

- ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ
- ΣΧΟΛΗ : ΣΔΟ
- ΤΜΗΜΑ : ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

.ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΤΡΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΥΤΩΝ.

- ΣΠΟΥΔΑΣΤΗΣ : ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ
- ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΡΟΥ ΑΛΙΚΗ

ΠΑΤΡΑ 2011

Πρόλογος

Σκοπός του φοιτητή στη παρούσα εργασία, είναι να αναλύσει την αγορά των σπιτιών τα οποία ήδη ενοικιάζονται αλλά και προσφέρονται προς ενοικίαση στη πόλη της Πάτρας καθώς και να παραθέσει τα βασικά χαρακτηριστικά των σπιτιών αυτών. Προκειμένου να επιτύχει μια αποτελεσματική έρευνα, αναλύει αντίστοιχα την αγορά των real estate καθώς και εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα επιτελώντας ταυτόχρονα μια αποτίμηση των τιμών ενοικίων και της λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς στη πόλη της Πάτρας.

Επίσης, μέσω της χρήσης ειδικά διαμορφωμένων ερωτηματολογίων και ανάλυσης αυτών μέσω των απαντήσεων που δίνονται από διάφορους ενοικιαστές στη πόλη της Πάτρας, αναλύει διεξοδικά τα στοιχεία τα οποία προκύπτουν αναφορικά με τις ενοικιάσεις σπιτιών στη συγκεκριμένη πόλη καταλήγοντας σε χρήσιμες πληροφορίες για την ολοκλήρωση της παρούσης πτυχιακής εργασίας.

Ευχαριστίες

Ένα πολύ μεγάλο ευχαριστώ στην καθηγήτρια μου και επιβλέπουσα της συγκεκριμένης πτυχιακής εργασίας Κα. Παναγιώταρου για την πολύ μεγάλη βοήθεια της κατά την διάρκεια της έρευνας μου.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω όλους τους ειδικούς αλλά και εκείνους που ασχολούνται με το θέμα της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και των τεχνικών που εφαρμόζονται στις συγκεκριμένες περιπτώσεις και προκειμένου η όποια μορφή διαχείρισης να κρίνεται αποτελεσματική. Επίσης με θέματα που αφορούν τα μέτρα εκείνα που εφαρμόζονται από τους υπευθύνους των επιχειρήσεων αυτών με σκοπό την μέγιστη απόδοση κερδών αλλά και την προστασία των συμφερόντων των πελατών τους.

Επιπλέον θα ήθελα να δηλώσω πως είμαι ευγνώμων στο προσωπικό των διαφόρων οργανισμών και περιοδικών τύπου που ασχολούνται με αυτού του είδους την θεματολογία, για την απεριόριστη παροχή πληροφοριών σχετικά με τις μορφές και τρόπους εφαρμογής της διαχείρισης ακινήτων και των χαρακτηριστικών που ισχύουν στις περιπτώσεις αυτές.

Τέλος, θα επιθυμούσα να αποστείλω τις ευχαριστίες μου στα μέλη της οικογενείας μου αλλά και τους φίλους μου, οι οποίοι όλο αυτόν τον καιρό της προετοιμασίας της συγκεκριμένης εργασίας αλλά και έρευνας με στήριξαν σε υπέρτατο βαθμό.

Περίληψη

Στην παρακάτω πτυχιακή εργασία ασχολήθηκα με την πόλη της Πάτρας. Κυρίως ασχολήθηκα με το *Ανατολικό και Νότιο Δημοτικό Διαμέρισμα* όπου έκανα μια αναφορά των περιοχών που ανήκουν σε αυτά τα δημοτικά διαμερίσματα, τι είδους κοινωνικές τάξεις κατοικούν, ποιες επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται, σημαντικά προβλήματα αυτών των περιοχών καθώς και τις τιμές των ενοικίων των περιοχών αυτών. Στη συνέχεια και το σημαντικότερο κομμάτι αυτής της εργασίας ήταν η σύγκριση αυτών των τιμών με τις αντικειμενικές αξίες της τιμής πώλησης/ανά τ.μ της κάθε περιοχής όπου συμπεράναμε ότι η τιμές των ενοικίων είναι ανάλογες με τις αντικειμενικές αξίες των περιοχών αυτών.

Επίσης αναφέρω και την λειτουργία των REAL ESTATE – Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, των σκοπών αυτών των εταιριών, τα θέματα στα οποία δραστηριοποιούνται, χαρακτηριστικά τους καθώς και την σημαντικότητα αυτών των εταιρειών στην Ελλάδα και ειδικότερα στην πόλη της Πάτρας όπου διεξάγεται και η παρακάτω έρευνα.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	2
Ευχαριστίες.....	3
Περίληψη.....	4
Εισαγωγή.....	7

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 REAL ESTATE

1.1 Πως λειτουργούν οι REAL ESTATE	9
1.2 Σκοπός των εταιρειών REAL ESTATE	12
1.3 Θέματα δραστηριοποίησης των REAL ESTATE	15
1.4 Χαρακτηριστικά των REAL ESTATE	19
1.5 Σημαντικότητα των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.....	21
1.6 Η διαχείριση και ενοικίαση ακινήτων στην Πάτρα	24

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΤΡΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΕΝΤΟΠΙΖΟΝΤΑΙ

2.1 Ιστορία και χαρακτηριστικά της Πάτρας.....	28
2.2 Πάτρα - Πολιτιστικά κέντρα και Αξιοθέατρα	31
2.3 Περιγραφή Ανατολικού Διαμερίσματος Πάτρας	32
2.4 Περιγραφή Νότιου Διαμερίσματος Πάτρας	36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΡΑΦΗΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

3.1	Περιγραφή έρευνας και συλλογή δεδομένων.....	41
3.1.1	Τρόπος έρευνας	41
3.1.2	Ανάλυση δεδομένων.....	43
3.2	Κριτήρια επιλογής τόπων έρευνας	43
3.2.1	Προσβασιμότητα	43
3.2.2	Αριθμός ερωτηματολογίων	44
3.3	Δυσκολίες πραγματοποίησης έρευνας	44
3.4	Πηγές συλλογής δεδομένων	45
3.4.1	Δευτερογενή δεδομένα	45
3.4.2	Πρωτογενή δεδομένα	46
3.5	Δημοτικά διαμερίσματα που επισκεφτήκαμε.....	47
3.6	Αντικειμενικές αξίες δημοτικών διαμερισμάτων	47
3.7	Κριτήρια επιλογής.....	48
3.8	Πότε και με ποιο τρόπο τα επισκέφθηκε.....	48
3.9	Παράθεση ευρημάτων έρευνας μέσω των απαντήσεων των ερωτηματολογίων	49
	ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	50
	ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	53
	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ	61
	ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	63
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	66

Εισαγωγή

Η Πάτρα θεωρείται η τρίτη πόλη της Ελλάδας με πληθυσμό 200.000 κατοίκους, σημαντικό μεσογειακό λιμάνι και κύρια θαλάσσια πύλη από και προς την Ευρώπη η συγκεκριμένη πόλη είναι ένα σύγχρονο οικονομικό, εμπορικό και πολιτιστικό κέντρο. Η Πάτρα διατηρεί μνημεία από τη μακρά ιστορική της διαδρομή αλλά και άλλα ενδιαφέροντα αξιοθέατα. Τα μνημεία της πρόσφατης ιστορίας της είναι ενσωματωμένα στη καθημερινή ζωή προσδίδοντας γραφικότητα και ομορφιά στη περιήγηση της πόλης. Οι στοές στους κεντρικούς δρόμους, οι τρεις σκάλες που οδηγούν από τη νεώτερη κάτω πόλη στη παραδοσιακή άνω πόλη, νεοκλασικά κτίρια που ήσαν, τα περισσότερα, οικίες σταφιδεμπόρων, τα «εγγλέζικα» εξοχικές βίλες της ίδιας εποχής, σιντριβάνια και αγάλματα στις πλατείες κ.α. δεν λειτουργούν μόνο ως μνήμες αλλά και ως στολίδια της σημερινής πόλης¹.

Ταυτόχρονα ως σύγχρονη πόλη παρέχει όλες τις χρήσιμες τραπεζικές, επικοινωνιακές, ξενοδοχειακές εξυπηρετήσεις και ικανοποιεί τις πολιτιστικές και ψυχαγωγικές ανάγκες. Στην Πάτρα λειτουργούν Πανεπιστήμιο, Ανώτατο Τεχνολογικό Ίδρυμα, το Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Νοσοκομεία (πανεπιστημιακό, περιφερειακό και περιφερειακό παιδών), Περιφερειακό Θέατρο δυο σκηνών, ορχήστρα κλασσικής μουσικής, πινακοθήκη με εναλλασσόμενες εκθέσεις και πολλές γκαλερί, Μουσεία, Δημοτικές και

¹ www.areasalestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

Πανεπιστημιακές Βιβλιοθήκες, Συνεδριακά κέντρα, στάδια, τερέν και κολυμβητήρια².

² www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

1. Κεφάλαιο 1^ο : Real Estate - Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας και Τιμές Ενοικίασης Ακινήτων στη Πόλη της Πάτρας

1.1 Πως Λειτουργούν οι Εταιρίες Real Estate - Διαχείρισης και Ενοικίασης Ακίνητης Περιουσίας και Ποιες οι Βασικές Λειτουργίες της Διοίκησης τους

Αναφερόμενος κανείς στο τρόπο με τον οποίο διοικούνται οι εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, θα πρέπει να σημειώσει πως παραδοσιακά, οι εταιρίες γενικής φύσεως αντιμετώπιζαν την ακίνητη περιουσία ως ένα αναγκαίο κόστος της επιχείρησης. Έχοντας αναλύσει το κόστος και το όφελος της αγοράς ή μίσθωσης ενός ακινήτου, οι εταιρίες αυτές «έγραφαν» το ακίνητο στο ενεργητικό τους και μετά το «ξεχνούσαν». Η συνηθισμένη πορεία των αποφάσεων για το Corporate Real Estate λοιπόν, είχε ως εξής³ :

- Η κάθε εταιρία αποφάσιζε πως υπήρχε ανάγκη για παραπάνω χώρους. Αυτή η απόφαση συνήθως θεωρούνταν μέρος μιας ευρύτερης διαδικασίας προγραμματισμού των επενδύσεων σε πάγια που αφορούσε τη λειτουργία της εταιρίας. Παραδοσιακά ωστόσο, αυτή η απόφαση ήταν ανεξάρτητη από τη σχετική απόφαση της χρηματοδότησης.
- Η ανάγκη για χώρους γινόταν βέβαια γνωστή στο τμήμα ακίνητης περιουσίας της κάθε εταιρίας.

³ Θεολόγη, Κ., (2004), "Πρακτικός Οδηγός Μεσιτικού Επαγγέλματος", Εκδόσεις Κλειδάριθμος

- Οι αρμόδιοι του τμήματος έρχονταν σε επαφή με εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, τους αποκαλούμενους τότε «developers» και τα διάφορα μεσιτικά γραφεία με σκοπό τη δημοσιοποίηση της στεγαστικής ανάγκης της εταιρίας.
- Γινόταν επαφή με τραπεζικούς οργανισμούς με σκοπό την παρουσίαση από αυτούς εναλλακτικών χρηματοδοτικών επιλογών.
- Η τελική επιλογή της χρηματοδότησης γινόταν με σκοπό να ικανοποιηθούν όλοι οι εταιρικοί στόχοι που πολλές φορές μπορεί να μη συνέκλιναν με τους στόχους της σωστής διαχείρισης της εταιρικής ακίνητης περιουσίας.
- Το ακίνητο καταγραφόταν στο ενεργητικό της εταιρείας και τελείωνε η οποιαδήποτε άλλη ενασχόληση μαζί του.

Δυστυχώς όμως ακόμη και σήμερα, ύστερα από μια δεκαετία επιχειρηματικής παγκοσμιοποίησης σε ότι αφορά τα θέματα του *Corporate Real Estate*, η εφαρμογή της ανάλυσης με σκοπό τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας, σπανίζει εντελώς. Παρά το γεγονός πως πλέον αναγνωρίζεται η μεγάλη σημασία της ακίνητης περιουσίας στο ενεργητικό της κάθε επιχείρησης αλλά και οι επιπτώσεις που μπορεί να έχει στις διάφορες χρηματαγορές της επιχείρησης, η εταιρική ακίνητη περιουσία παραμένει μια ανεκμετάλλευτη αλλά και σημαντικότερη πηγή μετοχικής αξίας. Για το γεγονός βέβαια αυτό, υπάρχουν δύο κύριοι λόγοι⁴ :

⁴ Ζεντέλης, Π, (2002), “Real Estate”, Εκδόσεις Παπασωτηρίου

- Αποφάσεις για την κάθε εταιρική ακίνητη περιουσία σε μεγάλες εταιρείες λαμβάνονται από στελέχη τα οποία συμμετέχουν στη γενική στρατηγική της εταιρείας, αλλά που δεν έχουν τις εξειδικευμένες γνώσεις να μελετήσουν τη βέλτιστη λύση για το Corporate Real Estate κάθε φορά, όπως και τα εξειδικευμένα γραφεία που δραστηριοποιούνται στο χώρο.
- Υπάρχουν ορισμένα σημαντικά τεχνικά και μεθοδολογικά θέματα τα οποία καθιστούν τον υπολογισμό της επίπτωσης της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας στη μετοχική αξία πολύ πιο πολύπλοκη από αντίστοιχες αποφάσεις σε άλλα κέντρα κόστους.

Η αναγνώριση βέβαια της ακίνητης περιουσίας ως ένα πολύ σημαντικό στοιχείο ενεργητικού της κάθε επιχείρησης έχει διεξαχθεί, ως ένα βαθμό και από τις χρηματιστηριακές αγορές. Σε διάφορες μελέτες οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί στις ΗΠΑ, υπάρχουν ενδείξεις πως οι χρηματιστηριακές αγορές που υπάρχουν σε κάθε κράτος «ανταμείβουν» τις εταιρίες που έχουν πάρει θετικές αποφάσεις σε θέματα *Corporate Real Estate* και αντίστοιχα βέβαια «τιμωρούν» εταιρίες που έχουν πάρει λανθασμένες αποφάσεις για την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που διαθέτουν.

Με σκοπό λοιπόν τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας και χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία, η κάθε εταιρία θα μπορούσε να επιδιώξει ορισμένους πρόσθετους στόχους με την αναγραφή του ακινήτου στο ενεργητικό της. Η ενεργή διαχείριση του εταιρικού χαρτοφυλακίου ακινήτων θα μπορούσε να σκοπεύει, μεταξύ άλλων στα παρακάτω πλεονεκτήματα :

• Την εξασφάλιση ρευστότητας.

- ü Την αντιμετώπιση επιθετικών εξαγορών κυρίως σε περιπτώσεις όπου οι εξαγορές χρηματοδοτούνται ουσιαστικά από την ακίνητη περιουσία ή γίνονται με κίνητρο την ακίνητη περιουσία.
- ü Αποφάσεις επένδυσης - αποεπένδυσης με βάση την απόδοση της ακίνητης περιουσίας και το κόστος δανεισμού.
- ü Να «παίζει» την αγορά ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιώντας το συγκριτικό πλεονέκτημα του μακροπρόθεσμου χρονικού ορίζοντα της εταιρείας.
- ü Διατήρηση ευελιξίας έχοντας υπόψη τις τωρινές και μελλοντικές ανάγκες στέγασης.

1.2 Σκοπός των Εταιριών Real Estate - Διαχείρισης και Ενοικίασης Ακίνητης Περιουσίας



Βασικός σκοπός των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, είναι η αξιοποίηση των ακινήτων που διαθέτει μια επιχείρηση ή ένα ιδιώτης όπου

δυστυχώς όμως τις περισσότερες φορές είναι πολύ δύσκολη έως αδύνατη, εάν δεν αρθούν ορισμένα εμπόδια και τα οποία αναφέρονται ως ακολούθως :

- Ø Πολεοδομικής φύσης προβλήματα, όπως για παράδειγμα οι συνεχείς τροποποιήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ο χαρακτηρισμός κτηρίων ως διατηρητέων, ο χαρακτηρισμός οικοπέδων ως κοινόχρηστων χώρων ή για κοινωφελείς λειτουργίες και άλλα.
- Ø Νομικής φύσης προβλήματα, όπως για παράδειγμα η ανάγκη έξωσης μισθωτών, έκδοσης εφετειακών αποφάσεων για τροποποίηση επίτευξης του σκοπού δωρεών και κληροδοτημάτων, όταν ο προβλεπόμενος σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί, διεκδικητικές αγωγές και διάφορες άλλες λειτουργίες
- Ø Αναγκαστικές παρατάσεις μισθώσεων με Νόμο όπως προστασία μισθωτών, ιδίως των επαγγελματικών μισθώσεων.
- Ø Χρονοβόρα και πολύπλοκη διαδικασία έγκρισης διακηρύξεων και δημοπρασιών καθώς και αποτελεσμάτων δημοπρασιών και διαγωνισμών, κατά περίπτωση, από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών ή την Περιφέρεια Αττικής, όταν πρόκειται για ακίνητα που προέρχονται από δωρεές ή κληροδοτήματα.

Ωστόσο η ισχύουσα νομοθεσία του έτους 1939 σύμφωνα με το Νόμο 2039/39/ΦΕΚ Α' 455/1939/ και Β.Δ. της 30-11-1939/ΦΕΚ Α' 523/4-12-1939, παραμένει ανεφάρμοστη έως τις μέρες μας. Επιπλέον και η ακολουθούμενη, μετά από διάφορες ερμηνευτικές εγκυκλίους και γνωμοδοτήσεις ειδικότερη διαδικασία είναι εντελώς μα εντελώς αντίθετη με το στόχο της επωφελούς και

με ταχείς ρυθμούς αξιοποίησης των ακινήτων αυτών από τις αντίστοιχες εταιρίες διαχείρισης.

Επιπλέον των ανωτέρω θα πρέπει να σημειωθεί πως οι Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών καθώς και της Περιφέρειας Αττικής, για τις παρατηρούμενες καθυστερήσεις στην εξέταση των υποθέσεων, οι οποίες υπερβαίνουν και τη διετία σε ορισμένες περιπτώσεις, επικαλούνται σοβαρές ελλείψεις προσωπικού. Αποτέλεσμα όλων αυτών των ανωτέρω καθυστερήσεων είναι η συνεχής σημαντική απώλεια εσόδων ακόμη και η απαξίωση των ακινήτων σε ορισμένες περιπτώσεις. Σκοπός ωστόσο των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, είναι η αποτελεσματική διοίκηση (management), διαχείριση και αξιοποίηση των παρακάτω⁵ :

- Ø Της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων των εταιριών καθώς και των δημοσίων περιουσιακών στοιχεία που αποτελούν τους φορείς στον οποίο το Ελληνικό Κράτος συγκεντρώνει προς αξιοποίηση την πλειοψηφία της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας
- Ø Των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε μια εταιρία κατά κυριότητα
- Ø Κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει παραχωρηθεί στην κάθε εταιρεία κατά διοίκηση και διαχείριση.

Ειδικότερα οι εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, δραστηριοποιούνται στα ακόλουθα :

⁵ Θεολόγη, Κ., (2004), “Πρακτικός Οδηγός Μεσιτικού Επαγγέλματος”, Εκδόσεις Κλειδάριθμος

- Ø Διοίκηση / Διαχείριση Περιουσίας μέσω αυτοδιαχειριζόμενων επιχειρησιακών μονάδων και εκμεταλλεύσεων
- Ø Διοίκηση / Διαχείριση Συμβάσεων μέσα από μισθώσεις ή και παραχωρήσεις επιχειρησιακών μονάδων
- Ø Παρακολούθηση της υπό διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας που να στηρίζεται σε ένα πλήρως καταγεγραμμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων για την κάθε εταιρία
- Ø Ανάπτυξη της Ακίνητης Περιουσίας των εταιριών μέσα από την αξιοποίηση / μακροχρόνια εκμίσθωση Κτημάτων / Λοιπών Ακινήτων
- Ø Συμμετοχές με μετοχική συμμετοχή σε εταιρικά σχήματα ανάπτυξης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας

1.3 Τα Θέματα στο Οποία Δραστηριοποιούνται οι Εταιρίες Real Estate - Διαχείρισης και Ενοικίασης Ακίνητης Περιουσίας και τι Προσέχει Κάθε Φορά η Διοίκηση τους

Είναι σαφές ότι οι εταιρίες δεν μπορούν να αγνοούν τις επιπτώσεις που έχει η εταιρική ακίνητη περιουσία πάνω στη μετοχική τους αξία και γενικότερα στα ενεργητικά τους αποθέματα. Η έλλειψη όμως ενεργής διαχείρισης σε συνδυασμό με τις σημαντικές αλλαγές που συντελούνται σήμερα σε σχέση με τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες των διαφόρων εταιρειών στη Νέα Οικονομία, μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα να μένουν ανεκμετάλλευτες σημαντικές υπεραξίες και επιχειρηματικές ευκαιρίες για τις επιχειρήσεις και οι οποίες να χάνονται λόγω μη σωστής αξιοποίησης τους. Χρησιμοποιώντας κανείς τη σωστή προσέγγιση, είναι δυνατόν να προσδιοριστούν αυτές οι

κρυμμένες υπεραξίες και ευκαιρίες και να ποσοτικοποιηθούν οι επιπτώσεις των αποφάσεων που αφορούν την ακίνητη περιουσία.

Η ενεργή ωστόσο διαχείριση αφορά στη συνεχή ανάλυση και αξιολόγηση μιας σειράς παραγόντων με απώτερο σκοπό τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας της κάθε εταιρίας μέσω της σωστής διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Οι παράγοντες αυτοί περιγράφονται παρακάτω ως ακολούθως⁶ :

- Ø Οι αποδόσεις των ακινήτων σε σχέση με άλλες μορφές επένδυσης επηρεάζονται από τις αλλαγές που συντελούνται στις διάφορες (εγχώριες και διεθνής) κεφαλαιαγορές. Εάν οι απαιτούμενες αποδόσεις των ακινήτων μειωθούν συγκριτικά με άλλες επενδύσεις, τότε δύναται οι επιχειρήσεις να ανακαλύψουν πλεονεκτικότερες εναλλακτικές επενδύσεις από την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας
- Ø Το ενοίκιο το οποίο πληρώνει μια εταιρία για μισθωμένα ακίνητα πρέπει να συγκριθεί με το κόστος κεφαλαίου και εφόσον η κάθε εταιρεία μπορεί να αντλήσει δανειακά κεφάλαια. Εάν, όμως ως αποτέλεσμα ανισορροπίας μεταξύ των αγορών ακίνητης περιουσίας και ομολόγων, το πραγματικό κόστος ενοικίασης είναι μεγαλύτερο από το πραγματικό κόστος δανεισμού της εταιρείας, τότε η κάθε εταιρεία μπορεί να χρηματοδοτήσει τις στεγαστικές της ανάγκες με δανεισμό και να αυξήσει βέβαια την απόδοση των ιδίων κεφαλαίων
- Ø Οι όποιες αλλαγές στις επιχειρηματικές προοπτικές μιας εταιρίας που προέρχονται από αλλαγές στις προοπτικές απόδοσης ή στον επιχειρηματικό κίνδυνο ή διαφορετικά risk exposure, τότε διαθέτουν

⁶ Θεολόγη, Κ., (2004), "Πρακτικός Οδηγός Μεσιτικού Επαγγέλματος", Εκδόσεις Κλειδάριθμος

παρόμοιες επιπτώσεις. Οι αναμενόμενες αποδόσεις των ακινήτων μπορεί να δικαιολογούν την ιδιόκτητη ακίνητη περιουσία και σε αντίθεση με τη μισθωμένη σε περιόδους βέβαια κατά τις οποίες οι επιχειρηματικές προοπτικές της εταιρείας είναι αρνητικές, αλλά αυτή η σχέση μπορεί να αντιστραφεί όταν οι προοπτικές της εταιρείας είναι θετικές εντός της αγοράς

- Ø Οι υπεραξίες μπορούν να δημιουργηθούν από αλλαγές στη χρήση της εταιρικής ακίνητης περιουσίας από επιχειρήσεις του χώρου. Βέβαια το μέγεθος της υπεραξίας εξαρτάται και από το κόστος μίσθωσης του κατάλληλου χώρου στη συγκεκριμένη αγορά και σε ποια τιμή ο υπάρχων χώρος θα μπορούσε να ενοικιαστεί στη συγκεκριμένη αγορά. Ως παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί μια εταιρία η οποία θα μπορούσε να μεταφέρει τα αρχεία της σε αποθηκευτικό χώρο και να ενοικιάσει σε πολύ υψηλότερες τιμές τους άδειους πλέον γραφειακούς χώρους σε τρίτους. Η περίπτωση αυτή πραγματοποιείται τελευταία ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα, καθώς οι μέθοδοι εργασίας στη *Νέα Οικονομία* γενικά μειώνουν τις στεγαστικές ανάγκες των εταιριών και τις ωθούν σε πιο απλές λύσεις, ή στη δυνατότητα να εγκατασταθούν σε κάποιες φθηνότερες περιοχές που παλιά θεωρούνταν ακατάλληλες για τέτοιου είδους χρήσεις
- Ø Πολλές βέβαια εταιρίες έχουν ένα σημαντικό αριθμό ιδιόκτητων ακινήτων στο ενεργητικό τους. Αυτά τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν ένα κόστος ευκαιρίας όπου εάν δεν είναι χρήσιμα για την υποστήριξη των κύριων δραστηριοτήτων της εταιρίας, θα μπορούσαν να πωληθούν και

τα έσοδα να επιστραφούν στους μετόχους ή να επενδυθούν στις κύριες επιχειρηματικές δραστηριότητες της ίδιας της εταιρίας.

- Ø Το μεταβαλλόμενο φορολογικό και νομικό καθεστώς μπορεί επίσης να επηρεάσει θετικά ή αρνητικά την αξία της ακίνητης περιουσίας. Η ενεργή διαχείριση έχει στόχο την εκμετάλλευση οποιωνδήποτε θεσμικών αλλαγών για τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας της εταιρίας
- Ø Τέλος, καθώς πολλές αγορές αντιμετωπίζουν ραγδαίες αλλαγές, η ευελιξία της εταιρίας η οποία ούτως ώστε να μπορεί να ανταπεξέλθει σε αυτές τις αλλαγές, γίνεται όλο και πιο σημαντική. Η έλλειψη μιας οργανωμένης και αποτελεσματικής στρατηγικής σε θέματα διαχείρισης της εταιρικής ακίνητης περιουσίας, περιορίζει την ευελιξία της εταιρείας. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, μακροχρόνιες μισθώσεις άνω των 16-17 ετών είναι πολύ συνηθισμένες. Αν και σχετικά χαμηλού ονομαστικού κόστους, αυτές οι συγκεκριμένες μισθώσεις μπορούν να μετατραπούν σε ακριβές υποχρεώσεις όταν πλέον ο συγκεκριμένος χώρος δεν χρειάζεται. Η συγκριτική όμως ευελιξία των διάφορων επιλογών στέγασης πρέπει να αναλυθεί, χρησιμοποιώντας τεχνικές όπως ανάλυση σεναρίων, για την ποσοτικοποίηση των πιθανών επιπτώσεων οι οποίες προέρχονται από αλλαγές στις μελλοντικές ανάγκες στέγασης της κάθε εταιρίας.

1.4 Αναφορά στα Χαρακτηριστικά των Επιχειρήσεων Real Estate - Διαχείρισης και Ενοικίασης Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα

Ουσιαστικά από το έτος 1993, άρχισαν να ιδρύονται στην Ελλάδα οι Εταιρείες Αξιοποίησεως και Διαχείρισεως της Περιουσίας και Κτιρίων Δημοσίου και Ιδιωτικού δικαίου και οι οποίες άρχισαν να ξεφεύγουν από το μοντέλο των μεσιτικών γραφείων. Οι περισσότερες και σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό τους, είναι Ανώνυμες Εταιρείες και έχουν ως μετόχους τα ιδρυτικά τους στελέχη αλλά και τους φορείς των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων ιδιοκτητών των κτιρίων και γενικότερα της ακίνητης περιουσίας⁷.

Η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των κληροδοτημάτων των κτιρίων από τις επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, υπόκειται τόσο στους κανόνες της χρηστής και επιμελούς διαχείρισης της αλλότριας περιουσίας, όσο και της επιχειρηματικής λογικής και έχει δε ως ειδικότερο στόχο την αύξηση της κεφαλαιακής αξίας και των εισοδηματικών αποδόσεων των περιουσιών αυτών. Ως εκ τούτου η κάθε εταιρεία πρέπει να λειτουργεί και με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια προς την κατεύθυνση πάντοτε της υπεύθυνης και με διαφάνεια αποτελεσματικής αξιοποίησης της δημόσιας ή ιδιωτικής περιουσίας.

Οι επιχειρήσεις αυτές γνωρίζουν πως δεν νοούνται ως περιουσία που υπόκειται στη διαχείριση της εταιρίας τους τα περιουσιακά εκείνα στοιχεία τα οποία τυχόν χρησιμοποιούνται για τις εκπαιδευτικές, ερευνητικές και διοικητικές λειτουργίες κάποιων κτιρίων και των κληροδοτημάτων τους. Όλα

⁷ Κιόχος, Π., (2001), "Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών", Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική

τα έσοδα της κάθε εταιρίας που προέρχονται από την αξιοποίηση και διαχείριση της περιουσίας των διαφόρων πελατών, περιέρχονται σε αυτό και η κάθε εταιρεία λειτουργεί με μοναδικούς πόρους την αμοιβή της, δηλαδή ένα μικρό διαχειριστικό ποσοστό επί των εκάστοτε, κυρίως, μισθωμάτων των ακινήτων που αυτή διαχειρίζεται.

Βέβαια από το έτος 1996 στη διαχειριστική αρμοδιότητα μιας εταιρίας μπορούν να περιέλθουν με σχετικά διαδοχικά πρωτόκολλα μεταξύ αυτής και του κάθε πελάτη, κινητές αξίες και ακίνητα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων μπορεί να προέρχεται από δωρεές και κληροδοτήματα διαφόρων διαθετών προς τους πελάτες αυτούς από παλαιότερα έως σήμερα. Από το έτος 1996 και που ουσιαστικά άρχισε και η ουσιαστική λειτουργία των περισσότερων εταιριών αυτού του είδους, ως βασικός στόχος άρχισε να αναφέρεται η κατά προτεραιότητα αξιοποίηση των απρόσοδων οικοπέδων και ανακατασκευή - ανάπλαση κάποιων σημαντικών κεντρικών, χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων κτιρίων.

Ειδικότερα θα πρέπει να αναφερθεί πως κτίρια τα οποία εκτός του ότι δεν απέφεραν πλέον εισόδημα λόγω της παλαιότητάς τους και της μη κατάλληλης επί μακρό χρόνο συντήρησής τους, απαξιωνόνταν συνεχώς και ως οικιστικός πλούτος, έως ότου πολλές επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αποφάσισαν να δραστηριοποιηθούν με αυτά. Ωστόσο όμως το δυσμενέστερο συνεπακόλουθο της μη αξιοποίησης των προαναφερόμενων ακινήτων, είτε οικοπέδων είτε διατηρητέων κτηρίων και διαφόρων άλλων είναι η μη εκπλήρωση της βούλησης των διαθετών τους καθώς και των σκοπών

των αντίστοιχων δωρεών και κληροδοτημάτων στους διαφόρους τομείς ή άτομα.

Η παραπάνω αρχική προσπάθεια και λόγω των χρονοβόρων και πολύπλοκων διαδικασιών πολλές φορές δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα την πρώτη τετραετία, αλλά τέθηκαν οι βάσεις για την αξιοποίηση - ανάπλαση των διατηρητέων κτιρίων με μια μακροχρόνια μίσθωσή τους και άρχισε η ανάπλαση σε κάποια από αυτά καθώς και η αξιοποίηση διαφόρων οικοπέδων με το σύστημα της αντιπαροχής.



1.5 Σημαντικότητα των Εταιριών Διαχείρισης και Ενοικίασης Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα

Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας δεν περιορίζεται στην εκμετάλλευση της. Η μίσθωση αποτελεί απλά ένα μέρος της εξίσωσης. Αντίθετα, οι υπεύθυνοι των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας πιστεύουν πως απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση. Η λεπτομερής καταγραφή, η αξιολόγηση και η παρακολούθηση της απόδοσης και του λειτουργικού

κόστους των περιουσιακών στοιχείων αποτελεί σημαντικό κομμάτι της δουλειάς τους. Και ο σκοπός είναι να εξασφαλιστεί η παροχή ενός ποιοτικού και οικονομικά ανταγωνιστικού προϊόντος στους πελάτες τους. Η μείωση του κόστους χωρίς παραχωρήσεις στην ποιότητα των υπηρεσιών και των εγκαταστάσεων, είναι ο στόχος τους.

Στόχος του κάθε γραφείου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι να αποτελεί έναν ευέλικτο, έμπιστο και αποτελεσματικό σύμβουλο στα επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος (καταστήματα, γραφεία), καθώς και στον τομέα των κατοικιών και οικοπέδων. Η οργανωμένη και μεθοδική εργασία μας, το ακούραστο και φιλικό προσωπικό, η εμπειρία και οι ολοκληρωμένες γνώσεις στον ευρύτερο κλάδο της αγοράς ακινήτων και κυρίως η προσωπική εξυπηρέτηση αποτελούν υπόσχεση για τους πελάτες τους.

Συγκριτικά πλεονεκτήματα του κάθε γραφείου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι η παρουσία των συνεργατών του δίπλα στον πελάτη καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας της αγοροπωλησίας προκειμένου να του παρέχουν συνεχή υποστήριξη, αλλά και η δυνατότητα διαχείρισης για λογαριασμό του, όλων των τρίτων που εμπλέκονται με την διαδικασία της αγοραπωλησίας (μηχανικοί, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι), με σκοπό την αποτελεσματική ολοκλήρωσή της.

Η συνεχής ανάπτυξη του εμπορικού και επιχειρηματικού κόσμου σε συνδυασμό με την εξέλιξη του νομικού επαγγέλματος, εύλογα ώθησε το γραφείο μας στην ενασχόληση με τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Το κάθε γραφείο έχει δημιουργήσει μία ειδική ομάδα επιστημόνων που απαρτίζεται από Δικηγόρους εξειδικευμένους

στο Εμπράγματο Δίκαιο έως και εξειδικευμένους επαγγελματίες Διαχειριστές, οι οποίοι αναλαμβάνουν τη διαχείριση των ακινήτων σας βήμα προς βήμα, με υπευθυνότητα, λεπτομέρεια και αποτελεσματικότητα .

Η διαφύλαξη και ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας εξαρτάται κατά ένα μεγάλο μέρος από την εντατική και προσεκτική διαχείριση. Το κάθε γραφείο ασχολείται με όλο το φάσμα των ζητημάτων που αφορά στα ακίνητα, από την αντιμετώπιση των απλούστερων τεχνικών προβλημάτων, την επίλυση των περιπλοκότερων νομικών ζητημάτων που δύνανται να προκύψουν έως και την τακτοποίηση των παγίων υποχρεώσεων ενώπιον των δημοσίων υπηρεσιών και των αρμοδίων Δ.Ο.Υ.

Από την εμπειρία του κάθε γραφείου, μπορεί να κατανοείται ότι η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας κάποιου που κατοικεί σε χώρα του εξωτερικού, μπορεί να του δημιουργήσει περιττό άγχος και έξοδα, εφόσον απαιτείται από εκείνον η αναζήτηση επαγγελματιών εμπιστοσύνης για τη διευθέτηση διαφόρων πρακτικών, ειδικών και νομικών θεμάτων. Για το λόγο αυτό, το κάθε γραφείο προσφέρει ένα ολοκληρωμένο πακέτο υπηρεσιών, το οποίο σχεδιάζεται και εκτελείται από τους συνεργάτες του, εξαιρετικούς επαγγελματίες του εκάστοτε απαιτούμενου κλάδου. Συγκεκριμένα, οι πελάτες του κάθε γραφείου έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν τον κατάλληλο συνδυασμό των κατωτέρω υπηρεσιών, σύμφωνα με τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους.

1.6 Η Διαχείριση και Ενοικίαση Ακινήτων στη πόλη της Πάτρας

Με την αισιόδοξη πρόβλεψη ότι η κρίση στην κτηματαγορά της Πάτρας και αναφορικά με την ενοικίαση ακινήτων θα ξεπεραστεί το δεύτερο εξάμηνο του 2011, η πρόεδρος των κτηματομεσιτών της πόλης τονίζει ότι η περίοδος αυτή που διανύουμε είναι η χειρότερη των τελευταίων δεκαετιών λόγω των μεγάλων συνεπειών της οικονομικής ύφεσης⁸. Σύμφωνα με τα στοιχεία που εκθέτει, το πρώτο εξάμηνο του 2009, η ενοικίαση των ακινήτων της Πάτρας, έχει πάρει την κατηφόρα, καθώς οι συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν μειωθεί κατά 40%⁹.

Παράλληλα οι τιμές ενοικίασης των ακινήτων της Πάτρας έχουν μειωθεί έως και 9%, αλλά δεν προβλέπεται να πιεστούν περαιτέρω, και για αυτό συστήνεται σε όσους έχουν την πρόθεση να προχωρήσουν στην ενοικίαση κάποιου ακινήτου να το πράξουν από τώρα, το αργότερο έως το πρώτο εξάμηνο του 2011, καθώς από το δεύτερο εξάμηνο του έτους τα σημάδια δείχνουν ότι η αγορά θα ανακάμψει σημαντικά, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές ενοικίασης¹⁰.

Η αγορά της ενοικίασης των ακινήτων στη πόλη της Πάτρας, σαφώς και έχει επηρεαστεί από τη διεθνή κρίση, και έχει καταγραφεί μια σημαντική ύφεση. Η κρίση δεν ξεκίνησε όμως από την αρχή του 2009, ούτε από τα τέλη του 2008, αλλά από τις αρχές του 2007.

⁸ www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

⁹ www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

¹⁰ www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

Η αγορά ενοικίασης ακινήτων της Πάτρας πήγε να ανακάμψει κάπως από τις αρχές του 2008□αλλά δεν πρόλαβε, γιατί άρχισαν τα πρώτα σοβαρά σημάδια της διεθνούς κρίσης. Υποστηρίζεται ότι αυτή η αρνητική εικόνα στην κτηματαγορά όχι μόνο στην Περιφέρεια της Αχαΐας, αλλά σε ολόκληρη την χώρα θα έχει διάρκεια μέχρι τα τέλη του 2011, αρχές του 2012. Εκτιμάται όμως ότι η ανάκαμψη θα έρθει στις αγοραπωλησίες και ενοικιάσεις ακινήτων το δεύτερο εξάμηνο του 2012. Πολλοί περιμένουν ότι η αγορά θα ομαλοποιηθεί, και την κρίση σταδιακά θα αρχίσουν κάποιοι να την ξεπερνούν. Όμως θα πρέπει να επισημανθεί στο σημείο αυτό ότι η αγορά σε τοπικό επίπεδο από τις αρχές του έτους και ιδιαίτερα το τελευταίο τρίμηνο ήταν αρκετά πεσμένη.

Για παράδειγμα ένα σημαντικό στοιχείο που το αποδεικνύει αυτό είναι ότι οι πράξεις ενοικίασης που έχουν μειωθεί έως και 40%, ωστόσο τις τελευταίες εβδομάδες φαίνεται ότι έχει αρχίσει δειλά - δειλά να υπάρχει κάποιο ενδιαφέρον από την πλευρά των αγοραστών. Πάντως έχει περιοριστεί το ενδιαφέρον σε απαιτήσεις όσον αφορά στα τετραγωνικά μέτρα για αγορά κατοικίας¹¹. Δηλαδή αυτός που ενδιαφερόταν να νοικιάσει πέρυσι ένα διαμέρισμα των 120 έως 150 τετραγωνικών μέτρων, σήμερα περιορίζει της απαιτήσεις του στα 90 - 100 τετραγωνικά.

Και αυτός που ενδιαφερόταν και ήθελε ένα καινούργιο διαμέρισμα πέρυσι, τώρα κοιτάζει και το διαμέρισμα που είναι κατασκευασμένο 10 και 15 χρόνια. Συνεπώς, λοιπόν, οι αγοραστές συνεχίζουν να περιορίζουν τις απαιτήσεις του σε ότι αφορά την παλαιότητα του σπιτιού, στρέφονται δηλαδή

¹¹ www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

στα μεταχειρισμένα, και μειώνουν και τα τετραγωνικά, όπου θέλουν να κατοικήσουν.

Οι τιμές δυστυχώς όμως δεν πρόκειται να μειωθούν. Πάντως όσοι περιμένουν στο όνομα της κρίσης να πέσουν οι τιμές ενοικίασης των ακινήτων των σπιτιών της Πάτρας μάλλον απατώνται, αντίθετα αν δεν κρατηθούν σταθερές οι τιμές είναι πολύ πιθανό το ενδεχόμενο να δούμε νέες αυξήσεις σε οικόπεδα και διαμερίσματα το επόμενο χρονικό διάστημα. Μοναδική εξαίρεση κάποιες ειδικές περιπτώσεις, σε κάποια ακίνητα, όπου κάποιοι επιχειρηματίες, ελεύθεροι επαγγελματίες που δεν θα έχουν πάει καλά οικονομικά θα αναγκαστούν να ρευστοποιήσουν κάποια ακίνητα που έχουν. Ο κόσμος που θέλει να επενδύσει στη γη, δεν θα πρέπει μην περιμένει ότι οι τιμές θα πέσουν περαιτέρω, αντίθετα το να αυξηθούν το θεωρώ ως σοβαρότερο ενδεχόμενο.

Και αυτό ο κόσμος μάλλον το έχει αντιληφθεί, γιατί ενώ παρατηρούμε ότι η κρίση βρίσκεται σε εξέλιξη, και τα συμβόλαια τους τελευταίους μήνες είναι σχεδόν ανύπαρκτα, οι τιμές ανάλογα δεν μειώνονται. Οι ειδικοί στο χώρο της κτηματαγοράς και ενοικίασης συνιστούν προς τους υποψήφιους ενοικιαστές, ότι σήμερα δεν είναι μόνο ότι έχουν μειωθεί κατά ελάχιστον οι τιμές, αλλά υπάρχουν και αρκετές προσφορές. Δηλαδή μπορεί οι ιδιοκτήτες να μην ρίχνουν τις τιμές, αλλά κάποιοι που δεν είχαν σκοπό να εκποιήσουν κάποια ακίνητα, τώρα τα πουλούν, που σημαίνει ότι εντοπίζονται ευκαιρίες στην κτηματαγορά σε επίπεδο Πάτρας και όχι μόνο.

Συστήνεται λοιπόν στους καταναλωτές, εάν βρουν το ακίνητο που τους εξυπηρετεί για ενοικίαση και αφού κάνουν την έρευνα αγοράς, διότι υπάρχουν αρκετά ακίνητα, να προχωρήσουν στην ενοικίαση τους, αλλά αυτό που πάντα

θα ελέγχουν είναι να πληρώνουν πραγματικές τιμές ενοικίασης και όχι υπερτιμημένες□ Η περίοδος αυτή για ενοικίαση ακινήτου θεωρείται ότι είναι αρκετά καλή, και μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2012. Από το δεύτερο εξάμηνο του 2012, και μετά θα αλλάξουν σίγουρα τα δεδομένα με αυξητικές τάσεις στα ενοίκια¹².

¹² www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011

2. Κεφάλαιο 2^ο : Ανάλυση Κατανομής Διαμερισμάτων στη Πόλη της Πάτρας και Κοινωνικά Στοιχεία που Εντοπίζονται

2.1 Ιστορία και Χαρακτηριστικά της Πόλης της Πάτρας

Η Πάτρα (αρχαία ελληνικά: Πάτραι) είναι η πρωτεύουσα του Νομού Αχαΐας, της περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και το μεγαλύτερο αστικό κέντρο και λιμένας της Πελοποννήσου. Ο οικισμός της Πάτρας έχει πληθυσμό 160.400 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001 και είναι ο τέταρτος μεγαλύτερος στην Ελλάδα, ενώ είναι η έδρα του Δήμου Πατρέων, ο οποίος, όπως προέκυψε από το Πρόγραμμα Καλλικράτης, έχει πληθυσμό 202.757 κατοίκους και αποτελεί τον τρίτο μεγαλύτερο δήμο της χώρας. Το πολεοδομικό συγκρότημα της Πάτρας είναι το τρίτο μεγαλύτερο σε πληθυσμό στην Ελλάδα μετά της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης¹³.

Η Πάτρα είναι το μεγαλύτερο οικονομικό, εμπορικό και πολιτιστικό κέντρο της Πελοποννήσου και της Δυτικής Ελλάδας. Κατά τη διάρκεια των τεσσάρων χιλιετιών της ιστορίας της και ειδικότερα στη Ρωμαϊκή περίοδο, η Πάτρα αποτέλεσε κοσμοπολίτικο κέντρο της Μεσογείου, ενώ σύμφωνα με τη χριστιανική παράδοση είναι ο τόπος του μαρτυρίου του Αγίου Ανδρέα.

Αποκαλείται *Πύλη της Ελλάδας προς τη Δύση*, καθώς είναι διεθνές εμπορικό κέντρο, μεγάλο λιμάνι και κομβικό σημείο για το εμπόριο και την επικοινωνία με την Ιταλία και την Ευρωπαϊκή Δύση. Η πόλη διαθέτει δύο

¹³ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

πανεπιστήμια και ένα Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα και συνδεδεμένα με αυτά ερευνητικά ινστιτούτα, που την καθιστούν επιστημονικό κέντρο με εξαιρετικές επιδόσεις στην τεχνική εκπαίδευση. Η υπερσύγχρονη γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου συνδέει το προάστιο της Πάτρας Ρίο με το Αντίρριο, ενώνοντας την Πελοπόννησο με τη Στερεά Ελλάδα. Επιπλέον, η πόλη καυχείται για το μεγαλύτερο ευρωπαϊκό, μεσογειακού τύπου καρναβάλι της, το περίφημο Πατρινό καρναβάλι, τα κύρια χαρακτηριστικά γνωρίσματα του οποίου είναι τα σατιρικά άρματα και οι θεαματικοί χοροί και παρελάσεις. Η τοπική πολιτιστική σκηνή ξεχωρίζει στις θεατρικές και τις πλαστικές τέχνες και τη σύγχρονη αστική λογοτεχνία. Η πόλη της Πάτρας ήταν η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης του 2006¹⁴.

Τέλος, η Πάτρα βρίσκεται 216 χιλιόμετρα δυτικά της Αθήνας στα βορειοδυτικά παράλια της Πελοποννήσου, στους πρόποδες του Παναχαϊκού όρους και βρέχεται από τον Πατραϊκό κόλπο, ο οποίος στην ουσία είναι μια εγκόλπωση του Ιονίου πελάγους. Η περιοχή έχει ευχάριστο μεσογειακό κλίμα με σχετικά δροσερά, αλλά υγρά καλοκαίρια και πολύ ήπιους χειμώνες.



¹⁴ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

θα πρέπει να σημειωθεί αντίστοιχα πως ένα κεντρικό χαρακτηριστικό της αστικής γεωγραφίας της Πάτρας είναι η διαίρεσή της στην Άνω και Κάτω πόλη, που συνδέονται μεταξύ τους με σκάλες. Αυτό είναι αποτέλεσμα μιας αλληλεπίδρασης ανάμεσα στη φυσική γεωγραφία της περιοχής και του μοντέλου ανθρώπινης κατοίκησης. Η Κάτω πόλη, η οποία περιλαμβάνει τον αστικό πυρήνα του 19ου αιώνα και το λιμάνι, βρίσκεται δίπλα στη θάλασσα και απλώνεται μεταξύ των εκβολών των ποταμών Γλαύκου και Χάραδρου και είναι χτισμένη πάνω σε ένα αρχικά ποταμογενές και ελώδες έδαφος, ενώ η Άνω πόλη καλύπτει την περιοχή των παλαιότερων οικισμών, γύρω από το φρούριο, πάνω στις δυτικότερες υπώρειες του Παναχαϊκού όρους (1.926 μέτρα) πριν τον Πατραϊκό Κόλπο.

Το μεγαλύτερο ποτάμι της περιοχής είναι ο Γλαύκος που ρέει νότια της Πάτρας. Ο Γλαύκος πηγάζει από το Παναχαϊκό και τα νερά του συγκεντρώνονται από το 1925 σε μια μικρή ορεινή υδατοδεξαμενή κοντά στο χωριό Σούλι και στη συνέχεια διοχετεύονται με αγωγούς, ώστε να παραγάγουν ενέργεια στον υδροηλεκτρικό σταθμό Γλαύκου, το παλαιότερο υδροηλεκτρικό εργοστάσιο της Ελλάδας. Τα νερά χρησιμοποιούνται επίσης για την άρδευση των περιβολιών της Εγλυκάδας και για την ύδρευση της πόλης. Άλλα ποτάμια είναι ο Χάραδρος, ο Μείλιχος και ο ορμητικός χείμαρρος Διακονιάρης.

Επίσης, μεγάλης σημασίας για τη βιοποικιλότητα της περιοχής και για τη διαφύλαξη του κλίματός της, έχει το έλος της Αγυιάς, ένα μικρό και παράκτιο υδατικό οικοσύστημα, μόλις 30 εκταρίων που βρίσκεται στα βόρεια του κέντρου της πόλης. Κύρια χαρακτηριστικά του υγροτόπου είναι η

προφανής σπανιότητα της διάσωσης του στην καρδιά ενός πυκνοκατοικημένου αστικού κέντρου, με ένα σχετικά ξηρό κλίμα και το θεωρούμενο ως υψηλό, επίπεδο της βιοποικιλότητας με πάνω από 90 είδη πουλιών να έχουν παρατηρηθεί στην περιοχή ως τις αρχές της δεκαετίας του 1990, σύμφωνα με μια μελέτη του γραφείου Πάτρας της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρίας¹⁵.

2.2 Η Πόλη της Πάτρας – Πολιτιστικά Κέντρα και Αξιοθέατα¹⁶

Η Πάτρα διαθέτει μια πληθώρα από πολιτιστικά κέντρα αλλά και αξιοθέατα. Μερικά από αυτά είναι τα ακόλουθα. Το Μουσείο Λαϊκής και Παραδοσιακής Τέχνης, το κτίριο Μ.Ι.Ε.Τ. το οποίο στεγάζεται στο ισόγειο της Εθνικής Τράπεζας και το Πολιτιστικό Κέντρο Πατρών που βρίσκεται στην πλατεία του Αγίου Γεωργίου. Αξιοσημείωτο είναι επίσης και το Θέατρο Απόλλων, το Σπίτι του Παλαμά, η Δημοτική Πινακοθήκη.

Συνεχίζοντας, αναφέρονται η Δημοτική Βιβλιοθήκη, το Μουσείο Πάτρας, το Εθνολογικό Μουσείο, το Μουσείο Λαϊκής Τέχνης και Παράδοσης, το Ζωολογικό Μουσείο. Αξιόλογα είναι και το Βοτανικό Μουσείο, το Κάστρο της Πάτρας, το Αρχαίο Ωδείο. Παλαιά κτίρια όπως τα Λουτρά Χαμάμ Πάτρας το οποίο χρονολογείται από το έτος 1400, το Ρωμαϊκό Υδραγωγείο, το Βόρειο Νεκροταφείο, οι γνωστοί Μυκηναϊκοί Τάφοι Βούντενης, το Αμφιθέατρο Πηγή Δήμητρας, Η ρωμαϊκή Νυμφαία, η Ρωμαϊκή γέφυρα του Μειλίχιου αποτελούν ιστορικά σημεία της πόλης.

¹⁵ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

¹⁶ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

Τέλος, στην πόλη βρίσκονται και οι Αποθήκες Μπάρρου, ο Παλαιό Δημοτικό Νοσοκομείο, τα Δημοτικά Σφαγεία, η περίφημη Achaia Clauss, το Υ.Η.Σ. Γλαύκου και το Αρχαίο θέατρο Στάδιο. Κάποια επίσης από τα κτίρια τα οποία θεωρούνται σημαντικά είναι και το Παλαιό Πτωχοκομείο, ο Ιερός Ναός του Παντοκράτορα στην Άνω Πόλη και η εκκλησία του Άγιου Ανδρέα.

2.3 Περιγραφή Ανατολικού Διαμερίσματος Πάτρας¹⁷

Το Ανατολικό κομμάτι περιλαμβάνει περιοχές όπως τα σύνορα Αρόη, τα Εβραιομνήματα, την Αγία Παρασκευή, τα Σύνορα, τον Αγώνα, τα Σαμακιά, το Γηροκομείο, την Εγλυκάδα, τον Περίβολα, τον Ριγανόκαμπο, το Μπεγουλάκι, την Μακρυγιάννη, το Κουκούλι, τον Άγιο Γεώργιο Λάγγουρα και το Εθνικό Στάδιο.

Το σύνολο των κατοίκων που προέρχονται από όλες τις κοινωνικές τάξεις, υπολογίζεται σε 40.000 κατοίκους. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι στο Ανατολικό Δημοτικό Διαμέρισμα υπάρχει ένας αριθμός από επιχειρήσεις, βιομηχανίες, Ανώτατες Σχολές και Μέσης Εκπαίδευσης, Νοσοκομεία, το Στρατόπεδο του Κ.Ε.Τ.Χ. αλλά και πολλές εργατικές κατοικίες της Εγλυκάδας, όπου οι περισσότεροι κάτοικοι εργάζονται σε αυτό το κομμάτι προσφέροντας σημαντικές υπηρεσίες.

Ο αριθμός των φοιτητών είναι μεγάλος επίσης λόγω της ύπαρξης του Α.Τ.Ε.Ι. Πάτρας το οποίο και στεγάζεται στην περιοχή Κουκούλι, αλλά και του Ανοικτού Πανεπιστημίου στην περιοχή Περίβολα και τέλος του ΙΕΚ. Σαν αποτέλεσμα, λοιπόν η συγκεκριμένη περιοχή αναβαθμίζεται και συνεχώς

¹⁷ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

κτίζονται νέες κατοικίες, κτίρια αλλά και νέες επιχειρήσεις κάνουν την εμφάνισή τους. Όπως καφετέριες, βιβλιοπωλεία, εταιρείες Η/Υ, φροντιστήρια, Super Markets και Fast Food. Η νυχτερινή ζωή δίνει μια διαφορετική νότα στο κομμάτι αυτό. Η νυχτερινή ζωή προσελκύει κόσμο από την Πάτρα αλλά και από την περιφέρεια. Η ύπαρξη αλλά και η δραστηριότητα των πολυεθνικών επιχειρήσεων της περιοχής αυτής προσελκύει κόσμο από ολόκληρο τον νομό.

Η δραστηριότητα των επιχειρήσεων αυτών βοηθά στη οικονομική ενίσχυση της περιοχής, και ένας μεγάλος αριθμός προσωπικού απασχολείται σε αυτές. Προσωπικό το οποίο κατοικεί σε αυτό το κομμάτι ή και σε άλλες περιοχές. Κάποιες από αυτές τις εταιρείες είναι πολυκατάστημα Carrefour , το οποίο περιλαμβάνει το κατάστημα αθλητικών ειδών Intersport, το MEGA ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ, την εταιρεία DUR, το κατάστημα καλλυντικών Βαρνακιώτης, το κατάστημα ένδυσης SERGIO TACCHINI, και φυσικά ένα από τα μεγαλύτερα super market.

Σημαντική θεωρείται και η παρουσία της επιχείρησης Η/Υ MULTIRAMA το super market ALDI, LIDL, SPRIDER stores, και ο Βερόπουλος. Αξιοσημείωτα και τα γήπεδα και οι αθλητικές εγκαταστάσεις μπάσκετ, τένις, ποδοσφαίρου, οι οποίοι προσφέρονται και για ενοικίαση για προσωπική άθληση. Οι επιχειρήσεις στον χώρο της ψυχαγωγίας παίζουν σημαντικό ρόλο στην περιοχή. Καφέ με δωρεάν internet συγκεντρώνουν αρκετό κόσμο.

Το παραπάνω γεγονός συντελεί στην αναβάθμιση της περιοχής αλλά με αρνητικές επιπτώσεις στην αύξηση των τιμών αφού θεωρείται από τις πιο ακριβές περιοχές με υψηλά ενοίκια. Τα προβλήματα που έχουν παρουσιασθεί στο συγκεκριμένο κομμάτι είναι αρκετά. Κάποιοι δρόμοι δεν

έχουν ακόμα ασφαλτοστρωθεί, δεν υπάρχουν αρκετά πεζοδρόμια, και φυσικά η απουσία αγωγών ωμβρίων δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα με αποτέλεσμα να υπάρχουν πλημμύρες και καταστροφές. Οι πυλώνες της ΔΕΗ έχει δημιουργήσει πρόβλημα στους κατοίκους της περιοχής.

Κυρίως στις συνοικίες Μακρυγιάννη και Προφήτη Ηλεία αλλά και σε κατοικημένες περιοχές του διαμερίσματος. Μεγάλη ανησυχία έχει εκφρασθεί από τους κατοίκους του Ανατολικού διαμερίσματος γύρω από την ύπαρξη και τη διέλευση ρεύματος υψηλής τάσης σε κατοικημένες περιοχές και ιδιαίτερα σε σχολεία. Σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες έχει ψηφισθεί νόμος που απαγορεύει την δόμηση σε απόσταση 300 μέτρων καθώς και την υιοθέτηση της τακτικής υπογειοποίησης.

Μετά από έρευνες, έχει διαπιστωθεί επίπτωση στην υγεία των κατοίκων μέχρι και απόσταση 500 μέτρων αφού οι γραμμές μεταφοράς έλκουν και μαγνητίζουν την κοσμική ακτινοβολία και οι ραδιενεργές ουσίες της ατμόσφαιρας επιβαρύνουν και το περιβάλλον. Προτείνεται η υπογειοποίηση των γραμμών υψηλής τάσης σε κατοικημένες περιοχές και η δημιουργία υποσταθμών οι οποίοι θα είναι θωρακισμένου τύπου για καλύτερη προστασία των πολιτών και των περιουσιών τους. Το κυκλοφοριακό πρόβλημα επίσης είναι σημαντικό. Οι δρόμοι που υπάρχουν δεν είναι μεγάλοι για την εύκολο και γρήγορη μετακίνηση των πολιτών. Η οδός Πατρών και Κλάους που υπάρχει σε ένα από τους μεγαλύτερους δρόμους δημιουργεί μεγάλο κυκλοφοριακό πρόβλημα αφού ο διακονιάρης και οι Παραγλαύκες δεν λειτουργούν.

Κάποιοι από του σημαντικούς πολιτιστικούς συλλόγους και κάποια από τα πιο σημαντικά κτίρια υπάρχουν στο Ανατολικό Διαμέρισμα. Κάποια από

αυτά είναι τα αρχαία κτίρια στην περιοχή της Αρόης, η Ρωμαϊκή Γέφυρα στον Ριγανόκαμπο, το Βυζαντινό μνημείο της Αγίας Ειρήνης δυο θολωτοί τάφοι ρωμαϊκής περιόδου αλλά και πολλοί πολιτιστικού σύλλογοι Ανατολικού Διαμερίσματος.

Όπως αυτός της Αγ. Αλεξιώτισσας, το Αγνάτι, της Αρόης, του Γηροκομείου, της Ειρήνης και Φιλίας, οι Εργατικές κατοικίες Εγλυκάδας, της Ζωοδόχου Πηγής Περιβόλας, του Λυκοχάρου, του Μακρυγιάννη, του Μπεγουλακίου, της Μεταμόρφωσης Σωτήρος, της Παγώνας, της Περιβόλας, της Παναγίας Αλεξιώτισσας, του Προφήτη Ηλεία, του Αγίου Δημητρίου. Πολλοί οι τρόποι με τους οποίους γίνεται προσπάθεια για μια καλύτερη ανάπτυξη της περιοχής, σύμφωνα με την άποψη του προέδρου του διαμερίσματος. Σαν αυτόν του πεδίου βολής στην Αρόη για να μετατραπεί σε πάρκο πρασίνου από την Δήμο. Επίσης το στρατόπεδο του Κ.Ε.Τ.Χ. για να μετατραπεί σε δικαστικό μέγαρο. Το δάσος το γηροκομείου αποτελεί και την μοναδική μονάδα πρασίνου η οποία ανήκει στο δασαρχείο.

Πολλά και τα αθλητικά κέντρα και οι εγκαταστάσεις, όπως το Εθνικό στάδιο Πατρών, το Παμπελοποννησιακό Στάδιο το οποίο χρησιμοποιήθηκε σαν γήπεδο ποδοσφαίρου στους Ολυμπιακούς Αγώνες το 2004. Κάτι που βοήθησε την ανάπτυξη της περιοχής. Πολλές εκδηλώσεις διοργανώνονται όπως αγώνες, συναυλίες παγκόσμιας κλάσης καλλιτεχνών και αγώνες ποδοσφαίρου με έδρα της Παναχαϊκής. Υπάρχει επίσης το Δημοτικό Κολυμβητήριο, το στάδιο του Απόλλωνα στην Περιβόλα, της Παναγία της Αλεξιώτισσας στην Εγλυκάδα και πολλοί ακόμα άλλοι σύλλογοι. Εκπαιδευτήρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης όπως το 20^ο

Σχολείο Αρόης, το 21^ο σχολείο Εγλυκάδας και Παρασκευοπούλου, το 250 Μαραγκοπούλου, το 42^ο Λαγγούρας, το 44^ο Περιβόλας και το 4^ο Γυμνάσιο στην Μαραγκοπούλου. Το αθλητικό Γυμνάσιο στο Κουκούλι, το 17^ο Γυμνάσιο στην Παρασκευοπούλου, το 18^ο Γυμνάσιο στην Ναυπάκτου και ο 20^ο Γυμνάσιο στην Αριστοτέλους. Τα Λύκεια στο ανατολικό διαμέρισμα της Πάτρας είναι τα παρακάτω :

- Ø 4^ο στην Μαραγκοπούλου
- Ø Αθλητικό στον Άγιο Γεώργιο
- Ø Μουσικό στην πάροδο ΕΒ και ΤΕΕ
- Ø Τα 1^ο, 2^ο, 6^ο, 7^ο στην Σεφέρη στο Κουκούλι .

Πολλά τέλος και τα νοσοκομεία δραστηριοποιούνται, όπως το Γ.Ν. Άγιος Ανδρέας, το Γ.Ν. 409, το Καραμανδάκειο Παίδων και το νοσοκομείο Θώρακος στο Γηροκομείο.

2.4 Περιγραφή Νοτίου Διαμερίσματος Πάτρας¹⁸

Το συγκεκριμένο περιλαμβάνει τις περιοχές Ψαροφάϊ, Ταραμπούρα, Ζαρουχλέϊκα, Παπαθωμά, Λεύκα, Τέρψη, Άγιοι Απόστολοι, Ιτιές, Νεάπολη, Μακρυγιάννη και Ροδόπουλου. Το σύνολο των κατοίκων είναι 65.000 και κυρίως κατοικούν εργατοϋπάλληλοι. Για αυτόν τον λόγο υπάρχουν και πολλά εργατικά συγκροτήματα κατοικιών (Ανθέα, Ταραμπούρα, Λεύκα). Ένα μέρος του ΤΕΙ υπάγεται σε αυτήν την περιοχή όπως και το δημόσιο ΙΕΚ. Πολλές επιχειρήσεις βρίσκονται στο Νότιο διαμέρισμα αλλά και ιστορικές επιχειρήσεις όπως αυτή της Πειραιϊκής Πατραϊκής, η υφαντουργία Λαδόπουλου, η Αχαϊκή

¹⁸ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

Συμπολιτεία, το PRACTIKER, η APLOPOLIS. Το κυκλοφοριακό πρόβλημα και σε αυτό το διαμέρισμα είναι μεγάλο. Ο λόγος για το ότι δεν υπάρχει σωστή δόμηση αφού η όλη περιοχή άργησε να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης και δομήθηκε πριν την ένταξή της. Το μεγαλύτερο πρόβλημα υπάρχει στις οδούς Ακρωτηρίου και Ανθείας.

Το πρόβλημα της ανεργίας είναι από τα σημαντικότερα. Ένα μεγάλο πλήθος από επιχειρήσεις σταματά τη λειτουργία του. Η ανάγκη για σχολική στέγη μεγάλη μιας και ο αριθμός των μαθητών είναι μεγάλος σε αντίθεση με τα σχολεία. Η περιοχή αυτή ονομάζεται και «ο φτωχός νότος της Πάτρας». Τα κτίρια είναι συνήθως όλων των ηλικιών αλλά οι τιμές του υψηλές το ίδιο ισχύει και για τις φοιτητικές στέγες. Ένα από τα μελλοντικά σχέδια για αυτήν την περιοχή είναι και η δημιουργία Βιοτεχνικού Πάρκου. Επίσης, ολοκληρώνεται και το Λιμάνι Πατρών.

Πολλές αλυσίδες super market όπως του Βερόπουλου, LIDL, Βασιλόπουλος, η λαχαναγορά Πατρών. Αυτοκινητοβιομηχανίες (NISSAN, OPEL). Στις συνοικίες οι οποίες απαρτίζονται από εκπαιδευτικά ιδρύματα παρατηρείται μια αύξηση στις τιμές των ενοικίων. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, μια σειρά από δραστηριότητες παίρνει μέρος στο Νότιο κομμάτι της πόλης από εταιρείες που βρίσκονται εκεί. Οι εταιρείες αυτές αποτελούν πηγή ζωής για την Πάτρα. Πολυεθνικές εταιρείες δραστηριοποιούνται φέρνοντας έσοδα στην πόλη, το ίδιο και κάποιες τοπικές επιχειρήσεις.

Ένας σημαντικός αριθμός εργατών και υπαλλήλων εργάζονται σε αυτές ερχόμενοι και από γειτονικούς νομούς. Με αυτό τον τρόπο το θέμα της ανεργίας μειώνεται σημαντικά και η διακίνηση του χρήματος είναι σημαντική.

Εταιρείες όπως το PRACTIKER, η εταιρεία επίπλων APLOPOLIS, η αλυσίδα καταστημάτων VESOMARE, το JUMBO, και πολλά άλλα. Πολλά συγκροτήματα εργατικών κατοικιών έχουν κτισθεί σε αυτό το κομμάτι λόγω του μεγάλου αριθμού των εργατών.

Οι περιοχές που βρίσκονται αυτές είναι η Ταραμπούρα, η Ανθεία, η Λεύκα. Παρόλα αυτά το νότιο κομμάτι είναι το φτωχότερο κομμάτι της πόλης. Το πρόβλημα της άναρχης δόμησης είναι υπαρκτό. Και αυτό γιατί δομήθηκε πριν ενταχθεί στο σχέδιο πόλης το οποίο σαν αποτέλεσμα ήταν ο καθένας να χτίζει όπου ήθελε. Το κυκλοφοριακό είναι επίσης ένα σοβαρό πρόβλημα αφού υπάρχει και σε όλη την Πάτρα. Κυρίως παρατηρείται στις οδούς Ακρωτηρίου που είναι και η κεντρική λεωφόρος και χρησιμεύει στην έξοδο και είσοδο της πόλης.

Πολλοί από τους πολίτες της Πάτρας χρησιμοποιούν τα αυτοκίνητα τους προκειμένου να πάνε στην εργασία τους ή ακόμα και να ψωνίσουν. Η παραπάνω λεωφόρος αποτελεί ένα σημαντικό πέρασμα για αυτούς καθημερινά. Ο δήμος Πάτρας σε συνεργασία με άλλους δήμους προχωρά σε σχέδιο για την καταπολέμηση του κυκλοφοριακού και στη δημιουργία πεζοδρομίων και χώρων για την ύπαρξη και άλλων εμπορικών κέντρων. Ο αριθμός των παιδικών χαρών είναι μεγάλος. Πράσινοι χώροι , φυσικοί που δίνουν μια ανάσα στο κέντρο της πόλης.

Σε κάποιες περιοχές η εγκατάσταση των οικογενειών είναι πιο προσιτή αφού τα ενοίκια δεν είναι τόσο υψηλά και υπάρχει ησυχία και πολλά πάρκα για τα παιδιά τους. Πολλές επίσης κατοικίες κάποιων χρόνων βρίσκονται στο νότιο κομμάτι. Επίσης και κάποιες νεόκτιστες οι οποίες χρησιμεύουν για την

εγκατάσταση των φοιτητών με κάποιο υψηλό κόστος ανάλογα με τις παροχές που προσφέρουν. Σημαντικό είναι το νέο λιμάνι της Πάτρας το οποίο να παραδοθεί το επόμενο έτος.

Το νέο λιμάνι αναμένεται να προσφέρει μια ανάσα στην πόλη και παράλληλα θα προσφέρει εργασία και σε πολλούς εργάτες. Ένας αριθμός από νέες κατοικίες και επιχειρήσεις προβλέπεται να δημιουργηθούν στον γύρω χώρο του, καθώς και κάποια ξενοδοχεία. Η ανάγκη όμως για σχολική στέγη δεν απουσιάζει. Ο αριθμός των μαθητών είναι πολύ μεγαλύτερος από αυτόν των σχολείων. Η ύπαρξη των πολιτιστικών συλλόγων είναι πλούσιος. Συνήθως παίρνουν το όνομά τους από την συνοικία που βρίσκονται.

Όπως αυτοί της Τέρψης, Λεύκας, Μεταμόρφωσης Σωτήρος, Νεάπολης, της συνοικίας Ροδοπούλου που είναι και ο μεγαλύτερος. Οι σύλλογοι αυτοί ασχολούνται με τμήματα παραδοσιακών χωρών και την διοργάνωση διαφόρων εκδρομών. Αναφορικά, οι πολιτιστικοί σύλλογοι είναι οι εξής:

- Ø *Αγ. Αλεξιώςσας*
- Ø *Αγνάντι*
- Ø *Γηροκομείου*
- Ø *Ειρήνης και φιλίας*
- Ø *Εργ. Κατοικιών Εγλυκάδας*
- Ø *Ζωοδόχου Πηγής Περιβόλας*
- Ø *Λυκόχορου*
- Ø *Μακρυγιάννη*
- Ø *Μεταμόρφωση Σωτήρος*

- Ø Μπεγουλάκου
- Ø Παγωνιάς
- Ø Παναγίας Αλεξιώτισσας
- Ø Περιβόλας
- Ø Ριγανόκαμπου
- Ø Έκφραση
- Ø Άγιος Δημήτριος

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί πως σημαντικό πρόβλημα αποτελεί και το ποτάμι της Λεύκας το οποίο ήταν κλειστό για δημόσια έργα. Τα αθλητικά κέντρα που υπάρχουν στο συγκεκριμένο διαμέρισμα είναι της Ολυμπιάδας που φιλοξενεί αγώνες Α2 Εθνικής κατηγορίας.

3. Κεφάλαιο 3^ο : Μεθοδολογία Διεξαγωγής Έρευνας και Συγγραφής Πτυχιακής Εργασίας

3.1 Περιγραφή Πραγματοποίησης Έρευνας και Συλλογής Δεδομένων

Η μεθοδολογία η οποία ακολουθήθηκε για την ολοκλήρωση της παρούσης πτυχιακής εργασίας, βασίστηκε στη συλλογή στοιχείων μέσω πρωτογενούς και δευτερογενούς έρευνας και οι οποίες αναφέρονται στη χρήση αντίστοιχων ερωτηματολογίων ειδικά κατασκευασμένα για ενοικιαστές σπιτιών στη πόλη της Πάτρας και στα αντίστοιχα δημοτικά διαμερίσματα στα οποία διεξήχθη η έρευνα και με σκοπό να προκύψουν χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με τις τιμές ενοικίασης, τα χαρακτηριστικά των σπιτιών και τα αντίστοιχα μεγέθη αυτών που προτιμούν οι ενοικιαστές, ποιες οι υπηρεσίες που προσφέρουν τα σπίτια αυτά αλλά και ποιο το επίπεδο των ενοικιαστών σε συνδυασμό με το σπίτι που ενοικιάζουν.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί πως στο συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο, πρόκειται για ερωτήσεις που υποστηρίζουν το θεωρητικό κομμάτι της μελέτης και ακολουθείται ποιοτική και ποσοτική έρευνα, θα σχολιαστούν οι ερωτήσεις και αντίστοιχες απαντήσεις για τις ερευνώμενες υποθέσεις για την υπό μορφή των μελετών περίπτωσης.

3.1.1 Τρόπος Έρευνας

Η έρευνα η οποία διεξήχθη στην συγκεκριμένη μελέτη, βοήθησε τον φοιτητή στην κατανόηση του θέματος της πτυχιακής του εργασίας αλλά και στα καθημερινά γεγονότα που συνδέονται άμεσα με το θέμα που παραθέτει.

Οι άνθρωποι διεξάγουν κάποια έρευνα για να συλλέξουν αποτελέσματα με ένα συστηματικό τρόπο, και επομένως να εμπλουτίσουν τις γνώσεις τους. Κάθε ακαδημαϊκή έρευνα απαιτεί μια “μεθοδολογία” προκειμένου να αναλύσει τα αποτελέσματα.

Αυτή αποτελείται από τρόπους και μεθόδους παραγωγής και ανάλυσης δεδομένων έτσι ώστε οι διάφορες θεωρίες να δοκιμαστούν και να γίνουν αποδεκτές είτε να απορριφθούν. Επομένως η μεθοδολογία η οποία χαρακτηρίζεται ως πρωταρχική, σχετίζεται τόσο με την λεπτομερή έρευνα μέσω της οποίας συλλέγονται τα δεδομένα καθώς και με τις πιο γενικές φιλοσοφικές απόψεις.

Λόγω της βιβλιογραφικής και ερευνητικής φύσης της συγκεκριμένης εργασίας, ένα είδος μεθοδολογίας πρωτογενούς και δευτερογενούς έρευνας χρησιμοποιείται για να οδηγήσει στα αποτελέσματα τα οποία επιθυμεί ο φοιτητής. Ένας αριθμός μεθόδων εμπλέκεται, προκειμένου να τον καταστήσει ικανό να επιτύχει μια μεγαλύτερη κατανόηση των πηγών που χρειάζονται για την ανάλυση των σκέψεων του σχετικά με το θέμα που ερευνά. Αυτό είναι αναγκαίο μέσα σε μια έρευνα και μελέτη, καθώς τα αποτελέσματα τα οποία συλλέγονται από μια συγκεκριμένη περιοχή μπορούν να είναι περισσότερο αποτελεσματικά από εκείνα που προέρχονται από κάπου αλλού. Κάθε μέθοδος συλλογής δεδομένων έχει τόσο πλεονεκτήματα όσο και μειονεκτήματα.

3.1.2 Ανάλυση Δεδομένων

Τα στοιχεία που συλλέγονται από τον φοιτητή παράγουν ποιοτικά δεδομένα, τα οποία αναλύονται και επεξεργάζονται από τον ίδιο. Οι απαντήσεις που προσφέρονται σε αυτόν και σε συνδυασμό με τις πηγές που έχει επιλέξει για να τεκμηριώσει την έρευνα του, θα τον βοηθήσει στην συνέχεια να εκτιμήσει σωστά τα γεγονότα και τις πηγές αυτές και να καταλήξει στα συμπεράσματα του. Θα προχωρήσει έτσι με αυτό τον τρόπο στην καταγραφή των απόψεων του αλλά και του τι πραγματικά συμβαίνει με το θέμα που θέλει να αναλύσει εις βάθος.

3.2 Κριτήρια Επιλογής Τόπων Έρευνας

Τα κριτήρια με τα οποία επιλέχθηκαν οι περιοχές ενοικίασης των σπιτιών αλλά και οι ενοικιαστές στους οποίους πραγματοποιείται η έρευνα, αναφέρονται στη πόλη της Πάτρας στην οποία και ζει ο φοιτητής και στα δύο δημοτικά διαμερίσματα όπου ο συγκεκριμένος μπορεί να έχει άμεση πρόσβαση. Επίσης, η πόλη της Πάτρας και τα αντίστοιχα δημοτικά διαμερίσματα χαρακτηρίζονται ως πολυπληθής με άτομα – ενοικιαστές οι οποίοι καθημερινά μπορούν να αναζητούν μια νέα προσφορά ενοικίασης ή ενός καλύτερου σπιτιού με αρτιότερες παροχές και ενδογενή χαρακτηριστικά.

3.2.1 Προσβασιμότητα

Όπως ήδη αναφέρθηκε, η προσβασιμότητα στα δημοτικά διαμερίσματα που βρίσκονται στη πόλη της Πάτρας μπορούσε να πραγματοποιηθεί με ευκολία από μέρος του φοιτητή. Έτσι λοιπόν ο ίδιος επέλεξε ουσιαστικά

εκείνες τις περιοχές και στις οποίες μπορούσε να βρει τους ενοικιαστές που ενοικιάζουν διάφορες κατηγορίες σπιτιών και όπου φυσικά θα γνώριζαν για αυτά και θα μπορούσαν να απαντήσουν στο συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο.

3.2.2 Αριθμός Ερωτηματολογίων

Ο αριθμός ερωτηματολογίων που επιλέχθηκε για την παρούσα έρευνα, είναι 50. Ο φοιτητής επέλεξε να χρησιμοποιήσει 100 ερωτηματολόγια που απευθύνονται σε ισάριθμο δείγμα ενοικιαστών στη πόλη της Πάτρας, με σκοπό να συλλέξει ένα ικανοποιητικό δείγμα έρευνας και επομένως να καταστεί ικανός να αναλύσει και να παραθέσει τα αποτελέσματα αυτών στη συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία και αναφορικά με τη συμπεριφορά των ενοικιαστών ως προς την αγορά real estate και ενοικίασης σπιτιών στη πόλη της Πάτρας.

3.3 Τυχόν Δυσκολίες Πραγματοποίησης Έρευνας

Οι δυσκολίες πραγματοποίησης της συγκεκριμένης έρευνας στα σχετικά διαμερίσματα, αναφέρονται στον περιορισμένο ουσιαστικά χρόνο από μέρους του φοιτητή αφού ενδεικτικά θα μπορούσε να σημειωθεί πως η συμπλήρωση δέκα ερωτηματολογίων κάθε φορά απαιτούσε χρονικό διάστημα από μια (1) έως δύο (2) ώρες. Επίσης, ενδεικτικό πρόβλημα και δυσκολία στη πραγματοποίηση της έρευνας αποτέλεσε σε ορισμένες περιπτώσεις και η απροθυμία από μέρους των ενοικιαστών να απαντήσουν σε ολόκληρο ή σε μερικές ερωτήσεις του ερωτηματολογίου, αφού όπως ανέφεραν δεν διέθεταν τον ανάλογο χρόνο ή δεν επιθυμούσαν να συμμετάσχουν στην έρευνα.

3.4 Πηγές Συλλογής Δεδομένων

3.4.1 Δευτερογενή Δεδομένα

Ως Δευτερεύων δεδομένα περιγράφονται εκείνα στα οποία οι πληροφορίες συλλέγονται και καταγράφονται από κάποιον άλλον νωρίτερα και για σκοπούς, οι οποίοι είναι διαφορετικοί από εκείνους του συγγραφέα. Τα δευτερεύων δεδομένα παρέχουν την βάση για ένα καλό ιστορικό πληροφοριών, θέτοντας ικανό τον φοιτητή να καταλάβει το αντικείμενο εργασίας του καθώς και να παρέχουν σημαντικές πληροφορίες για στήριξη των θεωριών από την πρωταρχική έρευνα. Είναι ευνόητο λοιπόν ότι μπορεί ευκολότερα κάποιος να βρει δευτερεύων δεδομένα για την έρευνα του, αφού αυτά έχουν γραφτεί προηγουμένως και έχουν εκδοθεί σε κάποια έντυπο τύπο ή στο διαδίκτυο. Τα περιοδικά και ο έντυπος τύπος είναι πρωταρχική φιλολογική πηγή για κάθε πληροφορία.

Επιπλέον τα βιβλία αλλά και τα άρθρα τα οποία χρησιμοποιήθηκαν σε αυτήν την συλλογή πληροφοριών και προτάσεων, παρείχαν πληροφορίες οι οποίες έδωσαν στον φοιτητή την ευκαιρία να αναπτύξει αναλυτικά τις θέσεις του στην συγκεκριμένη έρευνα. Πάντα τα βιβλία αποτελούν μια αξιόπιστη μέθοδο συλλογής πληροφοριών, καθώς έχουν γραφτεί για ένα συγκεκριμένο σκοπό και παρέχουν συγκροτημένη σκέψη και ανάπτυξη αντικειμένου.

Το σημαντικότερο όμως πλεονέκτημα των δευτερογενών στοιχείων αφορά το μικρό κόστος και το σύντομο χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη συλλογή τους. Αν οι πληροφορίες που απαιτούνται είναι διαθέσιμες με τη μορφή δευτερογενών στοιχείων, ο ερευνητής απλά χρειάζεται να προστρέξει

στην πηγή τους, να τα εντοπίσει και να τα συγκεντρώσει. Αυτό συνήθως απαιτεί μικρό χρονικό διάστημα και μικρό κόστος. Ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει κάποια χρέωση για τη χρήση τους, το κόστος είναι πολύ μικρότερο από αυτό που θα απαιτείτο για να συγκεντρώσει η εταιρεία τα στοιχεία αυτά. Πρέπει όμως να έχουμε υπόψη μας ότι όταν χρησιμοποιούνται δευτερογενή στοιχεία, είναι πολλές φορές αναγκαίο να γίνουν υποθέσεις και παραδοχές ώστε να καταστεί δυνατή η όσο αποτελεσματικότερη χρήση τους. Ο αποφασιστικός παράγοντας εδώ είναι η χρησιμοποίηση “λογικών” υποθέσεων και παραδοχών.

3.4.2 Πρωτογενή Δεδομένα

Πρωτογενή δεδομένα ονομάζονται εκείνα τα οποία αφορούν συλλογή πληροφοριών, η οποία διεξάγεται αποκλειστικά για την μελέτη μιας συγκεκριμένης έρευνας. Τα πρωταρχικά δεδομένα είναι μια άλλη πηγή πληροφοριών σε αυτήν την εργασία η οποία ετοιμάστηκε από τον φοιτητή. Για την συλλογή σημαντικών πληροφοριών, υπάρχουν πολλές στρατηγικές διαθέσιμες. Κάθε επιλογή λαμβάνει υπόψη της μια έρευνα σε βάθος καθώς και κάθε πιθανή επιρροή άχρηστης ή μη σημαντικής πληροφορίας. Μετά από προσεκτικό σχεδιασμό, ο φοιτητής επέλεξε τη χρήση ερωτηματολογίων και τη μέθοδο της δημοσκοπήσης.

Αποτελεί γεγονός πως μεγάλο ποσοστό συλλεγόμενων πληροφοριών για την συγγραφή μιας εργασίας εντοπίζεται σχεδόν πάντα στις δημοσκοπήσεις. Η συλλογή πρωτογενών στοιχείων μπορεί να γίνει με διάφορες μεθόδους, με πιο διαδεδομένη αυτήν της δημοσκοπήσης. Οι δημοσκοπήσεις έχουν τη δυνατότητα να μας δίνουν στοιχεία για τη στάση, τη

γνώμη, τα πιστεύω, την προτιθέμενη και εκδηλωθείς συμπεριφορά, τη γνώση, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά κλπ. Συνήθως στις μεθόδους καταγραφής / δημοσκοπήσης χρησιμοποιούνται ερωτήσεις, προκειμένου να συλλεχθούν οι κατάλληλες πληροφορίες. Οι ερωτήσεις αυτές είναι προσαρμοσμένες στις πληροφορίες οι οποίες αποσκοπούν να συλλέξουν πληροφορίες και η κατάρτιση τους είναι τέτοια που επιτρέπει την καταγραφή αξιόπιστων δεδομένων.

3.5 Δημοτικά Διαμερίσματα τα Οποία Επισκέφθηκε ο Φοιτητής

Τα δημοτικά διαμερίσματα τα οποία επισκέφθηκε ο φοιτητής είναι εκείνα της ανατολικής και νότιας πλευράς, όπου και τα δύο βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από το τόπο διαμονής του και τον διευκολύνουν στην πρόσβαση.

3.6 Αντικειμενικές αξίες δημοτικών διαμερισμάτων

Τα δημοτικά διαμερίσματα τα οποία ασχολήθηκα στην πτυχιακή μου εργασία (Ανατολικό και Νότιο) ανήκουν το πρώτο εξ' αυτών στις ζώνες Κ όπου η Τ.Ζ (τιμή ζώνης) είναι στα 1150 € ανά τ.μ και ΚΑ όπου η Τ.Ζ είναι στα 1000 € ανά τ.μ ενώ το Νότιο δημοτικό διαμέρισμα ανήκει στις ζώνες ΙΖ, ΙΗ, ΙΘ και Κ όπου η τιμή ζώνης είναι στα 1150 € ανά τ.μ στις ζώνες ΚΑ και ΚΒ όπου η Τ.Ζ είναι στα 1000 € ανά τ.μ στις ζώνες ΚΕ, ΚΣΤ, ΚΖ όπου η Τ.Ζ είναι στα 850 € καθώς επίσης και στις ζώνη ΚΗ όπου η τιμή ζώνης είναι στα 700 €. Τα παραπάνω στοιχεία προκύπτουν από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπ. Οικονομικών.

3.7 Κριτήρια τα Οποία τα Επέλεξε

Τα κριτήρια με τα οποία επέλεξε τα συγκεκριμένα διαμερίσματα, αναφέρονται πρώτιστα στο τρόπο πρόσβασης αυτών από μέρους του φοιτητή καθώς επίσης και στην ποικιλία αυτών των σπιτιών που διαθέτουν προς ενοικίαση. Επίσης, ο φοιτητής επέλεξε αυτά για το λόγο πως θεωρούνται από τα μεγαλύτερα δημοτικά διαμερίσματα εντός της πόλης που διαμένει και συνεπώς υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός σπιτιών που είναι διαθέσιμα προς ενοικίαση.

3.8 Πότε και με Ποιο Τρόπο τα Επισκέφθηκε

Ο φοιτητής διεξήγαγε την έρευνα του την περίοδο από 1^η Νοεμβρίου του 2010 έως 15 του Φλεβάρη του έτους 2011 και για ένα δείγμα 100 ερωτηματολογίων. Ο τρόπος με τον οποίο επισκεπτόταν τα συγκεκριμένα διαμερίσματα και αντίστοιχα ενοικιασμένα σπίτια, ήταν με δικό του όχημα και με σκοπό να διαθέτει ευελιξία στις ώρες επίσκεψης καθώς και επίτευξης γρηγορότερης πρόσβασης και μετάβασης στο σπίτι του μετά το πέρας των εργασιών του.

3.9 Παράθεση Ευρημάτων Έρευνας Μέσω των Απαντήσεων των Ερωτηματολογίων

Στη συγκεκριμένη ενότητα λοιπόν και όπως αναφέρθηκε παραπάνω, αναλύεται το ερωτηματολόγιο που απευθύνεται σε 100 ενοικιαστές διαφόρων ηλικιών στη πόλη της Πάτρας και είναι χωρισμένο σε δύο τομείς στους οποίους κατανέμονται οι έντεκα (11) ερωτήσεις, όλες κλειστού τύπου. Οι απαντήσεις που εδόθησαν στις ερωτήσεις αυτές αναφέρονται ως ακολούθως με τις διαγραμματικές απεικονίσεις αυτών για κάθε ερώτηση. Το ερωτηματολόγιο παρατίθεται στο τέλος της παρούσης πτυχιακής εργασίας ως παράρτημα Νο. 1.

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

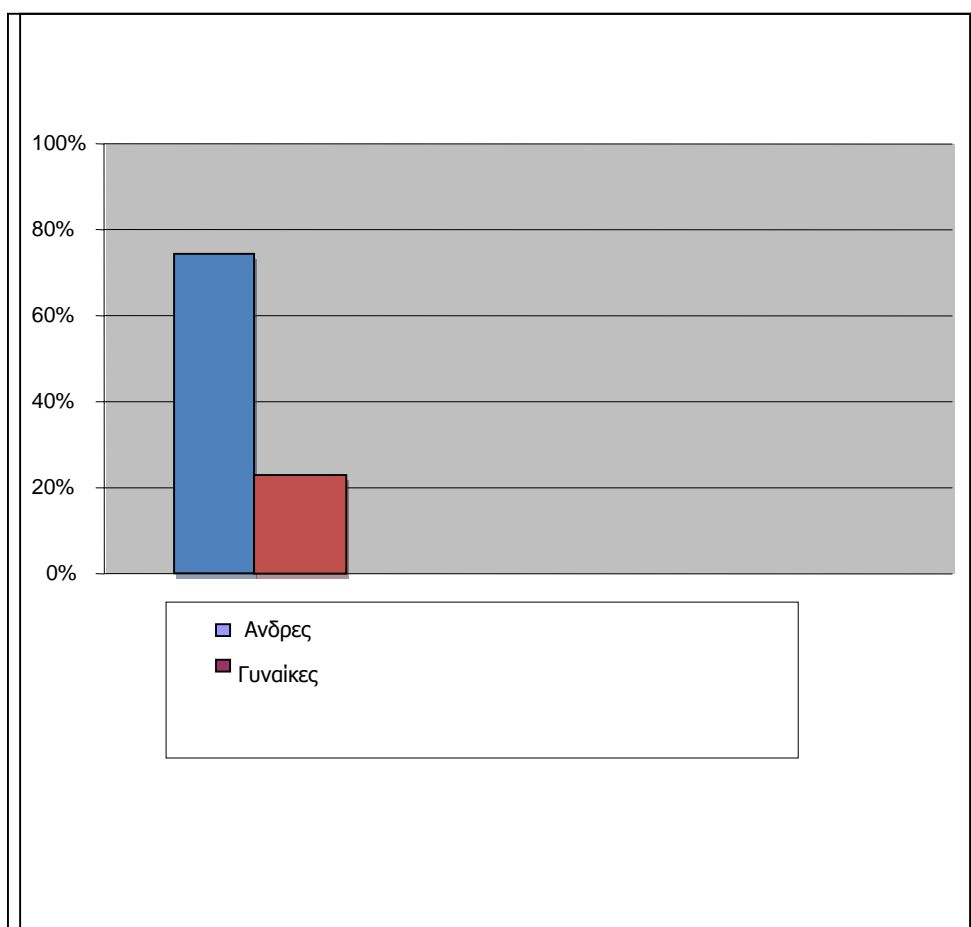
1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΟΥ ΔΙΑΜΕΝΟΥΝ ΟΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ

.....

2. ΦΥΛΟ.

Άρρεν

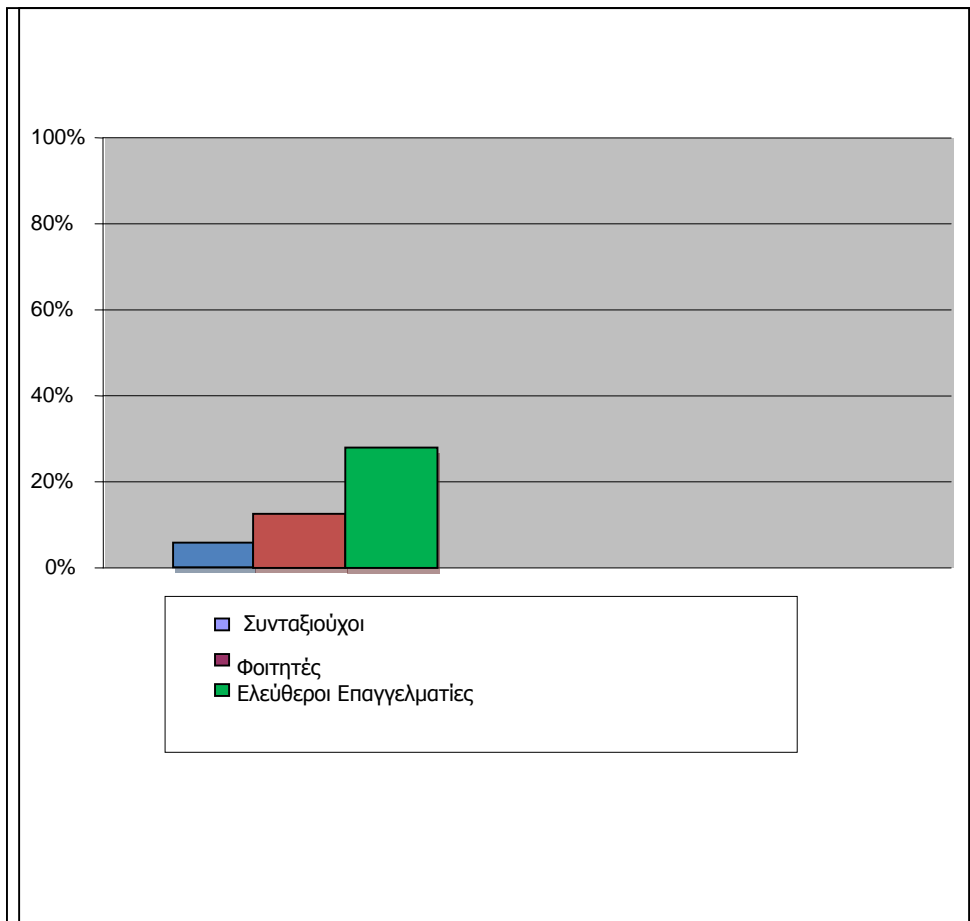
Θήλυ

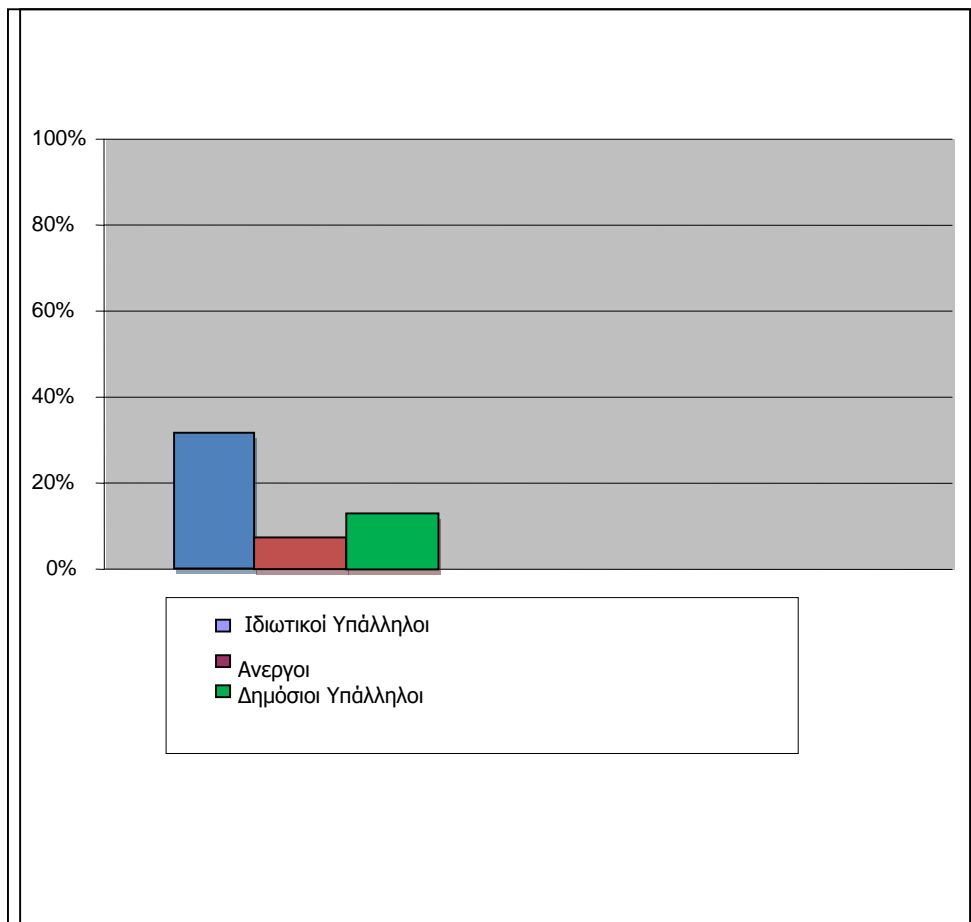


Οι ερωτηθέντες του ερωτηματολογίου, αποτελούνταν 78 άνδρες και 22 γυναίκες.

3. ΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΣΑΣ;

- Δημόσιος υπάλληλος
- Ιδιωτικός υπάλληλος
- Ελεύθερος επαγγελματίας
- Επιχειρηματίας
- Συνταξιούχος
- Άνεργος
- Φοιτητής – σπουδαστής

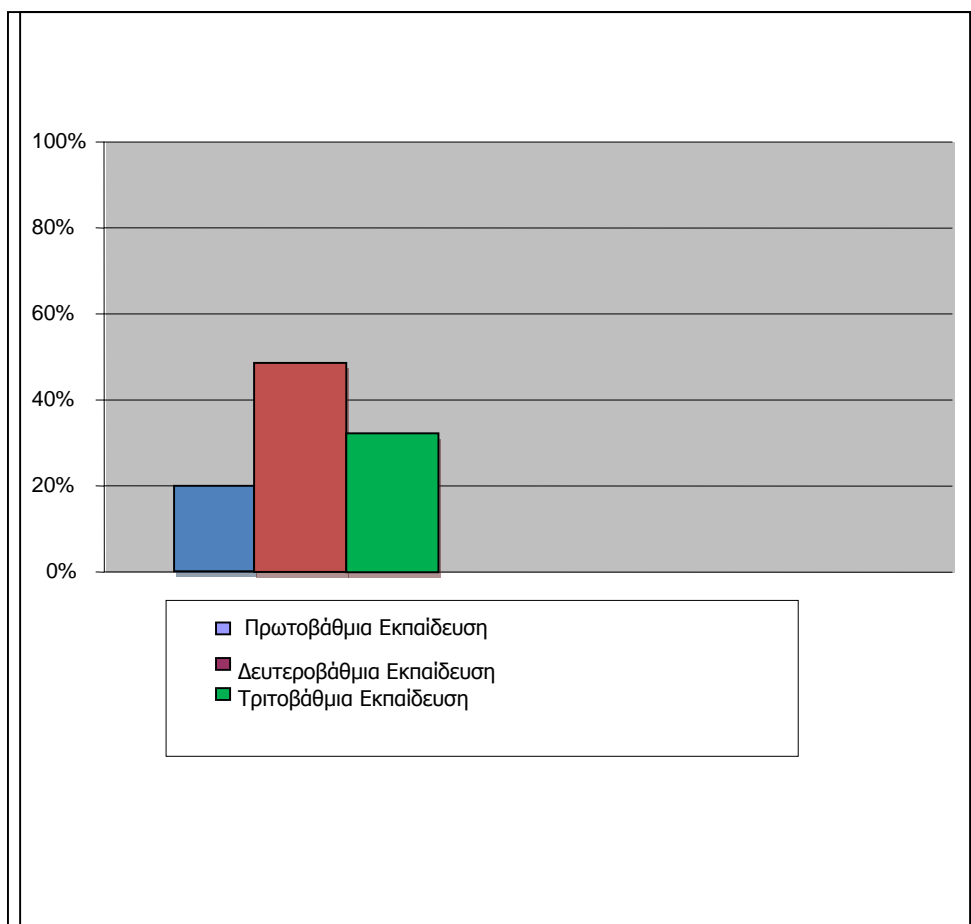




Από τους ερωτηθέντες, οι 6 είναι συνταξιούχοι, οι 15 φοιτητές, οι 24 ελεύθεροι επαγγελματίες, οι 29 ιδιωτικοί υπάλληλοι, οι 10 άνεργοι και οι 16 Δημόσιοι Υπάλληλοι.

4. ΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΣΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟ;

- Πρωτοβάθμια εκπαίδευσης
- Δευτεροβάθμια εκπαίδευση
- Τριτοβάθμια εκπαίδευση



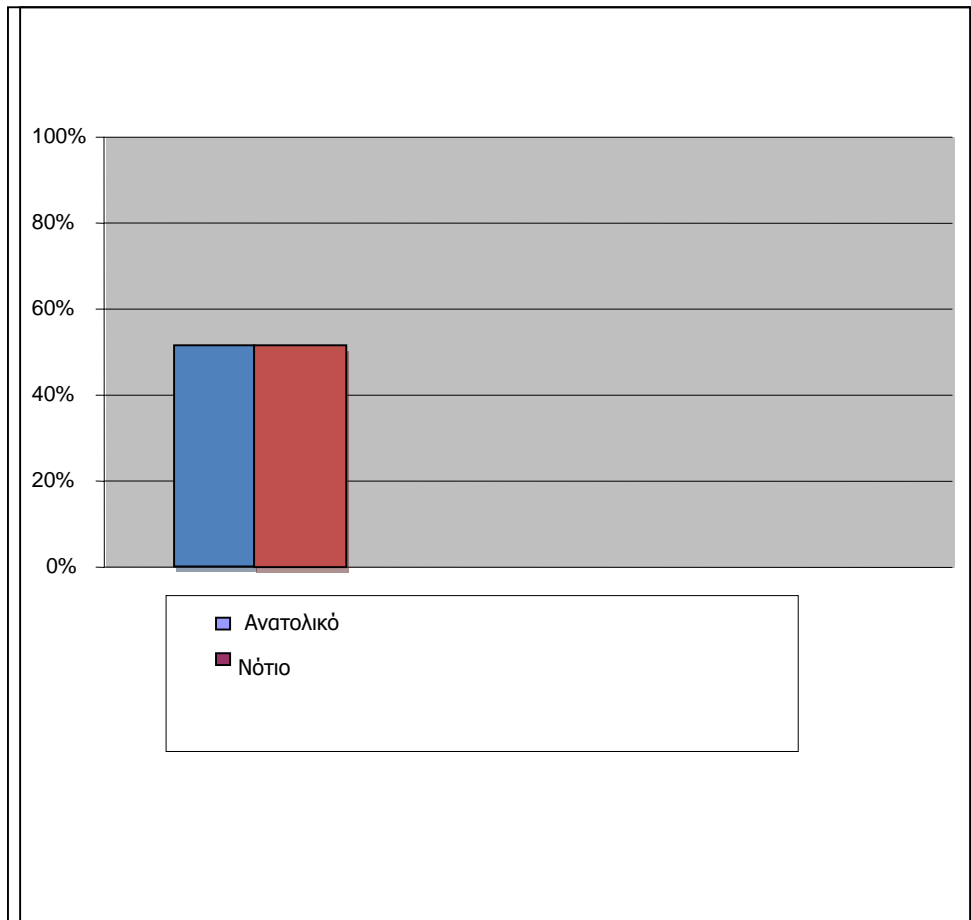
Οι 20 από τους ερωτηθέντες έχουν τελειώσει την πρωτοβάθμια εκπαίδευση, οι 49 την δευτεροβάθμια και οι 31 την τριτοβάθμια.

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

5. ΠΟΙΟ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ ΚΑΙ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΔΙΑΜΕΝΕΤΕ;

Ανατολικό

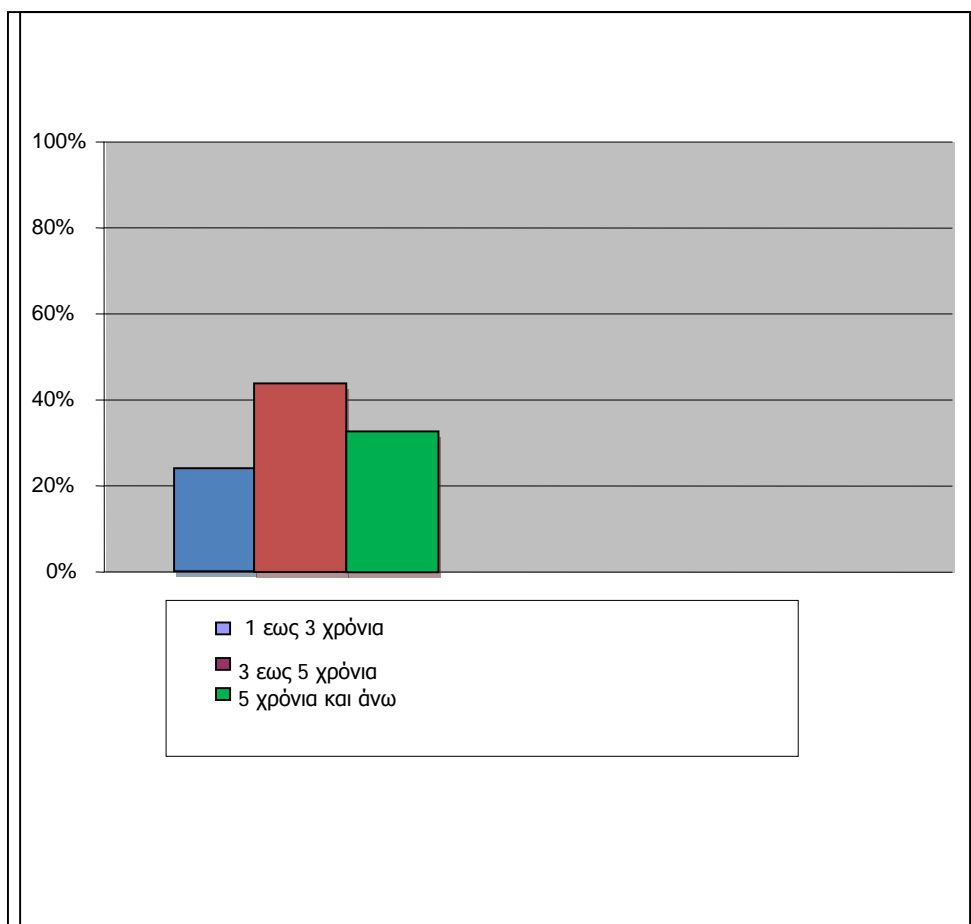
Νότιο



Το δημοτικό διαμέρισμα στο οποίο μένουν οι ερωτηθέντες, είναι οι 50 στο ανατολικό και οι 50 στο νότιο.

6. ΠΟΣΑ ΧΡΟΝΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ ΚΑΙ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΔΙΑΜΕΝΕΤΕ;

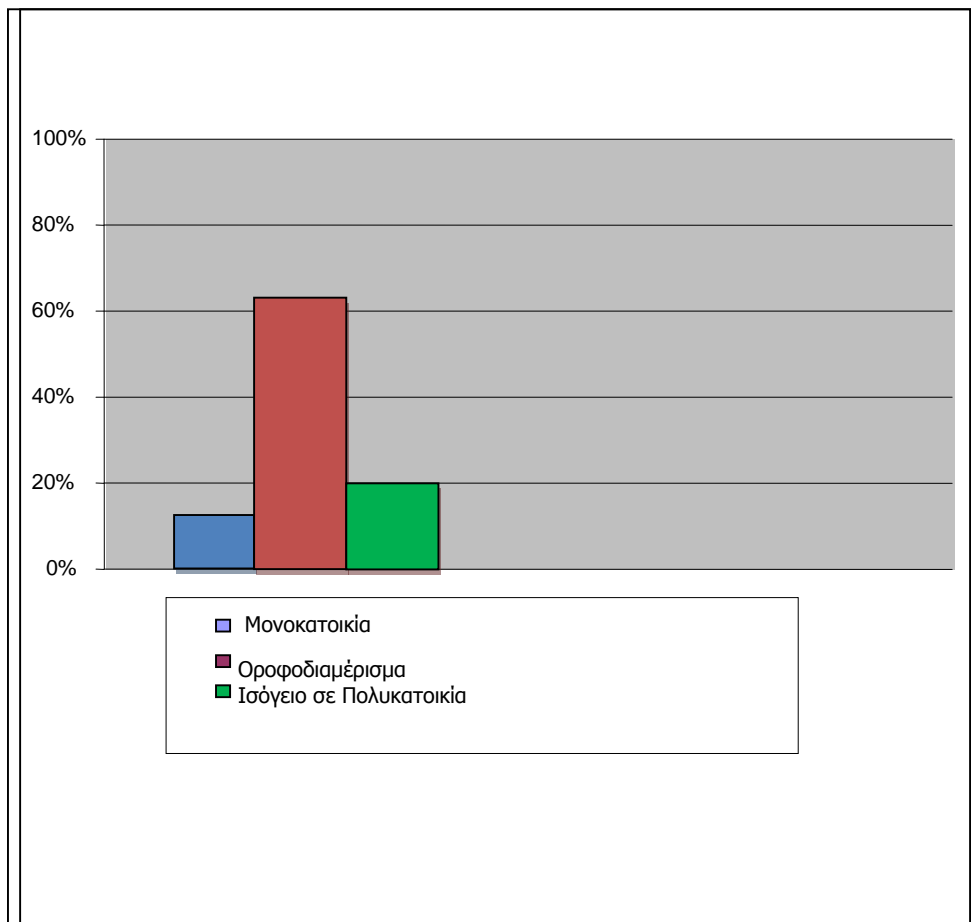
- Έως Ενα Χρόνο
- Από Ένα έως Τρία Χρόνια
- Από Τρία έως Πέντε Χρόνια
- Από Πέντε Χρόνια και Άνω



Η περίοδος στην οποία ενοικιάζουν ή διαμένουν οι μια κατοικία οι ερωτηθέντες, είναι από 1 μέχρι 3 χρόνια οι 23, από 3 χρόνια μέχρι 5 χρόνια οι 42 και από 5 χρόνια και άνω, οι 35.

7. ΠΟΙΟ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

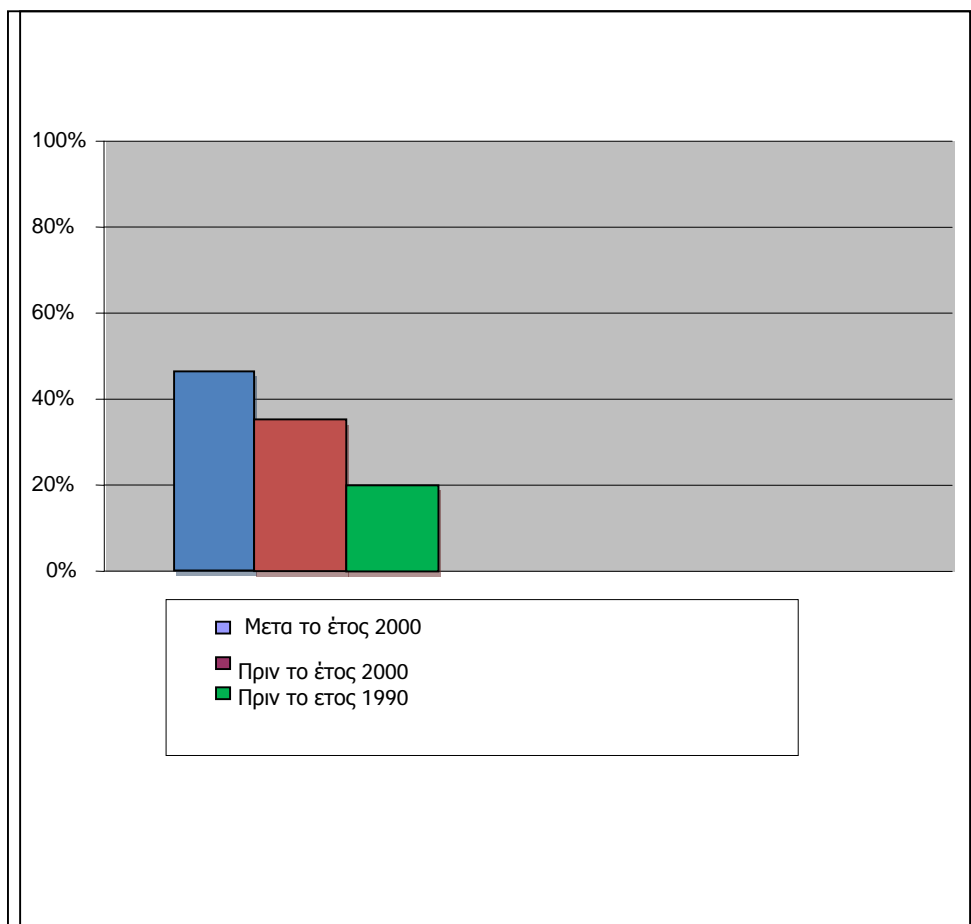
- Μονοκατοικία
- Οροφδιαμέρισμα
- Ισόγειο Διαμέρισμα σε Πολυκατοικία
- Ημι-υπόγειο σε Πολυκατοικία



Το είδος της κατοικίας που ενοικιάζουν οι ερωτηθέντες είναι μονοκατοικία οι 16, οροφδιαμέρισμα οι 64, ισόγειο διαμέρισμα σε πολυκατοικία οι 20.

8. ΠΟΙΑ Η ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

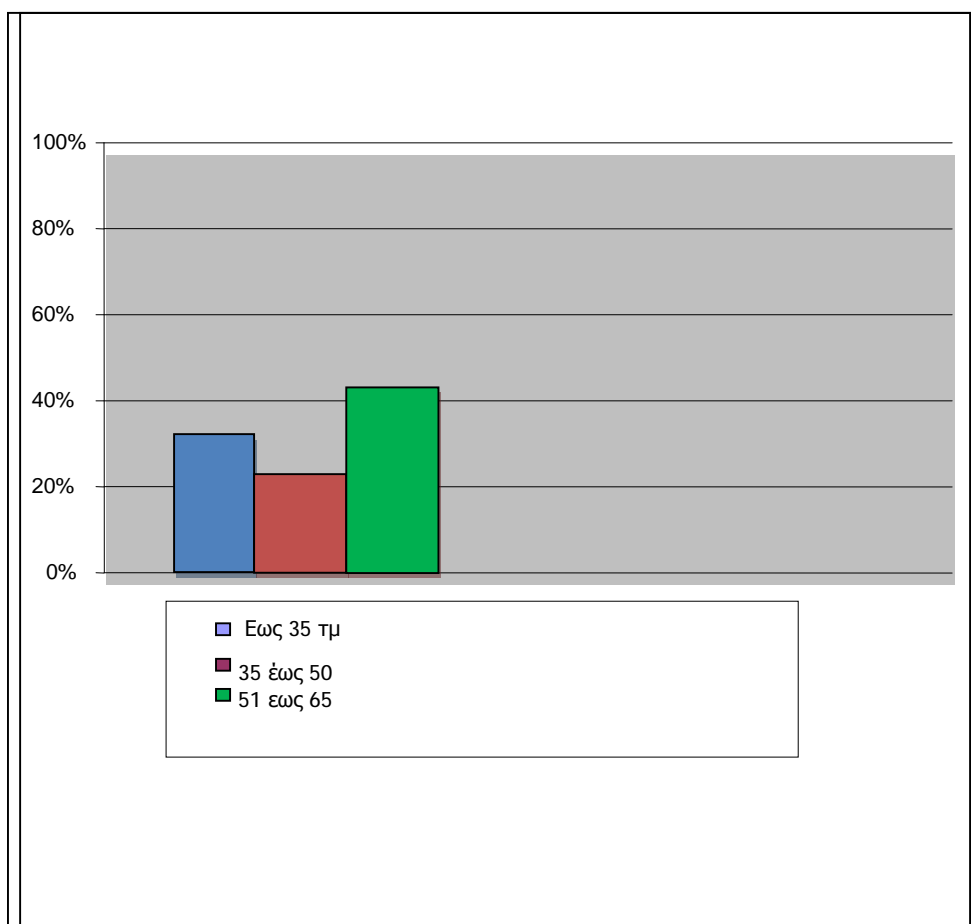
- Μετά το 2000
- Πριν το 2000
- Πριν το 1990



Η χρονολογία κατασκευής της κατοικίας που διαμένουν οι ενοικιαστές, είναι μετά το έτος 2000 για τους 45, πριν το έτος 2000 οι 35 και πριν το έτος 1990, για τους 20.

9. ΠΟΙΑ ΤΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Έως 35 τμ
- Από 35 έως 50 τμ
- Από 51 έως 65 τμ

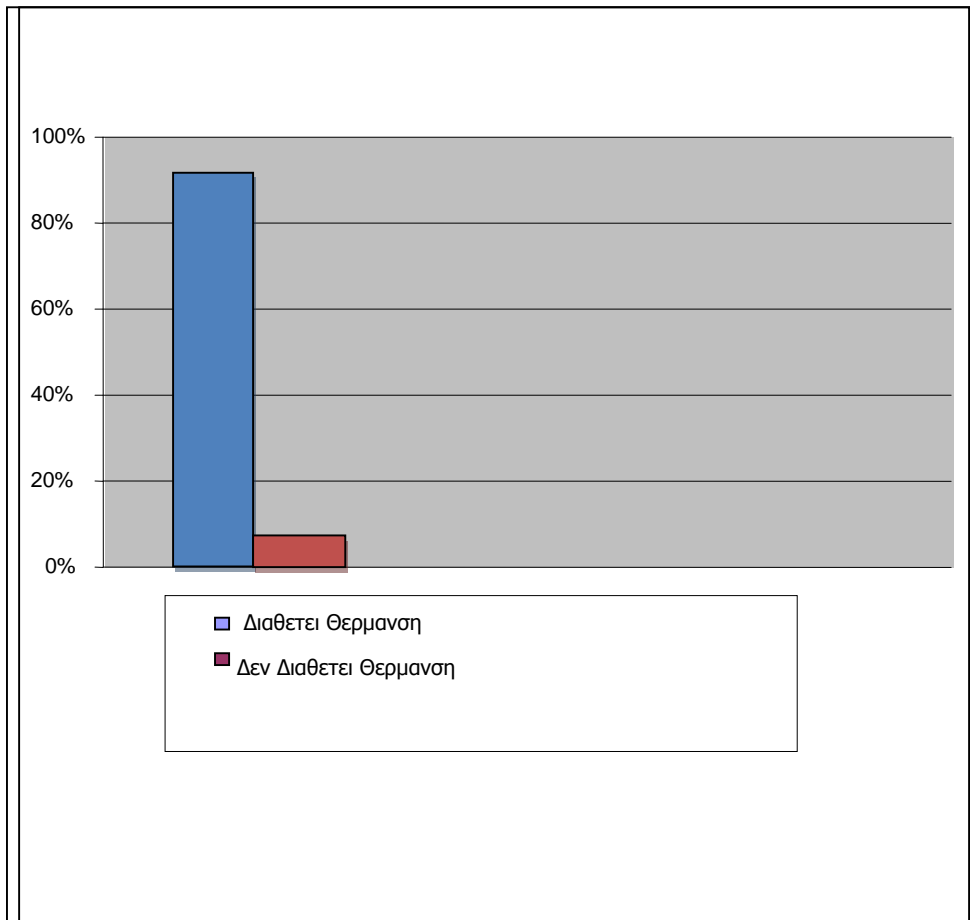


Τα τετραγωνικά της κατοικίας που ενοικιάζουν οι ερωτηθέντες, είναι μέχρι 35 τμ. οι 35%, από 35 τμ. μέχρι 50 τμ. οι 22 και από 51 τμ. μέχρι 65 τμ. οι 43.

10. ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΘΕΡΜΑΝΣΗ Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

Ναι

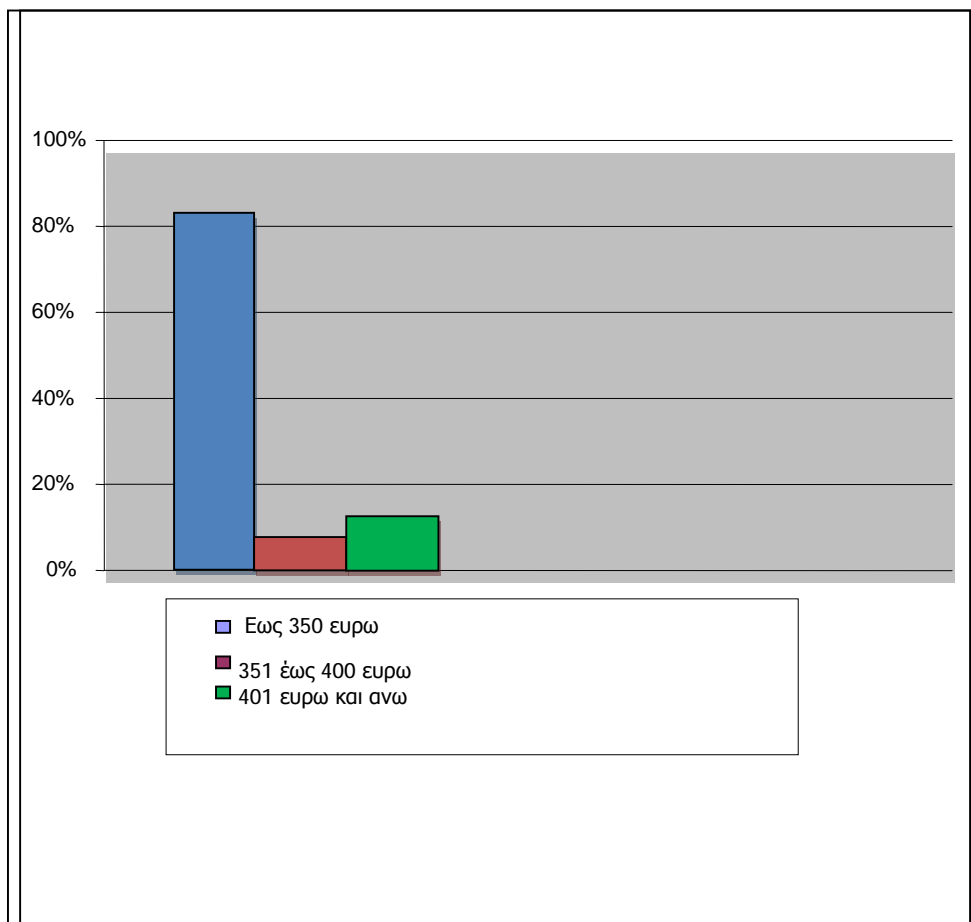
Όχι



Οι 94 οικίες εκ των οποίων διαμένουν οι ερωτηθέντες, διαθέτουν θέρμανση και μόνο οι 6 όχι.

11. ΠΟΙΑ Η ΤΙΜΗ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Έως 350 Ευρώ
- Έως 400 Ευρώ
- Από 401 και άνω



Η τιμή του ενοικίου που ενοικιάζουν το διαμέρισμά τους οι ερωτηθέντες, είναι μέχρι 350 ευρώ οι 85, από 350 μέχρι 400 ευρώ οι 6 και από 401 και άνω οι 9.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η τιμή της αντικειμενικής αξίας για τα τελευταία 5 χρόνια στο ανατολικό δημοτικό διαμέρισμα κατά μέσο όρο κυμαίνεται στα 1075 €/ ανά τ.μ. ενώ αντίθετα στο νότιο η τιμή της είναι στα 925 €/ ανά τ.μ.

Οπότε:

ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

ΣΠΙΤΙΑ	ΤΙΜΗ ΑΝΤ/ΚΗΣ ΑΞΙΑΣ/Τ.Μ (Μ.Ο)	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ/Τ.Μ	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ/Τ.Μ (5ΕΤΙΑΣ)	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΝΤ/ΚΗΣ ΑΞΙΑΣ/ΤΙΜΗΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ (5ΕΤΙΑΣ)
Έως 35 τ.μ	1075 €	7.85 €	471 €	604 €
Από 35 - 50 τ.μ	1075 €	6.26 €	375.6 €	699.4 €
Από 51 – 65 τ.μ	1075 €	5.93 €	355.8 €	719.2 €

ΝΟΤΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

ΣΠΙΤΙΑ	ΤΙΜΗ ΑΝΤ/ΚΗΣ ΑΞΙΑΣ/Τ.Μ (Μ.Ο)	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ/Τ.Μ	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ/Τ.Μ (5ΕΤΙΑΣ)	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΝΤ/ΚΗΣ ΑΞΙΑΣ/ΤΙΜΗΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ (5ΕΤΙΑΣ)
Έως 35 τ.μ	925 €	8.71 €	522.6 €	402.4 €
Από 35 - 50 τ.μ	925 €	6.06 €	363.6 €	561.4 €
Από 51 – 65 τ.μ	925 €	4.79 €	287.4 €	637.6 €

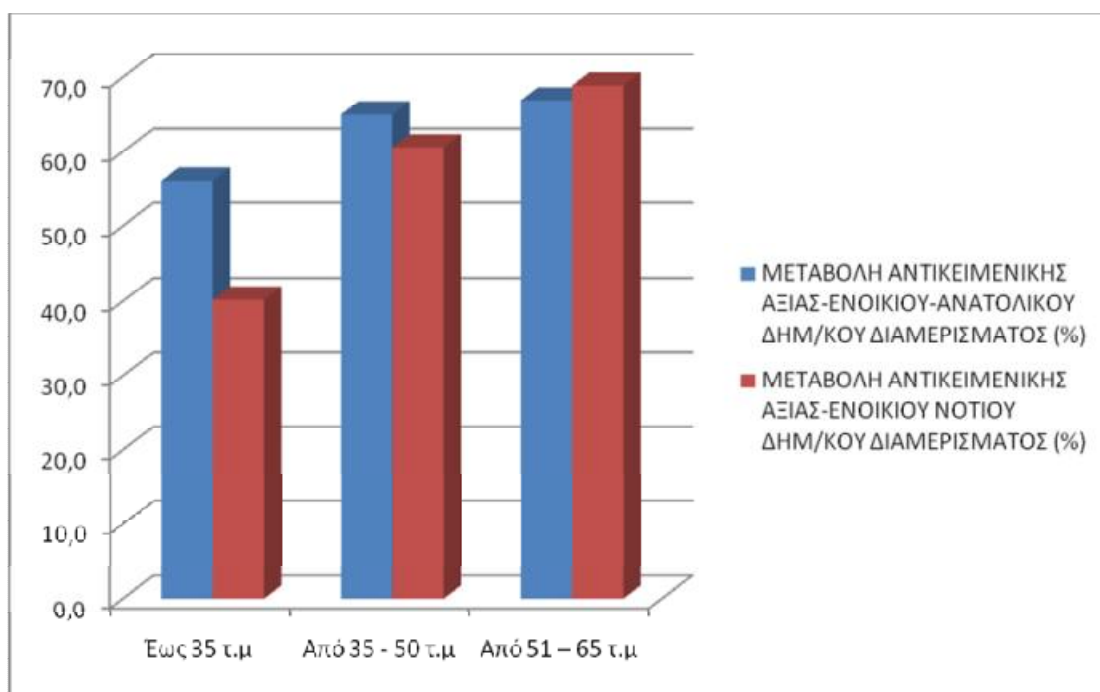
Από τα παραπάνω προκύπτουν οι ακόλουθες μεταβολές:

ΣΠΙΤΙΑ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΔΗΜ/ΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΝΟΤΙΟΥ ΔΗΜ/ΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ
Έως 35 τ.μ	56,1 %	40.2 %
Από 35 - 50 τ.μ	65 %	60.6 %
Από 51 – 65 τ.μ	66.9 %	68.9 %

Από τη σύγκριση των παραπάνω (τιμή αντ/κής αξίας/τ.μ και τιμή ενοικίου/τ.μ) προκύπτει ότι στο **ανατολικό δημοτικό διαμέρισμα** για τα σπίτια έως 35 τ.μ η διαφορά μεταξύ τους είναι 604 €/τ.μ μεταβολή της τάξεως 56,1% , για σπίτια από 35-50 τ.μ η διαφορά μεταξύ τους είναι 699.4€

μεταβολή της τάξεως 65% ενώ για τα σπίτια από 51-65 τ.μ η διαφορά είναι 719.2 €/τ.μ δηλαδή μεταβολή της τάξεως 66,9%.

Για το **νότιο δημοτικό διαμέρισμα** αντίθετα η διαφορά για σπίτια έως 35 τ.μ ανέρχεται στα 402,4 €/τ.μ μεταβολή της τάξεως 40.2 % , για σπίτια από 35-50 τ.μ η διαφορά μεταξύ τους είναι 561.4 €/τ.μ μεταβολή της τάξεως 60.6 % , ενώ για σπίτια από 51-65 τ.μ η διαφορά ανέρχεται στα 637.6 € μεταβολή της τάξεως 68.9 %.



Επίλογος – Συμπεράσματα

Έπειτα από τη σχετική έρευνα που έλαβε μέρος ανάμεσα σε ενοικιαστές των δύο δημοτικών διαμερισμάτων ο αριθμός των ενοικιαστών που απάντησαν στο συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο ήταν στον αριθμό τους οι περισσότεροι άνδρες μιας και αυτοί είναι που συνήθως παίρνουν την απόφαση σε μια οικογένεια. Το σύνολο αυτών ήταν 70% των ερωτηθέντων. Όσον αφορά το επάγγελμά τους, ιδιωτικοί υπάλληλοι και ελεύθεροι επαγγελματίες καλύπτουν το 60% των εργαζομένων. Το μορφωτικό επίπεδο των ερωτηθέντων ήταν στην πλειοψηφία τους απόφοιτοι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με ποσοστό 49%. Οι περισσότεροι από αυτούς με ποσοστό 50% δεν νοικιάζουν τα διαμερίσματά τους πάνω από 5 χρόνια καθώς επίσης και οι περισσότεροι προτιμούν τα οροφοδιαμερίσματα με ποσοστό 64%. Τα περισσότερα από αυτά είναι σχετικά καινούρια αφού το 50% από αυτά τα οροφοδιαμερίσματα είναι κατασκευής μετά το 2000. Τα καινούργια λοιπόν διαμερίσματα είναι πολύ δημοφιλή μιας και αυτά βρίσκονται στο ανατολικό κομμάτι της πόλης. Πέρα όμως από το γεγονός ότι τα νέα διαμερίσματα τραβούν την προσοχή των ενοικιαστών τα τετραγωνικά τους που συνήθως είναι πάνω από 55 τμ. είναι ιδιαίτερα δημοφιλή. Συγκεκριμένα το 43% τα προτιμά και αμέσως μετά ένα ποσοστό 35% προτιμά μέχρι και 35 τμ. κυρίως φοιτητές. Από τα σημαντικότερα ερωτήματα είναι αυτό του ενοικίου που πληρώνουν οι ενοικιαστές. Το μεγαλύτερο ποσοστό πληρώνει μέχρι και 350 ευρώ, πάνω από 80%. Ακολουθεί ένα 6% με τιμή ενοικίου από 351 μέχρι και 400 ευρώ και τελευταίο ένα ποσοστό μόλις 9% με τιμή ενοικίου 401 ευρώ και άνω.

Τέλος και βασικότερο κομμάτι αυτής της έρευνας είναι η σύγκριση ανάμεσα στην αντικειμενική αξία και της τιμής ενοικίασης των ακινήτων των δύο δημοτικών διαμερισμάτων. Από το τελευταίο γράφημα παρατηρείται ότι η μεταβολή του ανατολικού δημοτικού διαμερίσματος (τιμή αντικειμενικής αξίας τ.μ-τιμή ενοικίου τ.μ / τιμή αντικειμενικής αξίας τ.μ) στα σπίτια έως 35 τ.μ είναι 56,1% σε αντίθεση με το νότιο όπου η μεταβολή είναι 40,2% διαφορά 15,9%. Στα σπίτια από 35-50 τ.μ η μεταβολή στο ανατολικό διαμέρισμα είναι 65% ενώ στο νότιο δημοτικό διαμέρισμα είναι 60,6%, διαφορά της τάξεως 4,4%. Τέλος στα σπίτια από 51-65 τ.μ στο ανατολικό διαμέρισμα παρατηρείται μεταβολή της τάξεως του 66,9% ενώ στο νότιο 68,9% διαφορά της τάξεως του 2%. Στο **ανατολικό δημοτικό διαμέρισμα** οι περιοχές είναι πιο αναβαθμισμένες με υψηλότερη αντικειμενική αξία καθώς επίσης και οι τιμές των ενοικίων είναι και αυτές ανάλογα πιο αυξημένες. Αυτό συμβαίνει λόγω υψηλής ζήτησης των κατοικιών που υπάρχει στην περιοχή από σπουδαστές, στρατιωτικούς καθώς και ιδιωτικών υπαλλήλων λόγω μεγάλων πολυεθνικών που δραστηριοποιούνται στην περιοχή και τα ενοίκια κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα. Στο δε **νότιο** και πιο υποβαθμισμένο δημοτικό διαμέρισμα παρατηρείται μια υψηλή τιμή των ενοικίων μόνο στα σπίτια έως 35 τ.μ όπου και εκεί οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα και αυτές σε υψηλά επίπεδα (1000 – 1150 €/τ.μ) λόγω μεγάλης ζήτησης αυτών των κατοικιών από σπουδαστές, λόγω του Ανώτατου Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος που είναι σε πολύ κοντινή απόσταση. Όσο προχωρούμε σε μεγαλύτερες κατοικίες και πιο απομακρυσμένες από τα Α.Τ.Ε.Ι έχουμε μια πολύ μεγάλη πτώση των τιμών ανάλογη και εδώ των αντικειμενικών αξιών όπου η Τ.Ζ πέφτει έως και τα 700 € (Ζώνη ΚΗ). Μην

ξεχάσουμε να σημειώσουμε ότι αποκαλείται και φτωχός νότος της Πάτρας από τον μεγάλο αριθμό ανέργων και εργατοϋπαλλήλων της περιοχής.

Βιβλιογραφία

- ✓ Γρηγορούδης Ε., (2001), “Μεθοδολογίες μέτρησης ποιότητας και συγκριτικής ανάλυσης επιδόσεων”
- ✓ Ζεντέλης, Π, (2002), “Real Estate”, Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- ✓ Θεολόγη, Κ., (2004), “Πρακτικός Οδηγός Μεσιπικού Επαγγέλματος”, Εκδόσεις Κλειδάριθμος
- ✓ Κιόχος, Π., (2001), “Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών”, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική
- ✓ www.grinvest.gr, Εταιρίες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, 2005
- ✓ www.reporter.gr, Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, 2008
- ✓ www.arealestate.gr, Η πόλη της Πάτρας, 2011
- ✓ www.polispatra.gr, Η Πάτρα, 2011

Παράρτημα Νο.1 – Ερωτηματολόγιο Προς Ενοικιαστές Σπιτιών στην Πόλη της Πάτρας

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

12. ΠΟΙΟΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΤΟΠΟΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΑΣ ΣΤΗ ΠΑΤΡΑ;

Περιοχή και Οδός

.....

13. ΦΥΛΟ.

Άρρεν

Θήλυ

14. ΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΣΑΣ;

Δημόσιος υπάλληλος

Ιδιωτικός υπάλληλος

Ελεύθερος επαγγελματίας

Επιχειρηματίας

Συνταξιούχος

Άνεργος

Φοιτητής - σπουδαστής

15. ΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΣΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟ;

Πρωτοβάθμια εκπαίδευσης

Δευτεροβάθμια εκπαίδευση

Τριτοβάθμια εκπαίδευση

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

16. ΠΟΙΟ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ ΚΑΙ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΔΙΑΜΕΝΕΤΕ;

- Ανατολικό
- Νότιο

17. ΠΟΣΑ ΧΡΟΝΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ ΚΑΙ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΔΙΑΜΕΝΕΤΕ;

- Έως Ενα Χρόνο
- Από Ένα έως Τρία Χρόνια
- Από Τρία έως Πέντε Χρόνια
- Από Πέντε Χρόνια και Άνω

18. ΠΟΙΟ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Μονοκατοικία
- Οροφδιαμέρισμα
- Ισόγειο Διαμέρισμα σε Πολυκατοικία
- Ημι-υπόγειο σε Πολυκατοικία

19. ΠΟΙΑ Η ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Μετά το 2000
- Πριν το 2000
- Πριν το 1990

20. ΠΟΙΑ ΤΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Έως 35 τμ
- Από 35 έως 50 τμ
- Από 51 έως 65 τμ

21. ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΘΕΡΜΑΝΣΗ Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Ναι
- Όχι

22. ΠΟΙΑ Η ΤΙΜΗ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΟΥ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΕ;

- Έως 350 Ευρώ
- Έως 400 Ευρώ
- Από 401 και άνω