

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Τα ενοίκια του κεντρικού και αρκτικού
διαμερίσματος της πόλης της Πάτρας
(στατιστική έρευνα)**

Αρμενιάκου Αλεξάνδρα-Μαρία
Ζώτου Σοφία

Εποπτεύουσα Καθηγήτρια
Καρυώτη Βασιλική, Επίκουρος Καθηγήτρια

ΠΑΤΡΑ, 2010

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ABSTRACT.....	σελ.3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	σελ.4
INTRODUCTION.....	σελ.5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	σελ.7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ1.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	σελ.9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ.....	σελ.13
2.1. Εισαγωγή.....	σελ.13
2.2.Μεθόδοι συλλογής δεδομένων.....	σελ.13
2.3. Δειγματοληπτικοί μέθοδοι	σελ.14
2.4.Ερωτηματολόγιο.....	σελ.14
2.5.Βασικοί ορισμοί.....	σελ.16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΓΕΩΡΓΑΦΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ.....	σελ.18
3.1. Οριοθέτηση Κεντρικού Διαμερίσματος	σελ.18
3.2. Αξιοθέατα-Μνημεία-Τουριστικά σημεία-Ναοί-Βιομηχανίες.....	σελ.18
3.2.1.Παλιός και νέος ναός Αγίου Ανδρέα.....	σελ.19
3.2.2.Το Κάστρο.....	σελ.19
3.2.3.Πλατεία Υψηλών Αλωνίων.....	σελ.20
3.2.4.Πλατεία Όλγας.....	σελ.21
3.2.5.Πλατεία Γεωργίου Α΄-Θέατρο Απόλλων.....	σελ.21
3.2.6.Δασύλιο.....	σελ.22
3.2.7.Οδός Ερμού (Μαρκάτο).....	σελ.22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.ΒΟΡΕΙΟ (ΑΡΚΤΙΚΟ) ΓΕΩΡΓΑΦΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ.....	σελ.24
4.1. . Οριοθέτηση Βορείου Διαμερίσματος	σελ.24
4.2. Αξιοθέατα-Μνημεία-Τουριστικά σημεία-Ναοί-Βιομηχανίες.....	σελ.24
4.2.1.Γήπεδο Παναχαϊκής	σελ.25
4.2.2.Ακρωτήριο και Έλος Αγιάς	σελ.25
4.2.3.Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Δημήτριος Τόφαλος	σελ.26

4.2.4.Ρωμαϊκή γέφυρα Πατρών.....σελ.26	σελ.26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ.....σελ.30	σελ.30
5.1.Πρόλογος	σελ.30
5.2.Στατιστική ανάλυση.....σελ.30	σελ.30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΟΡΕΙΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ.....σελ.42	σελ.42
6.1. Πρόλογος	σελ.42
6.2. Στατιστική ανάλυση.....σελ.42	σελ.42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤ/ΤΩΝ- ΕΡΕΥΝΑ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....σελ.52	σελ.52
ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....σελ.59	σελ.59
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ.61	σελ.61
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....σελ.63	σελ.63
1.Ερωτηματολόγιο.....σελ.63	σελ.63
2.Ιδιωτικό Συμφωνητικό	σελ.65

ABSTRACT

The primary objective of this study was the thesis of the obligations under the technological educational institution included, together with further information on the student community around the issue of rents in Patras and in particular in central and Arctic - the northern department, after Patras in recent years have seen intense reconstruction due to accumulation of large numbers of student of technological instituted and the University of Patras. Finally, the second objective was to collect and process data to help formulate an opinion about what factors influence the level of the price of rent and how can one factor affecting the price of rent.

Initially we designed a questionnaire containing 12 questions should be answered by residents of central and northern apartment. Having completed this primary stage-by-step of our investigation, which was quite time consuming and laborious, we create an outline for the structure of work for the main part of to help us to work step by step and not without planning so that we end the best possible result in very significant steps that are somehow necessary .

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Πρωταρχικός στόχος αυτής της έρευνας ήταν η πτυχιακή εργασία στα πλαίσια των υποχρεώσεων στο τεχνολογικό εκπαιδευτικό ίδρυμα που ανήκουμε, σε συνδυασμό και με τη περαιτέρω ενημέρωση της φοιτητικής κοινότητας γύρω από το θέμα των ενοικίων στη Πάτρα και συγκεκριμένα στο κεντρικό και αρκτικό – βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα, αφού στη Πάτρα τα τελευταία χρόνια παρατηρείτε έντονη ανοικοδόμηση λόγω της συσσώρευσης μεγάλου αριθμού φοιτητών λόγω του ΑΤΕΙ και του Πανεπιστημίου Πατρών. Τέλος, δεύτερος στόχος ήταν η συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα βοηθήσουν να διαμορφώσουμε μια άποψη για το ποιοι παράγοντες επηρεάζουν το ύψος της τιμής του ενοικίου και πόσο μπορεί ένας παράγοντας να επηρεάσει τη τιμή του ενοικίου.

Αρχικά σχεδιάσαμε ένα ερωτηματολόγιο, το οποίο περιείχε 12 ερωτήματα που θα έπρεπε να απαντηθούν από κατοίκους του κεντρικού και βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος. Αφού ολοκληρώθηκε αυτό το πρωταρχικό στάδιο-βήμα της έρευνάς μας, το οποίο ήταν αρκετά χρονοβόρο και επίπονο, προχωρήσαμε στη δημιουργία ενός σχεδιαγράμματος που αφορούσε τη δομή της εργασίας για το κύριο σκέλος της, για να μας βοηθήσει να δουλεύουμε βήμα-βήμα και όχι άναρχα και ώστε να έχουμε στο τέλος το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα μέσα από πολύ σημαντικά βήματα που είναι κατά κάποιο τρόπο αναγκαία.

INTRODUCTION

During the period March - April 2009 a statistical survey on prices and rents in the Central and Arctic geographical district of the city of Patras. In that study included only residents of those areas .

Strong accumulation of changes taking place in space by the interaction of natural factors and human activities of the surrounding images and facts from the political ,municipal (government), historical, social and economic development, which do not allow the economy to a knowledge based character .

Basic knowledge is necessary, but what in particular should ensure that economic science is the proper approach and use the information to the researcher to interpret events or processes and propose solutions to specific problems. Thus the interest of economics should focus mainly on acquiring a possible holistic picture of the modern space and the development of those skills that enable the best possible treatment and recovery information .

In designing the economic study will follow the scientist should provide the students and tomorrow's political criteria by which he can process the data ,critically close relations developed between man and space ,making decisions and provide solutions to specific problems.

The term evolution we mean the qualitative and quantitative changes taking place, over time. The course of evolution is sometimes rapidly, sometimes slowly. But since the industrial revolution until today, historical social, economic, technology, science, communication, ideology, education, entertainment, plastic money, etc., are changing rapidly

Wars, change borders, civil, economic migrants, creation, dissolution of new states, wasting natural resources, environmental pollution, multinational, cartels, monopolies, oligopolies, containing flora, fauna, climate change, are the factors that as a consequence have a greater rate of natural disasters on the planet earth. The same thing happens with urban centers where space, people and events, constantly changing .One of the cities, Patras is the third in Greece.

Patras, like other cities of Greece had a comparative advantage for developed local community, ratio of trade and industry. Today many of these sites were cultural venues, clubs, supermarkets and apartment buildings without anyone to give explanations or answers to how and why. Many other buildings are dilapidated and are seeking new ways to use. It will show the immediate future, if Patra improving infrastructure, will improve the quality of life of residents.

We show you an informative material to experience, explore and connect the past and present of the city of Patras in response to the survey we conducted that focus on rental prices, where you can see that the factor-space to a

geographical area associated with various economic factors and thus to create the rents in each area.

In the survey we conducted we dealt with the central and northern geographical region so we will mention some of the attractions in our opinion and they contributed in their own way in the price of rents.

Chapters are as follows:

- Chapter 1: Statistics, which refers to various concepts such as statistics, data on variables, the questionnaire, a sample survey and, finally, sampling methods, and what is wrong.

- Chapter 2: History, the chapter defines a city of Patras, but we do a flashback in time and observe the evolution was mainly economic and industrial sectors.

- Chapter 3 and 4: Central and northern prefectures, is defining the central and northern latitude apartment and seeing a little better some very major attractions and highlights those geographical departments.

- Chapter 5 and 6: Statistical Analysis in this chapter of Central and northern prefectures and begin to collect information from questionnaires and comment on each element separately using tables and charts.

- Chapter 7: Comparison of research results, is the last and most important chapter in our opinion, here we compare the results of research involving the central and northern department and draw conclusions.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κατά το χρονικό διάστημα Μαρτίου – Απριλίου 2009 πραγματοποιήθηκε στατιστική έρευνα με θέμα τις τιμές των ενοικίων στο κεντρικό και αρκτικό γεωγραφικό διαμέρισμα της πόλης της Πάτρας. Σ' αυτή την έρευνα συμμετείχαν μόνο κάτοικοι αυτών των περιοχών.

Ο έντονος ρυθμός συσσώρευσης των αλλαγών που υφίσταται ο χώρος από την αλληλεπίδραση των Φυσικών Παραγόντων και των Δραστηριοτήτων των ανθρώπων περικλείει εικόνες και γεγονότα από την πολιτική, δημοτική (αυτοδιοίκηση), ιστορική, κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη, τα οποία δεν επιτρέπουν στην Οικονομία να έχει γνωσιοκεντρικό χαρακτήρα.

Η απομνημόνευση ορισμένων βασικών γνώσεων είναι αναγκαία, αυτό όμως που κυρίως πρέπει να εξασφαλίζει η οικονομική επιστήμη είναι η κατάλληλη προσέγγιση και αξιοποίηση της πληροφορίας, ώστε ο μελετητής να ερμηνεύει φαινόμενα ή διαδικασίες και να προτείνει λύσεις σε συγκεκριμένα προβλήματα. Επομένως το ενδιαφέρον της οικονομικής επιστήμης θα πρέπει να εστιάζεται κυρίως στην απόκτηση μίας όσο το δυνατόν ολιστικής εικόνας του σύγχρονου χώρου και στην ανάπτυξη των ικανοτήτων εκείνων που επιτρέπουν την καλύτερη δυνατή επεξεργασία και αξιοποίηση πληροφοριών.

Κατά το σχεδιασμό της οικονομικής μελέτης που θα ακολουθήσει ο επιστήμονας θα πρέπει να προσφέρει στο σπουδαστή και αυριανό πολίτη κριτήρια με τα οποία εκείνος θα μπορεί να επεξεργάζεται τα δεδομένα, να προσεγγίζει κριτικά τις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ του ανθρώπου και του χώρου, να παίρνει αποφάσεις και να δίνει λύσεις σε συγκεκριμένα προβλήματα.

Με τον όρο εξέλιξη εννοούμε τις ποιοτικές και ποσοτικές αλλαγές που γίνονται, με την πάροδο του χρόνου. Η πορεία της εξέλιξης άλλοτε γίνεται με γρήγορους και άλλοτε με αργούς ρυθμούς. Όμως, από την εποχή της βιομηχανικής επανάστασης, μέχρι σήμερα, ιστορικές κοινωνικές, οικονομικές, τεχνολογίες, επιστήμες, επικοινωνίες, ιδεολογίες, εκπαίδευση, ψυχαγωγία, πλαστικό χρήμα, κ.λπ., μεταβάλλονται με γρήγορους ρυθμούς.

Πόλεμοι, αλλαγή συνόρων, εμφύλιοι, οικονομικοί μετανάστες, δημιουργία-διάλυση νέων κρατών, κατασπατάληση φυσικών πόρων, ρύπανση περιβάλλοντος, πολυεθνικές, καρτέλ, μονοπώλια, ολιγοπώλια, περιορισμός χλωρίδας-πανίδας, αλλαγή κλίματος, είναι οι παράγοντες εκείνοι που σαν συνέπιά τους έχουν έναν μεγαλύτερο ρυθμό από φυσικές καταστροφές στον πλανήτη γη. Το ίδιο συμβαίνει και με τα αστικά κέντρα όπου ο χώρος, οι άνθρωποι, και τα φαινόμενα, συνεχώς μεταβάλλονται. Ένα από τα αστικά κέντρα, είναι και η Πάτρα, το τρίτο της Ελλάδος.

Η Πάτρα, όπως και άλλα αστικά κέντρα της Ελλάδος, είχαν συγκριτικά πλεονεκτήματα για μία ανεπτυγμένη τοπική κοινωνία, λόγω εμπορίου και βιομηχανίας. Σήμερα πολλοί από τους χώρους αυτούς έγιναν χώροι πολιτισμού,

διασκέδασης, σούπερ μάρκετ και πολυκατοικίες, χωρίς κανείς να δίνει εξηγήσεις ή απαντήσεις στο πώς και το γιατί. Πολλά άλλα κτίσματα είναι ερειπωμένα και αναζητούν νέους τρόπους χρήσης. Θα δείξει το άμεσο μέλλον, αν η Πάτρα βελτιώνοντας τις υποδομές της, θα καλυτερεύσει και την ποιότητα της ζωής των κατοίκων της .

Σας παραδίνουμε ένα πληροφοριακό υλικό για να βιώσετε, γνωρίσετε και συνδέσετε το παρελθόν και το παρόν της πόλης των Πατρών με αφορμή τη στατιστική έρευνα που πραγματοποιήσαμε με κύριο θέμα τις τιμές των ενοικίων, όπου θα δούμε πώς μπορεί ο παράγοντας χώρος-γεωγραφική περιοχή να συσχετιστεί με διάφορους οικονομικούς παράγοντες και κατ' επέκταση να διαμορφωθούν οι τιμές των ενοικίων σε κάθε περιοχή.

Στην έρευνα που πραγματοποιήσαμε ασχοληθήκαμε με το κεντρικό και βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα γι' αυτό θα αναφερθούμε και σε κάποια από τα αξιοθέατα που κατά τη γνώμη μας συνέβαλλαν και αυτά με τον τρόπο τους στη διαμόρφωση της τιμής των ενοικίων.

Η δομή έχει ως εξής:

- Κεφάλαιο 1: Στατιστική, όπου γίνεται αναφορά σε διάφορες έννοιες όπως είναι η στατιστική, τα δεδομένα, στις μεταβλητές, το ερωτηματολόγιο, το δείγμα μιας έρευνας και τέλος στις μεθόδους δειγματοληψίας καθώς και στο τι είναι σφάλμα.

- Κεφάλαιο 2: Ιστορική Αναδρομή, στο κεφάλαιο αυτό οριοθετείτε η πόλη της Πάτρας αλλά κάνουμε και μία αναδρομή στο χρόνο και παρατηρούμε την εξέλιξη που είχε κυρίως στον οικονομικό και βιομηχανικό τομέα.

- Κεφάλαιο 3 και 4: Κεντρικό και Βόρειο Γεωγραφικό Διαμέρισμα, γίνεται οριοθέτηση του κεντρικό και του βόρειου γεωγραφικού διαμερίσματος και βλέπουμε λίγο καλύτερα κάποια πολύ σημαντικά αξιοθέατα και σημαντικά σημεία αυτών των γεωγραφικών διαμερισμάτων.

- Κεφάλαιο 5 και 6: Στατιστική Ανάλυση Κεντρικό Γεωγραφικό Διαμέρισμα και Βόρειο Γεωγραφικό Διαμέρισμα, σ' αυτό το κεφάλαιο ξεκινάμε και συγκεντρώνουμε τις πληροφορίες από τα ερωτηματολόγια και σχολιάζουμε το κάθε ένα παράγοντα ξεχωριστά με τη βοήθεια πινάκων και διαγραμμάτων.

- Κεφάλαιο 7: Σύγκριση Αποτελεσμάτων Έρευνας, είναι το τελευταίο και σημαντικότερο κεφάλαιο κατά τη γνώμη μας, εδώ συγκρίνουμε τα αποτελέσματα της έρευνας που αφορούν το κεντρικό και το βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα και καταλήγουμε σε συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η **Πάτρα** είναι πρωτεύουσα της Αχαΐας και της περιφέρειας της Δυτικής Ελλάδος, βρίσκεται βορειοδυτικά της Πελοποννήσου, στη δεξιά παραλία του Κορινθιακού κόλπου, σε γεωγραφικό πλάτος 38 μοίρες και γεωγραφικό μήκος 19 μοίρες. Διαιρείται στην άνω και κάτω πόλη, όπου συνδέονται με πέντε κλίμακες, με υψόμετρο, η κάτω πόλη, 1-20 μέτρα και η άνω 20-50 μέτρα. Την περιβάλλει το όρος Παναχαϊκό καλούμενος και Βοδιάς και οι ποταμοί της είναι ο Χάραδρος, ο Μείλιχος, ο Διακονιάρης και ο Γλαύκος. Οι λέξεις Αχαιοί, Αχαΐα, («τόπος με πολλά νερά») Παναχαϊκό, Αχελώος, Αχερουσία, Αχέροντας προέρχονται από το αρχαίο Αχά, που σημαίνει νερό και στα λατινικά άκουα (aqua).

Τα ανασκαφικά ευρήματα, επιβεβαιώνουν ότι η Πάτρα κατοικείται από τους προϊστορικούς χρόνους. Ο Πρευγένης μαζί με τον Πατρέα, όταν έφτασαν στην εδώ περιοχή τον 11^ο αιώνα π.χ., στο τέλος της Μυκηναϊκής εποχής, συνένωσαν τις τρεις πολίχνες Αρόη, Μεσσάτιδα, και Άνθεια και ίδρυσαν τις Πάτρες από το όνομα του Πατρέα.

Στην αρχαιότητα υπήρχαν πολλοί ναοί και δημόσια κτήρια, όπως αναφέρει ο Πausanias στα Αχαϊκά του από την πλατεία Τριών Συμμάχων, μέχρι τον ναό του αγίου Ανδρέα. Η πληθώρα μυκηναϊκών νεκροταφείων και οικισμών μέσα στην πόλη και στις περιοχές Βούτενη, Αρόη, Σαμακιά, Γηροκομείο, Πετρωτό, Κρήνη, Σαραβάλι, Καλλιθέα, αλλά και αλλού ,δείχνει την πρώτη μεγάλη ακμή της.

Δείγματα της αρχαίας εποχής υπάρχουν στο αρχαιολογικό μουσείο, στο Κάστρο και στο χώρο συγκέντρωσης και συντήρησης-αποκατάστασης, στην οδό Σισίνη. Στη ρωμαϊκή και βυζαντινή εποχή βλέπουμε διάσπαρτα κτήρια σε όλη την Πάτρα όπως είναι το ωδείο, στάδιο, νυμφαία, υδραγωγείο, ταφικοί θάλαμοι, λουτρά, αναλληματικός που υποδεικνύουν την μεγάλη της ακμή. Το 14 μ.Χ. έγινε ρωμαϊκή αποικία από τον Αύγουστο.

Στην Πάτρα μαρτύρησε ο προστάτης και άγιος της πόλης Απόστολος Ανδρέας. Ο Απόστολος Ανδρέας δίδασκε παρά τον ιερό ναό της Δήμητρας, συλλήφθηκε και σταυρώθηκε σε σταυρό σχήματος Χ, από ξύλο ελιάς, με το κεφάλι προς τα κάτω.

Οι ισχυροί σεισμοί και οι βαρβαρικές επιδρομές έγιναν αφορμή για την παρακμή της Πάτρας. Στα μέσα του 9 μ.Χ. η Πάτρα ακμάζει από τα εργοστάσια κατασκευής μεταξωτών τη μεταξουργία, την ταπητουργία και τα εργοστάσια κατασκευής υφασμάτων και πυροβαφής. Το υλικό βαφής ήταν το μπερνοκκόκι, ένα παράσιτο που δημιουργεί τα κικίδια στις βαλανιδιές και ένα άλλο είδος ψώρας που παρασιτεί στις αγροσυκιές. Με τη χρήση των χημικών

χρωμάτων έμεινε το ανέκδοτο «τι μ' ούμεινε, τι σ' ούμεινε, χάσαμε το μπερνοκκόκι».

Από τον 13^ο μ.Χ. ανήκει άλλοτε στους Φράγκους, Ενετούς, Βυζαντινούς και Τούρκους. Με την κατάληψη της Πάτρας το 1205 μ.Χ. από τους Λατίνους, η πόλη αποτέλεσε βαρονία, υπό το Πριγκιπάτο Αχαΐας. Το 1430 την κατέλαβε ο Κων\νος Παλαιολόγος, ένας από τους 6 γιους του Μανουήλ, που πέθανε το 1425, δεσπότης του Μιστρά, και το 1458 την κατέλαβε ο Μωάμεθ ο Πορθητής.

Στην εποχή της τουρκοκρατίας έκαναν 6 επαναστάσεις 1466, 1521, 1571, 1608, 1684-5 και 1770 (Ορλωφικά), που πνίγηκαν στο αίμα. Στον τελευταίο ξεσηκωμό οι τούρκοι κλείστηκαν στο κάστρο μέχρι το 1828 που παραδόθηκαν στο Μαιζώνα και από τότε η πόλη απέκτησε οριστικά την ελευθερία της. Το 1821, στην πλατεία Αγίου Γεωργίου, ο μητροπολίτης Γερμανός, τέλεσε μια λειτουργία για αυτούς που θα έδιναν τη ζωή τους στον αγώνα της ελευθερίας και όρκισε τους αγωνιστές υπέρ πίστεως και πατρίδος. Μετά την απελευθέρωση η Πάτρα αναπτύσσεται ραγδαία χάρις στο λιμάνι και το εμπόριο που διεξάγεται μέσω αυτού.

Το 1829 με εντολή του Ιωάννη Καποδίστρια καταρτίστηκε το σχέδιο πόλης από τον Σταμάτη Βούλγαρη που έχει έκταση 72,25 εκτάρια (31,77 η άνω και 40,48 η κάτω, 1 εκτάριο =10000 τετραγωνικά μέτρα .

Η Πάτρα μεταμορφώνεται σε σημαντικό αστικό και οικονομικό κέντρο με πλούσια πολιτιστική ζωή (1900-1917. Το 1872 κτίζεται το δημοτικό θέατρο Απόλλων, η Αγγλικανική εκκλησία από τους διαμένοντες Άγγλους στην Πάτρα και η νερομάνα στου Ρωμανού. Τη χρονιά αυτή ανοίγεται μια πελώρια αγορά, για την ελληνική σταφίδα, γιατί καταστράφηκαν οι αμπελώνες του γαλλικού νότου, από την φυλλοξήρα ως την αποκατάστασή τους, το 1892. Το 1836 χτίζεται ο παλιός ναός του αγίου Ανδρέα.

Η πόλη της Πάτρας δέχεται τους πρόσφυγες της μικρασιατικής καταστροφής με τους 4 συνοικισμούς προσφυγικών, γύρω από την Πλατεία Ελευθερίας. Στο δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο δέχτηκε πολλούς βομβαρδισμούς, από τους Ιταλούς. Η οικονομική ανάπτυξη της βασίστηκε στο εμπόριο σταφίδας, αργότερα στη βιομηχανία και συνεχίστηκε με τη λειτουργία του πανεπιστημίου, του ΤΕΙ και του νοσοκομείου στο Ρίο. Το λιμάνι της αποτελεί την κυριότερη πύλη για ολόκληρη την Ελλάδα διακίνησης ανθρώπων και εμπορευμάτων προς τη δύση γι' αυτό και την προτιμούν όλοι οι οικονομικοί πρόσφυγες που με κίνδυνο της ζωής τους, ονειρεύονται τη δύση.

Ο πληθυσμός της πόλης των Πατρών σε διάφορες χρονικές περιόδους είναι ο παρακάτω:

ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
------	-----------

1836	5469
1853	20000
1910	37401
1920	51590
1951	87570
1971	112228
1981	142161
2001	167602

Πίνακας 1 [Πληθυσμός της Πάτρας ανά χρονικές περιόδους]

Στην Πάτρα το 1955 οι εργαζόμενοι στις 34 βασικότερες βιομηχανίες, βιοτεχνίες και άλλες επιχειρήσεις ήταν 3.277. Η πόλη των Πατρών διαιρείται στην άνω και την κάτω. Η κάτω πόλη είχε 10 συνοικίες, 4 πλατείες και 60 δρόμους ενώ η άνω είχε 10 συνοικίες, 5 πλατείες και 24 δρόμους. Τα εκλογικά τμήματα ήταν 10, τηλεφωνικές συνδέσεις 111, οι ορθόδοξοι ναοί 17, καθολικός 1, διαμαρτυρόμενοι 1, ελληνικά σχολεία 5, δημοτικά αρρένων 7, δημοτικά θηλέων 5 και Αρσάκειο. Στην Πάτρα δημιουργούνται υδραυλικά, λιμενικά και δημοτικά έργα (οδοποιία, κτήρια, ναοί, υδραυλικά, φιλανθρωπικά, βιομηχανικά εργοστάσια, συγκοινωνία, τραμ, εργοστάσιο αερίοφωτος, και δημόσια καταστήματα).

Τιμώντας τη μνήμη προσώπων, γεγονότων και καταστάσεων, η πολιτεία έχτισε ναούς, ιδρύματα, μουσεία, διοργανώνει τοπικές και εθνικές γιορτές, έγιναν ανδριάντες, προτομές, αναθηματικές στήλες, επιγραφές και τέλος μνημονεύονται τα ονόματα τους στους δρόμους και πλατείες της πόλης. Τα μνημεία εκφράζουν σεβασμό, ευγνωμοσύνη και μνήμη στους Έλληνες και φιλέλληνες του τόπου οι οποίοι ο καθένας με τον τρόπο του, πρόσφεραν στον τόπο, την πατρίδα και τον κόσμο.

Έτσι βιώνεται η ύπαρξη των γεγονότων, η προβολή ιδεών και προσώπων, που έχει ανάγκη κυρίως η νεολαία, για την αναθέρμανση της ιστορικής μνήμης, την σύνδεση με την παράδοση και τον επαναδιορισμό των αξιών. Η προσεκτική όμως εξέταση τους, αποτελεί ευχάριστη πρόκληση και φέρνει στο προσκήνιο με τρόπο γοητευτικό, ανάγλυφη όλη την ιστορία της Πάτρας μέσα στο χρόνο.

Με την αγιογράφηση και την τεχνοτροπία του κάθε ναός αποτελεί πόλο έλξης θρησκευτικού τουρισμού. Η Πάτρα εκτός των ορθόδοξων ναών έχει έναν καθολικό ναό, έναν αγγλικανικό και μια συναγωγή, όπου τα θρησκευτικά αυτά δόγματα εκδηλώνουν ανεμπόδιστα τα θρησκευτικά τους καθήκοντα. Στα κοιμητήρια της Πάτρας υπάρχει πλούτος ιστορικών γεγονότων που αξίζει να μελετηθούν, να ερευνηθούν και να καταγραφούν.

Η πρωτεύουσα της Πελοποννήσου και κατά συνέπεια όλη η Ελλάδα δέχτηκε και αυτή τις συνέπειες της εφαρμογής της γενικής πολιτικής των

κυβερνήσεων, όπου οι ρυθμοί ανάπτυξης της δεν αντιστοίχησαν στις απαιτήσεις των καιρών.

Ο αριθμός των βιομηχανικών μονάδων μειώθηκε αισθητά, η πατραϊκή παρουσία μέσα στον ευρύτερο ελλαδικό χώρο είναι σχεδόν απύσχα ή μηδαμινή. Το μέλλον της Πάτρας θα εξαρτηθεί από τρεις βασικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν και κάθε άλλη ελληνική περιοχή. Πρόκειται για το περιεχόμενο της κάθε κυβερνητικής πολιτικής στους τομείς: οικονομίας, διοικητικής αποκέντρωσης και τοπικής αυτοδιοίκησης.

Στη συνέχεια θα γίνει αναλυτικότερη ιστορική αναφορά στα δυο διαμερίσματα, κεντρικό και βόρειο (αρκτικό), όπου έχει πραγματοποιηθεί και στατιστική έρευνα για τα ενοίκια του κάθε διαμερίσματος από την οποία θα εκμαιεύσουμε πληροφορίες και θα καταλήξουμε σε συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στατιστική (statistics) είναι η επιστήμη ή η «τέχνη» του να μαθαίνουμε από τα δεδομένα. Στατιστική είναι ο κλάδος των εφαρμοσμένων επιστημών που έχει σαν αντικείμενο τη συλλογή, οργάνωση, περιγραφή και περιληπτική παρουσίαση διαφόρων πληροφοριών και ακόμα τη διερεύνηση και ανάλυση των πληροφοριών αυτών για την εξαγωγή συμπερασμάτων.

2. ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΠΤΗΚΟΙ ΜΕΘΟΔΟΙ

Η στατιστική συνίσταται στη συλλογή δεδομένων που λέγεται δειγματοληψία (sampling), στη περιγραφή τους που λέγεται περιγραφική στατιστική (descriptive statistics) και κυρίως στην ανάλυσή τους που οδηγεί και στην απόκτηση συμπερασμάτων και αναφέρεται ως στατιστική συμπερασματολογία (statistical inference) ή απλά στατιστική.

Όλες οι παρατηρήσεις που συλλέγουμε είτε από οργανωμένα πειράματα ή από απλές καταγραφές αποτελούν τα στατιστικά στοιχεία ή δεδομένα (data) που θέλουμε να επεξεργαστούμε με στατιστικές μεθόδους για να καταλήξουμε σε συμπεράσματα. Τα δεδομένα αυτά συλλέγονται από μια καθορισμένη συλλογή στοιχείων που αποτελεί το πληθυσμό (population) που μας ενδιαφέρει. Η παρατήρηση όλων των στοιχείων του πληθυσμού είναι πρακτικά πολύ δύσκολη ή αδύνατη, γι' αυτό συλλέγουμε ένα μικρό υποσύνολο του πληθυσμού που λέγεται δείγμα (sample) με κάποιο προκαθορισμένο τρόπο.

Οποιοδήποτε χαρακτηριστικό του οποίου η τιμή αλλάζει από το ένα στοιχείο του πληθυσμού στο άλλο λέγεται τυχαία μεταβλητή (random variable). Οι τιμές που παίρνει μια μεταβλητή μπορεί να είναι κατηγορίες και τότε λέγεται ποιοτική μεταβλητή, ποσοτική αν παίρνει αριθμητικές τιμές.

Στην αρχή μιας στατιστικής μελέτης συλλέγουμε παρατηρήσεις για μια μεταβλητή που μας ενδιαφέρει, στην συγκεκριμένη περίπτωση, τιμές ενοικίων. Η περιγραφική στατιστική συνίσταται στη παρουσίαση των δεδομένων για κάθε τέτοια μεταβλητή με στατιστικούς πίνακες και διαγράμματα καθώς και με τον υπολογισμό συνοπτικών μέτρων, τα οποία θα μας βοηθήσουν να παρατηρήσουμε σημαντικά χαρακτηριστικά των δεδομένων.

Κάποια μέτρα στατιστικών δεδομένων είναι:

- μέση τιμή ή μέσος όρος (mean - average), όπου

$$\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

- διάμεσος (median) ενός δείγματος παρατηρήσεων, οι οποίες έχουν διαταχθεί κατά αύξουσα τάξη, είναι η μεσαία παρατήρηση εάν το πλήθος των παρατηρήσεων είναι περιττό ή ο μέσος όρος των δύο μεσαίων παρατηρήσεων εάν το πλήθος είναι άρτιο.

Μέτρα μεταβλητότητας:

- διακύμανση ή διασπορά (variance) s^2 , η οποία μετράει τη μεταβλητότητα των παρατηρήσεων γύρω από τη δειγματική μέση τιμή και ορίζεται ως εξής:

$$s^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

- τυπική απόκλιση (standard deviation) s είναι απλά η θετική ρίζα της διασποράς s^2 . Δηλαδή $s = \sqrt{s^2}$

Η τυπική απόκλιση έχει ευρύτερη χρήση διότι εκφράζεται με την ίδια μονάδα που εκφράζονται και οι παρατηρήσεις. Η τυπική απόκλιση δεν μεταβάλλεται εάν στις τιμές της μεταβλητής X προστεθεί μια σταθερά

3.ΜΕΘΟΔΟΙ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

- 1) Άμεση παρατήρηση
- 2) Πείραμα
- 3) Δημοσκοπήση
- 4) Προσωπική συνέντευξη
- 5) Ερωτηματολόγιο
- 6) Τηλεφωνική συνέντευξη

Ένας από τους πιο διαδεδομένους τρόπους συγκέντρωσης πρωτογενών πληροφοριών είναι αυτός που επιτυγχάνεται με τη χρήση ερωτηματολογίων, στα οποία καταχωρούνται από τους ερωτούμενους ή από τους ερευνητές οι σχετικές πληροφορίες. Το ερωτηματολόγιο είναι ένα εργαλείο συλλογής πληροφοριών και σκοπό έχει τη συλλογή απαραίτητων δεδομένων για την απάντηση της ερευνητικής υπόθεσης. Για την έρευνά μας συγκεντρώθηκαν συνολικά 140 ερωτηματολόγια, 70 για το κάθε γεωγραφικό διαμέρισμα.

4. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το ερωτηματολόγιο πρέπει να καταρτίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε ο ερωτώμενος να αντιλαμβάνεται εύκολα τις ερωτήσεις και να μπορεί να απαντά με ακρίβεια, σαφήνεια και ταχύτητα σε αυτές. Οι πληροφορίες τις οποίες

επιθυμούμε να συγκεντρώσουμε πρέπει να διατίθενται εύκολα από τον ερωτώμενο και να αποφεύγονται ερωτήσεις που αναφέρονται στο παρελθόν ή που χρειάζονται υπολογισμούς. Τέλος, οι ερωτήσεις πρέπει να είναι όσο το δυνατό λιγότερες ώστε να αποφεύγεται η άρνηση, η καταπόνηση και η προχειρότητα στις απαντήσεις από τους ερωτούμενους. Όταν η ερώτηση αναφέρεται σε ποιοτικό χαρακτηριστικό θα πρέπει να αναγράφονται όλες οι πιθανές κατηγορίες του ώστε ο ερωτώμενος να δηλώσει αυτή στην οποία ανήκει.

Στη δική μας έρευνα τα ερωτηματολόγια συμπληρώθηκαν από εμάς (ερευνητές) με συνέντευξη πρόσωπο με πρόσωπο.

Ένα ερωτηματολόγιο χαρακτηρίζεται από πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, τα οποία είναι τα ακόλουθα:

-Πλεονεκτήματα:

- 1) Συλλογή πληροφοριών από μεγάλο αριθμό ατόμων σχετικά εύκολα και οικονομικά
- 2) Απαντήσεις που μπορούν να ποσοτικοποιηθούν
- 3) Σχετικά εύκολη η ανάλυση των πληροφοριών που συλλέγονται

-Μειονεκτήματα:

- 1) Μπορεί να οδηγήσει σε μεροληπτικά αποτελέσματα
- 2) Διαφορετικός βαθμός απόκρισης (παρανοήσεις-παρεμβάσεις)
- 3) Πρέπει να συμπληρωθεί σωστά τη πρώτη φορά γιατί είναι δύσκολο να συμπληρωθούν τα κενά πεδία εκ των υστέρων.

Ένα καλά σχεδιασμένο ερωτηματολόγιο:

- Παρέχει κατάλληλα δεδομένα που επιτρέπουν να απαντηθεί η ερευνητική ερώτηση
- Ελαχιστοποιεί τις πιθανές πηγές συστηματικού σφάλματος, με συνέπεια να αυξάνει την εγκυρότητα του ερωτηματολογίου
- Είναι πιθανότερο να συμπληρωθεί, που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του ποσοστού απόκρισης στη μελέτη.

Τέλος, τα βασικά στάδια σχεδιασμού ενός ερωτηματολογίου είναι τα ακόλουθα:

- 1) • θέτουμε τους στόχους της μελέτης
 - κατανοούμε το θέμα
 - διαμορφώνουμε υποθέσεις
 - προσδιορίζουμε το πληθυσμό που θα μελετήσουμε
- 2) σχεδιασμός ερωτήσεων
 - περιεχόμενο ερωτήσεων (απλές-σύντομες)
 - μορφή ερωτήσεων (κλειστές-ανοικτές ερωτήσεις)
 - παρουσίαση (layout) (σαφής εμφάνιση)

5. ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Προκειμένου να εξετάσουμε τα χαρακτηριστικά μιας μεταβλητής που περιγράφει ένα μεγάλο πληθυσμό (ή αντίστοιχα μεγάλο όγκο, μεγάλη περιοχή ή εκτεταμένο πεδίο μετρήσεων), μετρούμε ή συλλέγουμε τιμές για περιορισμένο αριθμό αντιπροσώπων του πληθυσμού. Οι τιμές αυτές συνθέτουν ένα δείγμα του πληθυσμού.

Δείγμα είναι ένα υποσύνολο του πληθυσμού που επιλέγεται για ερευνητικούς σκοπούς. Δηλαδή πραγματοποιούμε δειγματοληψία του πληθυσμού και αναλύουμε κατόπιν τα στατιστικά χαρακτηριστικά του δείγματος ή των δειγμάτων. Είναι σαφές ότι το κάθε δείγμα αποτελεί ένα πολύ μικρό ή ελάχιστο ποσοστό από τον αρχικό πληθυσμό και για το λόγο αυτό χρειάζεται μεγάλη προσοχή και μεθοδικότητα, προκειμένου να είναι αντιπροσωπευτικό για το συνολικό πληθυσμό.

Η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου δειγματοληψίας είναι μια κρίσιμη απόφαση για την μεγιστοποίηση της ακρίβειας ή ελαχιστοποίηση του κόστους. Στη σύγχρονη πρακτική έχει καθιερωθεί η εφαρμογή της τυχαίας δειγματοληψίας που καλείται και δειγματοληψία πιθανότητας.

Η τυχαία δειγματοληψία εμφανίζεται στη πράξη κυρίως με τις ακόλουθες παραλλαγές:

A) απλή τυχαία ή απεριόριστη δειγματοληψία, όπου η δειγματοληψία μπορεί να γίνει σε εντελώς τυχαία σημεία:

- Χρονικά (αν πρόκειται για δειγματοληψία στο χρόνο)
- Χωρικά (αν πρόκειται για δειγματοληψία στο χώρο)

Σε αυτό το είδος δειγματοληψίας δεν υπάρχει κανένα πρόγραμμα και τα δείγματα λαμβάνονται κυριολεκτικά «στην τύχη». Αν ο αριθμός των δειγμάτων είναι μεγάλος και ο πληθυσμός είναι σχετικά ομοιογενής, τότε αυτή η μέθοδος δειγματοληψίας είναι ικανοποιητική και φυσικά η απλούστερη.

B) Συστηματική δειγματοληψία, όπου καθορίζονται από πριν με ακρίβεια τα σημεία δειγματοληψίας.

Γ) Δειγματοληψία κατά στρώματα, η οποία χρησιμοποιείται όταν ο πληθυσμός είναι ανομοιογενής ως προς την εξεταζόμενη ιδιότητα ή χαρακτηριστικό.

Δ) Επιφανειακή δειγματοληψία, με την οποία επιλέγουμε δείγμα από μία επιφάνεια, η οποία χωρίζεται σε μικρότερες και επιλέγεται δείγμα από την κάθε μία.

Ε) Δειγματοληψία καθ' ομάδες.

Στην πράξη ο υπολογισμός των παραμέτρων ενός πληθυσμού είναι πρακτικά ανέφικτος, γιατί οι πληθυσμοί συνήθως είναι πολύ μεγάλοι. (Παράμετροι είναι αριθμητικά μεγέθη που περιγράφουν έναν πληθυσμό). Γι αυτό οι περισσότεροι παράμετροι του πληθυσμού όχι μόνο είναι άγνωστες αλλά και αδύνατο να υπολογιστούν. Επειδή οι παράμετροι ενός πληθυσμού παρέχουν πολύτιμες πληροφορίες για τη λήψη αποφάσεων γι' αυτό και αναπτύχθηκε η επαγωγική στατιστική, έτσι ώστε να επιλεγεί ένα δείγμα .

Ένα από τα προβλήματα της απογραφής, είναι η μη απογραφή ενός ποσοστού ατόμων. Για την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος η υπηρεσία απογραφής πραγματοποιεί μια δειγματοληπτική έρευνα, με διάφορες μεθόδους ώστε να εντοπίσει και να διορθώσει πιθανά σφάλματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

1. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Το Κεντρικό Διαμέρισμα από τα Νότια οριοθετείται με τη λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου και συνεχίζει ως το χείμαρρο του Διακονιάρη. Στα Ανατολικά συναντά την οδό Καλαβρύτων - οδό Παπαδιαμαντοπούλου και απλώνεται βορειοανατολικά του Δασυλλίου ενώ Βόρεια φτάνει έως την Οδό Λευκωσίας. Τέλος, ένα μεγάλο τμήμα του κεντρικού διαμερίσματος της Πάτρας βρέχεται από θάλασσα.

2. ΑΞΙΟΘΕΑΤΑ-ΜΝΗΜΕΙΑ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ- ΝΑΟΙ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| • Δημοτικό Ωδείο Πατρών | • Φάρος |
| • Αρχαιολογικό Μουσείο | • Ι.Ν Αγίου Αντρέα |
| • Ρωμαϊκό Ωδείο | • Ι.Ν Παντάνασσας |
| • Δημαρχείο | • Πλατεία Γεωργίου Α |
| • Δικαστήρια | • Πλ. Υψηλών Αλωνιών |
| • ΟΣΕ Κεντρικός Σταθμός | • Πλατεία Τριών Συμμάχων |
| • Κινηματογράφος ΙΝΤΕΑΛ | • Πλατεία Εθνικής Άμυνας |
| • Πλατεία Καποδιστρίου | • Σκαγιοπούλειο Ίδρυμα |
| • Veso Mare | • Δασύλλιο |

2.1 Ο ΠΑΛΑΙΟΣ ΚΑΙ ΝΕΟΣ ΝΑΟΣ ΤΟΥ ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑ

Ο παλαιός ναός του Αγίου Ανδρέα, σε ρυθμό βασιλικής στη θέση παλαιότερου ναού το 1828 ήταν ήδη ερειπωμένος, χτίστηκε στο διάστημα 1836-1845, σε σχέδια του αρχιτέκτονα Λύσανδρου Κουταντζόγλου.

Το αίτημα για την ανέγερση νέου ναού του Αποστόλου Ανδρέα άρχισε να προβάλλεται στα μέσα της δεκαετίας του 1890. Το 1902 προκηρύχθηκε διεθνής διαγωνισμός στον οποίο πήραν μέρος 32 αρχιτέκτονες, από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Η τελική κρίση ανατέθηκε, σύμφωνα με τον διαγωνισμό, στην Ακαδημία Καλών Τεχνών του Βερολίνου, που τον Ιούλιο του 1904 επέλεξε το σχέδιο του Γάλλου Αιμιλίου Ρομπέρτ. Το σχέδιο του ήταν Γοτθικού ρυθμού, το τροποποίησαν και κόντυναν τον τρούλο του. Στο εσωτερικό του υπάρχει η αγιογράφηση της πόλης των Πατρών. Ο νέος ναός θεμελιώθηκε τον Ιούνιο του 1908 από τον βασιλιά Γεώργιο Α'. Εγκαινιάστηκε τον Σεπτέμβριο του 1974, χωρίς να έχει αποπερατωθεί.



2.2 ΤΟ ΚΑΣΤΡΟ

Χτισμένο στη θέση της αρχαίας ακρόπολης, πάνω σε ένα λόφο ύψους 103 μ. Στο σχέδιο του Σταματίου Βούλγαρη το κάστρο αποτελεί σημείο αναφοράς. Το κάστρο με τον μεγάλο εξωτερικό περίβολό του, τους πύργους και τους προμαχώνες του ο οποίος εξακολουθεί να είναι ο συμβολικός φρουρός αλλά και το καταφύγιο της μνήμης της πόλης.

Άλλοτε περήφανο και απόρθητο, άλλοτε κατακτημένο και ταπεινωμένο, το κάστρο ήταν ο παλίμψηστος χώρος διαδοχικών κατακτητών, Φράγκων, Ενετών, Τούρκων. Το 1828 οι Τούρκοι παρέδωσαν το κάστρο στο γαλλικό στρατό του στρατηγού Μαιζώνος που ελευθέρωσε την πόλη. Στη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα έως το 1925 χρησιμοποιήθηκε ως φυλακή.



2.3 Η ΠΛΑΤΕΙΑ ΤΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΑΛΩΝΙΩΝ

Η διαμόρφωσή της άρχισε το 1857, με ισοπεδώσεις από τον τότε δήμαρχο Μπενιζέλο Ρούφο και ολοκληρώθηκε το 1881 από το Θάνο Κανακάρη Ρούφο, γιο του Μπενιζέλου. Το 1882 μετονομάστηκε σε πλατεία Μπενιζέλου Ρούφου, ονομασία που δεν επικράτησε καθώς το ιστορικό τοπωνύμιο αποδείχθηκε πολύ ισχυρό. Τότε πήρε και τη μορφή που έχει σήμερα.



Στην πλατεία υπάρχει ο ανδριάντας του Π.Π. Γερμανού, που εγκαινιάστηκε το 1923, η προτομή του Κωστή Παλαμά, η αναθηματική στήλη των δολοφονηθέντων πατρινών το 1944, από τους Γερμανούς και το ηλιακό ρολόι. Η όψη της πλατείας άλλαξε ριζικά και είναι η πιο ακριβή περιοχή των Πατρών.

2.4 ΠΛΑΤΕΙΑ ΟΛΓΑΣ

Στο σχέδιο Βούλγαρη προβλεπόταν ως αγορά δημητριακών αλλά γρήγορα απέκτησε τη λειτουργία πλατείας και ονομάστηκε «Αμαλίας». Η βόρεια πλατεία της πόλης έδινε πάντα την εντύπωση κήπου, γι' αυτό ονομαζόταν «περιβόλι της βασίλισσας». Διατήρησε την ονομασία πλατεία Αμαλίας έως το 1878, αφού για πολύ μικρό χρονικό διάστημα ονομάστηκε και πλατεία Ομονοίας. Τον Οκτώβριο του 1878 μετονομάστηκε σε Όλγας και πήρε τη μορφή που έχει σήμερα.

Το 1925 έγινε ανάθεση στον πατρινό γλύπτη Αντώνιο Σώχο να φιλοτεχνήσει το ηρώο που βρίσκεται στην πλατεία, προς τιμήν των πεσόντων στον πόλεμο, το οποίο έγινε αντικείμενο δημοσιογραφικού σκανδάλου για την ανδρογυνική μορφή της Ελευθερίας.



2.5 ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ - ΘΕΑΤΡΟ «ΑΠΟΛΛΩΝ»

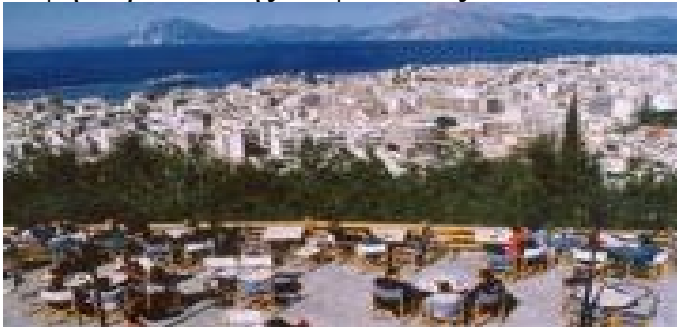
Η πλατεία Γεωργίου Α΄ προβλεπόταν στο σχέδιο Βούλγαρη και το 1852 ήταν ήδη διαμορφωμένη. Ονομαζόταν κατά καιρούς πλατεία Καλαμογάρτη, Όθωνος, Κεντρική, Θωμοπούλου, Λουδοβίκου, Εθνική (μετά την έξωση του Όθωνος) και, από το 1863, Γεωργίου Α΄. Το 1902 έλαβε τη μορφή που είχε σε όλη τη διάρκεια του 20^{ου} αιώνα έως την πρόσφατη ανάπλασή της. Τα δύο σιντριβάνια της πλατείας τοποθετήθηκαν το καλοκαίρι του 1874 από την Γαλλική εταιρία των Υδραυλικών Έργων. Πρόκειται για εντυπωσιακής τέχνης περίπλοκα γλυπτά συμπλέγματα από χυτοσίδηρο, εκ των οποίων το ένα έχει στη κορυφή του αυλητή ενώ το άλλο νύμφη που ακούει μαγεμένη τον αυλό. Πτερωτοί λέοντες συμπληρώνουν τη σύνθεση, καθώς επίσης και 52 φανοί φωταερίου.



Μεταξύ των άλλων, ξεχωρίζει το θέατρο «Απόλλων», το οποίο θεμελιώθηκε το Φεβρουάριο του 1871 σε θέση που στο σχέδιο Βούλγαρη προβλεπόταν θέατρο. Ολοκληρώθηκε μέσα στο 1872 και η ανέγερσή του οφείλεται σε πρωτοβουλία των εμπόρων της πόλης. Ανεγέρθηκε σε σχέδια Ερνέστο Τσίλλερ και άρχισε να λειτουργεί το Φθινόπωρο του 1872, φιλοξενώντας παραστάσεις όπερας.

2.6 ΤΟ ΔΑΣΥΛΛΙΟ

Από την κορυφή του κατάφυτου, ρομαντικού λόφου στα βορειοανατολικά της πόλης, απλώνεται το πανόραμα της Πάτρας, ενώ το βλέμμα μπορεί να συλλάβει το σύνολο του πατραϊκού κόλπου με τα απέναντι βουνά της Αιτωλίας και στο βάθος τον Αίνο, το ψηλό βουνό της Κεφαλονιάς.



Το Δασύλλιο άρχισε να δημιουργείται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα πάνω στις πλαγιές του Σκ(χ)ατοβουνίου, σε έκταση που είχε αγοράσει ο τότε δήμαρχος Δημήτριος Βότσης (1901). Είναι έργο του δασολόγου Ρηγόπουλου, όπου στο δρόμο υπάρχει η προτομή του.

2.7 Η ΟΔΟΣ ΕΡΜΟΥ (Η' ΜΑΡΚΑΤΟ)

Η οδός Έρμου ήταν η βασική εμπορική οδός που ένωνε την πάνω πόλη με το λιμάνι. Η αρχή της συναντά την πλατεία Καποδιστρίου ή Μαρκάτο. Ονομαζόταν και πλατεία αγοράς ή πλατεία τροφίμων αλλά η κοινόχρηστη ονομασία της είναι Μαρκάτο, από το λατινικό «μερκούριους», που σημαίνει Ερμής. Γι' αυτό και ο εισαγωγικός εμπορικός σύλλογος Πατρών έχει σήμα του τον Ερμή.

Υπάρχει η προτομή του Ιωάννη Καποδίστρια, πρώτου κυβερνήτη της ελεύθερης Ελλάδος, μετά το 1821, ο οποίος έφερε τον Σταμάτη Βούλγαρη που υλοποίησε το σχέδιο της πόλης των Πατρών το 1828-9.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΒΟΡΕΙΟ (ΑΡΚΤΙΚΟ) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

1. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΒΟΡΕΙΟΥ(ΑΡΚΤΙΚΟΥ) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Το Βόρειο Διαμέρισμα οριοθετείται από τα Νότια με την Οδό Λευκωσίας και καταλήγει έως και τη Μικρή Περιμετρική, στα Ανατολικά με το διαμέρισμα Συχαινών και από τα Βόρεια ξεκινάει απ' το χείμαρρο Χάρανδρο και καταλήγει στο Καστελόκαμπο (Όρια Δήμου Πατρέων), ενώ ένα μεγάλο τμήμα του βορείου διαμερίσματος της Πάτρας βρέχεται από θάλασσα.

2. ΑΞΙΟΘΕΑΤΑ-ΜΝΗΜΕΙΑ- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ - ΝΑΟΙ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΕΙΕΣ

- Γήπεδο Παναχαϊκής
- «ΤΟΦΑΛΟΣ»
- Γήπεδο Αχιλλέα
- Ινστιτούτο Προστασίας Φυτών
- Ινστιτούτο Γεωργικών Ερευνών
- Αγία Παρασκευή
- Γεωργική Σχολή
- Εργοστάσιο MISCO
- Κεραμοποιείο
- I.N Προφήτη Ηλεία
- Αρχαιολογικό Μουσείο
- Οινοποιία Σινούρη
- Ρωμαϊκή Γέφυρα
- Εργοστάσιο ΦΕΛΙΖΟΛ
- Έλος Αγυιάς
- Θέατρο «Απόλλων»

2.1 ΓΗΠΕΔΟ ΠΑΝΑΧΑΪΚΗΣ

Το γήπεδο φέρει το όνομα του Κώστα Δαβουρλή, ενός ποδοσφαιριστή που τίμησε τα χρώματα τόσο της Παναχαϊκής όσο και του Ολυμπιακού και της Εθνικής Ομάδας. Αναφέρεται επίσης και ως "Γήπεδο Αγυιάς" από την περιοχή στην οποία βρίσκεται.

Αν και εγκαινιάστηκε το 1939, η πρώτη κερκίδα κτίστηκε στη νότια πλευρά μόλις το 1955. Το 1972 κατασκευάστηκαν οι μεγάλες εξέδρες (νότια και βόρεια) που υπάρχουν μέχρι και τώρα, ενώ το 1974 το ανατολικό πέταλο. Από το 1997 μέχρι και το 2000 έλαβαν χώρα έργα που αναβάθμισαν σημαντικά το γήπεδο (σκέπαστρο στη βόρεια κερκίδα, καθίσματα, προβολείς, αναμόρφωση των εσωτερικών χώρων της νότιας κερκίδας).

Τέλος, το Γήπεδο της Παναχαϊκής ήταν ένα από τα Ολυμπιακά προπονητήρια για το 2004, κάτι που ήταν αφορμή για διενέργεια περιορισμένων έργων αναβάθμισής του. Το γήπεδο ανήκει στην ερασιτεχνική Παναχαϊκή Γυμναστική Ένωση.



2.2 ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΕΛΟΣ ΑΓΥΪΑΣ

Το ακρωτήριο βρίσκεται ανάμεσα στην Πάτρα και το Ρίο. Επί τουρκοκρατίας λεγόταν Μύτικας και εκεί άραζαν τα ψαροκάικα όταν φυσούσαν δυνατοί άνεμοι στον Πατραϊκό αφού είναι απάνεμο. Εκεί επίσης βρίσκεται και το έλος της Αγυιάς, προστατευόμενος παράκτιος υδροβιότοπος με μεγάλη οικολογική αξία, αφού χρησιμοποιείται σαν σταθμός από μεταναστευτικά πουλιά. Η έκταση του σήμερα έχει μειωθεί πολύ αφού βρίσκεται στα όρια της πόλης.



Στο έλος ζει και ένα σπάνιο είδος ερπετού, προστατευόμενο είδος από την ελληνική και διεθνή νομοθεσία, ο Τρίτωνας, ο οποίος αναπαράγεται σε νερόλακκους. Στο έλος υπάρχουν και άλλα είδη, όπως νεροχελώνες και πολλά είδη αμφίβιων. Παλαιότερα στο έλος ζούσε και ένα σπάνιο είδος μικρού ψαριού το οποίο εξαφανίστηκε λόγω της μείωσης του νερού από το μπάζωμα. Τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργηθεί κίνηση των πρώην ιδιοκτητών του έλους με στόχο την επανάκτηση των παλαιών τους οικοπέδων αφού ο λόγος απαλλοτρίωσης αυτών, δηλαδή η δημιουργία οικολογικού πάρκου, δεν έχει υλοποιηθεί. Σήμερα στο ακρωτήριο και δίπλα στο έλος υπάρχουν αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς η πλαζ του ΕΟΤ.



2.3 ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΤΡΩΝ Δ. ΤΟΦΑΛΟΣ

Το κλειστό γήπεδο φέρει το όνομα του Δημήτρη Τόφαλου, μεγάλου Πατρινού παλαιστή. Είναι ακόμη γνωστό και ως "ΕΑΚ Πατρών" (Εθνικό Αθλητικό Κέντρο). Κατασκευάστηκε από την εταιρεία ΑΤΤΙ-ΚΑΤ. Είναι ένα από τα τρία σχεδόν όμοια κλειστά γήπεδα που κτίστηκαν στη δεκαετία του 1990 (μαζί με του Περιστερίου και της Νεάπολης Λάρισας).



2.4 ΡΩΜΑΙΚΗ ΓΕΦΥΡΑ ΠΑΤΡΩΝ

Η ρωμαϊκή γέφυρα της Πάτρας εντοπίστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1980, κατά τις εκσκαφικές εργασίες για την οικοδόμηση ιδιωτικής οικίας. Πρόκειται για την καλύτερα σωζόμενη δίτοξη γέφυρα στην Ελλάδα. Η γέφυρα κατασκευάστηκε το 2ο - 3ο αι. μ.Χ. στον ποταμό Καλλίναο, που σήμερα ρέει περί τα 100 μ. νοτιότερα και ταυτιζόταν λανθασμένα με το Μείλιχο ποταμό. Ήταν ενταγμένη στον επαρχιακό δημόσιο δρόμο που συνέδεε την Πάτρα με το Αίγιο.

Ο χαλικόστρωτος δρόμος, στο τμήμα που διέρχεται πάνω από τη γέφυρα, είναι στρωμένος με πλάκες, στις οποίες διατηρούνται οι αυλακιές που δημιούργησαν κατά την πυκνή διέλευσή τους τα τροχοφόρα οχήματα της εποχής. Στο τμήμα αυτό, δεξιά και αριστερά, υπάρχει χαμηλό στηθαίο για την προστασία των διερχόμενων, χτισμένο από οπτόπλινθους και αρχιτεκτονικά μέλη σε δεύτερη χρήση. Από οπτόπλινθους είναι κατασκευασμένη και η ίδια η γέφυρα, ενώ οι πεσσοί της, μέχρι τη γένεση των καμαρών, είναι λιθόκτιστοι.

Για την εξυγίανση της κοίτης του ποταμού και την ασφαλή θεμελίωσή της στρώθηκαν αρχιτεκτονικά μέλη παλιότερων κατεστραμμένων κτιρίων. Η γέφυρα αυτή αντικατέστησε άλλη παλιότερη του 1ου αι. μ.Χ., που διατηρείται λίγο νοτιότερα και είναι αρκετά μικρότερη, μονότοξη, κατασκευασμένη από πωρόλιθους. Μετά την κατασκευή της νέας γέφυρας μίκρυνε το άνοιγμα της παλαιάς, ώστε να διέρχεται μικρότερη ποσότητα νερού, πιθανώς για την άρδευση της περιοχής.



Για την παλιότερη γέφυρα, σύμφωνα με τιμητική επιγραφή που βρέθηκε στην κοίτη θεμελίωσης της νέας γέφυρας, τη δαπάνη είχε αναλάβει ο Μεσατεύς Αρτέμιος, που συνένωσε έτσι την Πάτρα με την ιδιαίτερη πατρίδα του τη Μεσάτι.

Σε πρόσφατη ανασκαφή (2001) εντοπίστηκε η παλαιά κοίτη του ποταμού, που αντιστοιχούσε στη γέφυρα καθώς και ο τοίχος εγκιβωτισμού της νότιας όχθης του. Διαπιστώθηκε έτσι ότι μετά τον εγκιβωτισμό η κοίτη του ποταμού διευθετήθηκε απολύτως ευθύγραμμη.

Η νοητή προέκτασή της εκβάλλει στην παραλιακή περιοχή Καβούρι, δίπλα στο έλος της Αγυιάς, στο οποίο κατέληγε πιθανότατα πριν από τα ιστορικά χρόνια. Η αρχική απόσταση των 100 μ. μεταξύ παλαιάς και νέας κοίτης φθάνει στις εκβολές στα 1.200 μ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

1. ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ξεκινώντας από το κεντρικό γεωγραφικό διαμέρισμα και έχοντας επιλέξει ένα δείγμα 70 διαμερισμάτων, προσπαθήσαμε αρκετά ώστε το δείγμα αυτό να είναι όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτικό. Χωρίς να εφαρμόσουμε κάποια συγκεκριμένη μέθοδο δειγματοληψίας, προσπαθήσαμε τα επιλεγμένα διαμερίσματα να παρουσιάζουν ποικιλία ως προς τους παράγοντες διαμόρφωσης των ενοικίων που θέλουμε να μελετήσουμε. Αναλύοντας τις απαντήσεις των ενοίκων στα ερωτήματα που τέθηκαν, θα δούμε πώς και κατά πόσο διάφοροι παράγοντες, όπως ο όροφος, η θέρμανση, το παρκινγκ κ.ά., επηρεάζουν και διαμορφώνουν την τιμή του ενοικίου ενός διαμερίσματος.

2. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Όπως βλέπουμε στον πίνακα α.1, η μέση τιμή των ενοικίων του κεντρικού γεωγραφικού διαμερίσματος είναι 293.79 ευρώ (τυπική απόκλιση 79.15), με κατώτερη τιμή ενοικίου 180 ευρώ και υψηλότερη 500 ευρώ. Όπως βλέπουμε, οι τιμές των ενοικίων στο κεντρικό γεωγραφικό διαμέρισμα ποικίλουν ενώ συγχρόνως παρατηρούμε μεγάλες διακυμάνσεις στις τιμές. Αυτές οι διαφορές στην τιμή του ενοικίου γίνονται εύκολα κατανοητές, αν θυμηθούμε τους παράγοντες-στοιχεία που διαμορφώνουν τις τιμές των ενοικίων.

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ										ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
200	185	350	250	220	450	350	200	270	230	293.79
330	450	500	290	210	240	190	320	390	440	
300	400	250	300	380	340	260	350	295	250	
330	350	230	220	260	500	200	180	210	400	
180	260	200	300	220	240	330	190	380	240	
350	200	310	340	340	380	275	270	220	250	
290	320	270	310	300	350	310	400	190	280	

Πίνακας 2 [Μέση τιμή ενοικίων του Κεντρικού Γεωγραφικού Διαμερίσματος]

Θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσαμε την μέση τιμή των ενοικίων του κεντρικού γεωγραφικού διαμερίσματος (293.79 ευρώ) σχετικά χαμηλή, λαμβάνοντας υπ' όψιν τη γεωγραφική θέση των διαμερισμάτων, τα οποία βρίσκονται σε κομβικό σημείο στη πόλη της Πάτρας, πολύ κοντά στις υπηρεσίες, σε καταστήματα, σε χώρους διασκέδασης, με άμεση εξυπηρέτηση απ' την αστική συγκοινωνία κ.ά.. Στον αντίποδα παρατηρήσαμε και αρκετά μειονεκτήματα, όπως για παράδειγμα μεγάλα ποσοστά ηχορύπανσης και καυσαερίου και πολύ παλιές πολυκατοικίες, που πιθανόν να αιτιολογούν κάποιες χαμηλές τιμές ενοικίων.

Ας δούμε όμως πώς και πόσο οι διάφοροι παράγοντες που έχουμε προαναφέρει (όροφος, τ.μ., ανακαίνιση κ.ά.) επηρεάζουν και διαμορφώνουν τις τιμές των ενοικίων.

Στο Πίνακα 3 βλέπουμε τη μέση τιμή των ενοικίων του κεντρικού γεωγραφικού διαμερίσματος σε συνάρτηση με τον όροφο. Παρατηρούμε ότι η μέση τιμή των ενοικίων του ισογείου και υπογείου-ημιώροφου διαμερίσματος είναι σχεδόν ίδιες, με τη μέση τιμή των ενοικίων των ισογείων διαμερισμάτων να κυμαίνεται στα 226.67 ευρώ (τυπική απόκλιση 47.19) και των υπογείων-ημιώροφων διαμερισμάτων στα 227 ευρώ (τυπική απόκλιση 45.50). Ενώ αρκετά μεγαλύτερες τιμές διακρίνονται στη μέση τιμή των ενοικίων του 2^{ου}, 3^{ου}, 4^{ου}, 5^{ου} και 6^{ου}, καθώς και των ρετιρέ. Η υψηλότερη μέση τιμή είναι αυτή των διαμερισμάτων του 4^{ου} ορόφου, που είναι 364.44 ευρώ (τυπική απόκλιση 80.33) και η χαμηλότερη 226.67 ευρώ των ισόγειων.

Παρατηρείται γενικότερα μια αύξηση της μέσης τιμής των ενοικίων όσο αυξάνεται και ο όροφος. Άρα, η μέση τιμή των ενοικίων και ο όροφος είναι δύο μεγέθη ανάλογα. Αυτό μπορεί εύκολα να εξηγηθεί αν σκεφτούμε τι πλεονεκτήματα και τι μειονεκτήματα έχει ο κάθε όροφος.

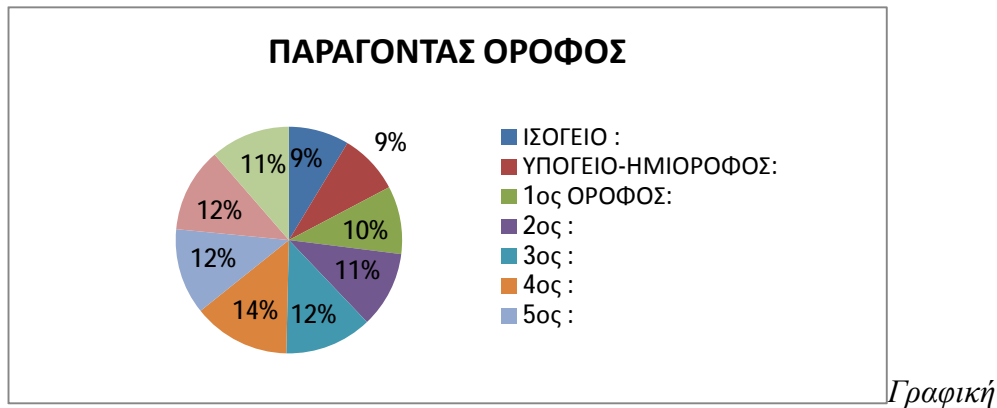
Για παράδειγμα, τα υπόγεια-ισόγεια-ημιώροφα και 1^ο ορόφου διαμερίσματα θεωρούνται θορυβώδη, συνήθως δεν έχουν θέα, παρά μόνο τις απέναντι πολυκατοικίες και αποτελούν εύκολους στόχους κλεφτών, σε αντίθεση με τα διαμερίσματα των ψηλότερων ορόφων.

ΟΡΟΦΟΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ											ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ :	220	180	190	280	200	290							226.67
ΥΠΟΓΕΙΟ- ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ:	300	200	185	210	240								227.00
1 ^ο :	250	300	250	330	260	200	180	220	330	270	270	190	254.17
2 ^ο :	260	295	260	200	300	380	240	310	340	275			286.00
3 ^ο :	400	380	340	350	230	210	400	320	310				326.67
4 ^ο :	300	350	340	380	220	400	350	500	440				364.44
5 ^ο :	500	350	200	250	310								322.00
6 ^ο :	240	290	250	450	270	330	320	390					317.50
ΡΕΤΙΡΕ :	350	350	220	230	450	190							298.33

Πίνακας 3 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τον όροφο]

Τέλος, ένα μειονέκτημα των διαμερισμάτων των ψηλότερων ορόφων είναι η υπερβολική ζέστη τους καλοκαιρινούς μήνες και το κρύο τους χειμερινούς μήνες γιατί ένα μεγάλο τμήμα του διαμερίσματος βρίσκεται εκτεθειμένο στο κρύο και στον ήλιο ενώ οι πιο χαμηλοί όροφοι είναι προστατευμένοι απ' τις διπλανές πολυκατοικίες. Έτσι μπορούμε να εξηγήσουμε την χαμηλή μέση τιμή των ενοικίων του 6^ο ορόφου και των ρετιρέ, σε σύγκριση με την μέση τιμή των χαμηλότερων ορόφων.

Όπως βλέπουμε και στο παρακάτω διάγραμμα, άμεσα παρατηρούμε ότι όσο αυξάνεται ο όροφος αυξάνεται και η μέση τιμή των ενοικίων μέχρι και τον 4^ο όροφο, ενώ στη συνέχεια η μέση τιμή αρχίζει να μειώνεται αισθητά.



παράσταση 1 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τον όροφο]

Ένας άλλος παράγοντας που διαμορφώνει την τιμή του ενοικίου, ίσως και ο σημαντικότερος θα μπορούσαμε να πούμε, είναι τα τετραγωνικά μέτρα ενός διαμερίσματος. Στον παρακάτω πίνακα μπορεί να γίνει εύκολα αντιληπτή η αύξηση της μέσης τιμής των ενοικίων όσο αυξάνονται τα τετραγωνικά μέτρα.

Παρατηρούμε μία σταθερή αύξηση της μέσης τιμής από τα 41-50 τ.μ. με μέση τιμή 235 ευρώ (τυπική απόκλιση 35.86) έως και τα 101+ τ.μ., που η μέση τιμή των ενοικίων φτάνει τα 433.33 ευρώ (τυπική απόκλιση 57.74). Στα διαμερίσματα που κυμαίνονται από 21 τ.μ μέχρι 50 τ.μ., βλέπουμε πως υπάρχουν αυξομειώσεις στο ύψος της μέσης τιμής των ενοικίων. Μια λογική εξήγηση σ' αυτό θα μπορούσε να είναι το γεγονός ότι αρκετοί ιδιοκτήτες διαμερισμάτων εκμεταλλεύονται τις ανάγκες και την επιθυμία των πολλών φοιτητών που υπάρχουν στην Πάτρα, αλλά εκτός αυτών και των κατοίκων της, για ένα σχετικά μικρό σπίτι, αφού για ένα άτομο 21-50 τμ θα θεωρούνταν ιδανικά για τις ανάγκες του.

ΤΕΤΡΑΓ.ΜΕΤΡΑ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	200	180	180	260	220	190	240	200	270	220	250	190	
21-30 τ.μ.	200	185	210										213.00
31-40 τ.μ.	250	295	230	220	260	300	240	350	290	300	290	190	267.92
41-50 τ.μ.	300	210	200	220	200	230	250	270					235.00
51-60 τ.μ.	300	260	250	380	310	320	270	310	280	240			292.00
61-70 τ.μ.	340	350	330	275	350								329.00
71-80 τ.μ.	350	400	310	330	450	320	390						364.29
81-90 τ.μ.	380	330	380	350									360.00
91-100 τ.μ.	340	340	450	350	500	440							403.33
101 + τ.μ.	400	500	400										433.33

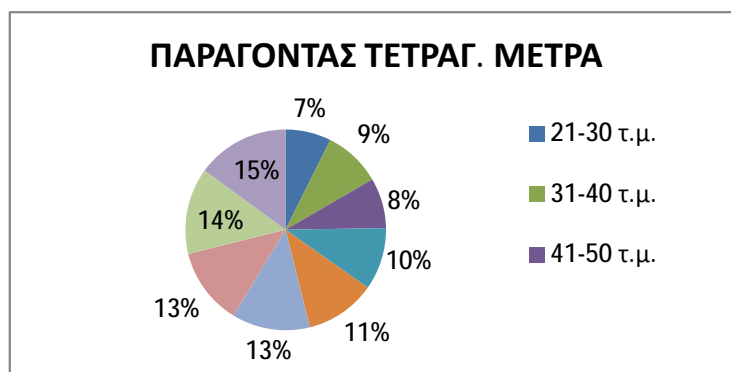
Πίνακας 4 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τα τετραγωνικά μέτρα]

Ακόμα, σημαντικό είναι ότι τα σχετικά μικρά διαμερίσματα πληρώνουν πολύ λιγότερα κοινόχρηστα απ' ό,τι τα μεγαλύτερα, αφού το ποσό των κοινόχρηστων είναι ανάλογο των τετραγωνικών μέτρων. Έτσι τα έξοδα των ενοίκων μικρών διαμερισμάτων είναι λιγότερα αλλά με σχετικά υψηλά ενοίκια σε σύγκριση με άλλα μεγαλύτερα διαμερίσματα, έχοντας την ίδια τιμή ενοικίου.

Για παράδειγμα, όπως βλέπουμε και στο παραπάνω πίνακα 4 ένα διαμέρισμα 31-40 τ.μ. και ένα άλλο 81-90 τ.μ. έχουν την ίδια τιμή ενοικίου, 350ευρώ. Όμως εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι το ύψος του ενοικίου δεν διαμορφώνεται μόνο από τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων.

Η μεγαλύτερη μέση τιμή διακρίνεται στα διαμερίσματα πάνω από 101 τ.μ. αλλά εξίσου ψηλές είναι και οι τιμές σε διαμερίσματα από 61 έως 100 τ.μ. που κυμαίνονται από 329ευρώ (τυπική απόκλιση 31.30) μέχρι και 433.33ευρώ (τυπική απόκλιση 57.74). Οι τιμές αυτές θεωρούνται λογικές, αν σκεφτεί κανείς ότι διαμερίσματα τόσων πολλών τετραγωνικών μέτρων θα μπορούσαν να στεγάσουν μία ολόκληρη οικογένεια, καλύπτοντας τις ανάγκες των μελών της και έχοντας σε πολλές περιπτώσεις πληθώρα ανέσεων.

Στο παρακάτω γράφημα είναι ευδιάκριτο το γεγονός ότι όσο αυξάνονται τα τ.μ. αυξάνεται και η μέση τιμή των ενοικίων. Το μικρότερο και το μεγαλύτερο ποσοστό που διακρίνουμε αντίστοιχα είναι το 7% που αντιστοιχεί στη κατηγορία 21-30τ.μ. και 15% που αφορά τη κατηγορία 101+ τ.μ..



Γραφική παράσταση 2 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τα τετραγωνικά μέτρα]

Όπως αναφέραμε και παραπάνω, την τιμή του ενοικίου δεν τη διαμορφώνει μόνο ο όροφος ή το πόσο μεγάλο ή μικρό είναι το διαμέρισμα (τ.μ.) - είναι πάρα πολλά τα στοιχεία που συμβάλλουν, ώσπου να δημιουργηθεί η τελική τιμή του ενοικίου. Ένα από αυτά είναι το έτος οικοδόμησης δηλαδή το πότε χτίστηκε η πολυκατοικία που βρίσκεται το διαμέρισμα, πόσο παλιά ή καινούργια είναι. Στον πίνακα 5 που ακολουθεί μπορούμε να δούμε τη μέση τιμή των ενοικίων για κάθε δεκαετία.

ΕΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	
	230	200	290											
1-10	230	200	290											240.00
11-20	300	350	330	500	400	260	240	340	275	220				321.50
21-30	250	295	250	350	220	260	180	210	180	200	300	330		283.39
	280	380	240	350	310	340	350	310	340	350	310	190		
	190	250	450	270										
31-40	300	400	380	260	200	220	380	270	250	290	320	270		285.21
	250	290	320	270	310	300	200	185	350	200	190	440		
41-50	400	220	230	500	320	390								343.33
51-60	340	350	330	450	210	240								320.00

Πίνακας 5 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με το έτος οικοδόμησης]

Η έρευνα που κάναμε δεν μας έδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα δηλαδή τα νεόκτιστα σπίτια να έχουν μεγαλύτερη μέση τιμή απ' ότι τα πιο παλιά. Όπως παρατηρούμε και στον παραπάνω πίνακα τα διαμερίσματα που έχουν χτιστεί τη τελευταία δεκαετία παρουσιάζουν τη μικρότερη μέση τιμή ενοικίων, ακόμα και από διαμερίσματα 60 δεκαετιών.

Η διαφορά στη μέση τιμή σε κάθε δεκαετία είναι μεγάλη, με μικρότερη μέση τιμή 240ευρώ (τυπική απόκλιση 45.83) αυτή της 1ης δεκαετίας και με υψηλότερη να φτάνει τα 343.33ευρώ (τυπική απόκλιση 108.20), που αντιστοιχεί στη 5η δεκαετία. Με έκπληξη παρατηρούμε ότι είναι σχεδόν ίση η μέση τιμή της 2ης και 6ης δεκαετίας, με τιμές 321.50ευρώ (τυπική απόκλιση 83.40) και 320ευρώ (τυπική απόκλιση 85.79) αντίστοιχα. Ενώ δεν παρουσιάζονται μεγάλες διαφορές στη μέση τιμή και στη 2η, 5η και 6η δεκαετία.



Γραφική παράσταση 3 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με το έτος οικοδόμησης]

Συμπεραίνουμε πως ο παράγοντας «έτος οικοδόμησης» δεν επηρεάζει σημαντικά την τιμή του ενοικίου, όπως άλλοι παράγοντες αφού βλέπουμε πως η μέση τιμή των ενοικίων παλιών διαμερισμάτων είναι μεγαλύτερη από τα πιο καινούργια.

Σίγουρα το πόσο καινούργια και σε τι κατάσταση είναι τα διαμερίσματα είναι πολύ σημαντικός παράγοντας για την ενοικίαση ενός διαμερίσματος αλλά και τη διαμόρφωση της τιμής του ενοικίου όχι όμως και ο σημαντικότερος. Θα χαρακτηρίζαμε τη χρονολογική περίοδο που χτίστηκε ένα διαμέρισμα δευτερεύοντα παράγοντα, σύμφωνα πάντα με το συγκεκριμένο δείγμα μας. Τα παραπάνω συμπεράσματα μπορούμε να τα δούμε και να τα κατανοήσουμε και στη γραφική παράσταση 3 παραπάνω.

Ένας άλλος επίσης δευτερεύων παράγοντας όπως θα δούμε στη συνέχεια και από τα αποτελέσματα της έρευνας, είναι η επίπλωση δηλαδή αν το διαμέρισμα που πρόκειται να ενοικιαστεί είναι ήδη εξοπλισμένο με έπιπλα ή όχι. Συνηθίζεται τα σπίτια τα οποία είναι επιπλωμένα να εμφανίζουν ψηλότερα ενοίκια ενώ τα μη επιπλωμένα χαμηλότερες τιμές ενοικίων.

Το γεγονός ότι ένα διαμέρισμα είναι επιπλωμένο θεωρείται πολλές φορές σημαντικό πλεονέκτημα για τον ενοικιαστή γιατί δεν θα είναι αναγκασμένος να αγοράσει τα απαραίτητα αντικείμενα για την επίπλωση του σπιτιού. Πολλές φορές οι ιδιοκτήτες εκμεταλλευόμενοι αυτό το πλεονέκτημα ανεβάζουν τη τιμή του ενοικίου κατά πολύ περισσότερο από το κανονικό.

ΕΠΙΠΛΩΣΗ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	400	220	330	190	240	350	270	350	200	250	220	200	
ΝΑΙ	270	230	290	210	320	390	440	190	240	450	330	350	288.75
	300	400	250	300	380	340	260	350	295	250	330	350	
ΟΧΙ	260	500	200	180	210	180	260	200	300	240	380	200	296.41
	340	380	275	220	250	290	320	270	310	300	310	400	
	230	310	190	220	340	280	185	350	450	500			

Πίνακας 6 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με την επίπλωση]

Η μέση τιμή των ενοικίων των επιπλωμένων διαμερισμάτων είναι 288.75 ευρώ (τυπική απόκλιση 80.34), ενώ αυτών που δεν είναι επιπλωμένα είναι 296.41 ευρώ (τυπική απόκλιση 79.28) δηλαδή η μέση τιμή των μη επιπλωμένων είναι μεγαλύτερη κατά 7.66 ευρώ.

Όπως βλέπουμε και στη γραφική παράσταση 4 το 51% επηρεάζεται από το παράγοντα επίπλωση, ενώ το 49% όχι. Η διαφορά που παρατηρείτε, μεταξύ των δυο ποσοστών, είναι πολύ μικρή.



Γραφική παράσταση 4 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με την επίπλωση]

Μπορούμε να καταλάβουμε πως ο παράγοντας «επίπλωση» δεν είναι πολύ σημαντικός αφού οι δύο τιμές, των επιπλωμένων και μη, δεν διαφέρουν κατά πολύ. Το παράδοξο του αποτελέσματος αυτού αιτιολογείται ως εξής:

- 1) στη σημερινή εποχή είναι αρκετά εύκολο να αποκτήσεις οικοσκευές λόγω των μακροχρόνιων οικονομικών διευκολύνσεων που προσφέρουν τα καταστήματα (π.χ. εξόφληση μετά από 3 χρόνια),
- 2) από τη παλαιότητα και την πρακτικότητα των επίπλων-συσκευών,
- 3) από τη χρήση των επίπλων και των ηλεκτρικών συσκευών από προηγούμενους ενοικιαστές.

Στον επόμενο πίνακα 7 θα παρακολουθήσουμε πως διαμορφώνονται οι τιμές των ενοικίων ανάλογα με την ύπαρξη ή μη του παράγοντα “θέρμανση”.

Το ενδεχόμενο ένα διαμέρισμα να μην διαθέτει κάποιο είδος θέρμανσης θεωρείται μειονέκτημα, άρα η τιμή του ενοικίου θα είναι δικαιολογημένα χαμηλότερη σε σύγκριση με αυτά που διαθέτει.

ΘΕΡΜΑΝΣΗ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	310	250	300	260	230	260	330	340	380	220	290	320	
ΑΥΤΟΝΟΜΗ	200	350	330	450	390								306.47
	300	400	380	340	350	250	330	350	310	270	270	350	
ΚΕΝΤΡΙΚΗ	400	450	350	440									346.25
	260	500	200	180	210	400	180	200	300	240	190	380	
ΑΛΛΟ	240	200	340	275	250	310	300	190	210	240			263.41
	295	220	220	350	280	185	250	220	200	270	230	500	
ΟΧΙ	290	190	320										268.00

Πίνακας 7 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τη θέρμανση]

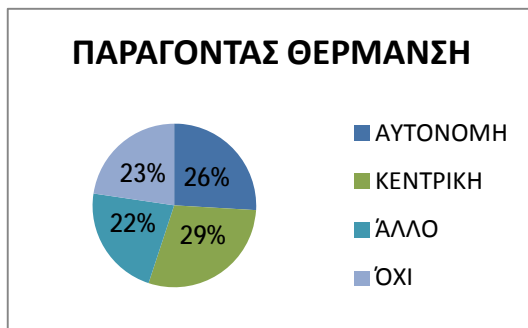
Πρέπει να αναφερθεί ότι η μη ύπαρξη θέρμανσης παρουσιάζεται κυρίως στα πιο παλαιά σπίτια σε αντίθεση με τα νεότερα κτίσματα λόγω της τεχνολογικής εξέλιξης.

Σύμφωνα με τα δεδομένα του πίνακά μας τα διαμερίσματα που δεν διαθέτουν θέρμανση έχουν τη χαμηλότερη μέση τιμή 268 ευρώ (τυπική απόκλιση 80.57), ενώ αυτά που διαθέτουν αυτόνομη ή κεντρική θέρμανση έχουν μέση τιμή ενοικίων 306.47 ευρώ (τυπική απόκλιση 66.04) και 346.25 ευρώ (τυπική απόκλιση 58.41) αντίστοιχα.

Αρκετά χαμηλή επίσης είναι και η μέση τιμή των ενοικίων των διαμερισμάτων που διαθέτουν άλλο είδος θέρμανσης (263.41ευρώ, τυπική απόκλιση 82.63), όπως κλιματισμό, ηλεκτρικά σώματα, υγραέριο κ.ά..

Μεγαλύτερη μέση τιμή παρουσιάζουν τα διαμερίσματα με αυτόνομη και κεντρική θέρμανση και αυτό επειδή είναι ένας από τους οικονομικότερους τρόπους θέρμανσης σε σύγκριση με τα άλλα είδη θέρμανσης όπως ο κλιματισμός όπου καταναλώνεται ηλεκτρική ενέργεια και έχει ακριβότερη χρέωση. Ένα ακόμη πλεονέκτημα που αφορά την αυτόνομη θέρμανση είναι ότι μπορείς να ορίσεις εσύ πότε και για πόσο χρονικό διάστημα θες να ζεσταθείς, έτσι δεν γίνονται περιττές σπατάλες στα καύσιμα και περιορίζονται τα έξοδα.

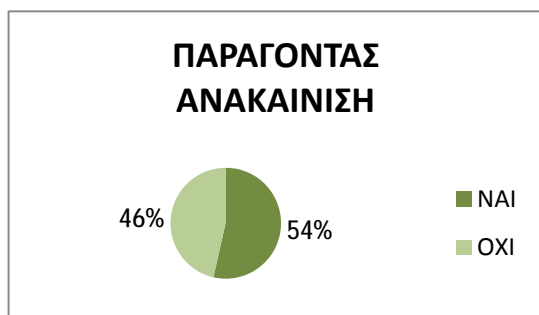
Την ανάλυση που κάναμε παραπάνω μπορούμε να δούμε και στο επόμενο γράφημα με τη μορφή ποσοστών. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι όλα τα ποσοστά δεν παρουσιάζουν σημαντικές διακυμάνσεις.



Γραφική παράσταση 5 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τη θέρμανση]

Τέλος, ένας ακόμη λόγος που αιτιολογεί αυτή τη διαφορά μεταξύ των παραπάνω μέσων τιμών των ενοικίων είναι ότι οι εγκαταστάσεις για την αυτόνομη και την κεντρική θέρμανση είναι πολύ πιο δαπανηρές σε σχέση με τις εγκαταστάσεις που απαιτούνται για τον κλιματισμό, για παράδειγμα. Γι' αυτό και παρατηρείται αρκετές παλιές πολυκατοικίες να μην έχουν καθόλου θέρμανση αλλά και πολλές καινούργιες πολυκατοικίες να έχουν μόνο κλιματισμό.

Τα τελευταία χρόνια διακρίνεται μία συνεχής τάση αναδιαμόρφωσης των παλιών πολυκατοικιών ώστε να γίνονται το ίδιο ελκυστικές και ανταγωνιστικές με τις νεότερες όσον αφορά τα ενοίκια των διαμερισμάτων λόγω των συνεχόμενων αλλά και αυξανόμενων απαιτήσεων από τους ενοικιαστές καθώς επίσης για τις καλύτερες συνθήκες διαβίωσης για όλους τους ενοίκους. Στη γραφική παράσταση 6 βλέπουμε πως το 54% των επηρεάζεται από το παράγοντα της ανακαίνισης ενώ το 46% δεν επηρεάζεται τόσο.



Γραφική παράσταση 6 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με την ανακαίνιση]

Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται κυρίως στο κέντρο της κάθε πόλης όπου τα οικοδομήματα είναι πολύ παλιά, έτσι και στη πόλη της Πάτρας συνεχώς ανακαινίζονται πολλά διαμερίσματα. Στον παρακάτω πίνακα θα δούμε πόσο επηρεάζει την τιμή του ενοικίου ο παράγοντας “πρόσφατη ανακαίνιση”.

ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΗΣΗΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	300	400	300	380	260	295	350	220	260	500	200	210	
ΝΑΙ	300	240	380	310	380	275	290	320	270	310	300	350	315.29
	310	400	270	230	450	500	210	190	320	440			
	250	340	350	250	330	230	180	400	180	260	200	220	
ΟΧΙ	330	190	240	350	200	340	340	270	220	250	190	280	273.47
	200	185	350	250	220	450	350	200	330	290	240	390	

Πίνακας 8 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με την ανακαίνιση]

Τα αποτελέσματα της έρευνας μας, όπως βλέπουμε και στον πίνακα 8, ήταν τα αναμενόμενα δηλαδή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσφατα ανακαινιστεί έχουν μεγαλύτερη μέση τιμή από αυτά που δεν έχουν ανακαινιστεί, η μέση τιμή τους είναι 315.29 ευρώ (τυπική απόκλιση 81.35) και 273.47 ευρώ (τυπική απόκλιση 72.37) αντίστοιχα. Η μέση τιμή των ανακαινισμένων σπιτιών είναι κατά 41.82 ευρώ μεγαλύτερη.

Μπορούμε εύκολα να καταλάβουμε αυτή τη διαφορά στις δύο τιμές αν σκεφτούμε ότι είναι λογικό ένα διαμέρισμα το οποίο έχει ανακαινιστεί και μοιάζει με καινούργιο να τιμάται περισσότερο από ένα άλλο που είναι πολύ παλιό (αν υποθέσουμε ότι και τα δύο διαμερίσματα είναι παρόμοια όσον αφορά τους άλλους παράγοντες) αφού άλλωστε, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος να καλύψει τα έξοδα για την ανακαίνιση, αυξάνοντας το ενοίκιο.

Αφήσαμε για το τέλος της ανάλυσης των αποτελεσμάτων της στατιστικής έρευνας που κάναμε, έναν παράγοντα που κατά τη γνώμη μας είναι πολύ σημαντικός για όσα σπίτια βρίσκονται στο κέντρο της πόλης.

Εξ' αιτίας του έντονου κυκλοφοριακού προβλήματος που έχει προκύψει εδώ και αρκετά χρόνια, ειδικά στα μεγάλα αστικά κέντρα, θεωρείται σπουδαίο πλεονέκτημα ένα διαμέρισμα στο κέντρο της πόλης να έχει ιδιωτικό χώρο παρκινγκ.

Ας δούμε στον πίνακα 9, πως διαμορφώνονται οι τιμές των ενοικίων των διαμερισμάτων που έχουν ή όχι παρκινγκ.

ΠΑΡΚΙΝΓΚ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	400	275	280	450	270	230	330	500	290	210	320		
ΝΑΙ	400	275	280	450	270	230	330	500	290	210	320		323.18
ΟΧΙ	300	400	250	300	380	340	260	350	295	250	330	350	288.31
	230	220	260	500	200	180	210	180	260	200	300	220	
	240	330	190	380	240	350	200	310	340	340	380	270	
	220	250	290	320	270	310	300	350	310	400	190	440	
	200	185	350	250	220	200	350	450	240	190	390		

Πίνακας 9 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με το χώρο παρκινγκ]

Τα διαμερίσματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης παρουσιάζουν μέση τιμή 323.18 ευρώ (τυπική απόκλιση 91.06), 34.87 ευρώ μεγαλύτερη από αυτά που δεν διαθέτουν χώρο στάθμευσης (288.31 ευρώ, τυπική απόκλιση 76.35).

Δεν είναι μεγάλη η διαφορά των δύο τιμών, παρόλο που θα έπρεπε, αφού το πάρκινγκ για πολλούς ανθρώπους θεωρείται πολυτέλεια, ειδικά για όσους μένουν στο κέντρο της πόλης. Το ίδιο παρατηρούμε και στη γραφική παράσταση 7, όπου μόλις το 53% των τιμών επηρεάζεται από το παράγοντα «παρκινγκ».

Παρόλα αυτά, ακόμα και οι προνομιούχοι του κέντρου, που η πολυκατοικία τους διαθέτει χώρο παρκινγκ, αντιμετωπίζουν ένα σοβαρό πρόβλημα, το οποίο εντοπίζεται στο γεγονός ότι είναι περιορισμένος ο χώρος στάθμευσης που προσφέρεται στους ένοικους και είναι αδύνατο όλοι να μπορέσουν να σταθμεύσουν.

Το παράδοξο είναι ότι πληρώνουν (σχετικά ψηλή τιμή ενοικίου σε σύγκριση μ' ένα άλλο ίδιων προδιαγραφών χωρίς χώρο στάθμευσης) για την θέση πάρκινγκ χωρίς πολλές φορές να την έχουν. Έτσι αναγκάζονται πολλοί ένοικοι -και όχι μόνο- να πληρώνουν για να σταθμεύσουν σε ιδιωτικά πάρκινγκ, αφού λόγω των νέων μέτρων που έχουν οριστεί από τον δήμο Πατρέων δεν επιτρέπεται το παρκάρισμα στους κεντρικούς δρόμους της πόλης, παρά μόνο για ελάχιστες ώρες επί πληρωμής.

Τέλος, άλλοι ενοικιαστές αναγκάζονται να διανύσουν αρκετά χιλιόμετρα αλλά και πολύτιμο χρόνο στα στενά της πόλης, εκεί όπου επιτρέπεται η στάθμευση, για να μπορέσουν να βρουν μια πολυπόθητη θέση παρκινγκ.



Γραφική παράσταση 7 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με το χώρο παρκινγκ]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΟΡΕΙΟΥ Γ.Δ

1. ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην ενότητα αυτή θα γίνει στατιστική ανάλυση των πληροφοριών και των στοιχείων όπου μετά από έρευνα έχουν συλλεχθεί. Το πλήθος που ρωτήθηκαν είναι σε διαφορετικές συνοικίες της βόρειας γεωγραφικά πόλης της Πάτρας και σε σύγκριση με διάφορους παράγοντες που έχουν ληφθεί υπόψη όπως ο όροφος, τα τετραγωνικά μέτρα του διαμερίσματος, το έτος οικοδόμησης και άλλοι οι οποίοι θα βοηθήσουν στην εξαγωγή χρήσιμων και αξιόλογων συμπερασμάτων για τις τιμές των ενοικίων του Βορείου γεωγραφικά διαμερίσματος της Πάτρας.

2. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Ξεκινώντας με την μέση τιμή του βορείου γεωγραφικά διαμερίσματος της Πάτρας όπου είναι 363.14 ευρώ με κατώτερη μέση τιμή 160 ευρώ και υψηλότερη 1300 ευρώ, κατανοούμε ότι υπάρχει πολύ μεγάλη απόκλιση μεταξύ των τιμών.

ΒΟΡΕΙΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ										ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
400	220	190	250	270	290	320	350	300	230	363.14
375	450	280	300	270	1000	300	340	225	340	
250	160	300	350	220	240	320	260	380	270	
185	180	325	270	420	450	400	680	350	260	
440	1000	430	700	1300	230	260	400	300	450	
350	230	370	200	500	320	350	350	300	350	
330	340	260	300	600	300	470	320	450	160	

Πίνακας 10 [Μέση τιμή ενοικίων του Βορείου Γεωγραφικού Διαμερίσματος]

Στο βόρειο γεωγραφικά διαμέρισμα της Πάτρας οι τιμές των ενοικίων είναι αρκετά υψηλές και αυτό μπορεί να οφείλεται στο γεγονός ότι τις

τελευταίες δεκαετίες η περιοχή αναπτύσσεται κοινωνικά, οικονομικά και πολιτιστικά.

Στον παρακάτω πίνακα παρατηρούμε τη μέση τιμή των ενοικίων του Βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος σε συνάρτηση με τον όροφο.

ΟΡΟΦΟΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ											ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	
ΙΣΟΓΕΙΟ :	220	260	185	270	300	350	320	290	250				271,67
ΥΠΟΓΕΙΟ-ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ:	200	300	270	190	220								236,00
1ος ΟΡΟΦΟΣ:	250	300	270	300	260	420	400	320	350	350	330	260	373,53
	600	300	340	300	1000								
2ος :	320	450	450	230	300	470	320						362,86
3ος :	160	180	325	700	1300	320	225						458,57
4ος :	400	680	260	230	500	160							371,67
5ος :	350	240	440	370	350								350,00
6ος :	1000	350	350	380									520,00
ΡΕΤΙΡΕ :	430	450	340	375	400								399,00

Πίνακας 11 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τον όροφο]

Λογικό θα ήταν να πει κάποιος ότι όσο αυξάνεται ο όροφος ανάλογα θα αυξανόταν και η τιμή του ενοικίου. Όντως το υπόγειο και το ισόγειο κατέχουν τις μικρότερες τιμές αυτό μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι δεν παρέχουν πολλά προνόμια στους ενοικιαστές και δεν χαρακτηρίζονται ως ανταγωνιστικά ώστε να αυξηθεί η τιμή τους. Ο δεύτερος και τρίτος όροφος έχει μέση τιμή 362.86 ευρώ (τυπική απόκλιση 105.35) και 458.57 ευρώ (τυπική απόκλιση 413.24) αντίστοιχα - υπάρχει απόκλιση 95.71 ευρώ μεταξύ των τιμών καθώς είναι από τους ορόφους που καλύπτουν τις ανάγκες μιας οικογένειας.

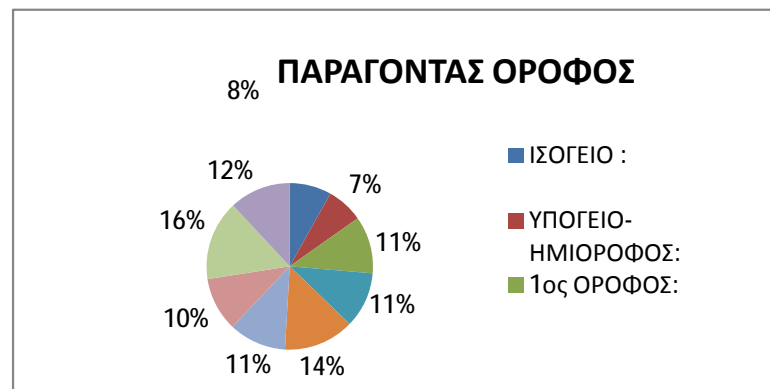
Παρατηρείται ότι η μέση τιμή του τρίτου ορόφου είναι από τις υψηλότερες συνεπώς και από τις ακριβότερες. Το αποτέλεσμα αυτό της έρευνας μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι η περιοχή χαρακτηρίζεται ως «ακριβή» και ο ιδιοκτήτης εκμεταλλεύτηκε την πραγματικότητα αυτή αυξάνοντας τις τιμές ή από άλλους λόγους ανταγωνιστικότητας.

Στον τέταρτο και πέμπτο όροφο η μέση τιμή έχει μειωθεί. Αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί γιατί μέσα απ' την έρευνα παρατηρήθηκε ότι οι πολυκατοικίες στο Βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα αποτελούνταν από λίγους ορόφους και τα αποτελέσματα της έρευνας μπορεί να μην είναι τόσο έγκυρα.

Η μέση τιμή του έκτου ορόφου (520 ευρώ), μπορεί να οφείλεται στο γεγονός αυτό και σε πιθανούς άλλους παράγοντες και άρα να είναι λογική η αύξηση της τιμής.

Παράξενο είναι το γεγονός ότι τα ρετιρέ εμφανίζουν μικρότερη τιμή από ότι θα περίμενε κάποιος - αυτό μπορεί να οφείλεται στο μικρό αντιπροσωπευτικό δείγμα.

Τα ίδια συμπεράσματα όπως παραπάνω βγάζουμε εάν δούμε και τη παρακάτω γραφική παράσταση, όπου δεν παρατηρείτε καμία αναλογία μεταξύ των δυο μεγεθών.



Γραφική παράσταση 8 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τον όροφο]

Ένας άλλος παράγοντας που διαμορφώνει σημαντικά την τιμή του ενοικίου είναι τα τετραγωνικά μέτρα ενός διαμερίσματος. Με βάση τον παρακάτω πίνακα γίνεται αντιληπτό ότι δεν θα μπορούσαμε να πούμε ότι υπάρχει μια αναλογία ανάμεσα στα τετραγωνικά μέτρα και στην τιμή του ενοικίου όπως η λογική και η πραγματικότητα έχει αποδείξει.

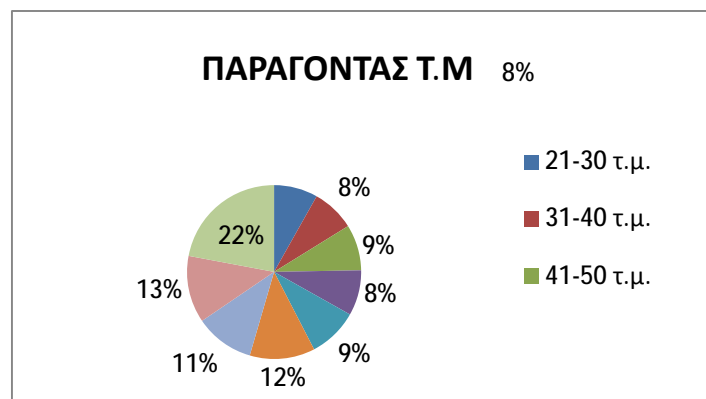
Μέχρι τα 60 τ.μ. παρατηρούνται υψηλά ενοίκια παρόλα τα μικρά τετραγωνικά μέτρα .αυτό μπορεί να έχει επηρεαστεί από άλλους παράγοντες ή την προσωπική εκτίμηση του ιδιοκτήτη για την αύξηση της τιμής. Απ τα 60 τ.μ. έως τα 101+ υπάρχει μια αυξομείωση των τιμών.

ΤΕΤΡΑΓ. ΜΕΤΡΑ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ										ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	250	160	350	240	230	400	200				
21-30 τ.μ.	250	160	350	240	230	400	200				261.43
31-40 τ.μ.	300	270	220	260	230	300	250	220			256.25
41-50 τ.μ.	270	350	225	300	300	270	190				272.14
51-60 τ.μ.	320	260	300	185	180	325	320	370	160		268.89
61-70 τ.μ.	300	340	260	300	320	270	280	320	290		297.78
71-80 τ.μ.	400	450	320	350	330	470					386.67
81-90 τ.μ.	260	350	500	300	340	340	350	380	350		352.22
91-100 τ.μ.	420	450	350	375	400						399.00
101+ τ.μ.	680	450	440	1000	430	700	1300	600	1000	450	705.00

Πίνακας 12 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τα τετραγωνικά μέτρα]

Μπορεί να παρατηρηθεί στον πίνακα το γεγονός ότι τα μεγαλύτερα τ.μ. (91-100) έχουν την ίδια περίπου τιμή με μικρότερα τ.μ. (71-80), αυτό ίσως να ερμηνευτεί ως παράλογο αλλά γνωρίζουμε ότι τα μεγαλύτερα σε τ.μ. διαμερίσματα έχουν και μεγαλύτερα κοινόχρηστα, αφού το ποσό των κοινόχρηστων είναι ανάλογο των τετραγωνικών μέτρων.

Τα παραπάνω συμπεράσματα μπορούμε να τα δούμε καλύτερα στη γραφική παράσταση 9.



Γραφική παράσταση 9 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τα τ.μ]

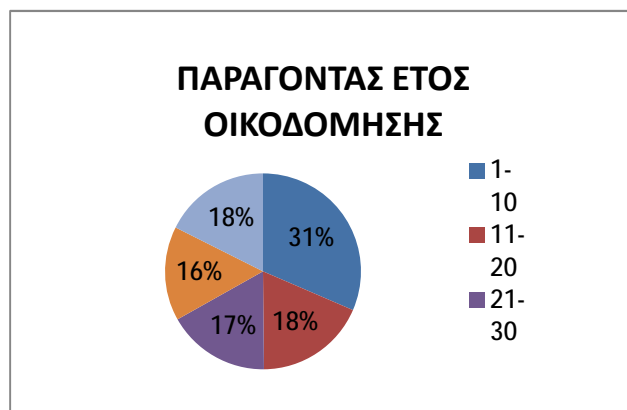
Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι το ύψος του ενοικίου δεν διαμορφώνεται μόνο από τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων. Υπάρχουν και άλλα στοιχεία που συμβάλλουν ώσπου να δημιουργηθεί η τελική τιμή του ενοικίου. Ένα από αυτά είναι το έτος οικοδόμησης δηλαδή η χρονολογία που χτίστηκε η πολυκατοικία.

Στον επόμενο πίνακα ακολουθεί ανά δεκαετία η μέση τιμή των ενοικίων.

ΕΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	160	300	350	240	680	1000	1300	1000	320				
1-10	160	300	350	240	680	1000	1300	1000	320				594.44
11-20	430	700	450	230	260	400	320	230	250	270	220	320	347.61
	260	185	420	400	450	370	350	300	260	600	320		
21-30	300	270	450	440	350	300	300	200	320	500	350	330	321.07
	160	225											
31-40	180	300	340	270	300	280	400	380	350	250	190		294.55
41-50	325	260	340	470	300	340	450	375	350	290	270	220	332.50

Πίνακας 13 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με το έτος οικοδόμησης]

Παρατηρείται ότι την πρώτη δεκαετία η μέση τιμή είναι και η μεγαλύτερη όπως ήταν αναμενόμενο. Τα νεόχτιστα σπίτια είναι και τα πιο ακριβά και είναι λογικά επόμενο να έχουν σχεδιαστεί με τις πιο πρόσφατες τεχνικές και τεχνολογία. Αυτό μπορούμε να το κατανοήσουμε ακόμα καλύτερα και στο παρακάτω γράφημα.



Γραφική παράσταση 10 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με το έτος οικοδόμησης]

Συμπεραίνουμε πως ο παράγοντας «έτος οικοδόμησης» επηρεάζει αρκετά την τιμή του ενοικίου. Το πόσο καινούργιο και σε τι κατάσταση είναι το διαμέρισμα μπορεί να διαμορφώσει θετικά ή αρνητικά την τιμή του ενοικίου.

Το γεγονός ότι ένα διαμέρισμα ήταν επιπλωμένο δηλαδή εξοπλισμένο με έπιπλα και συσκευές ή δεν περιείχε τίποτα όταν το παρέλαβε ο νέος ενοικιαστής μπορεί να θεωρηθεί από ελκυστικό έως αποτρεπτικό για την ζήτησή του. Συνηθίζεται τα σπίτια τα οποία είναι επιπλωμένα να εμφανίζουν υψηλότερα ενοίκια. Στην έρευνα αυτή το γεγονός αυτό δεν ισχύει και ίσως οφείλεται σε άλλους παράγοντες.

ΕΠΙΠΛΩΣΗ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	220	190	250	270	290	320	350	380	350	400	375	340	
ΝΑΙ	350	270	400	230	370	200	260	225	340	300	1000	270	330.00
	300												
ΟΧΙ	250	160	300	270	220	240	320	260	300	185	180	325	381.56
	260	400	440	700	230	500	350	300	330	340	300	160	
	420	680	1000	450	260	320	350	350	320	470	300	600	
	450	450	430	1300	320	350	450	280	300				

Πίνακας 14 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τη επίπλωση]

Όπως παρατηρούμε και στον παραπάνω πίνακα το εύρος των τιμών του «όχι» είναι μεγαλύτερο από εκείνο των τιμών του «ναι» (Γραφική Παράσταση 11). Τα μη επιπλωμένα διαμερίσματα έχουν κατά 50 ευρώ υψηλότερη μέση τιμή από τα επιπλωμένα. Το γεγονός αυτό μπορεί να αιτιολογηθεί από το ότι οι νέοι ενοικιαστές δεν θα προτιμούσαν να επαναχρησιμοποιήσουν πράγματα που έχουν χρησιμοποιήσει άγνωστοι.

Μπορεί να ειπωθεί ότι με βάση την έρευνα τα διαμερίσματα που έλαβαν μέρος σε αυτήν κατοικούνταν κατά πλειοψηφία από οικογένειες και αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση της μέσης τιμής των επιπλωμένων διαμερισμάτων γιατί είναι γνωστό και κατανοητό ότι οι φοιτητές επιλέγουν επιπλωμένα διαμερίσματα, το βόρειο όμως γεωγραφικό διαμέρισμα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως φοιτητική περιοχή.



Γραφική παράσταση 11 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τη επίπλωση]

Ένας άλλος πολύ σημαντικός παράγοντας που πρέπει να εξεταστεί είναι ο τρόπος θέρμανσης του διαμερίσματος - εάν δηλαδή υπάρχει αυτόνομη θέρμανση, κεντρική ή κάποιο άλλο είδος όπως το κλιματιστικό, το τζάκι ή κάποια συσκευή θέρμανσης καθώς και η απουσία αυτής. Πρέπει να αναφερθεί

ότι η μη ύπαρξη θέρμανσης αφορά στα πολύ παλιά διαμερίσματα και αναμένεται να έχουν χαμηλότερη μέση τιμή, γιατί το γεγονός αυτό θεωρείται ως μειονέκτημα άρα όχι σαν κάτι ανταγωνιστικό και ελκυστικό.

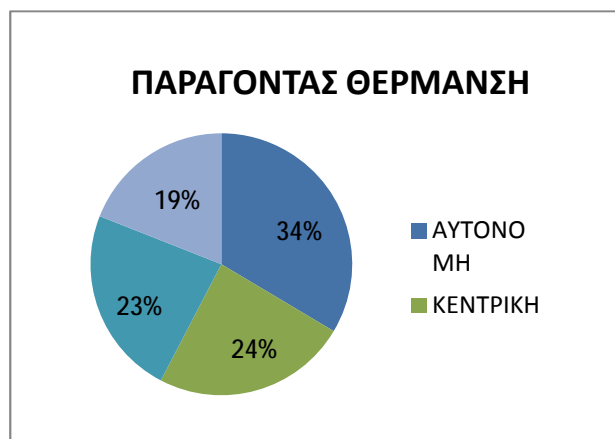
ΘΕΡΜΑΝΣΗ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	500	34	600	470	320	450	1000	1300	230	260	400	320	
ΑΥΤΟΝΟΜΗ	250	160	350	270	320	300	420	450	400	680	1000		469.13
	350	350	300	225	260	185	260	440	700	350	370	290	
ΚΕΝΤΡΙΚΗ	380	375	280	270									336.56
	260	300	220	325	270	430	450	230	320	350	330	350	
ΑΛΛΟ	450	340	300	300									326.56
	300	240	180	200	160	220	190	250	270	320	350	400	
ΟΧΙ	300	340											265.71
	300	340											

Πίνακας 15 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τη θέρμανση]

Σύμφωνα με τα δεδομένα του πίνακα, τα σπίτια που δεν διαθέτουν θέρμανση κατέχουν όντως την χαμηλότερη μέση τιμή (265.71 ευρώ) ενώ αυτά που διαθέτουν αυτόνομη ή κεντρική θέρμανση έχουν μέση τιμή 469.13 ευρώ (τυπική απόκλιση 494.50) και 336.56 ευρώ (τυπική απόκλιση 117.24) αντίστοιχα.

Η αυτόνομη θέρμανση παρέχει περισσότερα προνόμια από κάθε άλλο είδος θέρμανσης γιατί δίνει την επιλογή για το πόσο και σε τι ένταση θα έχει κανείς τον θερμοστάτη. Δεν υπάρχει μεγάλη απόκλιση με την κεντρική θέρμανση καθώς η πλειοψηφία των πολυκατοικιών παρέχει την ίδια θέρμανση σε όλα τα διαμερίσματα ανάλογα με τα σώματα και τα τετραγωνικά μέτρα του διαμερίσματος (Γραφική Παράσταση 12).

Η επιλογή άλλου είδους θέρμανσης κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με την κεντρική θέρμανση αλλά αποτελεί και έναν από τους ακριβότερους τρόπους θέρμανσης γιατί το κλιματιστικό και οι ηλεκτρικές συσκευές καταναλώνουν μεγαλύτερη ηλεκτρική ενέργεια. Η μη ύπαρξη θέρμανσης όπως ήταν αναμενόμενο κατέχει την χαμηλότερη μέση τιμή.



Γραφική παράσταση 12 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με τη θέρμανση]

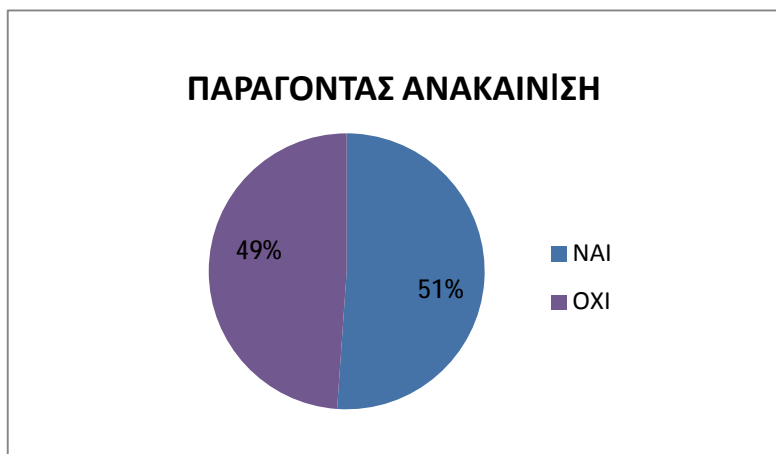
Οι ιδιοκτήτες τα τελευταία χρόνια κάνουν αλλαγές στα σπίτια ώστε να μπορέσουν να τα ενοικιάσουν πιο εύκολα και σε υψηλότερη τιμή αφού θα είναι πιο ανταγωνιστικά. Στο βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα δεν υπάρχουν τόσο παλιά διαμερίσματα γιατί η περιοχή τα τελευταία χρόνια αναπτύσσεται. Στο παρακάτω πίνακα θα δούμε τις τιμές των ενοικίων σπιτιών που έχουν ανακαινιστεί.

ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	ΝΑΙ	260	185	420	400	680	430	700	200	350	320	380	
	300	340	300	1000	270	340	300	280	450	375	400	350	
	320	290	270	220									
ΟΧΙ	250	160	300	350	270	220	240	320	300	180	325	270	358.10
	230	370	320	500	350	350	300	330	340	360	300	160	
	600	300	470	225	1000	450	1300	230	260	400	320	350	
	260	450	450	440	250	190							

Πίνακας 16 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με τη πρόσφατη ανακαίνιση]

Παρατηρείται ότι δεν υπάρχει μεγάλη απόκλιση μεταξύ των τιμών. Θα πρέπει να αναφερθεί όμως ότι γενικά δεν έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες ανακαινίσεις στη περιοχή του βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος για το λόγο ότι τα τελευταία χρόνια έχουν οικοδομηθεί πολλά από τα οικήματα και όντως, το πλήθος των σχετικά χαμηλών τιμών κατέχουν 42 από τα 70 δείγματα.

Το αποτέλεσμα της έρευνας ήταν και το αναμενόμενο αφού είναι λογικό ότι το πιο πρόσφατα ανακαινισμένο διαμέρισμα θα έχει και υψηλότερο ενοίκιο (Γραφική Παράσταση 13).



Γραφική παράσταση 13 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με την ανακαίνιση]

Τέλος, ένας ελάσσονας παράγοντας για τη διαμόρφωση της τιμής του ενοικίου για το βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα είναι το ιδιωτικό πάρκινγκ. Επίσης το βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα δεν αντιμετωπίζει κυκλοφοριακό πρόβλημα γιατί είναι περιοχή απομακρυσμένη από το κέντρο της πόλης.

Τα διαμερίσματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης παρουσιάζουν μέση τιμή 450 ευρώ και περίπου 150 ευρώ μεγαλύτερη από αυτά που δεν διαθέτουν. Η διαφορά είναι αρκετά μεγάλη και αυτό μπορεί να εξηγηθεί ως ένα προνόμιο για τον ενοικιαστή αφού έχει στη διάθεση του επιπλέον χώρο (Γραφική Παράσταση 14).

ΠΑΡΚΙΝΓΚ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ												ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ
	1300	400	350	300	470	325	450	400	680	440	100	700	
ΝΑΙ	190	290	320	350	380	350	400	375	450	280	300	340	450.00
	270	1000	300	340	300								
	250	160	300	350	270	220	240	320	260	300	185	180	
ΟΧΙ	270	260	300	350	270	220	240	260	320	230	370	200	301.71
	320	500	350	350	350	330	340	260	300	160	600	300	
	320	225	220	250	270	310	300	350	310	400	190	440	
	200	185	350	250									

Πίνακας 17 [Μέση τιμή ενοικίων σε συνάρτηση με το παρκινγκ]



Γραφική παράσταση 14 [Ποσοστό ενοικίων σε συνάρτηση με το παρκινγκ]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΡΕΥΝΑΣ- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σε αυτό το κεφάλαιο θα προσπαθήσουμε να συγκρίνουμε τα αποτελέσματα της στατιστικής έρευνας που διεξήχθη στα πλαίσια της έρευνας μας για τις τιμές των ενοικίων στο κεντρικό και αρκτικό διαμέρισμα της Πάτρας. Θα συγκρίνουμε, θα μελετήσουμε, θα αξιολογήσουμε και θα προσπαθήσουμε να αιτιολογήσουμε τα αποτελέσματα της σύγκρισης των μεγεθών των δύο διαμερισμάτων, σύμφωνα με τους παράγοντες:

- Όροφος
- Τετραγωνικά Μέτρα
- Έτος Οικοδόμησης
- Επίπλωση
- Θέρμανση
- Πρόσφατη Ανακαίνιση
- Παρκινγκ
- Γεωγραφική Θέση Διαμερίσματος
- Σύναψη Συμβολαίου
- Πιθανός Διακανονισμός

Η χαμηλότερη τιμή ενοικίου στο κεντρικό διαμέρισμα είναι 180 ευρώ και η μεγαλύτερη 500 ευρώ - ενώ στο βόρειο είναι 160 ευρώ και 1300 ευρώ αντίστοιχα. Αυτή η απόκλιση μεταξύ των τιμών μπορεί εύκολα να δικαιολογηθεί αν λάβουμε υπ' όψιν μας τα παρακάτω:

- Τα τελευταία 20 χρόνια παρατηρείται έντονη ανοικοδόμηση στο βόρειο διαμέρισμα της Πάτρας, με σύγχρονα διαμερίσματα και πολυκατοικίες, μεγαλύτερες ανέσεις (κήπους, χώρους παρκινγκ κτλ) ενώ το κεντρικό αποτελείται από πολυκατοικίες πολλών δεκαετιών αφού φυσικά από εκεί άρχισε η οικοδόμηση και η εξέλιξη της πόλης της Πάτρας.

- Τα επίπεδα καυσαερίου και ηχορύπανσης στο κέντρο της πόλης είναι υψηλότερα, έτσι πολλοί κάτοικοι της Πάτρας επιλέγουν να απομακρυνθούν από το κέντρο και να κατευθυνθούν προς το βορρά λόγω των καλύτερων συνθηκών που επικρατούν.

- Οι έντονοι ρυθμοί της ζωής επιβαρύνουν τους ανθρώπους με αρκετά σοβαρά προβλήματα υγείας όπως στρες και άγχος, αναγκάζοντάς τους να ψάχνουν τρόπους βελτίωσης της καθημερινότητας τους. Στο βόρειο διαμέρισμα μπορεί κανείς να βρει νεόκτιστα σπίτια που προσφέρουν όλες τις ανέσεις, πάρκα κτλ.

Ας δούμε όμως έναν έναν τους παράγοντες με τους οποίους έχουμε ασχοληθεί στην έρευνα, να κάνουμε τις συγκρίσεις και να διεξάγουμε συμπεράσματα. Αρχικά θα εξετάσουμε τον παράγοντα «**όροφος**».

Στο κεντρικό γεωγραφικό διαμέρισμα παρατηρούμε - όπως ήδη έχουμε αναλύσει - πως όσο αυξάνεται ο όροφος τόσο αυξάνεται και η μέση τιμή των ενοικίων ενώ παρατηρούνται κάπως μικρότερες τιμές για τα ρετιρέ και τα διαμερίσματα του 5ου και του 6ου ορόφου. Ενώ δηλαδή η μέση τιμή είναι συνεχώς ανοδική μέχρι και τον 4ο όροφο ύστερα παρατηρείται μια μικρή μείωση (πίνακας 3). Το ίδιο βλέπουμε και στις τιμές που αναλογούν στο βόρειο διαμέρισμα (πίνακας 11), ενώ παρατηρείται αύξηση της μέσης τιμής όσο ανεβαίνει ο όροφος μέχρι και τον 3ο όροφο, αντίθετα από τον 4ο και μετά ξεκινά πτώση της μέσης τιμής των τιμών των ενοικίων.

Με έκπληξη παρατηρούμε όμως την υπερβολικά υψηλή μέση τιμή των ενοικίων του 6ου ορόφου του βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος. Όπως έχουμε επισημάνει και σε άλλη ενότητα, κάποια αποτελέσματα της έρευνάς μας μπορεί να μην ανταποκρίνονται σε μεγάλο βαθμό στην πραγματικότητα λόγω του μικρού δείγματος που αφορά κάποιον από τους πιθανούς παράγοντες.

Συμπερασματικά και στα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα παρατηρούνται κοινά χαρακτηριστικά όπως φαίνεται και παραπάνω. Πιθανόν αυτό να σημαίνει πως ο παράγοντας «όροφος», δεν είναι ο παράγοντας που διαμορφώνει σε μεγάλο βαθμό την τιμή του ενοικίου, αλλά μπορεί να διαμορφώνεται και σε συνάρτηση με κάποιο άλλο παράγοντα. Έτσι μπορούν να αξιολογηθούν και να κατανοηθούν κάποιες υψηλές τιμές που εμφανίστηκαν στην έρευνά μας και μας ξάφνιασαν. Για παράδειγμα, παρατηρείται διαμέρισμα 6ου ορόφου με τιμή ενοικίου 1000 ευρώ (βόρειο διαμέρισμα) παρόλα τα μειονεκτήματα που έχουν

τα διαμερίσματα που βρίσκονται στους τελευταίους ορόφους και για τα οποία έχουμε μιλήσει σε προηγούμενη ενότητα.

Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες - αν όχι ο σημαντικότερος - που διαμορφώνει την τιμή του ενοικίου είναι τα **«τετραγωνικά μέτρα»**. Ο καθένας μας θα μπορούσε πολύ εύκολα να σκεφτεί πως όσο μεγαλύτερο είναι ένα διαμέρισμα τόσο ακριβότερο θα είναι. Αυτό όμως συμβαίνει και στην πραγματικότητα;

Στην στατιστική έρευνα που πραγματοποιήσαμε είδαμε πως όντως έτσι είναι (βλ. Πίνακα 4 και 12). Και στα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα, κεντρικό και αρκτικό, με τα οποία ασχοληθήκαμε στην έρευνα, είδαμε πως όσο αυξάνονται τα τετραγωνικά μέτρα ενός διαμερίσματος αυξάνεται και η τιμή του ενοικίου.

Μικρές αυξομειώσεις παρατηρούνται στις κατηγορίες 21-30 τ.μ., 31-40 τ.μ. και 41-50 τ.μ. και στα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα, τα οποία μπορούν εύκολα να εξηγηθούν αν σκεφτούμε τα πλεονεκτήματα των μικρών διαμερισμάτων σε σύγκριση με τα μεγαλύτερα (για παράδειγμα λιγιστά κοινόχρηστα, εύκολη λύση και ιδανική ευκαιρία για ένα άτομο-φοιτητή). Ανοδική πορεία χαράζουν οι τιμές για διαμερίσματα από 51τ.μ. και άνω, τα οποία τα χαρακτηρίζει η πληθώρα ανέσεων καλύπτοντας όλες τις σύγχρονες ανάγκες, έτσι άρα εξηγούνται και οι σχετικά ψηλές τιμές.

Μπορούμε να διακρίνουμε πως και στα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα η μέση τιμή των ενοικίων στις αντίστοιχες κατηγορίες τετραγωνικών μέτρων είναι σχεδόν ίδιες, χωρίς μεγάλες αποκλίσεις, εκτός μερικών εξαιρέσεων που είδαμε.

Ακόμα ένας παράγοντας που μελετήσαμε και ασχοληθήκαμε στην έρευνα που διεξήγαμε ήταν το **«έτος οικοδόμησης»** ενός διαμερίσματος και γενικότερα ενός οικοδομήματος. Όπως μπορούμε να δούμε από τους δύο πίνακες 5 και 13, του κεντρικού και του βορείου διαμερίσματος αντίστοιχα, παρατηρούμε πως οι τιμές που αφορούν το κεντρικό διαμέρισμα δεν ήταν οι αναμενόμενες σε αντίθεση με αυτές του βορείου. Στο κεντρικό διαμέρισμα όπως είδαμε, η μέση τιμή για ένα διαμέρισμα που έχει οικοδομηθεί μόλις πριν 1-10 έτη είναι μικρότερη ακόμα και από διαμερίσματα 6 δεκαετιών. Στις λοιπές κατηγορίες διακρίνουμε μικρές αυξομειώσεις, όχι όμως και αυτές που περιμέναμε να δούμε.

Κατανοούμε λοιπόν μέσα από την έρευνα πως ο παράγοντας «έτος οικοδόμησης» δεν θεωρείται πρωταρχικής σημασίας για τη διαμόρφωση της τιμής του ενοικίου. Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα μπορεί να είναι πολύ παλιό αλλά ο ιδιοκτήτης του να έχει κάνει πρόσφατα ανακαίνιση, άρα το ενοίκιο του θα μπορούσε να είναι ακόμα και ίδιο με το ενοίκιο ενός καινούργιου.

Στο σημείο αυτό να τονίσουμε το γεγονός ότι εξετάζουμε τον κάθε παράγοντα μεμονωμένο και όχι μαζί με κάποιο άλλο.

Ας πάρουμε ως παράδειγμα το έτος οικοδόμησης και σπίτια με τα ίδια τ.μ..

Στην κατηγορία 1-10 έτη οικοδόμησης δεν γνωρίζουμε οι τιμές 230 ευρώ, 200 ευρώ και 290 ευρώ σε πόσα τ.μ. διαμερίσματος αντιστοιχούν, για να

μπορέσουμε να εξηγήσουμε τα απρόσμενα αποτελέσματα. Μπορεί όμως και το δείγμα που επιλέξαμε να μην είναι αντιπροσωπευτικό. Σε αντίθεση με το αρκτικό γεωγραφικό διαμέρισμα, που τα αποτελέσματα της στατιστικής έρευνας συμφωνούν με τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Δηλαδή τα νεόκτιστα διαμερίσματα να είναι ακριβότερα από τα πιο παλιά. Ενδεικτικά η κατηγορία 1-10 έτη οικοδόμησης παρουσιάζει μέση τιμή 594,44 ευρώ ενώ η κατηγορία 41-50 μόλις 332,50 ευρώ μέση τιμή.

Ακολουθεί ο παράγοντας «*επίπλωση*», δηλαδή εάν το διαμέρισμα που πρόκειται να ενοικιαστεί είναι εξοπλισμένο με έπιπλα και συσκευές ή όχι. Λογική σκέψη θα ήταν να πιστέψει κάποιος ότι υψηλότερη μέση τιμή θα παρουσιάζουν τα επιπλωμένα διαμερίσματα.

Η έρευνα δεν μας έδειξε τα αναμενόμενα αποτελέσματα καθώς και στα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα παρατηρείται ότι τα μη επιπλωμένα διαμερίσματα παρουσιάζουν μεγαλύτερη μέση τιμή από τα επιπλωμένα διαμερίσματα. Παρόλο που κάτι τέτοιο θα έπρεπε να αποτελεί πλεονέκτημα δεν υπάρχει ζήτηση άρα και ανταγωνισμός ώστε να αυξηθεί η τιμή.

Η μέση τιμή των ενοικίων των επιπλωμένων διαμερισμάτων του βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος είναι 300 ευρώ ενώ του κεντρικού είναι 288,75 ευρώ. Παρόλα αυτά, η διαφορά δεν μπορεί να θεωρηθεί μεγάλη. Γι' αυτό μπορεί να ειπωθεί ότι ο παράγοντας «*επίπλωση*» δεν είναι πολύ σημαντικός. Το γεγονός ότι οι συνοικίες του βορείου διαμερίσματος έχουν αναπτύχτει, αποτελεί πόλο έλξης ιδιαίτερα για φοιτητές. Σ' αυτό το σημείο είναι πολύ σημαντικό να αναφέρουμε ότι η πλειοψηφία των ενοικιαστών αποτελείται από φοιτητές με συνέπεια, η ζήτηση να είναι μεγάλη αφού η πόλη της Πάτρας φιλοξενεί πολλές χιλιάδες φοιτητές.

Αντίθετα, η μέση τιμή των ενοικίων των μη επιπλωμένων διαμερισμάτων του βορείου παρουσιάζει αρκετά μεγαλύτερη διαφορά από αυτή του κεντρικού (85,15 ευρώ). Μια τόσο μεγάλη διαφορά στη μέση τιμή μπορεί να εξηγηθεί από την επιλογή και επιθυμία του ενοικιαστή να μην προτιμήσει την υπάρχουσα επίπλωση.

Από τους πιο σημαντικούς παράγοντες στη διαμόρφωση και καθορισμό του ύψους της τιμής και την επιλογή του διαμερίσματος είναι η «*θέρμανση*». Κάθε διαμέρισμα μπορεί να διαθέτει είτε αυτόνομη είτε κεντρική ή κάποιο άλλο είδος ενώ υπάρχει και η περίπτωση να μην υπάρχει καθόλου θέρμανση και αυτό συμβαίνει στα πιο παλιά σπίτια.

Μέσα από την στατιστική ανάλυση παρατηρείται το βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα να παρουσιάζει μεγαλύτερη μέση τιμή απ' αυτές του κεντρικού στην αυτόνομη θέρμανση και στα άλλα είδη θέρμανσης, όπως κλιματιστικό για παράδειγμα (Πίνακας 7 και 15). Αυτό μπορεί να εξηγηθεί με το γεγονός πως δεν υπάρχουν παλιές οικοδομές σύμφωνα με τη στατιστική έρευνα που πραγματοποιήθηκε.

Ο παράγοντας «έτος οικοδόμησης» στο βόρειο τμήμα παρουσιάζει τιμές ενοικίων έως την τελευταία πενταετία ενώ στο κεντρικό τμήμα υπάρχει έως την τελευταία εξηκονταετία. Συνεπώς στο κεντρικό τμήμα τα διαμερίσματα θα είναι παλαιότερα.

Στο κεντρικό διαμέρισμα παρατηρείται η ύπαρξη μεγαλύτερων τιμών στα σπίτια με κεντρική θέρμανση και σε εκείνα που δεν διαθέτουν. Στο βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα παρατηρηθήκαν νεόκτιστες πολυκατοικίες οι οποίες ήταν εξοπλισμένες με αυτόνομη θέρμανση ή με κλιματιστικά.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι υπάρχει μια σχέση αναλογίας μεταξύ των τετραγωνικών μέτρων του διαμερίσματος και την κεντρική θέρμανση. Δηλαδή όσο περισσότερα σώματα θερμότητας υπάρχουν, τόσο αυξάνεται το ποσό των κοινοχρήστων συνεπώς και τα έξοδα για το διαμέρισμα. Τα τελευταία χρόνια οι ενοικιαστές απαιτούν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης και γι' αυτό οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων αναδιαμορφώνουν συνεχώς τα διαμερίσματα έτσι ώστε να είναι ελκυστικά και ανταγωνιστικά με αποτέλεσμα την υψηλότερη τιμή.

Στο κεντρικό τμήμα, το ποσοστό των ιδιοκτιήτων που πραγματοποίησαν «*ανακαίνιση*» είναι πολύ μικρότερο απ' αυτό του βορείου. Η διάθεση των ιδιοκτιήτων για ανακαίνιση των διαμερισμάτων τους μπορεί να πραγματοποιηθεί για την αύξηση της τιμής του ενοικίου. Αυτό το φαινόμενο παρατηρείται πιο έντονα στο βόρειο τμήμα.

Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα, δηλαδή τα διαμερίσματα στα οποία δεν πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση παρουσιάζουν μικρότερη μέση τιμή του ύψους 273,47 ευρώ και 358,10 ευρώ για το κεντρικό και βόρειο τμήμα αντίστοιχα (Πίνακας 8 και 16 αντίστοιχα).

Πόλυ σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι ο πρόσφατος σεισμός στην Πάτρα προκάλεσε ένα μεγάλο βαθμό βλαβών στις πολυκατοικίες στο κεντρικό τμήμα και αποτέλεσε αποτρεπτικό παράγοντα για τους ενοικιαστές αναγκάζοντας τους ιδιοκτιήτες να μειώσουν την τιμή του ενοικίου.

Ο παράγοντας «*παρκινγκ*» μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά τη διαμόρφωση του ύψους της τιμής του ενοικίου αφενός γιατί αποτελεί πολυτέλεια για τον ενοικιαστή, αφετέρου γιατί είναι ένας επιπλέον χώρος όπου φυσικά αυξάνει και επιβαρύνει τον ενοικιαστή οικονομικά. Το πρόβλημα θα παρατηρηθεί σε περιοχές όπου δεν υπάρχει ελεύθερος χώρος πάρκινγκ.

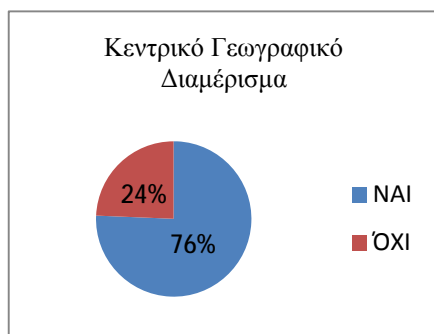
Τα διαμερίσματα του βορείου τμήματος όπου διαθέτουν παρκινγκ έχουν μέση τιμή 450 ευρώ ενώ του κεντρικού είναι 323,18 ευρώ - η διαφορά είναι αρκετά μεγάλη. Το αποτέλεσμα μπορεί να θεωρηθεί ως αναμενόμενο γιατί αναμενόμενο είναι τα διαμερίσματα του βορείου τμήματος της Πάτρας που έχουν το προνόμιο της ελεύθερης στάθμευσης ή του χώρου πάρκινγκ να παρουσιάζουν μεγαλύτερη μέση τιμή. Στο κέντρο της πόλης έχει απαγορευτεί η στάθμευση σε αρκετούς δρόμους ή επιτρέπεται με χρηματικό αντίτιμο. Λογικό θα ήταν τα παραπάνω διαμερίσματα να παρουσιάζουν μεγαλύτερη ζήτηση.

Τα διαμερίσματα του βόρειου τμήματος που δεν διαθέτουν πάρκινγκ παρουσιάζουν μέση τιμή 301,71 ευρώ ενώ του κεντρικού 288,31. Η διαφορά είναι 13,40 ευρώ και δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μεγάλη. Το πρόβλημα δεν μπορεί να εντοπιστεί στο βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα όπου υπάρχει ελεύθερος χώρος στάθμευσης και δεν αναγκάζει τον ενοικιαστή να επιλέξει διαμέρισμα με θέση παρκινγκ.

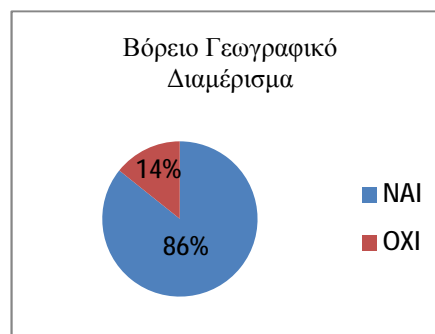
Η «**γεωγραφική θέση**» λειτούργησε ως βασικός και ρυθμιστικός συντελεστής στην έρευνα. Η επιλογή της τοποθεσίας επηρέασε το ύψος της τιμής του ενοικίου, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, το 76% των ενοικιαστών του κεντρικού γεωγραφικού διαμερίσματος απάντησε ότι η τιμή του ενοικίου αυξήθηκε από το γεγονός αυτό.

Το κέντρο αποτελεί έλξη για τους ενοικιαστές διότι παρέχει περισσότερες ανέσεις από ότι βόρειο τμήμα. Το παράδοξο είναι ότι οι ενοικιαστές του βόρειου γεωγραφικού διαμερίσματος με ποσοστό 86% πιστεύουν ότι η τιμή του ενοικίου έχει επηρεαστεί από το γεγονός ότι απέχει από το κέντρο. Αυτό μετατρέπει αυτόματα τη διαμονή στο βόρειο διαμέρισμα σε πολυτέλεια σύμφωνα με πολλούς κατοίκους. Επίσης, η ανάπτυξη της περιοχής τα τελευταία χρόνια έχει συμβάλει σημαντικά στην αύξηση των ενοικίων.

Στα παρακάτω διαγράμματα μπορούμε να δούμε αν και πόσο επηρεάζεται η τιμή του ενοικίου από τη γεωγραφική περιοχή.



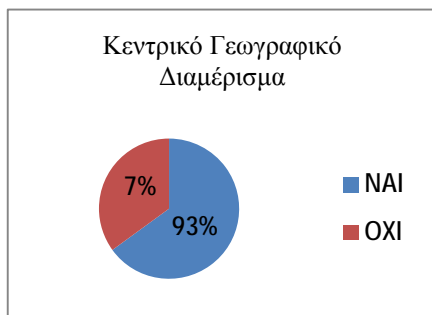
Γραφική παράσταση 14



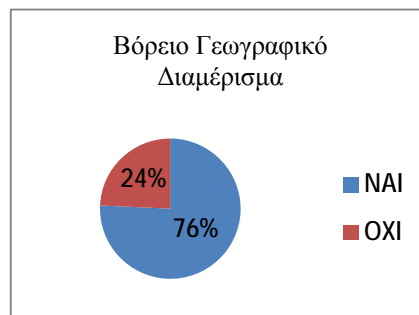
Γραφική παράσταση 15

Ένα από τα πλέον σημαντικά ερωτήματα που έπρεπε να εξεταστούν σε αυτή την έρευνα είναι το ενδεχόμενο της «**σύναψης συμβολαίου**», η οποία αποτελεί πάγια υποχρέωση του ιδιοκτήτη με τον ενοικιαστή. Πρέπει να συναφθεί σε 3 αντίτυπα και να κατατεθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ, το ένα αντίτυπο παραμένει στην εφορία και τα υπόλοιπα δυο αντίστοιχα στον ιδιοκτήτη και τον ενοικιαστή.

Στο κεντρικό γεωγραφικό διαμέρισμα το 93% των ενοικιαστών έχουν συνάψει συμβόλαιο, το υπόλοιπο 7% δεν έχει συνάψει (Γραφική παράσταση 16), είτε για φορολογική αποφυγή του ιδιοκτήτη είτε σε περίπτωση αλλοδαπού για το γεγονός ότι δεν κατέχει τα νόμιμα για τη παραμονή του στη χώρα. Στο βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα το ποσοστό για τη μη σύναψη συμβολαίου είναι 22% (Γραφική παράσταση 17), πολύ μεγαλύτερο από αυτό του κεντρικού (7%). Το γεγονός αυτό δεν μπορεί να επεξηγηθεί πλήρως και να δοθούν τα εξηγήσεις.

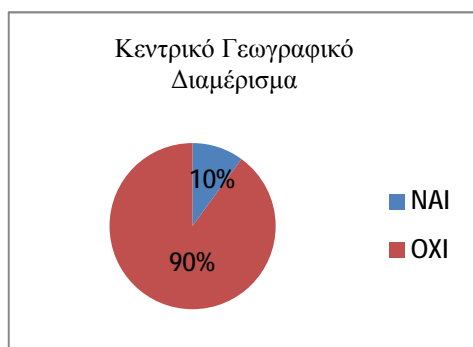


Γραφική παράσταση 16

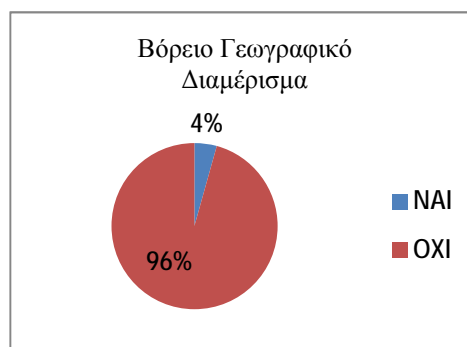


Γραφική παράσταση 17

Τα τελευταία χρόνια γίνεται μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή ένας προφορικός «**διακανονισμός**» όσο αναφορά τη τιμή του ενοικίου. Συνήθως ο ιδιοκτήτης προτείνει στον ενοικιαστή να παρουσιάζεται χαμηλότερη τιμή στην απόδειξη είσπραξης ενοικίου για την αποφυγή αυξημένης φορολογίας. Το γεγονός αυτό δεν επιβεβαιώνετε από τα αποτελέσματα της στατιστικής έρευνας καθώς το 90% και το 96% για το κεντρικό και βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα αντίστοιχα (Γραφικές παραστάσεις 18-19) δεν έχουν προβεί σε τέτοιους είδους διακανονισμούς. Το γεγονός αυτό αποτελεί ευχάριστο συμπέρασμα της έρευνας καθώς προκύπτει η νομιμότητα της σύναψης συμβολαίου.



Γραφική παράσταση 18



Γραφική παράσταση 19

Τέλος, κάθε παράγοντας μπορεί και επιδρά ξεχωριστά στη διαμόρφωση του ύψους της τιμής του ενοικίου ή και σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους παράγοντες. Υπάρχει περίπτωση κάποιος παράγοντας να επηρεάζει περισσότερο ένα από τα γεωγραφικά διαμερίσματα.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η Πάτρα αποτελεί μια από τις πέντε μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας. Είναι αναπτυγμένη σε πολλούς τομείς όπως κοινωνικά, οικονομικά και πολιτιστικά ενώ παλαιότερα και στη βιομηχανία. Κατοικείται από ντόπιους αλλά και από ένα μεγάλο αριθμό φοιτητών λόγω του Πανεπιστημίου και του ΑΤΕΙ, οι οποίοι έχουν συμβάλει κατά μεγάλο βαθμό στην ανάπτυξη της οικονομίας της πόλης.

Το κεντρικό και βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα της Πάτρας αποτέλεσε αντικείμενο της ερευνάς μας. Στο πρώτο μέρος της εργασίας τα δύο γεωγραφικά διαμερίσματα εξετάστηκαν σε πληροφοριακό επίπεδο δηλαδή κάναμε μια ιστορική διαδρομή, καταγραφή των αξιοθέατων και των μνημείων με φωτογραφικό υλικό καθώς και σε οικονομικό επίπεδο καθώς έγινε μία αναδρομή σε επιχειρήσεις που υπήρχαν και υπάρχουν ακόμα και σήμερα ξεχωριστά στο κεντρικό και βόρειο διαμέρισμα της Πάτρας.

Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε στατιστική έρευνα, συντάχτηκε ερωτηματολόγιο όπου αποτέλεσε το κύριο στοιχείο επεξεργασίας για την εξαγωγή αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων. Οι απαντήσεις των ερωτηθέντων ενοικιαστών καταγράφηκαν και αρχειοθετήθηκαν καθώς και υπογράφηκαν από τους ίδιους για την αξιοπιστία των αποτελεσμάτων.

Εξετάστηκαν για κάθε ενοικιαζόμενο διαμέρισμα ξεχωριστά παράγοντες όπως ο όροφος, τα τετραγωνικά μέτρα, το έτος οικοδόμησης, η επίπλωση, η θέρμανση, η πρόσφατη ανακαίνιση και τέλος το παρκινγκ. Θεωρήσαμε ότι οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επηρεάσουν το ύψος της τιμής του ενοικίου. Υπάρχει ενδεχόμενο να έχουν ξεχαστεί και κάποιοι άλλοι παράγοντες οι οποίοι να παίζουν σημαντικό και καθοριστικό ρόλο στη τιμή του ενοικίου αλλά αυτό μπορεί να αποτελέσει κίνητρο για περαιτέρω ανάλυση από άλλους σπουδαστές στο μέλλον.

Μετά τη συλλογή και τη καταγραφή των αποτελεσμάτων διενεργήθηκε ανάλυση για το κάθε γεωγραφικό διαμέρισμα ξεχωριστά και στη συνέχεια σύγκριση των πληροφοριών και των αποτελεσμάτων μεταξύ τους και στο τέλος καταγράψαμε τα αποτελέσματα σε πίνακες και διαγράμματα για την καλύτερη κατανόηση.

Το κεντρικό και βόρειο γεωγραφικό διαμέρισμα αποτελούνται από διαφορετικά στοιχεία μεταξύ τους αλλά το καθ' ένα αλληλοσυμπληρώνει το άλλο. Παρόλα αυτά σημαντικός παράγοντας και εξαιρετης σημασίας, ο οποίος διαμορφώνει τα πάντα στην εποχή μας, αποτελεί ο ανθρωπινός παράγοντας όπου από τη μία πλευρά είναι ο ιδιοκτήτης που κατέχει το διαμέρισμα και μπορεί κατά την προσωπική του άποψη να αυξομειώνει το ύψος της τιμής του ενοικίου και από την άλλη πλευρά ο ενοικιαστής αποφασίζει μέσα απ το οικονομικό και κοινωνικό επίπεδό του για την επιλογή του καταλλήλου διαμερίσματος.

Η ανάλυση των παραπάνω παραγόντων καθώς και τα συμπεράσματα από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε έχουν αναφερθεί και αναλυθεί στη προηγούμενη ενότητα εκτενέστερα, με κάθε λεπτομέρεια και άκρως κατανοητά από όλους, με τη βοήθεια των πινάκων και των διαγραμμάτων. Γι' αυτό δεν θα το θεωρούσαμε σκόπιμο να ξανά αναφερθούμε στην ανάλυση και σύγκριση των αποτελεσμάτων σ' αυτή την ενότητα.

Τέλος, σημαντικό είναι να αναφερθεί το επίπεδο δυσκολίας της πραγματοποίησης της στατιστικής έρευνας το πλήθος των ερωτηθέντων ενοικιαστών ήταν αρκετά μεγάλο και η άρνηση και φόβος τους αποτέλεσε τη καθυστέρηση στην διεκπεραίωση της εργασίας καθώς επίσης και κατά το στάδιο συμπλήρωσης των ερωτηματολογίων οι αποστάσεις του κεντρικού και του βορείου γεωγραφικού διαμερίσματος ήταν μεγάλες όπως και το κόστος μετακίνησης μας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Γκότση Δ. ,Λύρας Γ. ,Καρατζάς Διόν. Χαραλάμπους «Ονομάτων Επίσκεψις», Εκδόσεις Εθνικός Κήρυξ Πατρών-Ημερήσιος Κήρυξ Πατρών
- Γκότση Δ. ,Λύρας Γ. ,Καρατζάς Διόν. Χαραλάμπους «ΠΑΤΡΑ: ΜΑΘΑΙΝΩ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΜΟΥ, ΑΓΑΠΩ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΜΟΥ» Περιβαλλοντική Ομάδα 4ου Λυκείου Πατρών, Πάτρα 1993
- Γκότση Δ. ,Λύρας Γ. ,Καρατζάς Διόν. Χαραλάμπους, «Τα Εργοστάσια Της Πάτρας»/ Ελληνικές Βιομηχανίες /σελ. 7-30, Περιβαλλοντική Ομάδα 4ου Λυκείου Πατρών, Πάτρα 1995
- Κιόχος Πέτρος Α., Καθηγητής Πειραιώς, βιβλίο «ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ», Εκδόσεις “Interbooks”, Αθήνα 1993
- Μπακουνάκης Νίκος «ΠΑΤΡΑ ΤΟΤΕ ΚΑΙ ΤΩΡΑ»
- Ξηροτύρης Ηλίας Ι., «ΓΙΑ ΝΑ ΓΝΩΡΙΣΩΜΕ ΤΗΝ ΠΑΤΡΑ» (Πατριδογνωστικό Ανάγνωσμα)
- Γκότση Δ. ,Λύρας Γ. ,Καρατζάς Διόν. Χαραλάμπους, Θέμα: «Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ ΑΠΟ ΤΟ 1828 (ΣΤ. ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ) ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ», Περιβαλλοντική Ομάδα 4ου Λυκείου Πατρών, Σχολικό Έτος 2004-2005
- Δήμος Πατρέων Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών/ Ρυμοτομικό Διάγραμμα Πόλεως Πατρών/ Κλίμακα 1:13000 (Επί του οποίου φαίνονται τα όρια διαίρεσης του δήμου Πατρέων σε διαμερίσματα), Συντάξας και Διευθυντής του τμήματος Θ. Δελέγκας, Πάτρα 23/4/1994/ Αναθεώρηση 1/3/2007
- «ΧΡΥΣΟΣ ΟΔΗΓΟΣ» Πελοποννήσου-Ζακύνθου-Κεφαλληνίας Ιανουάριος 2009- Δεκέμβριος 2009

Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία

- <http://www.odysseus.cu.lt/ue.gr> 2/6/09
- http://www.nsph.gr/files/011_Ygeias_Paidiou/Epidimiologiki_epitirisi_mathimata/3_Erotimatologio.pdf
- <http://users.auth.gr/~vmarios/courses/Sampling.pdf>
- <http://users.auth.gr/~dkugiu/Teach/CivilTransport/ApliedStatsChapters.pdf>
- [http://www.worldlingo.com/ma/enwiki/el/Sampling_\(statistics\)#Quota_sampling](http://www.worldlingo.com/ma/enwiki/el/Sampling_(statistics)#Quota_sampling)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΑΤΕΙ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΙ ΑΡΚΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ:

1) ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

A) ΚΕΝΤΡΙΚΟ B) ΑΡΚΤΙΚΟ-ΒΟΡΕΙΟ

2) ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

A) ΑΠΟ 100€ ΕΩΣ 200€

B) ΑΠΟ 201€ ΕΩΣ 300€

Γ) ΑΠΟ 301€ ΕΩΣ 400€

Δ) ΑΛΛΟ ΠΟΣΟ

3) ΟΡΟΦΟΣ

A) ΙΣΟΓΕΙΟ

B) ΥΠΟΓΕΙΟ-ΗΜΙ

Γ) 1^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Δ) 2^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Ε) 3^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

ΣΤ) 4^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Η) 5^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Θ) 6^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Ι) 7^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ

Κ) ΡΕΤΙΡΕ

- 4) **ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ:.....**
- 5) **ΕΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΔΕΚΑΕΤΙΑ):.....**
- 6) **ΕΠΙΠΛΩΣΗ**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ
- 7) **ΘΕΡΜΑΝΣΗ**
A) ΝΑΙ
A1) ΑΥΤΟΝΟΜΗ
A2) ΚΕΝΤΡΙΚΗ
A3) ΑΛΛΟ ΕΙΔΟΣ
B) ΟΧΙ
- 8) **ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ
- 9) **ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΠΑΡΚΙΝΓΚ**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ
- 10) **ΘΕΩΡΕΙΤΕ ΟΤΙ Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΥΝΕΒΑΛΕ ΣΤΗ ΧΑΜΗΛΗ Η΄ ΥΨΗΛΗ ΤΙΜΗ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ;**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ
- 11) **ΕΧΕΙ ΓΙΝΕΙ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ;**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ
- 12) **ΕΧΕΙ ΓΙΝΕΙ ΚΑΠΟΙΟΣ ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΞΥ ΕΣΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΩΣ ΑΝΑΦΟΡΑ ΤΗ ΤΙΜΗ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ; ΓΙΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΝΑ ΣΑΣ ΔΙΝΕΙ ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΤΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΩΣΤΕ ΚΑΙ ΕΣΕΙΣ ΝΑ ΤΟΥΚΑΤΑΒΑΛΕΤΕ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΚΑΙ ΑΥΤΟΣ ΝΑ ΜΗΝ ΔΗΛΩΝΕΙ ΤΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΟΥ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ, ΓΙΑ ΝΑ ΦΟΡΟΛΟΓΕΙΤΕ ΛΙΓΟΤΕΡΟ.**
A) ΝΑΙ B) ΟΧΙ

2.

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Στην(τόπος υπογραφής) σήμερα την (ημερομηνία υπογραφής) οι υπογραφόμενοι στο παρόν:

- αφ' ενός ο, κάτοικος, οδός αρ. (Πλήρης Διεύθυνση), κάτοχος του ΑΔΤ:, ΑΦΜ:....., καλούμενος εφ' εξής ο «Εκμισθωτής» και

-αφετέρου ο, κάτοικος, οδός αρ. (Πλήρης Διεύθυνση), κάτοχος του ΑΔΤ:, ΑΦΜ:....., καλούμενος εφ' εξής ο «Μισθωτής»

συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα εξής:

Ο Εκμισθωτής έχει στην απόλυτη κυριότητα, νομή και κατοχή του διαμερίσματος, έκτασηςτ.μ., που βρίσκεται στο όροφο κατοικίας που κείται και που αποτελείται από ... υπνοδωμάτια, καθιστικό, βοηθητικό δωμάτιο, λουτρό, κουζίνα, και αυτόνομη θέρμανση (εφεξής το «μίσθιο»), το οποίο εκμισθώνει στο Μισθωτή με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες:

1.Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται και αρχίζει από μέχρι την (ελάχιστη: τριετής διάρκεια).

2.Το μίσθωμα καθόλη τη διάρκεια του πρώτου και δεύτερου μισθωτικού έτους, ορίζεται στο ποσό των Ευρώ (.....)μηνιαίως και προκαταβάλλεται εντός των 3 πρώτων ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα.

Για τον 3ο μόνο χρόνο της μίσθωσης το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί κατά το ποσοστό του πληθωρισμού όπως αυτός προκύπτει από τα στοιχεία της Τράπεζας Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα μήνες. Η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται από το Μισθωτή στην κατοικία του Εκμισθωτή ή όπου αλλού ο τελευταίος υποδείξει, θα αποδεικνύεται δε με έγγραφη απόδειξη του Εκμισθωτή, ή του πληρεξουσίου του, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και όρκου. Ο Μισθωτής θεωρεί το παραπάνω μίσθωμα δίκαιο και εύλογο και υπόσχεται ότι θα το καταβάλλει

ακόμη και αν για οποιοδήποτε λόγο που αφορά το Μισθωτή δεν ποιείται χρήση του μισθίου.

3. Για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της παρούσης μίσθωσης ο Μισθωτής κατέθεσε σήμερα άτοκα στα χέρια του Εκμισθωτή ως εγγύηση το ποσό των Ευρώ (.....), το οποίο θέλει χρησιμοποιηθεί για την αποκατάσταση ζημιών για τις οποίες ευθύνεται ο Μισθωτής, άλλως θέλει υπολογισθεί ως καταβολή μισθώματος των δύο τελευταίων μηνών της μισθώσεως. Ο Εκμισθωτής επιφυλάσσει εις εαυτόν το δικαίωμα αποκαταστάσεως τυχόν ζημιών που βαρύνουν το Μισθωτή και πέραν του ως άνω ποσού. Σε περίπτωση παράτασης ή αναπροσαρμογής του μισθώματος δε θα αναπροσαρμόζεται ούτε θα καταβάλλεται επιπλέον εγγύηση.

4. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κατοικία του Μισθωτή και της οικογένειάς του η οποία όμως δεν αποκτά μισθωτικά δικαιώματα. Απαγορεύεται απολύτως οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου, όπως και η εν όλω ή εν μέρει υπεκμίσθωση, ή η υπ' οποιονδήποτε τίτλο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο, χωρίς τη ρητή έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή.

5. Απαγορεύεται στο Μισθωτή να ενεργήσει οποιαδήποτε τροποποίηση, επισκευή ή μεταρρύθμιση του μισθίου χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή, κάθε δε τέτοια ενέργεια που τελείται κατά παράβαση ανεξάρτητα από τις συνέπειες τις οποίες αυτή συνεπάγεται, παραμένει προς όφελος του μισθίου, χωρίς κανένα δικαίωμα αποζημίωσης του Μισθωτή. Σε κάθε τέτοια περίπτωση δικαιούται ο Εκμισθωτής να αξιώσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση με δαπάνες του Μισθωτή.

6. Ο Μισθωτής αφού εξέτασε το μίσθιο το βρήκε της τέλει αρεσκείας του και απολύτως κατάλληλο για τη χρήση για την οποία το προορίζει.

7. Ο Μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση για φθορές και βλάβες που προκλήθηκαν στο μίσθιο απ' αυτόν ή την οικογένεια ή το υπηρετικό προσωπικό του και λοιποί προστεθέντες ή βοηθοί εκπληρώσεως, εκτός απ' αυτές που οφείλονται στη συνήθη χρήση. Επιπλέον υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και να το χρησιμοποιεί κατά τέτοιο τρόπον που να μη θίγει την ησυχία, υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των γειτόνων.

8. Ο Μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών (καθαριότητας, φωτισμού κ.λπ.) των σχετικών με το μίσθιο, οι οποίες βαρύνουν τους μισθωτές, όπως και στην καταβολή του τέλους χαρτοσήμου της προκείμενης μίσθωσης δηλ. 3,6%. Η κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος και του νερού καθώς και οι δαπάνες αυτόνομης θέρμανσης βαρύνουν το Μισθωτή.

9. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής υποχρεούται χωρίς όχληση να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή στην ίδια καλή κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση του Εκμισθωτή ως συνέπεια της μη έγκαιρης παράδοσης του μίσθιου. Σε περίπτωση εκποίησης του μίσθιου ο Εκμισθωτής με το συμβόλαιο της αγοραπωλησίας θα υποχρεώσει τον αγοραστή να σεβαστεί την παρούσα μίσθωση. Επίσης ο Μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει σε κατάλληλες ώρες την επίσκεψη του μισθίου σε αυτούς που επιθυμούν να το αγοράσουν, όπως και κατά τους δύο τελευταίους μήνες της μίσθωσης την επίσκεψη καθημερινά ανά δυο εργάσιμες ώρες σε αυτούς που επιθυμούν να το μισθώσουν στη συνέχεια.

10. Η σιωπηρή αναμίσθωση, η παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως και επ' ουδενί λόγω μπορεί να θεωρηθεί ως τέτοια η από οποιαδήποτε αιτία τυχόν παραμονή του Μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, το δε τυχόν μίσθωμα που θα εισπραχθεί από τον Εκμισθωτή κατά το διάστημα αυτό θα θεωρείται ότι καταβλήθηκε σε αυτόν λόγω αποζημίωσης για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση του μίσθιου και όχι ως ρητή ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης.

11. Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και όρκου. Η μη τυχόν έγκαιρη ενάσκηση από τον Εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιώματός του εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη δε θα σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά του αυτό.

12. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του παρόντος που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, παρέχει στον Εκμισθωτή το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την παρούσα μίσθωση και να εξώσει το Μισθωτή από το μίσθιο κατά την εξωστική διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

13. Ρητά συμφωνείται ότι σε περίπτωση που ο Εκμισθωτής εκποιήσει ή μεταβιβάσει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα που αποκλείει το Μισθωτή από την χρήση, ο νέος ιδιοκτήτης θα υπεισέλθει στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης. Σε τέτοια περίπτωση ο Εκμισθωτής με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας θα υποχρεώσει τον αγοραστή να σεβαστεί την παρούσα μίσθωση.

Σε πίστωση των ανωτέρω οι συμβαλλόμενοι συνέταξαν το παρόν συμφωνητικό σε τρία αντίτυπα και αφού τα υπέγραψαν ως ακολούθως έλαβαν ο καθένας από ένα το δε τρίτο θα κατατεθεί στην αρμόδια οικονομική εφορία με επιμέλεια του Εκμισθωτή εντός 30 ημερών από την υπογραφή του.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ