Όμως η κρίση στην αντιπαροχή είναι σε ένα βαθμό «τεχνητή», όπως παραδέχονται έμπειροι κατασκευαστές. Στις τάξεις των εργολάβων επικρατεί αυτή την περίοδο ένας άτυπος κανόνας: «Αν δεν πουλήσουμε το 70% του... στοκ -δηλαδή των διαμερισμάτων που έχουν παραμείνει απούλητα- δεν ξεκινάμε καινούριες οικοδομές». Αυτός ο κανόνας στον οποίο φαίνεται να υπακούουν οι περισσότεροι κατασκευαστές, έχει πολλαπλές επιπτώσεις:

Μειώνεται δραματικά ο ρυθμός έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, κάτι που αποτυπώνεται έντονα τους τελευταίους μήνες στα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (ΕΣΥΕ). Λαμβάνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις η κρίση στον κατασκευαστικό κλάδο. Όλα τα επαγγέλματα που συνδέονται με την οικοδομή βιώνουν ήδη τις συνέπειες, καθώς οι δουλειές λιγοστεύουν.

Περιορίζεται το ενδιαφέρον για αγορά οικοπέδων. Οι λιγότερες συναλλαγές στα οικοπέδα οδηγούν και σε μείωση των ποσοστών της αντιπαροχής.

(<http://archive.enet.gr>)



Θα μπορούσε όμως να βελτιωθεί όλη αυτή η κατάσταση; Πλέον προσπαθούν να απαγορεύσουν κάθε νέο κτίσιμο κτιρίων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και όσο είναι δυνατόν εμποδίζουν και το κτίσιμο στα προάστια (ακόμα και οι υποψήφιοι δήμαρχοι ασπάζονται αυτήν την νοοτροπία). Η νοοτροπία αυτή στα μεν προάστια έχει οδηγήσει σε μαζική αυθαίρετη και ανοργάνωτη δόμηση χωρίς πρόβλεψη για υποδομές και ελεύθερους χώρους, στο δε κέντρο έχει οδηγήσει στο φαινόμενο της γκρίζας ασυντήρητης πολυκατοικίας. Μία ιδέα είναι, να επιτρέπεται η ανάπλαση ολοκλήρων τετραγώνων. Σήμερα στις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές υπάρχουν μικρά οικοδομικά τετράγωνα με πολλές άσχημες πολυκατοικίες, και έναν εντελώς αχρησιμοποίητο, συνήθως βρώμικο, ακάλυπτο χώρο μεταξύ τους.

Θα ήταν εντελώς λογικό να επιτρέπαμε σε ιδιωτικές εταιρείες να αγοράσουν όλο το τετράγωνο και να χτίσουν ένα ενιαίο κτίριο με περισσότερα τετραγωνικά, σε μεγαλύτερο ύψους και καλύπτοντας τον ακάλυπτο χώρο αλλά αφήνοντας περισσότερο χώρο προς την εξωτερική πλευρά του τετραγώνου, φαρδαίνοντας το πεζοδρόμιο και ενίοτε φτιάχνοντας και μικρούς κήπους. Γιατί το ύψους ενός κτιρίου δεν ενοχλεί από μόνο του, το εκλαμβανόμενο ύψος ενοχλεί, δηλαδή το ύψους σε συνδυασμό με την εγγύτητα ενός κτιρίου στο άλλο ή στον δρόμο. Ένας δρόμος 2 μέτρων με τριώροφα κτίρια είναι πολύ πιο

στενός και ψυχοπλακωτικός από έναν δρόμο 20 μέτρων με 7οροφα κτίρια. Έτσι, απομακρύνοντας το κτίριο από τις άκρες του τετραγώνου μπορούμε να χτίσουμε σε μεγαλύτερο ύψους χωρίς να ενοχλούμε

Ένα προσθετό καλό βεβαία του κτισίματος ενός τετραγώνου από την αρχή είναι ότι μπορούν να γίνουν πολύ περισσότερες υπόγειες θέσεις στάθμευσης που μάλιστα θα έχουν μονό μια έξοδο στον δρόμο, αντί για το σημερινό αστείο θέαμα κάθε υπόγεια θέση στάθμευσης να κόβει και μια θέση στον δρόμο για την είσοδο-έξοδο. Με αλλαγή των κανονισμών λοιπόν, οι δρόμοι της πόλης θα αρχίσουν να αναπνέουν και μια μαζική εφαρμογή ενός τέτοιου συστήματος θα μπορούσε να αλλάξει δραματικά την όψη πολλών υποβαθμισμένων γειτονιών, τόσο από λειτουργικής και αρχιτεκτονικής απόψεως (όμορφα, νέα κτίρια) όσο από απόψεως ελευθέρων χωρών. (<http://e-rooster.gr>)

Κεφάλαιο 8

Το μέλλον των κατασκευαστικών εταιριών

8.1 Η ενδιαφέρουσα έρευνα του ΤΕΕ

Η τεχνική εταιρεία Διάσταση ΑΕ, σε συνεργασία με την εταιρεία δημοσκοπήσεων Interview προχώρησε σε έρευνα με θέμα “Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στον κλάδο των μηχανικών και των κατασκευών”, που διενεργήθηκε σε δείγμα 500 ατόμων, μηχανικούς-μέλη του Τεχνικού Επαγγελματικού Επιμελητηρίου Θεσσαλονίκης τον Ιανουάριο του 2009.

Η έρευνα δείχνει ότι η διεθνής οικονομική κρίση χτύπησε την πόρτα των κατασκευαστικών εταιρειών για τα καλά καθώς έξι στις δέκα απαντούν ότι

έχουν επηρεαστεί, ενώ οκτώ στις δέκα απαντούν ότι λόγω της κρίσης έχουν χαθεί δουλειές.

Μάλιστα έξι στους δέκα επιχειρηματίες απαντούν ότι έχουν δει το τζίρο τους να μειώνεται.

Στο ερώτημα “Πόσο αισιόδοξος είστε για το μέλλον της εργασίας σας/επιχείρησής” το 55% απήντησε “λίγο - καθόλου”, το 42% “πολύ - αρκετά” και το 3% “δεν γνωρίζω-δεν απαντώ. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η “μαύρη λίστα” που καταρτίζουν οι μηχανικοί με τα προβλήματα που τους απασχολούν. Το 66,6% κατατάσσει πρώτη τη γραφειοκρατία, το 32,6% την έλλειψη ρευστότητας και το 26,1% την έλλειψη δημόσιων επενδύσεων.

(<http://www.newspaper.gr>)

8.2 Προτεινόμενες λύσεις

Τα μέτρα ενίσχυσης και τόνωσης της οικοδομικής δραστηριότητας που έχουν ανακοινωθεί από την κυβέρνηση και αναμένεται να βελτιώσουν την μελλοντική κατάσταση είναι:

-Το δημόσιο εγγυάται το 25% των δανείων για την απόκτηση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης για δάνεια του 2009 και του 2010

-Μειώνεται η συμβολαιογραφική αμοιβή στο 1% από 1,2% της αξίας του ακινήτου

-Διπλασιάζεται, από 20% σε 40%, το ποσοστό των τόκων για τα στεγαστικά δάνεια κατοικιών μέχρι 200 τμ και αξίας έως 350.000 ευρώ

-Μέσω του ΕΣΠΑ θα προκηρυχτεί πρόγραμμα που θα αφορά τη βελτίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των κτιρίων που χτίστηκαν πριν από το 1980.

(<http://news.pathfinder.gr>)

Επιπλέον, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος προτείνει για έξοδο από την κρίση τις εξής πέντε κατηγορίες μέτρων:

1.Επιτάχυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού. 2.Στροφή στη συντήρηση, αισθητική παρέμβαση και εξοικονόμηση ενέργειας στα υπάρχοντα, ιδιωτικά κτίρια, με συγκεκριμένα μέτρα και γενναία κίνητρα. 3.Ενίσχυση αυτών που αγοράζουν πρώτη κατοικία με επιπλέον φορολογικές απαλλαγές ή επιδοτήσεις. 4.Χρήση- πιστοποιημένων- υλικών φιλικών προς το περιβάλλον, πριμοδότηση βιοκλιματικών κτιρίων. 5.Δημόσια στεγαστική πολιτική και αρχιτεκτονική των δημόσιων κτιρίων.

(<http://www.axiplus.gr>)

8.3 Συμπεράσματα, προβλέψεις, προοπτικές

Οι κατασκευαστικές εταιρίες και τα μεσιτικά γραφεία στην περιοχή της Πυλαίας επηρεάστηκαν από την οικονομική κρίση, πολύ λιγότερο από τις υπόλοιπες περιοχές της Θεσσαλονίκης. Η Πυλαία, έχει τα θετικά και τα αρνητικά στοιχεία της. Προσφέρει καλή ποιότητα ζωής που στους κατοίκους της, συγκαταλέγεται στις ακριβές και ανεπτυγμένες περιοχές, και είναι κοντά στο κέντρο της πόλης. Το μειονέκτημα της Πυλαίας είναι οι πολλοί πυλώνες της ΔΕΗ που έχουν επιπτώσεις στην υγεία των κατοίκων και ότι δεν έχει αυτόνομη αγορά.

Στην Πυλαία ολοκληρώθηκε πρόσφατα σχέδιο επέκτασης στα 7.000 στρ. (αμιγώς οικιστική ανάπτυξη στα 4.000 στρ.) και αναμένεται να φιλοξενήσει, εκτός των σημαντικών εμπορικών χρήσεων, και πληθυσμό 30.000 κατοίκων. Το σχέδιο ήρθε με μεγάλη καθυστέρηση να τακτοποιήσει τα στεγαστικά προβλήματα σε έναν από τους ραγδαία αναπτυσσόμενους δήμους του πολεοδομικού συγκροτήματος. Η Πυλαία έχει σχέδιο που χρονολογείται από το 1989. Ο δήμος ελπίζει πως σε πέντε χρόνια θα γίνει ανοικοδόμηση, αφού

σήμερα το σχέδιο είναι στη φάση του σχεδιασμού των χρήσεων γης και θα πρέπει να πάρει τις απαιτούμενες εγκρίσεις από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

(<http://www.agelioforos.gr/>)

Τα γενικά πολεοδομικά σχέδια και οι επεκτάσεις όμως που μπορούν να δώσουν λύση στα έντονα στεγαστικά προβλήματα στο νομό Θεσσαλονίκης, και ανάσα στην κτηματαγορά και τον οικοδομικό κλάδο, δυστυχώς προχωρούν με ρυθμούς χελώνας.

Κανείς δεν μπορεί να ελπίζει σε επιτάχυνση των διαδικασιών -παρά τα αντιθέτως θρυλούμενα-, αφού οι καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των σχεδίων αγγίζουν σήμερα ακόμη και τα 15 χρόνια... Είναι χαρακτηριστικό ότι η έναρξη ανοικοδόμησης δεν προβλέπεται πουθενά νωρίτερα από το 2011.

(http://www.agelioforos.gr)

Τη στιγμή που οι ανεπτυγμένες οικονομίες των υπολοίπων χωρών δείχνουν να εξέρχονται από την κρίση, η ελληνική οικονομία εισέρχεται σε αρνητικούς αριθμούς ανάπτυξης. Το ΑΕΠ το δεύτερο τρίμηνο του 2009 παρουσίασε μείωση 0,2% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2008, ως αποτέλεσμα της σημαντικής πτώσης των κατασκευών, των επενδύσεων και της ιδιωτικής κατανάλωσης. Η επιστροφή της οικονομίας στους προηγούμενους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης θα είναι μακροχρόνια διαδικασία. (**Ένθετο Ανάπτυξη σελB333, 2009**)

Οι προβλέψεις προς το παρόν είναι ότι θα χρειαστεί τουλάχιστον μία τριετία για να υπάρξει μία ανάκαμψη στην αγορά κατοικίας, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι στην Ελλάδα 7 στα 10 νοικοκυριά έχουν ιδιόκτητη κατοικία σε αντίθεση με την ευρωπαϊκή ένωση όπου μόνο 4 στα 10 νοικοκυριά διαθέτουν ιδιόκτητη κατοικία.

Είναι σαφές ότι στην Ελλάδα τα προηγούμενα χρόνια η οικοδομή είχε χαρακτηριστεί από μεγάλη άνθηση αλλά σε μία περίοδο γενικευμένης οικονομικής κρίσης θα ήταν αδύνατο να μείνει ανέπαφη. Το πρόβλημα γίνεται

ακόμη μεγαλύτερο αν αναλογιστεί κανείς την πληθώρα των επαγγελμάτων κι επιχειρήσεων που είναι συνδεδεμένα με την οικοδομή, καθότι οι εργαζόμενοι σε αυτά αντιμετωπίζουν το φάσμα της ανεργίας ή της πτώσης του τζίρου τους και η πτώση αυτή του διαθέσιμου εισοδήματός τους αυξάνει τις συνέπειες της κρίσης με τον περιορισμό της ζήτησης σε όλους τους τομείς.

(<http://www.eniath.gr>)



VISUALIZATION by
KUTEN BASILIS mobile: +30 6974-802 802 tel: +30 2310-229 773

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

(Πίνακας 1α)

ΕΤΗΣΙΟ ΑΡΧΕΙΟ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ Η΄ ΚΟΣΤΟΥΣ ΥΛΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2007

Έτος βάσης : 2005=100,0

	Ονοματολογία Ομάδας	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΙΑ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ
	Γ Ε Ν Ι Κ Ο Σ	109,2	109,8	110,7	111,7	112,3	112,4	112,7	112,7	113,3	113,7	113,9	114,1	112,2
1	Κονίες και έτοιμο σκυρόδεμα	106,0	106,5	106,8	107,8	108,2	108,2	108,3	108,4	108,6	108,9	108,9	109,1	108,0
2	Φυσικά πετρώδη υλικά	108,0	108,0	108,5	109,0	109,3	109,3	109,7	109,7	109,7	109,8	110,0	109,9	109,2
3	Μάρμαρα, γρανίτες	111,2	112,2	112,4	112,5	113,4	113,4	113,0	113,0	113,4	113,4	113,5	113,5	112,9
4	Τεχνητά πετρώδη υλικά	120,0	121,1	124,4	127,6	130,8	131,9	131,9	132,0	132,2	132,7	132,7	133,8	129,3
5	Ξυλεία και προϊόντα ξύλου	106,9	107,2	107,6	108,4	108,7	108,8	108,9	108,9	109,7	110,1	110,8	110,8	108,9
6	Μεταλλικά υλικά βασικής επεξεργασίας	110,6	112,3	114,1	114,9	115,2	114,9	115,7	115,4	116,4	116,3	116,4	116,8	114,9
7	Υλικά θέρμανσης, θέρμανσης, αποχέτευσης	113,5	113,8	114,7	115,9	117,0	117,3	117,6	117,4	118,8	120,7	119,7	119,9	117,2
8	Εξαρτήματα λειτουργίας και στερέωσης θυρών, παραθύρων	107,8	108,4	108,5	108,8	108,9	109,4	109,4	109,5	110,3	111,4	111,4	111,4	109,6
9	Ηλεκτρολογικά υλικά	115,0	114,2	114,2	116,0	116,8	116,8	118,3	118,1	118,7	119,8	119,4	119,1	117,2
10	Προϊόντα υαλού	108,0	108,0	108,2	108,5	109,1	109,1	110,7	110,7	110,7	111,2	111,3	111,3	109,7
11	Υλικά χρωματισμών	106,4	106,5	107,3	107,6	108,1	108,4	108,7	108,7	109,0	109,6	109,6	109,6	108,3
12	Πλακάκια, είδη υγιεινής	104,5	104,7	105,7	106,0	106,1	106,1	106,8	107,0	107,9	108,3	108,4	108,6	106,7
13	Υλικά μόνωσης	109,3	109,6	110,1	110,5	110,9	110,9	111,0	111,2	111,5	111,6	111,7	111,8	110,8
14	Ανελικυστήρες	106,4	106,6	106,7	107,3	107,7	107,8	107,8	107,8	107,8	108,0	108,0	108,0	107,5
15	Καύσιμα μηχανημάτων (diesel), ηλεκτρική ενέργεια, νερό	104,1	104,3	106,2	107,6	108,0	108,5	109,0	109,0	110,5	110,8	114,3	118,4	109,2

(Πίνακας 1β)

(Πίνακας 2)

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ
2008	109
2007	136
2006	233
2005	251
2004	93
2003	59
2002	50
2001	22
2000	115
1999	78
1998	50
1997	25

**(Πολεοδομία Πυλαίας αρχείο κ.Κοροκυθάκη Ανδρομάχη γεωγράφος 28/5/09
2313302679)**

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΡΕΚΚΑΣ ΒΑΣΙΛΗΣ

ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ 20 ΠΥΛΑΙΑ

ΤΗΛ: 2310-308-182

Ερώτηση 1^η: Πώς διαμορφώθηκαν οι τιμές στις κατοικίες από πέρσι μέχρι φέτος;

Απάντηση: Καταρχήν να αναφέρω ότι μια μεζονέτα στην Πυλαία κοστίζει από 250.000€ και άνω και ένα διαμέρισμα από 270.000€ και άνω. Υπάρχουν «καλά» και «κακά» σπίτια, δηλαδή καλοφτιαγμένα και πρόχειρα κατασκευασμένα όπως υπάρχουν και καλοί και κακοί εργολάβοι. Η κρίση χτύπησε τους κακούς εργολάβους. Στα καλά σπίτια, οι τιμές δεν πέφτουν ποτέ, μπορώ να πω ότι σε αυτά τα σπίτια οι τιμές παρέμειναν σταθερές από πέρσι ως σήμερα. Στα «κακά»σπίτια όμως, οι τιμές έπεσαν σε ένα ποσοστό 10%-15% δηλαδή ένα διαμέρισμα από 160.000€ πήγε στα 130.000€

Ερώτηση 2^η : Υπάρχει πλεόνασμα σπιτιών στην Πυλαία; (stock)

Απάντηση: Ναι υπάρχουν πολλά σπίτια απούλητα γι' αυτό και πλέον στην Πυλαία ότι χτίστηκε, χτίστηκε. Στα σπίτια αυτά οι τιμές μπορούν να πέσουν κατά 5000€ αν κάνεις «παζάρι».

Ερώτηση 3^η : Ο κόσμος τι ζητάει; Έχουν αλλάξει οι προτιμήσεις των αγοραστών;

Απάντηση: Όχι οι προτιμήσεις των αγοραστών δεν μπορώ να πω ότι άλλαξαν. Πουλάμε βίλες σε αυτούς που είχαν και έχουν και σήμερα την άνεση να την αγοράσουν. Συνήθως μια τετραμελής οικογένεια με μηνιαίο εισόδημα 1200€ σαφώς ζητάει ένα διαμέρισμα 2 δωματίων απλά για να καλύψει τις ανάγκες της, κι όχι μια μεζονέτα 2 η 3 ορόφων γιατί θα είναι πια πολυτέλεια και δεν θα μπορεί να ανταπεξέλθει στις ανάγκες ενός τόσο μεγάλου σπιτιού.

Ερώτηση 4^η: Οι πωλήσεις σημείωσαν πτώση; Η κερδοφορία σας μειώθηκε;

Απάντηση: Ναι, οι πωλήσεις σημείωσαν πτώση της τάξεως του 50%-60% μεγάλο ποσοστό αναμφίβολα. Προσωπικά η κερδοφορία μου μειώθηκε πολύ λίγο.

Ερώτηση 5^η: Κλείνοντας, βλέπετε η κρίση στην αγορά των κατοικιών να επηρέασε τον κόσμο ή «πέρασε αλλά δεν ακούμπησε» όπως λέμε;

Απάντηση: Η κρίση σαφώς μας επηρέασε όλους , καθημερινά βλέπω από τον κόσμο που συναναστρέφομαι ότι οι αγοραστές είναι κουμπωμένοι. Κακά τα ψέματα ο Έλληνας όσο κι αν πέσουν οι τιμές πάντα περιμένει να πέσουν περισσότερο για να κάνει κίνηση και τώρα με την κρίση ομολογώ ότι έγινε ακόμα πιο δύσπιστος και καχύποπτος για την αγορά μιας νέας κατοικίας.

Ευχαριστώ για τον χρόνο σας

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΓΙΑΝΝΟΥΔΗΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 28-ΚΟΡΥΤΣΑΣ

ΠΥΛΑΙΑ

ΤΗΛ:2310-321-204

Ερώτηση 1^η : Κύριε Γιαννούδη, η κρίση στην αγορά της κατοικίας πότε πιστεύετε ότι ξεκίνησε;

Απάντηση: Θεωρώ ότι η κρίση χωρίζεται σε 2 «κύματα». Το πρώτο κύμα εμφανίστηκε το 2004 όπου το κράτος έδινε σε αλλοδαπούς κυρίως σε μετανάστες από την Ρωσία, σπίτια με χαμηλό επιτόκιο. Έτσι γίνονταν τότε 2 πωλήσεις. Τα παλιά σπίτια που αγόραζαν οι αλλοδαποί, και τα καινούρια σπίτια που αγόραζαν οι Έλληνες. Το δεύτερο κύμα κρίσης ήρθε τώρα το 2009, όπου έκλεισαν οι στρόφιγγες των δανείων.

Ερώτηση 2^η : Οι τιμές στην Πυλαία πώς διαμορφώνονται;

Απάντηση: Οι τιμές των κατοικιών στην Πυλαία, έπεσαν από το 2005 όπου τότε, με την αύξηση του ΦΠΑ από 11% σε 18% έτρεξαν όλοι να σαν «πρόβατα» να αγοράσουν σπίτια.

Ερώτηση 3^η : Υπάρχει πλεόνασμα κατοικιών (stock); Αυθαίρετες κατοικίες;

Απάντηση: Ναι, η περιοχή της Πυλαίας έχει όντως πολύ στοκ. Όσον αφορά τις αυθαίρετες κατοικίες γίνονται έλεγχοι κι έτσι στην Πυλαία δεν νομίζω πως υπάρχει τέτοιο θέμα. Όμως κάποια εγκατελειμμένη περιοχή σαφώς και έχει.

Ερώτηση 4^η : Τώρα με την κρίση υπάρχουν ευκαιρίες στην αγορά κατοικιών;

Απάντηση: Αυτό είναι κατά τη γνώμη μου ένας μύθος. Δεν υπάρχουν ευκαιρίες, ο κόσμος πια είναι και λίγο επιφυλακτικός όταν ακούει κάτι πολύ καλό ποιοτικώς και ταυτόχρονα πολύ φθηνό. Οι ευκαιρίες των κατοικιών νομίζω πως καθαρά και μόνο είναι δημιούργημα των μέσων μαζικής ενημέρωσης.

Ερώτηση 5^η : Η Πυλαία θεωρείται ακριβή περιοχή κατά την γνώμη σας;

Απάντηση: Ναι βέβαια ας μην ξεχνάμε ότι η Πυλαία είναι στους πρόποδες του Πανοράματος μιας πολύ ακριβής περιοχής. Επίσης όλο και περισσότερο πλέον σημασία στην αγορά κατοικίας έχει η εξυπηρέτηση του πελάτη. Να μπορεί να είναι κοντά σε εμπορικά καταστήματα, κοντά στο κέντρο, κοντά σε σχολεία και στην δουλειά του. Η Πυλαία είναι πολύ κοντά στο κέντρο και τα σπίτια όσο πιο κοντά είναι στο κέντρο, τόσο πιο ακριβά.

Ερώτηση 6^η: Η κερδοφορία σας μειώθηκε;

Απάντηση: Εφόσον μειώθηκε η δουλειά από την ζήτηση, ναι μειώθηκε και προσωπικά η δική μου κερδοφορία. Να αναφέρω ότι και οι εργολάβοι ενώ είχαν παλιότερα ένα κέρδος της τάξεως των 3000€ , το οποίο ποσό κερδοφορίας βέβαια ήταν υπέρογκο, τώρα κερδίζουν 2500€.

Σας ευχαριστώ πολύ για τον χρόνο σας

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

ΙΩΑΝΝΑ ΒΑΓΙΩΝΑΚΗ-ΚΟΡΝΗΛΑΚΗ

ΑΝΑΛΗΨΕΩΣ 51

ΤΗΛ: 2310-833-788

Ερώτηση 1^η : Θεωρείτε ότι η κρίση είναι υπαρκτή; Αν ναι, σας έχει επηρεάσει;

Απάντηση: Η κρίση υπάρχει και πιστεύω ότι ξεκίνησε τον Σεπτέμβρη με Οκτώβρη του 2008. Οι άδειες για ανεγέρσεις μειώθηκαν κατά 40% περίπου, ενώ οι αγορές και οι πωλήσεις κατά 50%

Ερώτηση 2^η: Που πιστεύετε ότι οφείλεται αυτή η κρίση;

Απάντηση: Ο πρώτος λόγος είναι ότι οι τράπεζες έκοψαν την παροχή των δανείων και έτσι ο κόσμος χωρίς χρήματα ανέβαλλε την αγορά ενός σπιτιού. Ο δεύτερος λόγος είναι ότι η τηλεόραση έλεγε ότι οι τιμές κατοικιών θα πέσουν, μόλις είδαν ότι η κρίση από την Αμερική θα έρθει και στην χώρα μας -όπως και έγινε-. Έτσι, όσοι ενδιαφέρονταν για αγορά κατοικίας, περίμεναν και περίμεναν μεγάλη πτώση τιμών όμως τελικά, οι τιμές έπεσαν ελάχιστα.

Ερώτηση 3^η: Υπάρχουν ευκαιρίες στην αγορά σπιτιών;

Απάντηση: Τα λεγόμενα «σπίτια-ευκαιρίες» είναι ελάχιστα. Απλά η διαφορά τώρα με την κρίση είναι ότι από τα 50 σπίτια που πωλούνται στον 1 χρόνο τα 3-4 είναι ευκαιρίες, ενώ παλιότερα δεν υπήρχε ούτε μία ευκαιρία τον χρόνο. Γενικά οι ευκαιρίες αυξήθηκαν λίγο διότι κι ο κόσμος είναι δύσπιστος σε αυτό το θέμα, πάντα με ρωτάνε πού έχει πρόβλημα αυτό το σπίτι και είναι τόσο φθηνό.

Ερώτηση 4^η : Υπάρχει απόθεμα σπιτιών (stock) στην περιοχή της Πυλαίας ;

Απάντηση: Ναι υπάρχουν αρκετά σπίτια που είναι απούλητα πολύ καιρό αλλά σιγά σιγά πωλούνται λόγω του ότι δεν σηκώθηκαν νέες οικοδομές στην Πυλαία τον τελευταίο καιρό, δεν υπάρχει άλλος χώρος. Επίσης όλο αυτό το stock είναι συνέπεια των πολλών πυλώνων που υπάρχουν στην περιοχή και είναι επικίνδυνα για την υγεία των κατοίκων, αλλά και λόγω της έλλειψης αγοράς στην Πυλαία όπως μαγαζιά ρούχων, σούπερ-μάρκετ κτλ.

Ερώτηση 5^η: Οι αγοραστές ποιο είδος σπιτιού ζητούν περισσότερο για αγορά;

Απάντηση: Οι περισσότεροι ζητούν διαμερίσματα κι όχι τόσο μεζονέτες λόγω της λειτουργικότητας των διαμερισμάτων που δεν έχουν σκάλες αλλά είναι και σε πιο οικονομική τιμή.

Ερώτηση 6^η: Πώς βλέπετε το μέλλον των κατοικιών;

Απάντηση: Εφόσον συνεχίζεται το πρόβλημα με τα δάνεια, και τα επιτόκια ο κόσμος ακόμα είναι μπερδεμένος. Ας ελπίσουμε να βγούμε γρήγορα από αυτή την κρίση και εύχομαι ότι τότε ο κόσμος θα ψάχνει πιο έντονα για αγορά κατοικίας και θα σταματήσει τις αναβολές!

Ευχαριστώ πολύ για τον χρόνο σας

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΑΡΝΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

ΕΡΓΟΛΑΒΟΣ- ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΛΕΞ. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 159

ΧΑΡΙΛΑΟΥ

Τηλ : 2310-310-276

Κιν.: 6932489915

Ερώτηση 1^η : Η οικονομική κρίση ως εργολάβος που ανεγείρει οικοδομές σας έχει επηρεάσει;

Απάντηση: Σαφώς επηρέασε εμένα και όλους τους συναδέλφους που ασχολούνται με την ανέγερση και την πώληση των κατοικιών. Είδαμε να πέφτουν οι πωλήσεις σε μεγάλο βαθμό και να αυξάνεται ο αριθμός των απούλητων σπιτιών.

Ερώτηση 2^η: Υπάρχουν αλήθεια πολλά απούλητα σπίτια;

Απάντηση: Όλη η Ελλάδα έχει περίπου 120.000 απούλητες κατοικίες ένας πολύ μεγάλος αριθμός σχετικά με τον πληθυσμό της χώρας μας. Η Θεσσαλονίκη έχει πάνω από 10.000 απούλητα σπίτια. Για παράδειγμα η Ισπανία που έχει πληθυσμό 50 εκατομμυρίων ανθρώπων, έχει περίπου 1 εκατομμύριο απούλητα σπίτια, η διαφορά δηλαδή της αναλογίας του πληθυσμού, με το στόκ κατοικιών, είναι τεράστια.

Ερώτηση 3^η: Οι τιμές πώς κυμαίνονται; Υπάρχει πτώση τιμών, ή αύξηση;

Απάντηση: Οι τιμές θεωρώ ότι δεν έπεσαν σε γενικές γραμμές. Μόνο στα παλιά σπίτια λόγω του ότι δεν πωλούνται εύκολα, αλλά και στις περιοχές δυτικά της Θεσσαλονίκης οι οποίες θεωρούνται λίγο πιο υποβαθμισμένες. Εδώ στα ανατολικά που δραστηριοποιούμαι με τους συνεργάτες μου όπως Πυλαία, Χαριλάου Καλαμαριά κτλ, οι τιμές συνεχίζουν να είναι υψηλές. Για παράδειγμα μια μεζονέτα σε αυτές τις περιοχές ξεκινά από 300.000€, ένα διαμέρισμα δυάρι ξεκινά από 230.000€ και μια γκαρσονιέρα από 100.000€.

Ερώτηση 4^η: Ο κόσμος τι ζητάει περισσότερο για αγορά;

Απάντηση: Ως επί το πλείστον ένα δωάρι διαμέρισμα 80-90 τ.μ αφού στην περιοχή αυτή το αγοραστικό κοινό είναι οικογένειες με παιδιά κι όχι φοιτητές, ή αλλοδαποί οικονομικοί μετανάστες οι οποίοι ψάχνουν κάτι πιο φθινό.

Ερώτηση 5^η: Τα σπίτια «ευκαιρίες» είναι αλήθεια ή μύθος;

Απάντηση: Υπάρχουν τέτοια σπίτια τα οποία βέβαια πάντα υπήρχαν και δεν δημιουργήθηκαν από την κρίση. Απλά θεωρώ πως αν κάποιος ψάχνει αυτήν την εποχή για σπίτι σίγουρα θα ακούσει για μια-δυο ευκαιρίες παραπάνω. Τα σπίτια ευκαιρίες τα πουλάνε οι ιδιοκτήτες από καθαρή και μόνο ανάγκη ανεξάρτητα από εποχή κρίσης ή όχι.

Ερώτηση 6^η: Πιστεύετε ότι η δόμηση στην περιοχή της Πυλαίας είναι υπερβολική;

Απάντηση: Καταρχήν η Πυλαία έχει ολοκληρώσει την επέκτασή της δεν υπάρχει άλλος χώρος για πιο νέες κατοικίες. Ήδη εγώ προσωπικά έχω αρκετά απούλητα σπίτια στην Πυλαία αυτή την στιγμή. Η δόμηση εδώ πιστεύω πως δεν είναι υπερβολική, είναι όση χρειάζεται. Μην ξεχνάμε ότι η οικονομία της Ελλάδας ζει από 2-3 κλάδους και ο ένας από αυτούς είναι ο κλάδος των κατασκευών, ενώ στις ξένες χώρες η οικονομία στηρίζεται σε 150 κλάδους! Δεν θεωρώ ότι θα μπορούσαμε αντί για σπίτια να φτιάξουμε, λόγω χάρη, εργοστάσια από την στιγμή που βλέπουμε ότι ένα-ένα κλείνουν .

Ερώτηση 7^η: Κατά την γνώμη σας, πότε υπολογίζετε σε μια μελλοντική βελτίωση των συνθηκών;

Απάντηση: Όπως όλα δείχνουν, τα πράγματα θα βελτιωθούν το 2011.Ας είμαστε λοιπόν αισιόδοξοι!

Σας ευχαριστώ πολύ

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΜΟΥΤΕΔΕΛΗΣ-ΠΟΥΛΙΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε

Α.ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ 106

ΝΕΑΠΟΛΗ

Τηλ: 2310-672-720

Συνέντευξη κ.Παύλου Πουλιόπουλου

Κτι: 6936716824

Ερώτηση 1^η : Η εταιρία σας επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση;

Απάντηση: Η εταιρία μας, λειτουργεί εδώ και 5 χρόνια οπότε πέσαμε ακριβώς επάνω στην περίοδο της κρίσης και δεν μπορώ να συγκρίνω σε σχέση με τα προηγούμενα

χρόνια. Το θετικό είναι ότι δεν χρεωθήκαμε όπως ακούω και βλέπω καθημερινά από τους συναδέλφους μου. Μπορώ να πω όμως, ότι πολλοί από τους εργολάβους που είναι πελάτες μας, έμειναν κρεμασμένοι γιατί δεν ήταν όσο οργανωμένοι και η κρίση τους κατέστρεψε. Αυτό φυσικά είχε σαν συνέπεια να δημιουργούνται προβλήματα

– σαν μια αλυσίδα- και σε μας και να κολλάνε πολλές εργολαβίες, Άρα, από αυτή την άποψη, θέλοντας και μη, επηρεαστήκαμε κι εμείς αρνητικά από τις συνέπειες της κρίσης.

Ερώτηση 2^η: Πώς εκτιμάτε τις ανεγέρσεις οικοδομών στην περιοχή της Πυλαίας όπου χτίζετε κι εσείς;

Απάντηση: Στην Πυλαία, πριν 6 περίπου χρόνια, σηκώσαμε 2 και 3 οικοδομές ταυτόχρονα, τώρα κάτι τέτοιο είναι ανέφικτο. Πλέον, χτίζουμε μία και αυτή σιγά σιγά με πολύ σταθερά βήματα για να μην βρεθούμε προ εκπλήξεων.

Ευχαριστώ για τον χρόνο σας

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Περιοδικά: Επαγγελματικό Βήμα, Τεύχος 145, σελ 20, Οκτώβριος 2007

Εκθέσεις: Ετήσια έκθεση διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, σελ 88-90, έκδοση: Τράπεζα της Ελλάδος, 2008

Εφημερίδες:

1. Ελεύθερος τύπος, άρθρο σελ 7, αρ.φύλλου 416, 11 Οκτωβρίου 2008.
2. Ανάπτυξη- ένθετο εφημερίδας ΤΟ ΒΗΜΑ, άρθρο σελ Β333, αρ.φύλλου 15734, 16 Αυγούστου 2009

Βιβλία: 1.«Οδηγός οικοδομής», Ψούνης Ιωάννης, εκδ.Prosvasis, 2007

2. «Οικοδομική τεχνολογία», Ζαχαριάδης Άγγελος, εκδ. University studio press, 2004

Διαδίκτυο:

1. http://www.iobe.gr/index.asp?a_id=166&news_id=356
2. http://www.eniath.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=160&Itemid=91
3. <http://news.pathfinder.gr/inance/news/547351.html>
4. http://societystats.blogspot.com/2009/02/blog-post_23.html
5. <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12336&subid=2&tag=12734&pubid=5717108>
6. <http://www.tospitimou.gr/main/articles.jsp>
7. http://www.spitogatos.gr/main/enimerosi/agora_akiniton/ti-apantoyngia-tinkrisi-tis-agoras-akiniton-se-ereyna-toy-iobe/
8. <http://el.science.wikia.com/wiki/%CE%91%CE%BD%CF%84%CE%B9%CF%80%>
9. <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=11379&subid=2&tag=8777&pubid=1694591>
10. <http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CF%85%CE%BB%CE%B1%CE%AF%CE%B1>
11. <http://www.patriotaki.com/showthread.php?t=1206>
12. http://www.gnomi-evros.gr/show_archive.cfm?id=25706&obcatid=10
13. http://archive.enet.gr/online/online_text/c=112,id=86660112
14. <http://www.loupassis.gr/ti-adeies-el.jsp>
15. <http://www.redream.gr/gr/documents.php>
16. <http://www.sigmalive.com/business/news/85384>

17. <http://www.sigmalive.com/inbusiness/news/property/152177>
18. [.http://archive.enet.gr/online/online_text/c=114,dt=24.08.2008,id=36834120,44732616,65294280,73192776,51242568](http://archive.enet.gr/online/online_text/c=114,dt=24.08.2008,id=36834120,44732616,65294280,73192776,51242568)
19. <http://www.makthes.gr/index.php?name=News&file=article&sid=11745>

20. <http://www.agelioforos.gr/archive/article.asp?date=4/22/2009&page=10>

21. <http://e-rooster.gr/06/2007/298>
22. <http://www.newspaper.gr/index.php?name=News&file=article&sid=32023>
23. <http://news.pathfinder.gr/finance/news/548918.html>
24. <http://www.axiaplus.gr/Default.aspx?id=105396&nt=108&lang=1>
25. <http://www.neos-forum.com/viewtopic.php?f=4&t=14569>
26. http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_1_14/05/2008_269720
27. <http://www.athleventis.gr/gr/interpositions3.asp?id=43>
28. <http://www.apodimos.com/arthra/09/Jul/index.htm>